

Département
du Gers

Commune de Samatan



PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} modification simplifiée

1 - NOTICE EXPLICATIVE

1^{ERE} MODIFICATION
SIMPLIFIEE :

Prescrite le :

Approuvée le :

Exécutoire le :

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

soletcité

- Atelier d'urbanisme et d'architecture -
Société coopérative et participative

23 route de Blagnac 31200 TOULOUSE

Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78

Courriel : contact@soletcite.com - Site internet : soletcite.com

1

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
II. PRESENTATION DU CONTEXTE	3
1 - Situation	3
2 - Le SCoT de Gascogne et la communauté de communes du Savès.....	4
3 - Une évolution démographique positive depuis 1990, stable depuis 2009	7
4 - Un rythme de production en logement soutenu	8
III. OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE :.....	10
1 - Préciser davantage les interdictions concernant les couleurs de toitures.....	11
2 - Permettre l'implantation des constructions en limite séparative en zone UC	13
3 - Revoir les règles sur les toitures terrasses favorisant une meilleure efficacité énergétique ou la récupération d'eau.....	14
4 - Prévoir en zone UA des exceptions à l'obligation des constructions à l'alignement lorsque la parcelle se trouve à l'angle de 2 voies	18
5 - Permettre la réalisation d'annexes dans le sous-secteur Ah	19
6 - Préciser davantage les exceptions à utiliser pour l'aspect et les matériaux concernant les aménagements et extensions dans les zones U, UL, 1AU, A et N et les annexes dans la zone A.....	20
7 - Revoir la définition de la construction dans le lexique du règlement.....	25
8 - Permettre la réhabilitation des bâtiments situés en centre-ville bordant le canal de la Save.....	26
9 - Permettre le changement de destination du moulin situé en centre-bourg, sur la Save	27
10 - Autoriser des dérogations spécifiques à l'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux du centre-bourg, afin d'assurer l'accès des autres logements .	30
11 - Mettre à jour la liste des emplacements réservés.....	31
IV. INTEGRALITE DES PIECES MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE 1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	32

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Samatan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 28 novembre 2019.

Fin 2023 la commune s'est engagée dans la procédure de 1^{ère} modification simplifiée afin de procéder à plusieurs ajustements réglementaires au document d'urbanisme. **Il s'agit uniquement de modifier la partie réglementaire afin de :**

- Revoir quelques points du règlement écrit visant à répondre à des difficultés d'interprétation,
- Mettre à jour le liste des emplacements réservés.

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme relève de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

En dehors des cas dans lesquels la révision s'impose (définis par **l'article L 153-31 du code de l'urbanisme**), la procédure de modification s'applique dès lors que les changements apportés au PLU portent sur le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions, et lorsque ces changements :

- ne modifient 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.
- ne concerne pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- n'ont pas pour vocation à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme relève de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015. Dans les autres cas que ceux mentionnés à **l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme**, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

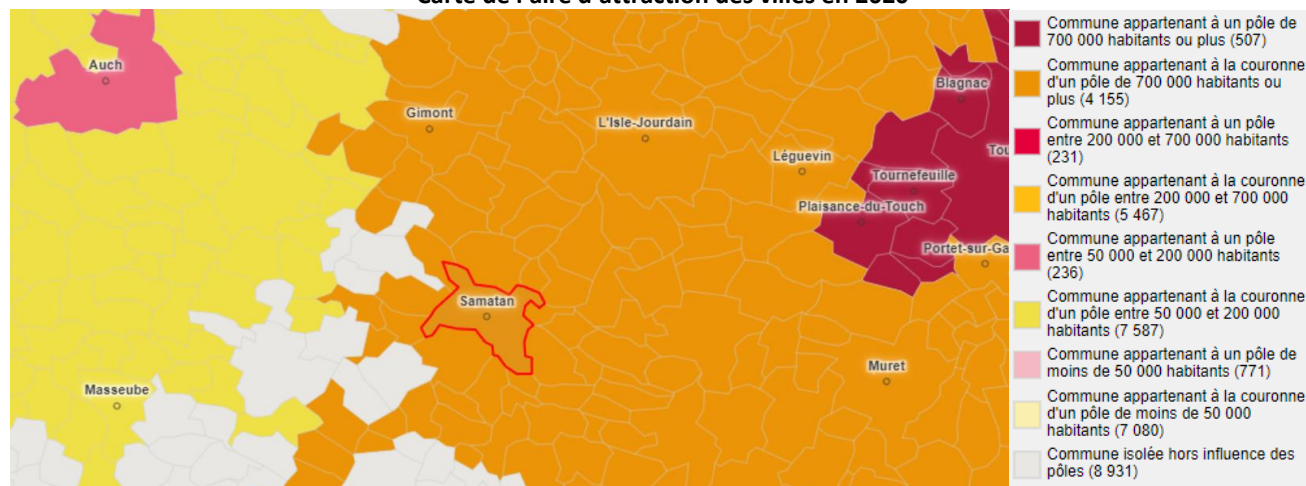
La procédure de modification simplifiée du PLU de Samatan a été retenue afin de modifier la partie réglementaire, à savoir principalement son règlement écrit. Ces objectifs ne visent aucun des cas mentionnés ci-dessus et entrent donc dans le champ de la modification simplifiée conformément aux dispositions des articles L.153-36, L 153-37, L 153-38 et L 153-40 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. PRESENTATION DU CONTEXTE

1 - SITUATION

Samatan est une commune de 33,53 km² qui se situe à l'Est du département du Gers, à proximité immédiate du département de la Haute-Garonne. Elle a intégré l'aire d'attraction toulousaine récemment. Ce qui veut dire que plus de 15 % de sa population active y dispose d'un emploi.

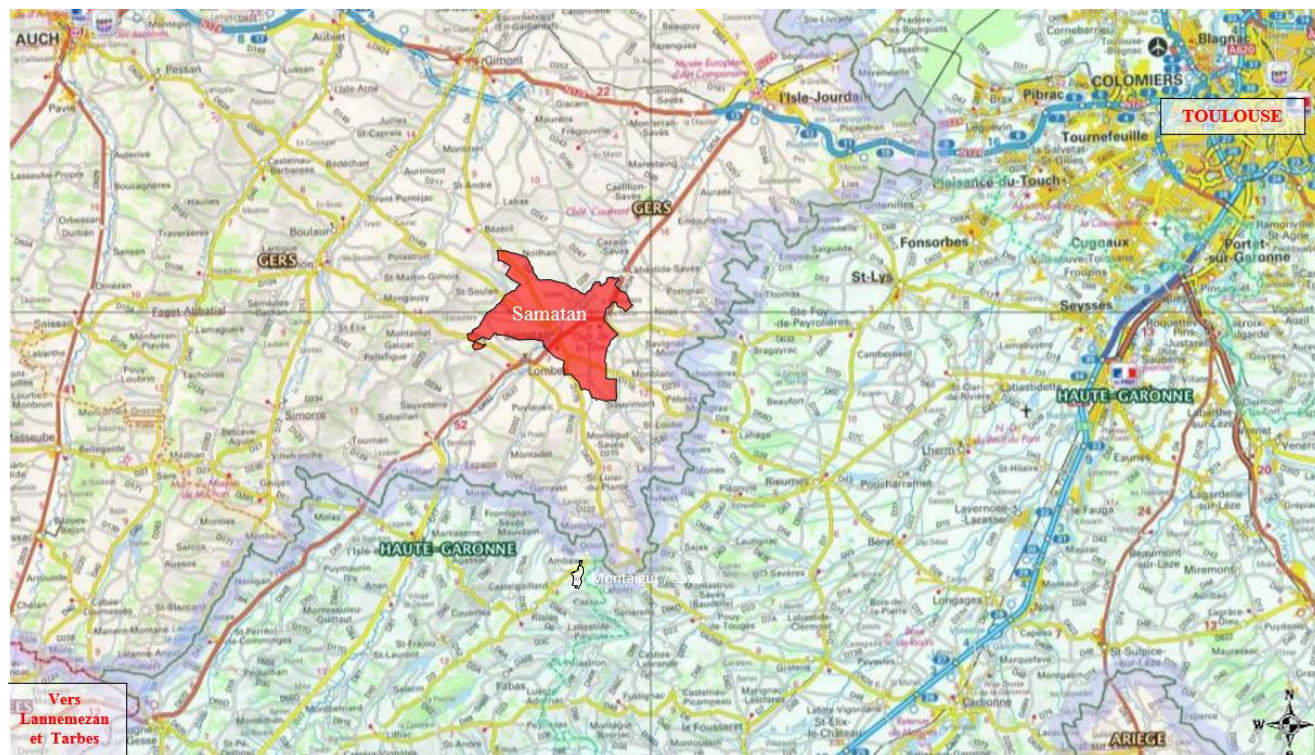
Carte de l'aire d'attraction des villes en 2020



Source : observatoire des territoires, ANCT 2021

L'aire d'attraction d'une ville est un zonage d'étude défini par l'INSEE et qui correspond à un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. La commune la plus peuplée du pôle est appelée commune-centre.

