



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE

COMMUNE DE MOISSAC

B – RAPPORT DE PRESENTATION  
COMPLEMENTAIRE  
(PIECE N°1 DU PLU)

MODIFICATION N°3

Enquête Publique

Approuvée



## SOMMAIRE

<b>1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>3. SUPPRESSION DE L'INDICE « I ».....</b>	<b>5</b>
3.1. Modification de la pièce graphique .....	5
3.2. Modification des pièces écrites.....	5
<b>4. MODIFICATIONS MINEURES DES PIECES ECRITES DU REGLEMENT .....</b>	<b>37</b>
4.1. Modification du lexique annexé au règlement concernant les notions d'annexes et d'extensions .....	37
4.2. Modification des zones « A » et « N » conformément aux dispositions de la loi Macron.....	37
4.3. Réajustement réglementaire concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis	43
4.4. Modification des règles de stationnement en zones urbaines .....	50
4.5. Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols .....	54
<b>5. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>59</b>

## 1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

La commune de Moissac est située dans le **département du Tarn-et-Garonne**, en amont du confluent du Tarn et de La Garonne et au Nord de l'autoroute A62.

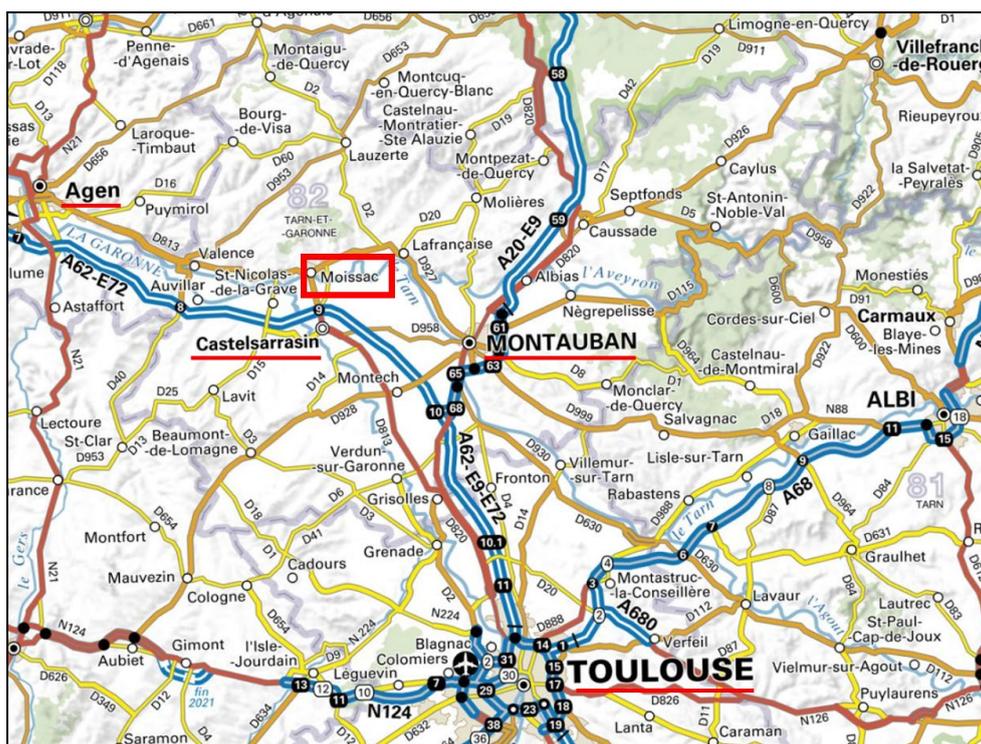
Sa localisation dans la vallée de la Garonne en fait une commune située sur l'axe principal entre Toulouse et Bordeaux.

Elle est également située dans l'aire d'attraction des villes moyennes de Montauban (à 30 km) et d'Agen (à 40 km). La commune est limitrophe de celle de Castelsarrasin, ville d'égale importance en termes de population.

La commune compte une population 12 408 habitants en 2014.

De grande taille, elle a une superficie totale de 8 595 hectares répartis entre les coteaux du Bas Quercy, la plaine alluviale du Tarn et de la Garonne.

La commune est facilement accessible via l'**autoroute A62** reliant Toulouse à Bordeaux. La **RD813** et la **RD927** sont les principaux axes de communication desservant le territoire communal.



Localisation de la commune de Moissac

## 2. PREAMBULE

La commune de Moissac dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé par délibération du Conseil Municipal le **2 mars 2006**. Ce document a fait l'objet de **différentes procédures d'évolution** :

- Modification n°1 approuvée le 5 avril 2007
- Révision simplifiée n°1 approuvée le 18 décembre 2008
- Modification n°2 approuvée le 25 avril 2013
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 20 décembre 2017

Ce document nécessite quelques adaptations réglementaires mineures. Le Maire a donc décidé **d'engager une procédure de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme**.

Cette modification n° 3 concerne :

- La suppression de l'indice « i » indiquant le caractère inondable des zones
- Des modifications mineures du règlement écrit :
  - Modification du lexique annexé au règlement concernant les notions d'annexes et d'extensions
  - Modification des règlements des zones « A » et « N » conformément aux dispositions de la loi Macron
  - Réajustement réglementaire concernant les bâtiments détruits ou démolis
  - Modification des règles des zones « U1, U2 et U3 »
  - Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols

Conformément aux **articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme**, la **procédure de modification** peut être utilisée à condition qu'elle :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

**Article L.153-31** du Code de l'Urbanisme :

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire 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 ».*