Samatan se trouve à 40 minutes d'Auch (35 km via la RD 149) et à moins d'une heure de Toulouse (50 km). Elle forme avec Lombez (commune qui la jouxte en partie sud) un pôle urbain au sein d'un plus large bassin de vie, essentiellement rural.



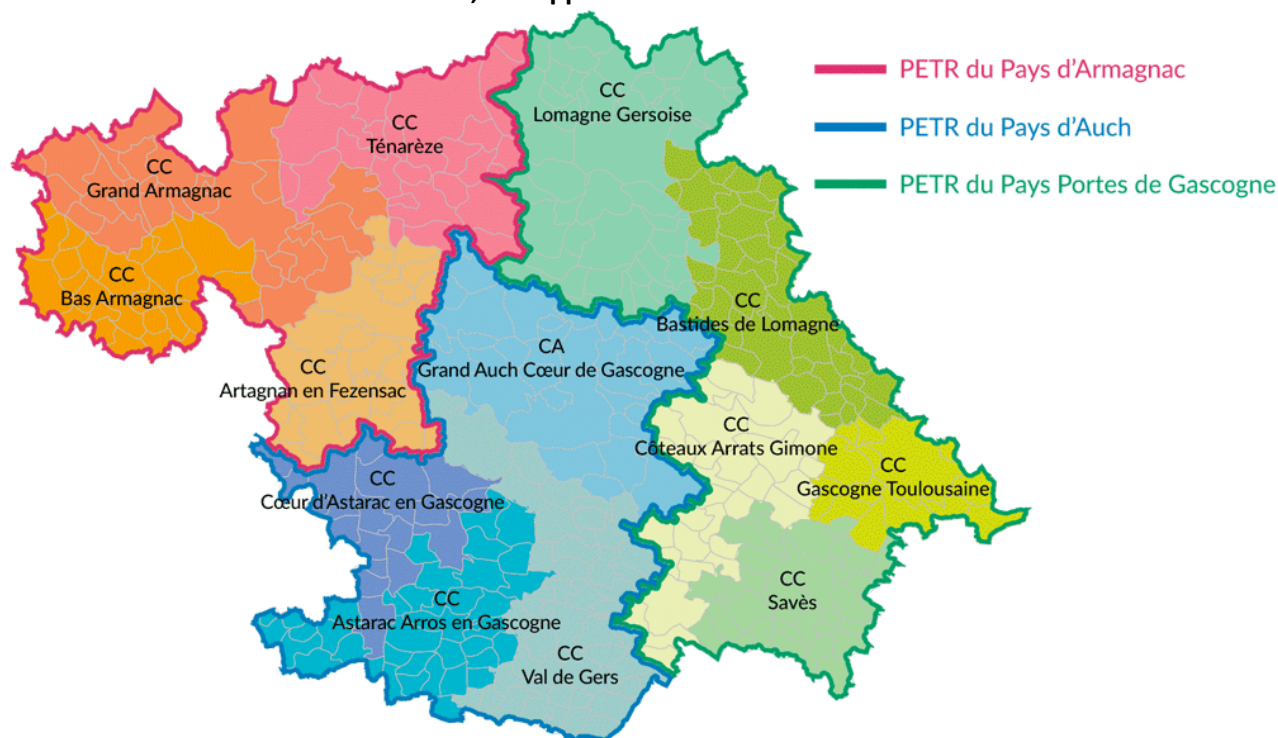
Source : Géoportail, carte IGN, réalisation : Atelier Sol et Cité

2 - LE SCoT DE GASCOGNE ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SAVES

La commune fait partie du périmètre du **SCoT de Gascogne** qui couvre la quasi-intégralité du département du Gers.

Son élaboration a été prescrite par délibération du Syndicat mixte le 3 mars 2016. Le périmètre de ce SCoT a été défini par arrêté préfectoral le 18 septembre 2014. **Il comprend 12 Communautés de Communes et 1 communauté d'agglomération** du département du Gers, représente **396 communes**, compte **180 000 habitants**, pour un territoire vaste de 5 600 km². Le syndicat mixte du SCoT de Gascogne a été créé le 25 juin 2015. Il a été modifié le 29 décembre 2016, ainsi que le 08 mars 2017.

Celui-ci a prescrit par délibération du 3 mars 2016 l'élaboration du SCOT et ses modalités de concertation. **Le SCoT a débuté son élaboration en 2017, son approbation a eu lieu le 20 février 2023.**



Source : site internet du SCoT de Gascogne - EPIC membre du Syndicat mixte

Ce document étant aujourd'hui approuvé, les documents d'urbanisme des communes et des intercommunalités devront se rendre compatibles avec ce projet de territoire.

Samatan fait également partie de la **Communauté de Communes du Savès**, créée le 1^{er} janvier 2003 avec initialement 17 communes. Cette intercommunalité est passée à 25 communes en 2010, 32 communes en 2013.

Le siège de cette intercommunalité est Lombez, elle comprend **32 communes**, représente un territoire de 326,7 km² et recense **9 730 habitants** (2020).

Le développement de la commune envisagé s'inscrit pleinement dans la logique du SCoT (Samatan constitue avec Lombez un binôme de niveau 2), soit à l'horizon 2040 (uniquement sur Samatan : 50 % des objectifs définis par le SCoT) :

- Environ 700 habitants supplémentaires,
- Environ 500 logements nouveaux et remobilisés,
- Environ 30 ha de surfaces agricoles et naturelles consommées.

Quels sont les objectifs du SCoT pour les pôles structurants comme Samatan ?

⇒ Conforter les pôles structurants des bassins de vie du territoire (PADD du SCoT)

Quatorze communes (dont le binôme : Lombez / Samatan) constituent le deuxième niveau d'armature. Disposant à minima d'un collège et d'une zone d'activités économiques, mais aussi d'un ou plusieurs grands équipements (lycée, gare, hôpital...), elles rayonnent à l'échelle de leur bassin de vie et jouent ainsi un rôle de structuration du territoire. Leur attractivité sera confortée, voire renforcée, par une diversification de leur offre d'habitat, par l'amélioration de leur desserte tous modes, par le développement de l'emploi mais aussi par le renforcement de leurs gammes de grands équipements et de services à la population.