**Article L.153-36** du Code de l'Urbanisme :

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

**Article L153-38** du Code de l'Urbanisme :

*« 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 ».*

**Article L.153-41** du Code de l'Urbanisme :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».*

### 3. SUPPRESSION DE L'INDICE « I »

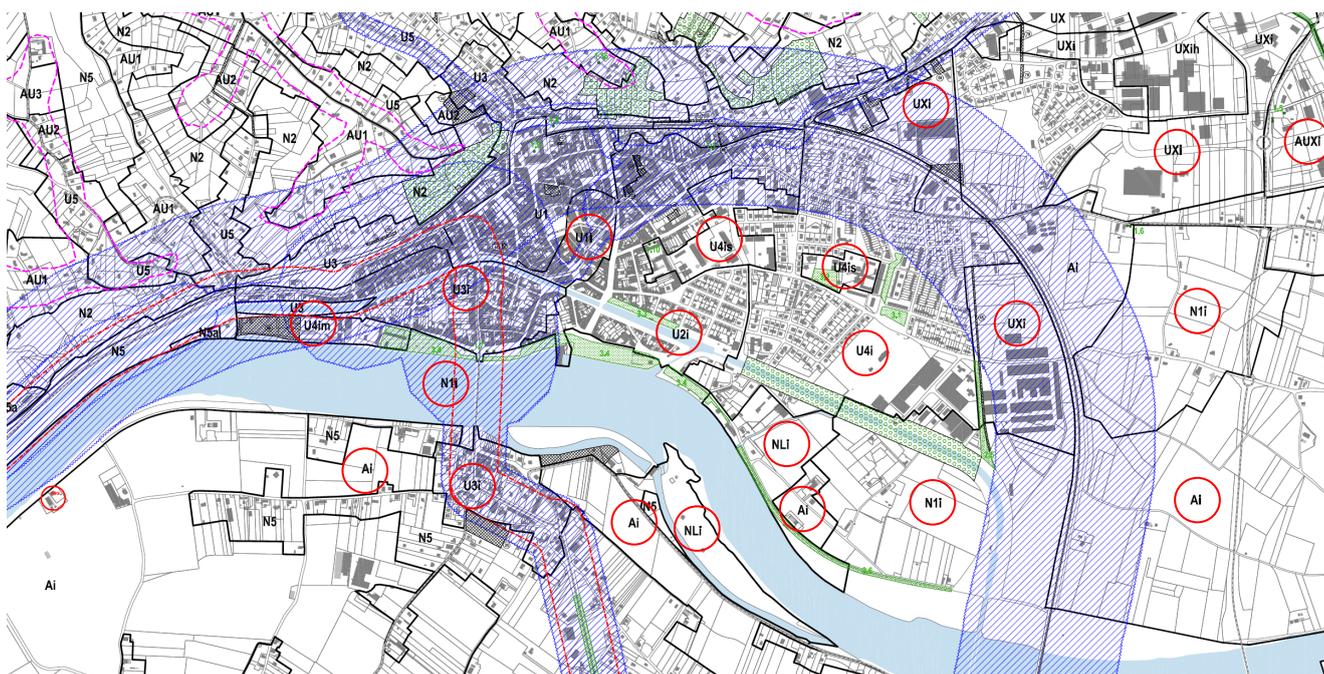
Le PLU de Moissac a été élaboré avec différents sous-secteurs indicés « i » afin de préciser leur caractère inondable. Afin de gagner en lisibilité et en clarté du document d'urbanisme, la commune souhaite supprimer cet indice « i » et le remplacer par une mention du caractère inondable pour chaque zone impactée.

Cette évolution aura un impact sur le plan de zonage ainsi que sur le règlement écrit.

#### 3.1. MODIFICATION DE LA PIECE GRAPHIQUE

Les pièces graphiques sont modifiées, tous les indices « i » sont supprimés.

##### 3.1.1. PIECE GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION



##### 3.1.2. PIECE GRAPHIQUE APRES MODIFICATION

#### 3.2. MODIFICATION DES PIECES ECRITES

Tous les indices « i » sont supprimés. Le caractère inondable des différentes zones impactées sera précisé pour les règlements des zones U1, U2, U3, U4, UX, NL, N1, A et AUX.

##### 3.2.1. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES

- **Dispositions générales avant modification**

► L'indice i délimite les secteurs concernés par le risque d'inondation par le Tarn, définis au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

- zone rouge, pour des secteurs en zones agricoles et naturelles, en général inconstructible à l'exception de quelques aménagements de la réglementation concernant les activités agricoles,
- zone bleue, verte ou jaune, pour les autres secteurs affectés d'un indice i, dans lesquels la constructibilité est limitée et soumise au respect de prescriptions particulières.

- **Dispositions générales après modification**

Un Plan de Prévention du Risque Inondation est établi par l'Etat sur certaines zones du territoire communal et a une valeur de servitude d'utilité publique au titre de la loi du 22 juillet 1987 modifiée. Cette servitude d'utilité publique est annexée au document d'urbanisme (PLU) selon les procédures définies aux articles L.151-43, R151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme.

Le PPRI identifie deux zones :

- zone rouge, en général inconstructible à l'exception de quelques aménagements de la réglementation concernant les activités agricoles,
- zone bleue, verte ou jaune, dans lesquels la constructibilité est limitée et soumise au respect de prescriptions particulières.

### 3.2.2. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES DES ZONES U1, U2 ET U3

- **Dispositions générales des zones U1, U2 et U3 avant modification**

L'indice "i" indique que le secteur est situé en zone inondable du Tarn. Les constructions sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI).

#### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un monument historique
- 2- le permis de démolir est obligatoire dans les zones soumises à la législation sur les monuments historiques et les sites,
- 3- dans les secteurs accompagnés de l'indice "i", les prescriptions du PPRI doivent être respectées,

- **Dispositions générales des zones U1, U2 et U3 après modification**

#### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un monument historique
- 2- le permis de démolir est obligatoire dans les zones soumises à la législation sur les monuments historiques et les sites,

### 3.2.3. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES U1, U2 ET U3

- **Article 2 des zones U1, U2 et U3 avant modification**

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappel :

Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation isolées ou sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

[...]

- **Article 2 des zones U1, U2 et U3 après modification**

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation doivent respecter les prescriptions de ce dernier.

1. Rappel :

Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation isolées ou sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

[...]

### 3.2.4. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES DES ZONES U4 ET U5

- **Dispositions générales des zones U4 et U5 avant modification**

Les caractères distinctifs de ces zones sont définis comme suit :

- U4 : zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel et collectif et d'équipements et services ayant fait l'objet d'une urbanisation organisée.
- La zone U4 "s" correspond au secteur de la cité scolaire : zone d'équipements collectifs caractérisés par la hauteur des bâtiments et leur implantation particulière.
- La zone U4 "m" correspond à une zone urbaine mixte, partiellement occupée par des activités (Zone d'activités de Saint-Martin) et vouée à l'habitat. Afin de privilégier le développement d'un quartier d'habitat autour de Saint-Martin, aucune extension ou reprise d'activités ne sera autorisée.

Les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

- La zone U4 "c" correspond à une zone urbaine en développement dans le quartier croix de Lauzerte dont les aménagements doivent viser à créer un éco quartier.

- Les zones U4i correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI. L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.
  - U5 : zone urbaine de plus faible densité et peu équipée à vocation principale d'habitat résidentiel qui concerne les secteurs de coteaux et dont les spécificités ont nécessité la prise en compte de règles différentes telles que l'adaptation au sol des constructions et le positionnement du bâti sur le terrain.
- **Dispositions générales des zones U4 et U5 après modification**

Les caractères distinctifs de ces zones sont définis comme suit :

- U4 : zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel et collectif et d'équipements et services ayant fait l'objet d'une urbanisation organisée.
- La zone U4 "s" correspond au secteur de la cité scolaire : zone d'équipements collectifs caractérisés par la hauteur des bâtiments et leur implantation particulière.
- La zone U4 "m" correspond à une zone urbaine mixte, partiellement occupée par des activités (Zone d'activités de Saint-Martin) et vouée à l'habitat. Afin de privilégier le développement d'un quartier d'habitat autour de Saint-Martin, aucune extension ou reprise d'activités ne sera autorisée.

Les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

- La zone U4 "c" correspond à une zone urbaine en développement dans le quartier croix de Lauzerte dont les aménagements doivent viser à créer un éco quartier.
- U5 : zone urbaine de plus faible densité et peu équipée à vocation principale d'habitat résidentiel qui concerne les secteurs de coteaux et dont les spécificités ont nécessité la prise en compte de règles différentes telles que l'adaptation au sol des constructions et le positionnement du bâti sur le terrain.