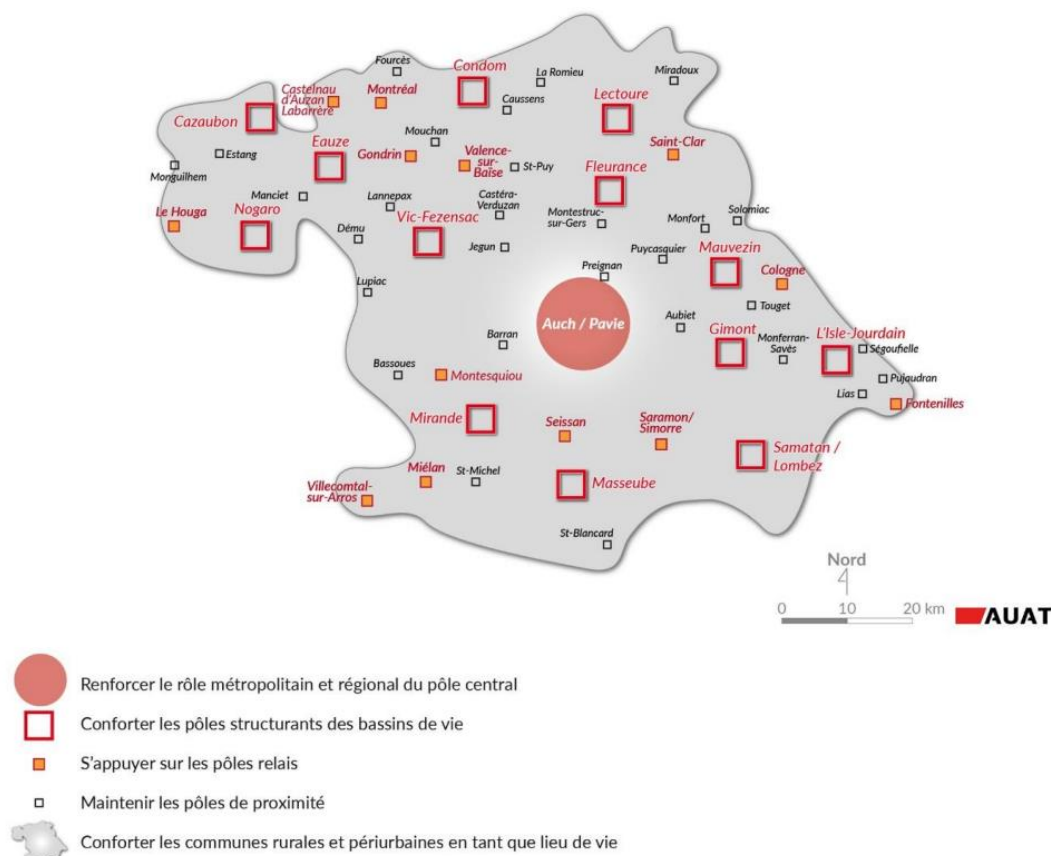
La 1^{ère} modification simplifiée du PLU de Samatan, qui consiste à modifier quelques points réglementaires, et mettre à jour la liste des emplacements réservés n'est pas réellement de nature à entrer dans le cadre des grands objectifs du SCoT. Ces points s'inscrivent cependant dans sa logique en visant notamment à rendre plus aisé la constructibilité et la reprise de bâtiment existant, dans la zone urbaine du centre-bourg.

P1 - Conforter un maillage territorial à plusieurs niveaux de polarités et reconnaître un rôle, des fonctions et des responsabilités à chacun

Les collectivités locales prennent en compte, dans le cadre de leurs documents d'urbanisme et de planification, l'armature territoriale définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et présentée sur la carte en page suivante. Celle-ci identifie un maillage du territoire selon cinq niveaux de rayonnement des communes. Les communes des niveaux 1 à 4 constituent les communes structurantes du territoire, dont le rôle d'accueil des fonctions urbaines est en corrélation avec leur niveau d'attractivité et de rayonnement. Par la croissance envisagée de ces communes structurantes, le SCoT tend à garantir, à l'ensemble des autres communes rurales et périurbaines (niveau 5), une offre d'équipements et services, de commerces... localisés à proximité et répondant aux besoins des habitants et entreprises présentes sur le territoire.

P2 L'armature territoriale présente cinq niveaux de polarités, définis ci-après :

Niveau 2 : Conforter les pôles structurants des bassins de vie du territoire Les 13 pôles structurants des bassins de vie (14 communes) constituent des communes qui rayonnent et qui structurent leurs bassins de vie grâce aux équipements et services et activités économiques qu'elles recèlent. Un d'entre eux est constitué du binôme de Lombez / Samatan, ces deux communes fonctionnant de manière complémentaire. Elles sont, dès lors, associées pour atteindre les objectifs du SCoT. Les collectivités locales veillent à asseoir leur attractivité au sein de leurs bassins de vie.



Axe 1 - Territoire « ressources »

1.1 - Préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire	La procédure de 1 ^{ère} modification simplifiée de Samatan n'a pas d'impact notable sur cet objectif.
1.2 - Valoriser l'agriculture présente sur le territoire	La procédure de 1 ^{ère} modification simplifiée de Samatan n'a pas d'impact notable sur cet objectif.
1.3 - Economiser et optimiser le foncier	La procédure de 1 ^{ère} modification simplifiée de Samatan n'a pas d'impact notable sur cet objectif.
1.4 - Sécuriser, préserver, économiser et optimiser la ressource en eau	Les capacités en eau potable sont en adéquation avec les objets de la présente modification simplifiée.
1.5 - Préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire	Les projets ne viennent pas impacter les secteurs de continuités écologiques du PLU en vigueur. Les limites urbaines en devenir doivent être plantées d'essences locales mélangées, qui pourront participer à l'avenir à ces principes de continuités.
1.6 - Lutter contre le changement climatique, maîtriser les risques et les nuisances	La procédure de 1 ^{ère} modification simplifiée de Samatan n'a pas d'impact notable sur cet objectif.

Axe 2 - Territoire acteur de son développement

2.1 - Développer les coopérations territoriales avec les polarités extérieures pour tirer parti de leur proximité et de leur dynamisme	Les objets de la présente procédure de 1 ^{ère} modification simplifiée ne sont pas de nature à répondre à ces objectifs, ni à les compromettre.
2.2 - Promouvoir et susciter un développement économique créateur de richesses et d'emplois	
2.3 - Développer et améliorer l'accessibilité externe du territoire	
2.4 - Développer une offre commerciale articulée à l'armature du territoire	

Axe 3 - Territoire des proximités

3.1 - Développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements	Les objets de la présente procédure de 1 ^{ère} modification simplifiée ne sont pas de nature à répondre à ces objectifs, ni à les compromettre.
3.2 - Maintenir, créer et développer les équipements et services pour répondre aux besoins des habitants actuels et en attirer de nouveaux	
3.3 - Développer et améliorer les mobilités internes au territoire	

3 - UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE POSITIVE DEPUIS 1990, STABLE DEPUIS 2009

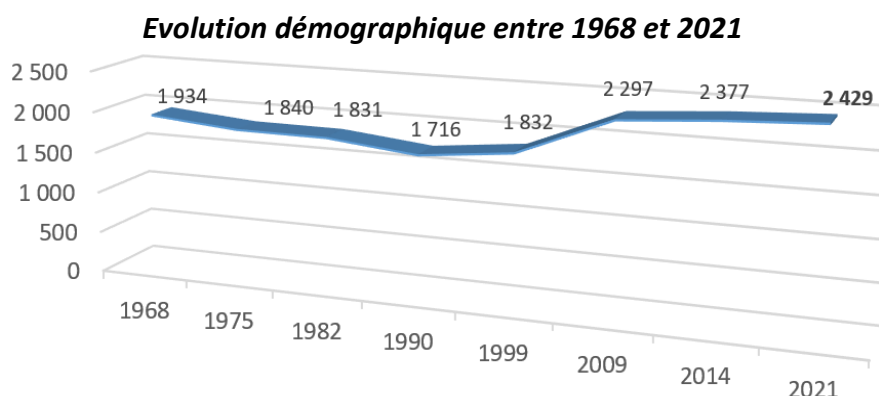
La commune de Samatan compte **2 429 habitants en 2021**, elle en comptait 2 297 en 2009. Sa densité est de **72 hab/ km²** (68,5 hab/km² en 2009).

Sa population est ainsi répartie en 2020 :

- 20,75 % a moins de 20 ans, (France : 23,95 %)
- 49 % a entre 20 et 64 ans, (France : 55,9 %)
- 30,25 % a 65 ans ou plus. (France : 20,15 %)

Avec une population de moins de 20 ans représentant près du quart de la population totale, une population en âge de travailler qui représente environ la moitié des habitants, un solde migratoire qui a constamment compensé le solde naturel depuis 1990, la commune présente une dynamique démographique favorable.

Son attractivité lui a fait gagner 132 habitants sur les 12 dernières années, soit 5,8 % de sa population totale entre 2009 et 2021.

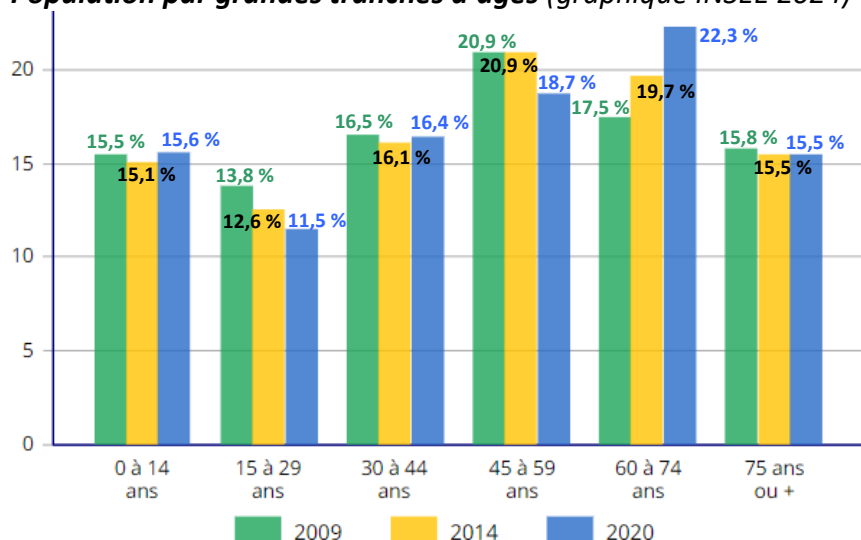


Données : INSEE 2024, Réalisation graphique : Atelier Sol et Cité

La population augmente donc d'environ 11 habitants par an depuis 2009. Cette nouvelle population a cependant tendance au vieillissement avec entre 2009 et 2020 :

- Une baisse de 2,3 % de la part des personnes âgées de 15 à 29 ans,
- Une baisse de 2,2 % de la part des personnes âgées de 45 à 59 ans,
- Une augmentation de 4,8 % de la part des personnes âgées de 60 à 74 ans,

Population par grandes tranches d'âges (graphique INSEE 2024)



On constate donc que la part de la population dite active a notablement diminuée sur la dernière décennie (notamment les tranches d'âges 15 / 29 ans qui correspond à la période des études et des premiers emplois et pour les 45 / 59 ans) au profit des jeunes retraités (tranche d'âges de 60 à 74 ans).

4 - UN RYTHME DE PRODUCTION EN LOGEMENT SOUTENU

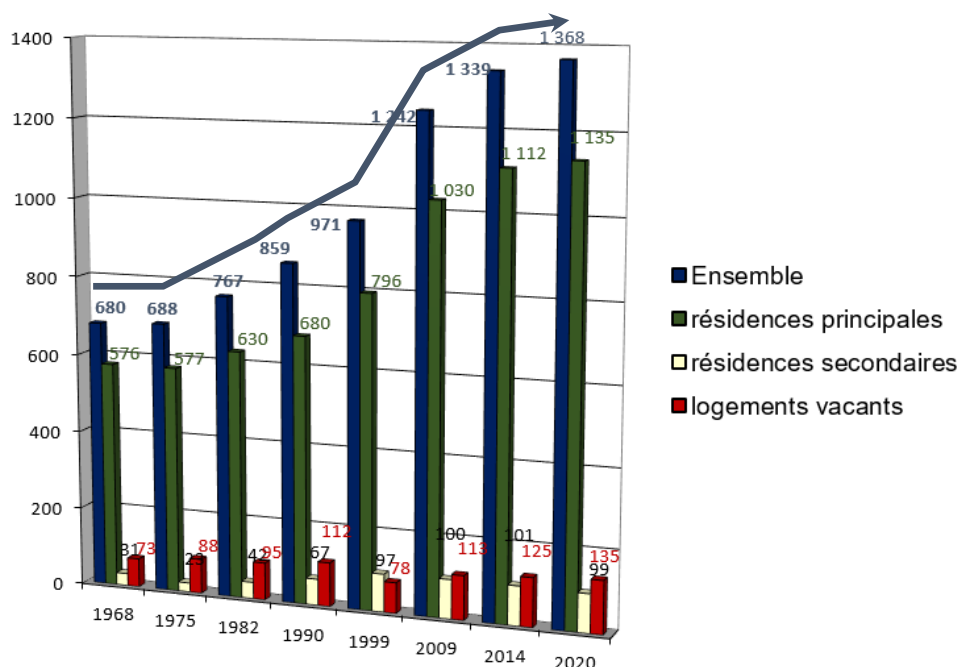
En 2020, on compte à Samatan, **1 368 logements** au total dont **1 135 en résidences principales (82,9 %)**. Parmi l'ensemble des logements, 78,7 % sont des logements de type individuel (maisons) et 21,2 % sont des logements en immeuble collectif (appartements). Cette part des appartements a significativement baissée lors des 10 dernières années (-3%), du fait de la construction de maisons individuelles, dans le cadre de lotissements.

Catégories et types de logements entre 2009, 2014 et 2020

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	1 242	100,0	1 339	100,0	1 368	100,0
Résidences principales	1 030	82,9	1 112	83,1	1 135	82,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	100	8,0	101	7,6	99	7,2
Logements vacants	113	9,1	125	9,4	135	9,9
<i>Maisons</i>	<i>939</i>	<i>75,6</i>	<i>1 041</i>	<i>77,7</i>	<i>1 077</i>	<i>78,7</i>
<i>Appartements</i>	<i>299</i>	<i>24,1</i>	<i>297</i>	<i>22,2</i>	<i>289</i>	<i>21,2</i>

Tableau : INSEE 2020

Evolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2020



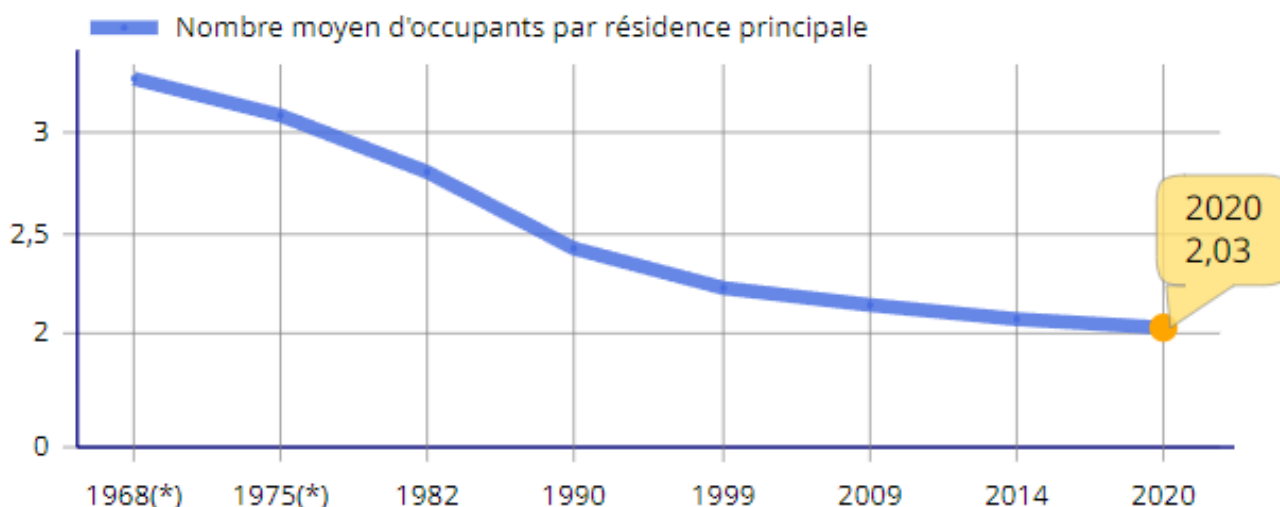
Données : INSEE 2020, Réalisation graphique : Atelier Sol et Cité

Depuis 1968 le nombre de logements augmente de façon importante, suivant une courbe quasi exponentielle : le nombre de logements a été multiplié par 2 en 50 ans. Sur la dernière décennie on observe un ralentissement de cette dynamique. Il correspond cependant à 126 logements supplémentaires (+ 10,2 % en 11 ans). L'essentiel concerne des résidences principales : + 105, soit 83 % des nouveaux logements.

Les résidences secondaires sont très présentes sur la commune avec une centaine de logements (99 en 2020). La part de ces logements est cependant en recul entre 2009 et 2020, passant de 8 % du parc à 7,2 %.