### 3.2.5. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DES ZONES U4 ET U5

- **Article 1 des zones U4 et U5 avant modification**

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées, autres que celles n'entraînant pas d'augmentation de nuisances et restant compatibles avec les milieux environnants,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent de caravane, mobil-home et habitation légère de loisirs,

- les carrières et gravières,
- les dépôts de véhicules désignés aux articles R421-19j, R421-23e, du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol désignés aux articles R421-19k, R421-23f du Code de l'Urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation,
- en zone U4, les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- en secteur U4m, les extensions et reprises d'activités existantes.

- **Article 1 des zones U4 et U5 après modification**

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées, autres que celles n'entraînant pas d'augmentation de nuisances et restant compatibles avec les milieux environnants,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent de caravane, mobil-home et habitation légère de loisirs,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de véhicules désignés aux articles R421-19j, R421-23e, du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol désignés aux articles R421-19k, R421-23f du Code de l'Urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation,
- ~~- en zone U4i, les constructions nouvelles à usage d'habitation,~~
- en secteur U4m, les extensions et reprises d'activités existantes.

### 3.2.6. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES U4 ET U5

- **Article 2 des zones U4 et U5 avant modification**

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappel :

Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation - les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

[...]

#### 4. Installations de loisirs

En zone U5, les installations de loisirs (piscine, terrain de tennis, ...) nécessitant un ouvrage de soutènement ne sont admises que si elles ne sont pas de nature à présenter un risque en terme de stabilité du sol.

En zones U4i et U5i, l'extension, la reconstruction des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement du PPRI.

- **Article 2 des zones U4 et U5 après modification**

#### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation doivent respecter les prescriptions de ce dernier.

##### 1. Rappel :

Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation - les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

[...]

#### 4. Installations de loisirs

En zone U5, les installations de loisirs (piscine, terrain de tennis, ...) nécessitant un ouvrage de soutènement ne sont admises que si elles ne sont pas de nature à présenter un risque en terme de stabilité du sol.

~~En zones U4i et U5i, l'extension, la reconstruction des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement du PPRI.~~

### 3.2.7. MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DES ZONES U4 ET U5

- **Article 3 des zones U4 et U5 avant modification**

#### ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

[...]

##### 3 – Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs U4, U4i, U4c, U4ic correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

- **Article 3 des zones U4 et U5 après modification**

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

[...]

3– Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs U4, ~~U4i~~, U4c, ~~U4ic~~ correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

### 3.2.8. MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 DES ZONES U4 ET U5

- **Article 4 des zones U4 et U5 avant modification**

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4 - Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs U4, U4i, U4c, U4ic correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

- **Article 4 des zones U4 et U5 après modification**

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4 - Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs U4 et ~~U4i~~, U4c ~~U4ic~~ correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

### 3.2.9. MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 DES ZONES U4 ET U5

- **Article 13 des zones U4 et U5 avant modification**

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs U4, U4i, U4c, U4ic correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

- **Article 13 des zones U4 et U5 après modification**

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs U4 et ~~U4i~~, U4c ~~U4ic~~ correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

### 3.2.10. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES DE LA ZONE UX

- **Dispositions générales de la zone UX avant modification**

Caractère des zones :

[...]

Les zones UXi correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI. L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Le secteur UXh/UXih correspond à un secteur restreint où les entrepôts de stockage peuvent avoir une hauteur différente.

- **Dispositions générales de la zone UX après modification**

Caractère des zones :

[...]

~~Les zones UXi correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI. L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.~~

Le secteur UXh/~~UXih~~ correspond à un secteur restreint où les entrepôts de stockage peuvent avoir une hauteur différente.

### 3.2.11. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DE LA ZONE UX

- **Article 1 de la zone UX avant modification**

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- l'extension des habitations déjà implantées dans la zone, excepté celles visées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toute nature,

Dans la zone UXi, les règles qui s'appliquent en matière de constructions nouvelles sont celles qui résultent du règlement du PPRI.

- **Article 1 de la zone UX après modification**

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- l'extension des habitations déjà implantées dans la zone, excepté celles visées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toute nature,

~~Dans la zone UXi, les règles qui s'appliquent en matière de constructions nouvelles sont celles qui résultent du règlement du PPRI.~~

### 3.2.12. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE UX

- **Article 2 de la zone UX avant modification**

#### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général des zones :

- les constructions et établissements à usage d'activité industrielle, commerciale, de service ou artisanale, comportant ou non des installations classées,
- les opérations d'aménagement d'ensemble,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des constructions ou installations de la zone à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal,
- les constructions servant au repos ou à l'agrément des employés de l'entreprise,
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés aux articles R421-19j, R421-23e du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements des sols désignés aux articles R421-19k, R421-23f du code de l'urbanisme sous réserve :
  - . d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - . de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En zone UXi dans la zone bleue définie au PPRI, les constructions et installations indiquées ci-dessus sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de zone bleue du PPRI.

En zone UXi dans la zone verte (R2) définie au PPRI, l'extension, la reconstruction des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de zone verte du PPRI.

- **Article 2 de la zone UX après modification**

#### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation doivent respecter les prescriptions de ce dernier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général des zones :

- les constructions et établissements à usage d'activité industrielle, commerciale, de service ou artisanale, comportant ou non des installations classées,
- les opérations d'aménagement d'ensemble,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des constructions ou installations de la zone à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal,
- les constructions servant au repos ou à l'agrément des employés de l'entreprise,
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés aux articles R421-19j, R421-23e du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements des sols désignés aux articles R421-19k, R421-23f du code de l'urbanisme sous réserve :
  - . d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - . de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

~~En zone UXi dans la zone bleue définie au PPRI, les constructions et installations indiquées ci-dessus sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de zone bleue du PPRI.~~

~~En zone UXi dans la zone verte (R2) définie au PPRI, l'extension, la reconstruction des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de zone verte du PPRI.~~

#### 3.2.13. MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DE LA ZONE UX

- **Article 3 de la zone UX avant modification**

3– Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs UX, UXi, UXh, UXih correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

- **Article 3 de la zone UX après modification**

3– Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs UX, ~~UXi~~, UXh, ~~UXih~~ correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

### 3.2.14. MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 DE LA ZONE UX

- **Article 4 de la zone UX avant modification**

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

[...]

5– Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs UX, UXi, UXh, UXih correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

- **Article 4 de la zone UX après modification**

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

[...]

5– Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs UX et ~~UXi~~, UXh ~~UXih~~ correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

### 3.2.15. MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE UX

- **Article 10 de la zone UX avant modification**

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3– Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (cheminées, grues, silos, ...) et des divers réseaux,
- pour les entrepôts dans la limite de 25 mètres de hauteur uniquement dans les secteurs UXh/UXih.

- **Article 10 de la zone UX avant modification**

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (cheminées, grues, silos, ...) et des divers réseaux,
- pour les entrepôts dans la limite de 25 mètres de hauteur uniquement dans les secteurs UXh/~~UXih~~.

#### 3.2.16. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UX

- **Article 11 de la zone UX avant modification**

2- Dispositions particulières en zones UX et UXi

[...]

d) Signalisation

Une signalisation de l'activité pourra être installée uniquement à l'entrée principale. Elle sera obligatoirement sous forme de totem dont l'implantation, les dimensions et les caractéristiques devront être compatibles avec le règlement local de publicité.