Concernant le logement vacant, il présente une problématique particulière avec 135 logements en 2020 soit 10 % du parc global. Cette part a tendance à s'accroître sur la dernière décennie : de 9,1 % en 2009 à 9,9 % en 2020. Ce taux de vacance s'explique notamment par le délaissement de maisons anciennes, identifiées principalement sur le centre-ancien. Les données INSEE à venir devraient cependant voir cette problématique se réduire, **la collectivité ayant perçu un grand nombre d'acquisition de logements anciens sur le centre-bourg après la période COVID (après 2020).**

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,03 en 2020 ce chiffre est en décroissance quasi-continue depuis 1968 (3,27), et est lié aux structures familiales nouvelles (phénomène de décohabitation). Depuis 1999 on observe cependant un ralentissement notable de cette décroissance.



La commune connaît donc une dynamique d'augmentation du nombre de logements appréciable et régulière depuis près de 50 ans (à partir de 1968). **Cette dynamique engendre l'apparition de plus de 11,5 logements par an sur les 11 dernières années étudiées.**

⇒ **Les nouveaux ménages se composent principalement de familles avec enfants (maintien de la part de population des - de 15 ans sur la commune), mais la population vieillit, ce qui se traduit par une diminution constante du nombre d'occupant par résidence principale. Ce constat n'est pas surprenant pour une commune comme Samatan qui est un pôle d'un bassin de vie rural et qui accueille par la même une population âgée qui a besoin de services.**

III. OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE :

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme porte sur les onze points de la partie réglementaire suivants :

- **1** - Préciser davantage les interdictions concernant les couleurs de toitures.
- **2** - Permettre en zone UC, l'implantation des constructions en limite séparative.
- **3** - Revoir les règles sur les toitures terrasses favorisant une meilleure efficacité énergétique ou la récupération d'eau.
- **4** - Prévoir en zone UA, des exceptions à l'obligation d'implantation des constructions à l'alignement lorsque la parcelle se trouve à l'angle de 2 voies.
- **5** - Revoir pour le sous-secteur Ah, les conditions permettant la réalisation d'annexes.
- **6** - Préciser davantage les exceptions pour l'aspect et les matériaux à utiliser concernant les aménagements et extensions dans les zones U, UL, 1AU A et N, et les annexes dans la zone A.
- **7** - Revoir la définition de la construction dans le lexique du règlement.
- **8** - Prévoir des exceptions pour la réhabilitation des bâtiments situés en centre-ville mais qui sont classés en partie en zone naturelle car ils bordent le canal de la Save (moulin, pôle médico-social, bâtiment 3^{ème} âge...).
- **9** - Permettre au moulin de changer de destination pour accueillir des logements.
- **10** - Introduire des exemptions spécifiques aux accès concernant l'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux en centre-bourg.
- **11** - revoir la liste des emplacements réservés : le n°9 est à supprimer (réalisé).

Cette procédure de modification simplifiée ne remet pas en question le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni les projections d'évolution de la population envisagée.

De même elle n'a strictement aucun impact sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique du bois de Campan et du château du Pradel.

En effet, les objets de cette modification simplifiée ne sont pas de nature à pouvoir compromettre les protections établies dans le PLU, ou à produire des dommages sur l'environnement.

1 - PRÉCISER D'AVANTAGE LES INTERDICTIONS CONCERNANT LES COULEURS DE TOITURES

1.1. Contexte :

Le service instructeur a fait part de la difficulté d'interpréter la règle sur l'interdiction des teintes sombres en zone U.

La collectivité souhaite interdire les couleurs les plus sombres, et particulièrement le noir et le gris foncé. C'est pourquoi il est décidé de revoir l'écriture pour les interdire explicitement.

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

Cet objet engendre la réécriture de la règle afférente aux couleurs des toitures, pour les zones U, UL, 1AU, A et N.

Règlement - Zone U - Article B 2.2 (page 16) avant la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses (concernant uniquement dans ce cas les zones UB et UC), des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Règlement - Zone U - Article B 2.2 (page 16) après la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses (concernant uniquement dans ce cas les zones UB et UC), des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour. Les couleurs « noir » et « gris foncé » sont interdites.

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Règlement - Zone UL - Article B 2.2 (page 23) avant la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...). Pour les constructions à usage touristique, de sports et de loisirs, les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Règlement - Zone UL - Article B 2.2 (page 23) après la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

~~Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).~~ Les couleurs « noir » et « gris foncé » sont interdites. Pour les constructions à usage touristique, de sports et de loisirs, les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Règlement - Zone 1AU - Article B 2.2 (page 36) avant la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

Règlement - Zone 1AU - Article B 2.2 (page 36) après la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour. ~~Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).~~
Les couleurs « noir » et « gris foncé » sont interdites.

Règlement - Zone A - Article B 2.2 (page 50) avant la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des bâtiments agricoles spécifiques, des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain du village. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

Règlement - Zone A - Article B 2.2 (page 50) après la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des bâtiments agricoles spécifiques, des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain du village. ~~Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).~~ Les couleurs « noir » et « gris foncé » sont interdites.

Règlement - Zone N - Article B 2.2 (page 58) avant la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain du village. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

Règlement - Zone N - Article B 2.2 (page 58) après la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain du village. ~~Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).~~
Les couleurs « noir » et « gris foncé » sont interdites.

2 - PERMETTRE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITE SEPARATIVE EN ZONE UC

2.1. Contexte :

La collectivité souhaite permettre les constructions en limite séparative sur la zone UC, et y réglementer spécifiquement le retrait pour les piscines. La règle mise en place se confond désormais avec les autres zones UA et UB.

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

Cet objet engendre la réécriture de la règle afférente à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UC.

Règlement - Zone U - Article B 1.2 (page 15) avant la 1^{ère} modification simplifiée

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1- En zone UA et UB les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la limite séparative
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative est demandé.

Le long des cours d'eau à ciel ouvert, les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges.

2.2- En zone UC, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Le long des cours d'eau à ciel ouvert, les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges.

2.3- En dehors des distances liées aux cours d'eau, des implantations différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées :

- pour l'extension et l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant.

Règlement - Zone U - Article B 1.2 (page 15) après la 1^{ère} modification simplifiée

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1- En zone UA et UB les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la limite séparative
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative est demandé.

Le long des cours d'eau à ciel ouvert, les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges.

~~2.2- En zone UC, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.~~

~~Le long des cours d'eau à ciel ouvert, les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges.~~

2.2- En dehors des distances liées aux cours d'eau, des implantations différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées :

- pour l'extension et l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant.

3 - REVOIR LES REGLES SUR LES TOITURES TERRASSES FAVORISANT UNE MEILLEURE EFFICACITE ENERGETIQUE OU LA RECUPERATION D'EAU

3.1. Contexte :

Le service instructeur a fait part du besoin d'éclaircir les règles sur les toitures terrasses, notamment de prévoir clairement la récupération d'eau comme exception à l'interdiction des toitures terrasses (zones UB, UC, 1AU, A et N).

La collectivité reprend donc l'écriture de la règle afin de dissocier efficacité énergétique et récupération d'eau.

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

Cet objet engendre la réécriture de la règle afférente aux toitures terrasses, pour les zones UB, UC, 1AU, A et N.

Règlement - Zone U - Article B 2.2 (page 16) avant la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses (concernant uniquement dans ce cas les zones UB et UC), des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Dans la zone UA les toitures terrasses sont interdites.

Dans les zones UB et UC les toitures terrasses sont autorisées à la triple condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ou tout autre dispositif permettant des économies d'énergie),
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures terrasses sont autorisées sans conditions.

Règlement - Zone U - Article B 2.2 (page 16) après la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses (concernant uniquement dans ce cas les zones UB et UC), des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Dans la zone UA les toitures terrasses sont interdites.

Dans les zones UB et UC les toitures terrasses sont autorisées à la triple condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, ~~récupération d'eau~~, ou tout autre dispositif permettant des économies d'énergie), **ou pour la récupération d'eau.**
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures terrasses sont autorisées sans conditions.

Règlement - Zone 1AU - Article B 2.2 (page 36) avant la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à la triple condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ou tout autre dispositif permettant des économies d'énergie),
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures terrasses sont autorisées sans conditions.

Règlement - Zone 1AU - Article B 2.2 (page 36) après la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à la triple condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, ~~récupération d'eau~~, ou tout autre dispositif permettant des économies d'énergie), **ou pour la récupération d'eau.**
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures terrasses sont autorisées sans conditions.

Règlement - Zone A - Article B 2.2 (page 50) avant la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des bâtiments agricoles spécifiques, des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain du village. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à la triple condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ou tout autre dispositif permettant des économies d'énergie),
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures terrasses sont autorisées sans conditions.

Règlement - Zone A - Article B 2.2 (page 50) après la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des bâtiments agricoles spécifiques, des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain du village. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à la triple condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, ~~récupération d'eau~~, ou tout autre dispositif permettant des économies d'énergie), **ou pour la récupération d'eau.**
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures terrasses sont autorisées sans conditions.

Règlement - Zone N - Article B 2.2 (page 58) avant la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain du village. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à la triple condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ou tout autre dispositif permettant des économies d'énergie),
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures terrasses sont autorisées sans conditions.

Règlement - Zone N - Article B 2.2 (page 58) après la 1^{ère} modification simplifiée

2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain du village. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à la triple condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, ~~récupération d'eau~~, ou tout autre dispositif permettant des économies d'énergie), **ou pour la récupération d'eau.**
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures terrasses sont autorisées sans conditions.

4 - PREVOIR EN ZONE UA DES EXCEPTIONS A L'OBLIGATION DES CONSTRUCTIONS A L'ALIGNEMENT LORSQUE LA PARCELLE SE TROUVE A L'ANGLE DE 2 VOIES

4.1. Contexte :

En zone UA il semble nécessaire de prévoir des exceptions à l'obligation d'implantation des constructions à l'alignement des voies lorsque la parcelle se trouve à l'angle de 2 voies.

La collectivité décide donc de prévoir cette exception à la règle.

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

Cet objet engendre la réécriture de la règle afférente aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Règlement - Zone U - Article B 1.1 (page 14) avant la 1^{ère} modification simplifiée

1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ En zone UA :

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou en limite des emprises publiques,
- soit à l'alignement des façades existantes.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie constitue l'alignement.

Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes est demandé.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voie,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

Règlement - Zone U - Article B 1.1 (page 14) après la 1^{ère} modification simplifiée

1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ En zone UA :

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou en limite des emprises publiques,
- soit à l'alignement des façades existantes.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie constitue l'alignement.

Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes est demandé.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les constructions édifiées en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être autorisé sur une des deux emprises,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voie,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

5 - PERMETTRE LA REALISATION D'ANNEXES DANS LE SOUS-SECTEUR AH**5.1. Contexte :**

Le service instructeur a indiqué que la rédaction actuelle concernant les annexes dans le sous-secteur Ah créé de la confusion. Le sous-secteur Ah correspondant essentiellement à des logements non agricoles situés dans la zone agricole (pastillage). L'objectif est de permettre l'évolution du bâti existant (extension mesurée, annexe) sans autoriser de nouvelles constructions par ailleurs.

La collectivité décide donc d'autoriser expressément les annexes en reprenant l'écriture mise en place sur d'autres zones.

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

Cet objet engendre la réécriture de la règle afférente en zone A (sous-secteur Ah).

Règlement - Zone A - Article A 2.5 (page 46) avant la 1^{ère} modification simplifiée**5- Sont autorisées dans le sous-secteur Ah :**

- 5.1 - L'aménagement et la restauration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.
- 5.2- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 100 m².
- 5.3- En application de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles existants désignés sur les documents graphiques par une étoile est autorisé, à condition que :
- ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments agricoles en habitations, ou en activités liées au tourisme (hébergement, restauration, ...).
 - ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - le bâtiment soit desservi par les réseaux,
 - qu'il soit réhabilité dans l'esprit du bâti ancien de caractère, en respectant les matériaux, en un ensemble bâti homogène, avec un accompagnement paysager qualitatif,

Règlement - Zone A - Article A 2.5 (page 46) après la 1^{ère} modification simplifiée**5- Sont autorisées dans le sous-secteur Ah :**

- 5.1 - L'aménagement et la restauration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.
- 5.2- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 100 m².
- 5.3- La création d'annexes à condition qu'elles se situent à proximité immédiate du bâtiment d'habitation.
- 5.4- En application de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles existants désignés sur les documents graphiques par une étoile est autorisé, à condition que :
- ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments agricoles en habitations, ou en activités liées au tourisme (hébergement, restauration, ...).
 - ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - le bâtiment soit desservi par les réseaux,
 - qu'il soit réhabilité dans l'esprit du bâti ancien de caractère, en respectant les matériaux, en un ensemble bâti homogène, avec un accompagnement paysager qualitatif,

6 - PRECISER D'AVANTAGE LES EXCEPTIONS A UTILISER POUR L'ASPECT ET LES MATERIAUX CONCERNANT LES AMENAGEMENTS ET EXTENSIONS DANS LES ZONES U, UL, 1AU, A ET N ET LES ANNEXES DANS LA ZONE A

6.1. Contexte :

Le service instructeur a fait part de difficultés vis-à-vis des extensions amenant à demander d'utiliser des tuiles pour des abris de jardin. Il apparaît nécessaire d'élargir les exceptions pour les matériaux à utiliser, et notamment pour les annexes dans le sous-secteur Ah.

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

Cet objet engendre la réécriture de la règle afférente dans les zones U, UL, 1AU, A et N.

Règlement - Zone U - Article B 2.1 (page 16) avant la 1^{ère} modification simplifiée

1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Règlement - Zone U - Article B 2.1 (page 16) après la 1^{ère} modification simplifiée

1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En dehors des éléments ne pouvant pas spécifiquement présenter une unité avec le bâti existant (carport, pergola, abris techniques ou de jardin préfabriqué, ...), les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en aspect qu'en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Règlement - Zone UL - Article B 2.1 (page 23) avant la 1^{ère} modification simplifiée

1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Règlement - Zone UL - Article B 2.1 (page 23) après la 1^{ère} modification simplifiée

1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En dehors des éléments ne pouvant pas spécifiquement présenter une unité avec le bâti existant (carport, pergola, abris techniques ou de jardin préfabriqué, ...), les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en aspect qu'en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Règlement - Zone 1AU - Article B 2.1 (page 36) avant la 1^{ère} modification simplifiée

1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Règlement - Zone 1AU - Article B 2.1 (page 36) après la 1^{ère} modification simplifiée

1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En dehors des éléments ne pouvant pas spécifiquement présenter une unité avec le bâti existant (carport, pergola, abris techniques ou de jardin préfabriqué, ...), les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en aspect qu'en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Règlement - Zone A - Article B 2.1 (page 50) avant la 1^{ère} modification simplifiée

1- Conditions générales :

Les constructions et installations autorisées doivent être conçues en fonction du caractère du site et des paysages, de façon à s'intégrer et s'harmoniser dans l'environnement. Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative à condition de s'intégrer dans le paysage environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Règlement - Zone A - Article B 2.1 (page 50) après la 1^{ère} modification simplifiée

1- Conditions générales :

Les constructions et installations autorisées doivent être conçues en fonction du caractère du site et des paysages, de façon à s'intégrer et s'harmoniser dans l'environnement. Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative à condition de s'intégrer dans le paysage environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En dehors des éléments ne pouvant pas spécifiquement présenter une unité avec le bâti existant (carport, pergola, abris techniques ou de jardin préfabriqué, ...), les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en aspect qu'en matériaux ~~qu'en volume~~, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Règlement - Zone A - Article B 2.5 (page 51) avant la 1^{ère} modification simplifiée

5- Annexes :

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de son architecture.

Règlement - Zone A - Article B 2.5 (page 51) après la 1^{ère} modification simplifiée

5- Annexes :

En dehors des annexes ne pouvant pas spécifiquement présenter une unité avec le bâti existant (carport, pergola, abris techniques ou de jardin préfabriqué, ...), elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de son architecture.