En zone UXi, les règles de construction et travaux de réaménagement sont soumis aux règles définies par le PPRI.

- **Article 11 de la zone UX après modification**

2- Dispositions particulières en zone UX ~~et UXi~~

[...]

d) Signalisation

Une signalisation de l'activité pourra être installée uniquement à l'entrée principale. Elle sera obligatoirement sous forme de totem dont l'implantation, les dimensions et les caractéristiques devront être compatibles avec le règlement local de publicité.

~~En zone UXi, les règles de construction et travaux de réaménagement sont soumis aux règles définies par le PPRI.~~

#### 3.2.17. MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 DE LA ZONE UX

- **Article 13 de la zone UX avant modification**

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs UX, UXi, UXh, UXih correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

- **Article 13 de la zone UX après modification**

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs UX, ~~UXi~~, UXh, ~~UXih~~ correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

### 3.2.18. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES DES ZONES AU1 ET AU2

- **Dispositions générales des zones AU1 et AU2 avant modification**

*Caractère des zones*

[...]

La zone AUi correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans la zone bleue du PPRI.

- **Dispositions générales des zones AU1 et AU2 après modification**

*Caractère des zones*

[...]

~~La zone AUi correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans la zone bleue du PPRI.~~

### 3.2.19. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES AU1 ET AU2

- **Article 2 des zones AU1 et AU2 avant modification**

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Pour être admises, les opérations et constructions ne doivent pas compromettre l'urbanisation d'ensemble de la zone et la rendre plus onéreuse. Le programme et l'organisation de ces opérations et constructions devront être compatibles, pour le site concerné, avec le schéma de secteur et ses orientations d'aménagement. (Pièce n°4.3 du dossier de PLU).

- **Article 2 des zones AU1 et AU2 après modification**

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation doivent respecter les prescriptions de ce dernier.

1 - Pour être admises, les opérations et constructions ne doivent pas compromettre l'urbanisation d'ensemble de la zone et la rendre plus onéreuse. Le programme et l'organisation de ces opérations et constructions devront être compatibles, pour le site concerné, avec le schéma de secteur et ses orientations d'aménagement. (Pièce n°4.3 du dossier de PLU).

### 3.2.20. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES DES ZONES AUX

- **Dispositions générales des zones AUX avant modification**

#### *Caractère des zones*

Ce sont des zones insuffisamment équipées, ouvertes à l'urbanisation et destinées principalement à l'accueil organisé d'activités économiques de type artisanal, industriel, commercial ou de bureaux ainsi qu'aux activités annexes qui leur sont liées. L'implantation de nouvelles activités devra veiller à conforter les vocations des zones existantes limitrophes : commerces et services d'une part et industrie ou logistique d'autre part.

Les zones AUXi correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI. Les constructions et installations autorisées sont soumises à l'application de techniques particulières obéissant aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Les secteurs AUXI/AUXil correspondent à la zone d'aménagement économique du Luc (cf. orientations d'aménagement pièce n°4.3 du dossier de PLU et annexe 8 "Charte Zone du Luc").

- **Dispositions générales des zones AUX après modification**

#### *Caractère des zones*

Ce sont des zones insuffisamment équipées, ouvertes à l'urbanisation et destinées principalement à l'accueil organisé d'activités économiques de type artisanal, industriel, commercial ou de bureaux ainsi qu'aux activités annexes qui leur sont liées. L'implantation de nouvelles activités devra veiller à conforter les vocations des zones existantes limitrophes : commerces et services d'une part et industrie ou logistique d'autre part.

~~Les zones AUXi correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI. Les constructions et installations autorisées sont soumises à l'application de techniques particulières obéissant aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.~~

Le secteur AUXI/~~AUXil~~ correspond à la zone d'aménagement économique du Luc (cf. orientations d'aménagement pièce n°4.3 du dossier de PLU et annexe 8 "Charte Zone du Luc").

### 3.2.21. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES AUX

- **Article 2 des zones AUX avant modification**

## ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement et l'agrandissement des bâtiments existants ainsi que les constructions des dépendances et annexes aux bâtiments existants,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, d'activité commerciale, artisanale, de bureaux ou de services, ainsi que les équipements publics,
- les activités industrielles à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, et à condition qu'elle soit d'une superficie inférieure à celle du bâtiment d'activité et qu'elle soit réalisée postérieurement au bâtiment d'activité ou incluse dans celui-ci,
- les constructions pouvant servir au repos ou à l'agrément des employés de l'entreprise,
- les affouillements et exhaussements des sols désignés aux articles R421-19k, R421-23f du code de l'urbanisme, sous réserve :
  - . d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - . d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - . de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux,
- les aires de stationnement désignées aux articles R421-19j, R421-23e Code de l'Urbanisme ainsi que les dépôts de véhicules hormis ceux destinés à la récupération,
- les équipements publics,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En zone AUXi et AUXil, les constructions et travaux de réaménagement sont soumis aux règles définies dans le PPRI.

En secteurs AUXI/AUXil, ne sont admises que les opérations d'ensemble compatibles avec le schéma de secteur et ses orientations d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

- **Article 2 des zones AUX après modification**

## ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation doivent respecter les prescriptions de ce dernier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement et l'agrandissement des bâtiments existants ainsi que les constructions des dépendances et annexes aux bâtiments existants,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, d'activité commerciale, artisanale, de bureaux ou de services, ainsi que les équipements publics,
- les activités industrielles à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, et à condition qu'elle soit d'une superficie inférieure à celle du bâtiment d'activité et qu'elle soit réalisée postérieurement au bâtiment d'activité ou incluse dans celui-ci,
- les constructions pouvant servir au repos ou à l'agrément des employés de l'entreprise,
- les affouillements et exhaussements des sols désignés aux articles R421-19k, R421-23f du code de l'urbanisme, sous réserve :
  - . d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - . d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - . de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux,
- les aires de stationnement désignées aux articles R421-19j, R421-23e Code de l'Urbanisme ainsi que les dépôts de véhicules hormis ceux destinés à la récupération,
- les équipements publics,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

~~En zone AUXi et AUXil, les constructions et travaux de réaménagement sont soumis aux règles définies dans le PPRI.~~

En secteur AUXI/~~AUXil~~, ne sont admises que les opérations d'ensemble compatibles avec le schéma de secteur et ses orientations d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

### 3.2.22. MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DES ZONES AUX

- **Article 3 des zones AUX avant modification**

#### ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

##### 1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la

destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur carrossable (chaussée) supérieure ou égale à 3,50m sans dépasser 10 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'implantation des accès fera l'objet d'une demande spécifique (autorisation de voirie) et pourra être interdite proche des carrefours et des virages.

## 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies automobiles nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme (chaussée et accotement) supérieure ou égale à 8 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement, pour ceux admis dans la zone.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service et aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## 3 – Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les secteurs AUXI, et AUXil, correspondant à la zone du Luc : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

- **Article 3 des zones AUX après modification**

### ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur carrossable (chaussée) supérieure ou égale à 3,50m sans dépasser 10 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'implantation des accès fera l'objet d'une demande spécifique (autorisation de voirie) et pourra être interdite proche des carrefours et des virages.