Règlement - Zone N - Article B 2.1 (page 58) avant la 1^{ère} modification simplifiée

1- Conditions générales :

Les constructions et installations autorisées doivent être conçues en fonction du caractère du site et des paysages, de façon à s'intégrer et s'harmoniser dans l'environnement. Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative à condition de s'intégrer dans le paysage environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Règlement - Zone N - Article B 2.1 (page 58) après la 1^{ère} modification simplifiée

1- Conditions générales :

Les constructions et installations autorisées doivent être conçues en fonction du caractère du site et des paysages, de façon à s'intégrer et s'harmoniser dans l'environnement. Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative à condition de s'intégrer dans le paysage environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En dehors des éléments ne pouvant pas spécifiquement présenter une unité avec le bâti existant (carport, pergola, abris techniques ou de jardin préfabriqué, ...), les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en aspect qu'en matériaux ~~qu'en volume~~, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

7 - REVOIR LA DEFINITION DE LA CONSTRUCTION DANS LE LEXIQUE DU REGLEMENT

7.1. Contexte :

Le service instructeur a fait part de la difficulté d'autoriser des installations du fait que, la notion de construction est trop restrictive dans le lexique.

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

Cet objet engendre la réécriture de la définition de la construction dans le lexique (disposition générale n°14)

Règlement - Dispositions générales - Article 14 (page 8) avant la 1^{ère} modification simplifiée

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Cette définition englobe les réseaux et canalisations, sculptures monumentales, éoliennes, clôtures et terrasses.

Règlement - Dispositions générales - Article 14 (page 8) après la 1^{ère} modification simplifiée

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations en sous-sol ou en surface. Cette définition englobe les constructions en surplomb, les constructions non comprises dans la définition de bâtiment telles que les pergolas, hangars, carports, abris de jardin, piscines, sculptures monumentales, éoliennes, terrasses, ...

8 - PERMETTRE LA REHABILITATION DES BATIMENTS SITUES EN CENTRE-VILLE BORDANT LE CANAL DE LA SAVE

8.1. Contexte :

Le service instructeur demande à prévoir des exceptions pour la réhabilitation des bâtiments situés en centre-ville mais qui sont en zone naturelle car ils bordent le canal de la Save (moulin, pôle médico-social, bâtiment 3^{ème} âge...).

La collectivité autorise l'aménagement et la restauration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans le sous-secteur Nce concerné.

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

Cet objet engendre la réécriture de la règle afférente en zone N.

Règlement - Zone N - Article A 2.4 (page 56) avant la 1^{ère} modification simplifiée

4- Sont autorisées dans le sous-secteur Nce : les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière et qu'elles n'entravent pas le libre passage de la faune.

Règlement - Zone N - Article A 2.4 (page 56) après la 1^{ère} modification simplifiée

4- Sont autorisées dans le sous-secteur Nce :

- les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière et qu'elles n'entravent pas le libre passage de la faune.
- **L'aménagement et la restauration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.**

9 - PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION DU MOULIN SITUÉ EN CENTRE-BOURG, SUR LA SAVE**9.1. Contexte :**

Un projet de réhabilitation comprenant espace de restauration + logement a été porté à l'attention de la commune. La collectivité est favorable à ce projet de réaménagement du moulin, qui n'est cependant pas possible en l'état (classement en Nce d'une partie du bâtiment). Un changement de destination est donc instauré sur le bâtiment du moulin.

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

Cet objet engendre le classement du bâtiment du moulin du centre-bourg au titre de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme, pour lui permettre de changer de destination.

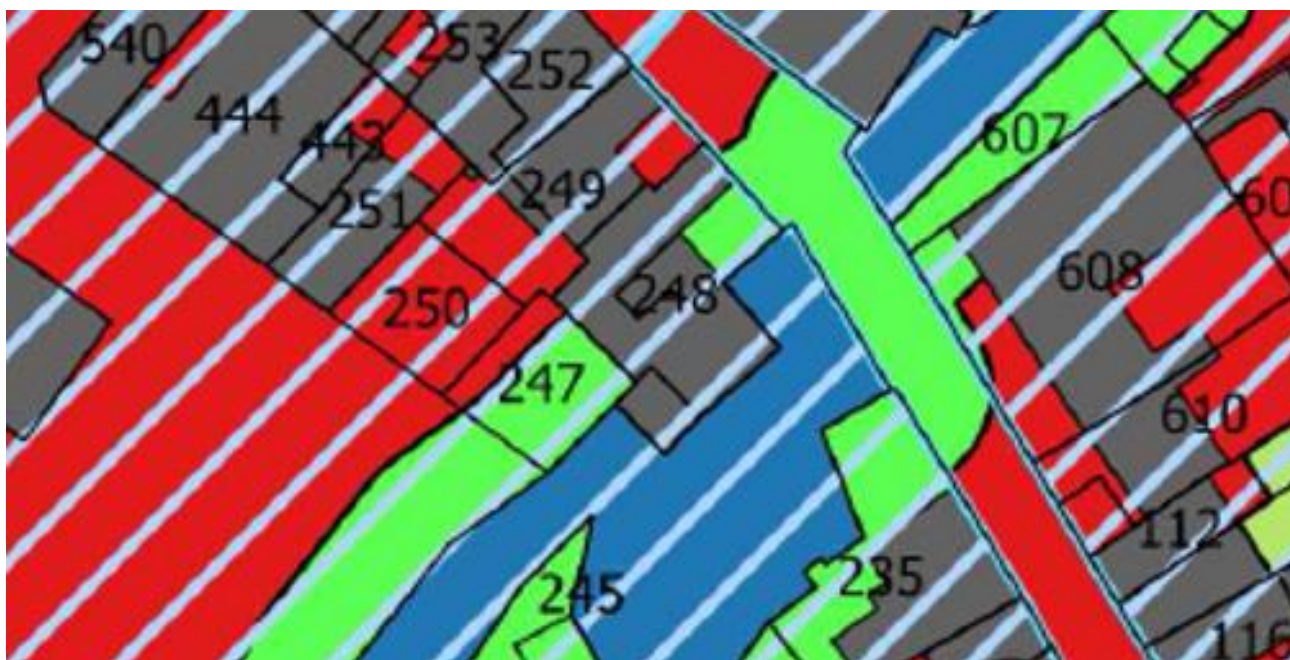
Règlement - Zone N - Article A 2.1 (page 55) avant la 1^{ère} modification simplifiée**1- Sont autorisées dans toute la zone et ses sous-secteurs :**

- 1.1-** Les constructions et installations si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées et aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2-** les constructions et installations admises sous réserve de la prise en compte du règlement du PPRI et du PPRN.
- 1.3-** les ouvrages existants ou futurs nécessaires au pompage, à l'irrigation, et au drainage liés aux activités agricoles.

Règlement - Zone N - Article A 2.1 (page 55) après la 1^{ère} modification simplifiée**1- Sont autorisées dans toute la zone et ses sous-secteurs :**

- 1.1-** Les constructions et installations si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées et aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2-** les constructions et installations admises sous réserve de la prise en compte du règlement du PPRI et du PPRN.
- 1.3-** les ouvrages existants ou futurs nécessaires au pompage, à l'irrigation, et au drainage liés aux activités agricoles.
- 1.4-** En application de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme, le changement de destination d'anciens bâtiments existants désignés sur les documents graphiques par une étoile est autorisé, à condition que :
 - ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments en habitations, ou en activités liées au tourisme (hébergement, restauration, ...),
 - ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site,
 - le bâtiment soit desservi par les réseaux,
 - qu'il soit réhabilité dans l'esprit du bâti ancien de caractère, en respectant les matériaux, en un ensemble bâti homogène, avec un accompagnement paysager qualitatif.

Extrait du document graphique avant la 1^{ère} modification simplifiée



Extrait du zonage après la 1^{ère} modification simplifiée



Extrait du doc 4.5 - bâtiments pouvant changer de destination après la 1^{ère} modification simplifiée

BÂTIMENT n°3	LIEU	OBSERVATION
Moulin du centre-bourg, sur le bras de la Save	2 rue du maquis Raynaud, (parcelle BO 248)	Moulin de Samatan bordant la Save, compris dans le périmètre PPRI. Le changement de destination devra répondre aux prescriptions de celui-ci.

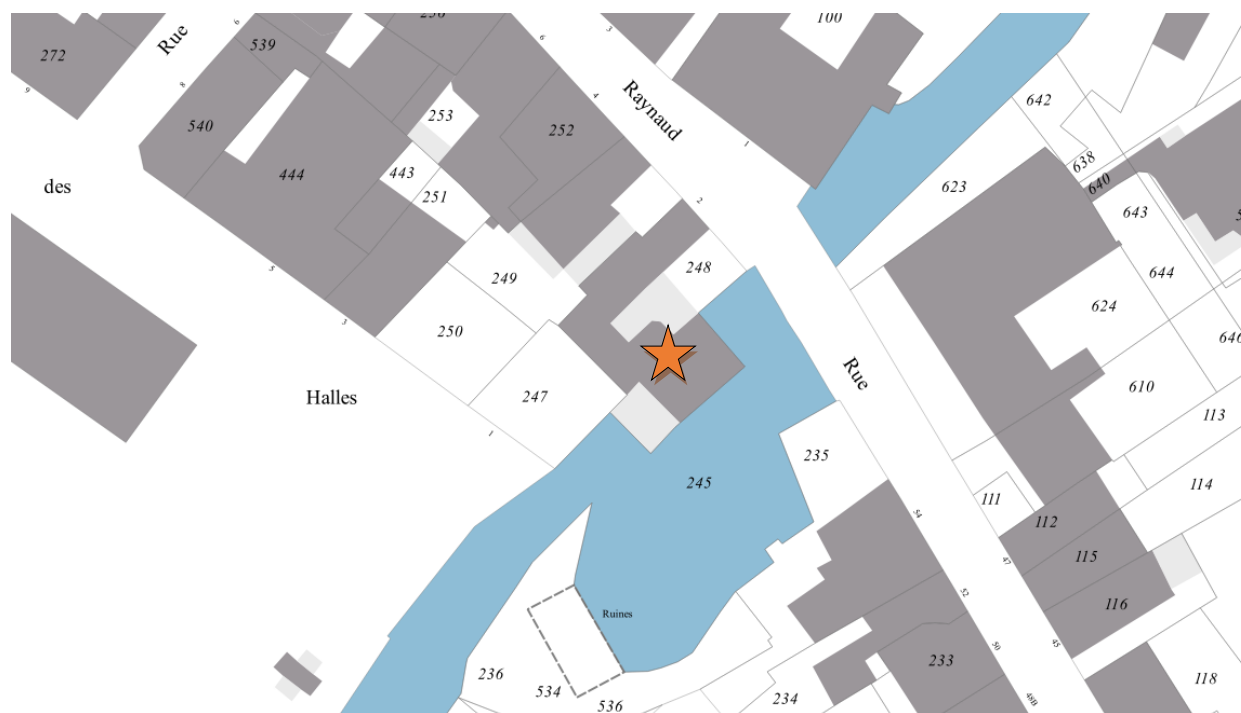


Photo : mairie de Samatan

10 - AUTORISER DES DEROGATIONS SPECIFIQUES A L'INTERDICTION DE CHANGEMENT DE DESTINATION DES LOCAUX COMMERCIAUX DU CENTRE-BOURG, AFIN D'ASSURER L'ACCES DES AUTRES LOGEMENTS

10.1. Contexte :

Suite au constat de difficultés pour la réhabilitation de certains logements du centre-bourg vis-à-vis notamment d'accès adaptés en rez-de-chaussée, il paraît nécessaire de permettre ce type d'aménagement.

La collectivité décide donc de mettre en place une telle dérogation, sans contrevenir toutefois à la viabilité de l'activité commerciale.

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

Cet objet engendre la réécriture de la règle afférente en zone UA.

Règlement - Zones U - Article A 2 (page 13) avant la 1^{ère} modification simplifiée

1- Sont autorisées dans toutes les zones :

Les installations classées si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, 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- Sont autorisées dans les zones UA et UB : les constructions et aménagements à usage de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'entrepôt et de bureaux, ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

3- Sont autorisées dans la zone UC : les constructions et aménagements à usage de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et de bureaux, ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

4- Dans la zone affectée par le risque inondation reportée sur le document graphique, les occupations des sols sont conditionnées aux prescriptions du règlement du PPRI, se référer pour cela au document prescripteur.

Règlement - Zone N - Article A 2.4 (page 56) après la 1^{ère} modification simplifiée

1- Sont autorisées dans toutes les zones :

Les installations classées si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, 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- Sont autorisées dans les zones UA et UB : les constructions et aménagements à usage de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'entrepôt et de bureaux, ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

3- Est autorisée également dans la zone UA l'aménagement d'accès nécessaires à la création ou à la réhabilitation d'un logement situé au-dessus d'un local commercial établi au rez-de-chaussée, à condition de préserver la viabilité de la cellule d'activité.

4- Sont autorisées dans la zone UC : les constructions et aménagements à usage de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et de bureaux, ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

5- Dans la zone affectée par le risque inondation reportée sur le document graphique, les occupations des sols sont conditionnées aux prescriptions du règlement du PPRI, se référer pour cela au document prescripteur.

11 - METTRE A JOUR LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

11.1. Contexte :

La commune modifie la liste des emplacements réservés : l'emplacement réservé n°9 est supprimé (réalisé).

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

La liste des emplacements réservés est donc mise à jour suivant le choix fait par la collectivité.

Liste des emplacements réservés avant la 1^{ère} modification simplifiée

Commune de Samatan - 32 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVÉS			
PLAN LOCAL D'URBANISME - 4 ^{ème} Révision			
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHEE
1	Création d'une voie de desserte d'une largeur de 10 m à Rieux	Commune	5 000 m ²
2	Aménagement d'un carrefour entre la voie communale n°12 et la RD n°39	Commune	500 m ²
3	Aménagement du carrefour entre la zone de Batcrabère et la RD 632 et « arrêt bus »	Commune	9 500 m ²
4	Création d'un cheminement (largeur de 4 mètres) « A la grande rivière »	Commune	500 m ²
5	Création d'un cheminement (largeur de 4 mètres) « A l'Enclos de l'hôpital » et création d'un espace public et traitement paysager	Commune	800 m ²
6	Réalisation d'un équipement public (casernes des pompiers), extension des bâtiments municipaux, création d'un espace public et traitement paysager	Commune	2 200 m ²
7	Création d'équipements sportifs, en lien avec les terrains de sports attenants	Commune	6 500 m ²
8	Création d'un cheminement (largeur de 4 mètres) « A Menuisier »	Commune	180 m ²
9	Création d'un giratoire	Commune	500 m ²

Liste des emplacements réservés après la 1^{ère} modification simplifiée

Commune de Samatan - 32 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVÉS			
PLAN LOCAL D'URBANISME - 4 ^{ème} Révision			
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHEE
1	Création d'une voie de desserte d'une largeur de 10 m à Rieux	Commune	5 000 m ²
2	Aménagement d'un carrefour entre la voie communale n°12 et la RD n°39	Commune	500 m ²
3	Aménagement du carrefour entre la zone de Batcrabère et la RD 632 et « arrêt bus »	Commune	9 500 m ²
4	Création d'un cheminement (largeur de 4 mètres) « A la grande rivière »	Commune	500 m ²
5	Création d'un cheminement (largeur de 4 mètres) « A l'Enclos de l'hôpital » et création d'un espace public et traitement paysager	Commune	800 m ²
6	Réalisation d'un équipement public (casernes des pompiers), extension des bâtiments municipaux, création d'un espace public et traitement paysager	Commune	2 200 m ²
7	Création d'équipements sportifs, en lien avec les terrains de sports attenants	Commune	6 500 m ²
8	Création d'un cheminement (largeur de 4 mètres) « A Menuisier »	Commune	180 m ²
9	Création d'un giratoire	Commune	500 m ²

IV. INTEGRALITE DES PIECES MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE 1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

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

- **Le rapport de présentation** (complété par cette notice),
- **Le règlement** (suivants les points évoqués en partie III),
- **le zonage** (partie liste des emplacements réservés et bâtiment pouvant changer de destination),
- **la liste des emplacements réservés**
- **la liste des bâtiments pouvant changer de destination**

Les autres pièces du dossier demeurent inchangées.

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