## 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies automobiles nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme (chaussée et accotement) supérieure ou égale à 8 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement, pour ceux admis dans la zone.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service et aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## 3 – Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les secteurs AUXI, ~~et AUXil~~, correspondant à la zone du Luc : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

### 3.2.23. MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 DES ZONES AUX

- **Article 4 des zones AUX avant modification**

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

[...]

#### 4 – Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

En secteur AUXI et AUXil, l'ensemble des réseaux devra être enterré. Les mâts d'éclairage devront avoir une hauteur maximale de 7 m et le flux lumineux devra être diffusé en totalité vers le sol.

#### 5 – Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les secteurs AUXI, et AUXil, correspondant à la zone du Luc : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

- **Article 4 des zones AUX après modification**

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

[...]

#### 4 – Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

En secteur AUXI ~~et AUXil~~, l'ensemble des réseaux devra être enterré. Les mâts d'éclairage devront avoir une hauteur maximale de 7 m et le flux lumineux devra être diffusé en totalité vers le sol.

5– Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans le secteur AUXI, ~~et AUXil~~, correspondant à la zone du Luc : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

### 3.2.24. MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DES ZONES AUX

- **Article 10 des zones AUX avant modification**

1– Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à l'égout du toit, éléments de superstructures exclus à partir du sol avant travaux.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

En secteurs AUXI et AUXil, la hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux, en tout point de la construction, les éléments de superstructure nécessaires à l'ossature du bâtiment étant exclus.

- **Article 10 des zones AUX après modification**

1– Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à l'égout du toit, éléments de superstructures exclus à partir du sol avant travaux.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

En secteur AUXI ~~et AUXil~~, la hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux, en tout point de la construction, les éléments de superstructure nécessaires à l'ossature du bâtiment étant exclus.

### 3.2.25. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES AUX

- **Article 11 des zones AUX avant modification**

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales

[...]

3-En secteurs AUXI et AUXil, les constructions et autres modes d'occupation du sol devront respecter de par leur composition générale et leur implantation :

- une unité de traitement de l'ensemble bâti de l'unité foncière,

- une simplicité et une cohérence des volumes, des percements et des éléments constructifs,
- une harmonisation avec le contexte bâti immédiat (rue, secteur) et son unité paysagère.

Dans tous les cas, la charte architecturale, urbaine et paysagère sera respectée (cf. annexe n°8 "Charte Zone du Luc").

[...]

## 2– Dispositions particulières

[...]

Dispositions applicables dans le secteur AUXI/AUXil :

Se référer à la charte architecturale, urbaine et paysagère annexe n°8 du présent règlement "Charte Zone du Luc".

### b) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

#### • Façades

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

#### • Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en tuile canal, romane ou similaire dont la pente sera comprise entre 25% et 35%.

La tuile plate est admise sur des volumes particuliers nécessitant des pentes comprises entre 80% et 110%. L'utilisation de couvertures métalliques (cuivre, zinc, acier) ne peut être autorisée que dans le cas de projets innovants.

Les toitures plates ou toitures terrasses sont admises à la condition qu'elles soient limitées par une remontée d'acrotère (bandeau, corniche, muret, balustrade, ...) intégrée au volume principal.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

En secteurs AUXI et AUXil: se référer à la charte architecturale, urbaine et paysagère annexe n°8 du présent règlement "Charte Zone du Luc".

### c) Clôtures

Toutes les clôtures en limite du domaine public devront être constituées d'un muret bas de 0,20 m minimum de hauteur, surmonté d'un grillage. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,50m.

Toutes les clôtures, au droit des aires de stockage, de livraison et de parking en limite du domaine public seront doublées à l'intérieur du lot d'une haie végétale.

### d) Signalisation

Une signalisation de l'activité pourra être installée uniquement à l'entrée principale. Elle sera obligatoirement sous forme de totem dont l'implantation, les dimensions et les caractéristiques devront être compatibles avec le règlement local de publicité.

En zone AUXi, les constructions et travaux de réaménagement sont soumis aux règles définies par le PPRI.

- **Article 11 des zones AUX après modification**

#### ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1- Dispositions générales

[...]

3-En secteur AUXI ~~et AUXII~~, les constructions et autres modes d'occupation du sol devront respecter de par leur composition générale et leur implantation :

- une unité de traitement de l'ensemble bâti de l'unité foncière,
- une simplicité et une cohérence des volumes, des percements et des éléments constructifs,
- une harmonisation avec le contexte bâti immédiat (rue, secteur) et son unité paysagère.

Dans tous les cas, la charte architecturale, urbaine et paysagère sera respectée (cf. annexe n°8 "Charte Zone du Luc").

[...]

##### 2– Dispositions particulières

[...]

Dispositions applicables dans le secteur AUXI/~~AUXII~~ :

Se référer à la charte architecturale, urbaine et paysagère annexe n°8 du présent règlement "Charte Zone du Luc".

#### b) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

- **Façades**

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

- **Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en tuile canal, romane ou similaire dont la pente sera comprise entre 25% et 35%.

La tuile plate est admise sur des volumes particuliers nécessitant des pentes comprises entre 80% et 110%. L'utilisation de couvertures métalliques (cuivre, zinc, acier) ne peut être autorisée que dans le cas de projets innovants.

Les toitures plates ou toitures terrasses sont admises à la condition qu'elles soient limitées par une remontée d'acrotère (bandeau, corniche, muret, balustrade, ...) intégrée au volume principal.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

En secteur AUXI ~~et AUXil~~: se référer à la charte architecturale, urbaine et paysagère annexe n°8 du présent règlement "Charte Zone du Luc".

#### c) Clôtures

Toutes les clôtures en limite du domaine public devront être constituées d'un muret bas de 0,20 m minimum de hauteur, surmonté d'un grillage. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,50m.

Toutes les clôtures, au droit des aires de stockage, de livraison et de parking en limite du domaine public seront doublées à l'intérieur du lot d'une haie végétale.

#### d) Signalisation

Une signalisation de l'activité pourra être installée uniquement à l'entrée principale. Elle sera obligatoirement sous forme de totem dont l'implantation, les dimensions et les caractéristiques devront être compatibles avec le règlement local de publicité.

~~En zone AUXi, les constructions et travaux de réaménagement sont soumis aux règles définies par le PPRI.~~

### 3.2.26. MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 DES ZONES AUX

- **Article 12 des zones AUX avant modification**

[...]

B - Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions applicables en secteur AUXI et AUXil :

- Les eaux de ruissellement seront séparées des eaux de pluies des espaces naturels, et filtrées afin de retenir les hydrocarbures.
- Des îlots séparatifs d'espaces verts seront profilés en noues paysagères drainantes d'une largeur minimum de 2,5 m, raccordés au réseau général des fossés.
- Les limites des aires de stationnement (emplacements + accès et dégagements) ne pourront pas jouxter directement les surfaces de déambulation piétonne, mais devront en être éloignées d'un minimum de 2,5 m au moyen d'espaces verts ou de tout autre dispositif bâti ou non assurant la protection des personnes.

Les accès auront une largeur minimum de 5 m.

- Les emplacements devront être identifiés avec un matériau ou une teinte différente des aires d'accès et de dégagements.

- **Article 12 des zones AUX après modification**

[...]

B - Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions applicables en secteur AUXI ~~et AUXil~~ :

- Les eaux de ruissellement seront séparées des eaux de pluies des espaces naturels, et filtrées afin de retenir les hydrocarbures.

- Des îlots séparatifs d'espaces verts seront profilés en noues paysagères drainantes d'une largeur minimum de 2,5 m, raccordés au réseau général des fossés.

- Les limites des aires de stationnement (emplacements + accès et dégagements) ne pourront pas jouxter directement les surfaces de déambulation piétonne, mais devront en être éloignées d'un minimum de 2,5 m au moyen d'espaces verts ou de tout autre dispositif bâti ou non assurant la protection des personnes.

Les accès auront une largeur minimum de 5 m.

- Les emplacements devront être identifiés avec un matériau ou une teinte différente des aires d'accès et de dégagements.

### 3.2.27. MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 DES ZONES AUX

- **Article 13 des zones AUX avant modification**

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

[...]

En secteur AUXI/AUXil, les plantations devront obéir à un plan d'implantation faisant apparaître des séquences paysagères s'inscrivant dans les perspectives volumétriques des bâtiments et des paysages naturels existants (typologie d'alignements, mails, places, squares, etc.).

Le ratio de un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement est à prendre en compte sans obligation d'une correspondance à la place, ces arbres doivent être répartis à l'intérieur du périmètre de stationnement concerné.

Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les secteurs AUXI, et AUXil, correspondant à la zone du Luc : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

- **Article 13 des zones AUX après modification**

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

[...]

En secteur AUXI/~~AUXII~~, les plantations devront obéir à un plan d'implantation faisant apparaître des séquences paysagères s'inscrivant dans les perspectives volumétriques des bâtiments et des paysages naturels existants (typologie d'alignements, mails, places, squares, etc.).

Le ratio de un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement est à prendre en compte sans obligation d'une correspondance à la place, ces arbres doivent être répartis à l'intérieur du périmètre de stationnement concerné.

Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans le secteur AUXI, ~~et-AUXII~~, correspondant à la zone du Luc : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

### 3.2.28. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES DES ZONES A

- **Dispositions générales des zones A avant modification**

#### *Caractère des zones*

Ces zones comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en Zone A.

Les zones Ai correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone rouge). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux, constructions et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

- **Dispositions générales des zones A après modification**

#### *Caractère des zones*

Ces zones comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en Zone A.

~~Les zones Ai correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone rouge). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux, constructions et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.~~

### 3.2.29. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A

- **Article 2 des zones A avant modification**

Rappel :

La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole :

- les occupations et utilisations du sol (y compris les habitations pour les personnes travaillant sur l'exploitation) nécessaires et directement liées à l'activité des exploitations agricoles reconnues de la zone,
- l'aménagement, la reconstruction et l'extension des habitations existantes constituant un siège d'exploitation agricole. Dans le cas d'extension, la surface de plancher peut être doublée sans pouvoir excéder au total 250 m<sup>2</sup>,

- en zone Ai, la reconstruction des bâtiments liés à l'agriculture dans un volume sensiblement identique des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'inondation,

- les constructions et installations annexes (garages, abris de jardin, piscine,...) aux habitations du siège d'exploitation, si elles sont séparées de celles-ci,

- les constructions et installations accessoires à l'activité agricole ou permettant sa diversification économique, tels que :

- . les installations autres que les habitations, liées au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping,

- . l'aménagement des constructions existantes en gîtes ruraux,

- . les activités équestres, sans habitation nouvelle, fermes pédagogiques et refuges d'animaux,

- . les constructions destinées à la réception du public, notamment pour permettre l'exposition et la vente des produits de la ferme, ...

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole saisonnière telles que les mobil-home et habitations légères de loisirs à condition qu'elles fassent l'objet d'une insertion paysagère et qu'elles ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

b) Autres constructions :

- l'aménagement et la restauration des constructions existantes avec possibilité de changement de destination à usage d'habitation pour les bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial (Cf. Inventaire Général des Monuments historiques et des Richesses Artistiques de France – Bas-Quercy en annexe de ce document),

- la reconstruction de bâtiment après sinistre (hors inondation) à l'identique, à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, de changer la destination des dits bâtiments et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- station d'épuration, équipements, aménagements et installations nécessaires au traitement des eaux usées et à l'amélioration des installations existantes,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- les carrières en se référant au Schéma Départemental des Carrières.

Si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques ou d'intérêt général :

- les habitations liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU,
- les ouvrages et installations classées ou non nécessaires au fonctionnement des services publics et des activités admises dans la zone, ainsi que les installations d'intérêt général,
- les exhaussements et affouillements du sol tels que visés à aux articles R421-19k, R421-23f du Code de l'Urbanisme seulement dans les cas suivants :
  - . lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - . lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - . lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

Dans les zones Ai, la reconstruction à l'identique des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement du PPRI.

- **Article 2 des zones A après modification**

Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation doivent respecter les prescriptions de ce dernier.

Rappel :

La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole :

- les occupations et utilisations du sol (y compris les habitations pour les personnes travaillant sur l'exploitation) nécessaires et directement liées à l'activité des exploitations agricoles reconnues de la zone,
- l'aménagement, la reconstruction et l'extension des habitations existantes constituant un siège d'exploitation agricole. Dans le cas d'extension, la surface de plancher peut être doublée sans pouvoir excéder au total 250 m<sup>2</sup>,

- en zone Ai, la reconstruction des bâtiments liés à l'agriculture dans un volume sensiblement identique des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'inondation,
- les constructions et installations annexes (garages, abris de jardin, piscine,...) aux habitations du siège d'exploitation, si elles sont séparées de celles-ci,
- les constructions et installations accessoires à l'activité agricole ou permettant sa diversification économique, tels que :
  - . les installations autres que les habitations, liées au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping,
  - . l'aménagement des constructions existantes en gîtes ruraux,
  - . les activités équestres, sans habitation nouvelle, fermes pédagogiques et refuges d'animaux,
  - . les constructions destinées à la réception du public, notamment pour permettre l'exposition et la vente des produits de la ferme, ...
- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole saisonnière telles que les mobil-home et habitations légères de loisirs à condition qu'elles fassent l'objet d'une insertion paysagère et qu'elles ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

b) Autres constructions :

- l'aménagement et la restauration des constructions existantes avec possibilité de changement de destination à usage d'habitation pour les bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial (Cf. Inventaire Général des Monuments historiques et des Richesses Artistiques de France – Bas-Quercy en annexe de ce document),
- la reconstruction de bâtiment après sinistre (hors inondation) à l'identique, à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, de changer la destination des dits bâtiments et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- station d'épuration, équipements, aménagements et installations nécessaires au traitement des eaux usées et à l'amélioration des installations existantes,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- les carrières en se référant au Schéma Départemental des Carrières.

Si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques ou d'intérêt général :

- les habitations liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU,
- les ouvrages et installations classées ou non nécessaires au fonctionnement des services publics et des activités admises dans la zone, ainsi que les installations d'intérêt général,
- les exhaussements et affouillements du sol tels que visés à aux articles R421-19k, R421-23f du Code de l'Urbanisme seulement dans les cas suivants :
  - . lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - . lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,

. lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

~~Dans les zones Ai, la reconstruction à l'identique des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement du PPRI.~~

### 3.2.30. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES DES ZONES N1, N2, N3, N4 ET N5

- **Dispositions générales des zones N1, N2, N3, N4 et N5 avant modification**

#### *Caractère des zones*

Ces zones comprennent les secteurs de vallées et de coteaux boisés en rive droite du Tarn, à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages naturels et forestiers, ainsi qu'en raison de la présence d'un risque fort d'inondation par le Tarn.

[...]

L'indice "i" correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

#### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un monument historique

2- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,

3- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

4 - dans les secteurs accompagnés de l'indice "i", les prescriptions du PPRI doivent être respectées,

5 - il serait souhaitable de soumettre à l'avis technique de la SNCF ou RFF (Réseau Ferré de France) tout projet de construction situé aux abords des tunnels de Brienne et du Calvaire.

6- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs prévisibles " mouvement différentiels de sols lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

7- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles "Glissement de terrain" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

- **Dispositions générales des zones N1, N2, N3, N4 et N5 après modification**

#### *Caractère des zones*

Ces zones comprennent les secteurs de vallées et de coteaux boisés en rive droite du Tarn, à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages naturels et forestiers, ainsi qu'en raison de la présence d'un risque fort d'inondation par le Tarn.

[...]

~~L'indice "i" correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.~~

#### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un monument historique

2- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,

3- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

~~4– dans les secteurs accompagnés de l'indice "i", les prescriptions du PPRI doivent être respectées,~~

4 - il serait souhaitable de soumettre à l'avis technique de la SNCF ou RFF (Réseau Ferré de France) tout projet de construction situé aux abords des tunnels de Brienne et du Calvaire.

5- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs prévisibles " mouvement différentiels de sols lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

6- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles "Glissement de terrain" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

#### 3.2.31. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES N1, N2, N3, N4 ET N5

- **Article 2 des zones N1, N2, N3, N4 et N5 avant modification**

1- Pour l'ensemble des zones, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments (sauf éboulement de terrain) ainsi que leur agrandissement dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,

[...]

- **Article 2 des zones N1, N2, N3, N4 et N5 avant modification**

~~Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation doivent respecter les prescriptions de ce dernier.~~

1- Pour l'ensemble des zones, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments (sauf éboulement de terrain) ainsi que leur agrandissement dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,

[...]

### 3.2.32. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES DES ZONES NL

- **Dispositions générales des zones NL avant modification**

#### *Caractère des zones*

Ces zones comprennent les secteurs de la commune, généralement non équipés, et qui sont le support actuel ou potentiel d'activités de loisirs ou de tourisme, en relation avec leur environnement naturel et paysager.

Les zones NLi correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par la zone rouge du PPRI. Les activités existantes y sont maintenues, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

- **Dispositions générales des zones NL après modification**

#### *Caractère des zones*

Ces zones comprennent les secteurs de la commune, généralement non équipés, et qui sont le support actuel ou potentiel d'activités de loisirs ou de tourisme, en relation avec leur environnement naturel et paysager.

~~Les zones NLi correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par la zone rouge du PPRI. Les activités existantes y sont maintenues, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.~~

### 3.2.33. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES NL

- **Article 2 des zones NL avant modification**

#### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone NL, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements, constructions et installations nécessaires aux activités de sports, de loisirs et de tourisme (salle de jeux, salle de danse, ginguette, ...) à condition de ne pas comporter d'hébergement, dans les conditions prévues au règlement de la zone rouge du PPRI,

- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des constructions ou installations admises dans la zone à raison d'une habitation par opération,

- la transformation, l'aménagement ou l'agrandissement de constructions existantes, sans limitation de surface de plancher autres que celles résultant du présent règlement, lorsqu'ils sont destinées à satisfaire les besoins des occupations désignées à l'alinéa précédent,
- les aires et terrains de camping-caravaning,
- les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris,
- les habitations légères de loisirs (bungalows, ...), dans les conditions énoncées à l'article R111-32 du Code de l'Urbanisme,
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements désignés à l'article aux articles R421-19k, R421-23f du Code de l'Urbanisme, seulement dans les cas suivants :
  - . lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - . lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, et fouilles archéologiques,
  - . lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
  - . de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'implantation des constructions ne pourront excéder 2m, mesurés à compter du niveau du sol existant.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10%, les talus en déblais / remblais ne pourront excéder 65% (3m de profondeur pour 2m de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation.

dans tous les cas, afin de s'adapter à la topographie des coteaux, le positionnement du bâti sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveaux.

Dans le cas de toiture à pan unique, le sens de la pente doit être parallèle à la pente du terrain naturel. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie et si la construction est réalisée en terrasse en suivant la pente du terrain.

En zone NLi ne sont admises que les occupations et utilisations définies dans le PPRI et dans les conditions prévues au règlement de zone rouge du PPRI

#### • Article 2 des zones NL avant modification

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation doivent respecter les prescriptions de ce dernier.**

En zone NL, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements, constructions et installations nécessaires aux activités de sports, de loisirs et de tourisme (salle de jeux, salle de danse, ginguette, ...) à condition de ne pas comporter d'hébergement, dans les conditions prévues au règlement de la zone rouge du PPRI,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des constructions ou installations admises dans la zone à raison d'une habitation par opération,
- la transformation, l'aménagement ou l'agrandissement de constructions existantes, sans limitation de surface de plancher autres que celles résultant du présent règlement, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins des occupations désignées à l'alinéa précédent,
- les aires et terrains de camping-caravaning,
- les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris,
- les habitations légères de loisirs (bungalows, ...), dans les conditions énoncées à l'article R111-32 du Code de l'Urbanisme,
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements désignés à l'article aux articles R421-19k, R421-23f du Code de l'Urbanisme, seulement dans les cas suivants :
  - . lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - . lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, et fouilles archéologiques,
  - . lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
  - . de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'implantation des constructions ne pourront excéder 2m, mesurés à compter du niveau du sol existant.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10%, les talus en déblais / remblais ne pourront excéder 65% (3m de profondeur pour 2m de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation.

dans tous les cas, afin de s'adapter à la topographie des coteaux, le positionnement du bâti sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveaux.

Dans le cas de toiture à pan unique, le sens de la pente doit être parallèle à la pente du terrain naturel. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie et si la construction est réalisée en terrasse en suivant la pente du terrain.

~~En zone NLi ne sont admises que les occupations et utilisations définies dans le PPRI et dans les conditions prévues au règlement de zone rouge du PPRI~~

## 4. MODIFICATIONS MINEURES DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT

### 4.1. MODIFICATION DU LEXIQUE ANNEXE AU RÈGLEMENT CONCERNANT LES NOTIONS D'ANNEXES ET D'EXTENSIONS

Suite à la promulgation de la loi Macron du 6 août 2015, les communes sont tenues de préciser dans leurs Plans Locaux d'Urbanisme les conditions d'extension ou de création d'annexes aux bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles et agricoles (« N » et « A » du PLU de Moissac). Toutefois, la notion d'annexe est définie dans le lexique annexé au règlement écrit mais pas de manière suffisamment claire, elle mérite donc d'être précisée. La notion d'extension n'est quant à elle pas définie par le lexique, il faudra ainsi l'ajouter.

Le décret du 28 décembre 2015 introduit un « lexique national d'urbanisme ». Celui-ci définit les annexes et les extensions. C'est donc sur la base de ce lexique que ces notions seront intégrées ou ajustées dans le PLU de Moissac.

- **Lexique du règlement avant modification :**

Bâtiment annexe ou local annexe :

Il s'agit d'un bâtiment non affecté à l'habitation et non contigu au bâtiment d'habitation.

- **Lexique du règlement après modification :**

**ANNEXE :**

La définition des annexes donnée par le lexique national d'urbanisme, introduit par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant modernisation des Plans Locaux d'Urbanisme. L'interprétation qui en sera faite dans le cadre du PLU de Moissac est la suivante : pour pouvoir être considérée comme une annexe, la construction :

- Doit présenter des **dimensions inférieures en volume** à celles de la construction principale
- Doit remplir un **rôle complémentaire** à celui assuré par le bâtiment principal
- Ne doit **pas être trop éloignée** du bâtiment principal
- Ne doit **pas être accolée au bâtiment principal dont elle constituera auquel cas une extension**
- Ne doit **pas disposer d'accès direct** depuis la construction principale

[...]

**EXTENSION :**

L'extension consiste en un agrandissement significativement inférieur de la construction existante présentant des volumes inférieurs à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### 4.2. MODIFICATION DES ZONES « A » ET « N » CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI MACRON

Depuis la loi Macron de 2015, l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le **règlement précise** la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la CDPENAF »

Ainsi, les articles 2 des zones « A » et « N » du PLU en vigueur ne sont pas suffisamment précis, il convient de les compléter et de les harmoniser.

Par ailleurs, l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme encadre les reconstructions dans les zones « A » et « N », les articles 2 de ces zones doivent être modifiés en conséquence.

#### 4.2.1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE « A »

- **Article 2 avant modification :**

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

**a) Occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole : [...]**

- les occupations et utilisations du sol (y compris les habitations pour les personnes travaillant sur l'exploitation) nécessaires et directement liées à l'activité des exploitations agricoles reconnues de la zone,

- l'aménagement, la reconstruction et l'extension des habitations existantes constituant un siège d'exploitation agricole. Dans le cas d'extension, la surface de plancher peut être doublée sans pouvoir excéder au total 250 m<sup>2</sup>,

- en zone Ai, la reconstruction des bâtiments liés à l'agriculture dans un volume sensiblement identique des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'inondation,

- les constructions et installations annexes (garages, abris de jardin, piscine,...) aux habitations du siège d'exploitation, si elles sont séparées de celles-ci,

- les constructions et installations accessoires à l'activité agricole ou permettant sa diversification économique, tels que :

- . les installations autres que les habitations, liées au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping,

- . l'aménagement des constructions existantes en gîtes ruraux,

- . les activités équestres, sans habitation nouvelle, fermes pédagogiques et refuges d'animaux,

. les constructions destinées à la réception du public, notamment pour permettre l'exposition et la vente des produits de la ferme, ...

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole saisonnière telles que les mobil-home et habitations légères de loisirs à condition qu'elles fassent l'objet d'une insertion paysagère et qu'elles ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

**b) Autres constructions :**

- l'aménagement et la restauration des constructions existantes avec possibilité de changement de destination à usage d'habitation pour les bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial (Cf. Inventaire Général des Monuments historiques et des Richesses Artistiques de France – Bas-Quercy en annexe de ce document),
- la reconstruction de bâtiment après sinistre (hors inondation) à l'identique, à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, de changer la destination des dits bâtiments et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- station d'épuration, équipements, aménagements et installations nécessaires au traitement des eaux usées et à l'amélioration des installations existantes,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- les carrières en se référant au Schéma Départemental des Carrières.

Si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques ou d'intérêt général :

- les habitations liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU,
- les ouvrages et installations classées ou non nécessaires au fonctionnement des services publics et des activités admises dans la zone, ainsi que les installations d'intérêt général,
- les exhaussements et affouillements du sol tels que visés à aux articles R421-19k, R421-23f du Code de l'Urbanisme seulement dans les cas suivants :

. lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,

. lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,

. lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

- **Article 2 après modification :**

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation doivent respecter les prescriptions de ce dernier.

**Rappel :**

La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

**a) Occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole :**

- les occupations et utilisations du sol (y compris les habitations pour les personnes travaillant sur l'exploitation) nécessaires et directement liées à l'activité des exploitations agricoles reconnues de la zone,

~~- l'aménagement, la reconstruction et l'extension des habitations existantes constituant un siège d'exploitation agricole. Dans le cas d'extension, la surface de plancher peut être doublée sans pouvoir excéder au total 250 m<sup>2</sup>,~~

- en zone Ai, la reconstruction des bâtiments liés à l'agriculture dans un volume sensiblement identique des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'inondation,

~~- les constructions et installations annexes (garages, abris de jardin, piscine,...) aux habitations du siège d'exploitation, si elles sont séparées de celles-ci,~~

- les constructions et installations accessoires à l'activité agricole ou permettant sa diversification économique, tels que :

. les installations autres que les habitations, liées au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping,

. l'aménagement des constructions existantes en gîtes ruraux,

. les activités équestres, sans habitation nouvelle, fermes pédagogiques et refuges d'animaux,

. les constructions destinées à la réception du public, notamment pour permettre l'exposition et la vente des produits de la ferme, ...

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole saisonnière telles que les mobil-home et habitations légères de loisirs à condition qu'elles fassent l'objet d'une insertion paysagère et qu'elles ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

**b) Autres constructions :**

- l'aménagement et la restauration des constructions existantes avec possibilité de changement de destination à usage d'habitation pour les bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial (Cf. Inventaire Général des Monuments historiques et des Richesses Artistiques de France – Bas-Quercy en annexe de ce document),

~~- l'extension des habitations existantes dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et d'une emprise au sol maximale de 200 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. L'extension ne devra pas constituer une habitation supplémentaire,~~

- les annexes à condition d'être limitées à deux constructions par unité foncière, à une emprise au sol cumulée de 40 m<sup>2</sup>, une hauteur maximum de 3,50 mètres mesurés à l'égout du toit et implantées dans un rayon maximum de 50 mètres autour de la construction principale. Dans le cas de piscines, les bassins des piscines non couvertes ne sont pas pris en compte dans le calcul néanmoins leur emprise au sol maximum est de 70m<sup>2</sup>,
- la reconstruction de bâtiment après sinistre (hors inondation) à l'identique, à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, de changer la destination des dits bâtiments et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- station d'épuration, équipements, aménagements et installations nécessaires au traitement des eaux usées et à l'amélioration des installations existantes,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- les carrières en se référant au Schéma Départemental des Carrières.

Si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques ou d'intérêt général :

- les habitations liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU,
- les ouvrages et installations classées ou non nécessaires au fonctionnement des services publics et des activités admises dans la zone, ainsi que les installations d'intérêt général,
- les exhaussements et affouillements du sol tels que visés à aux articles R421-19k, R421-23f du Code de l'Urbanisme seulement dans les cas suivants :
  - . lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - . lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - . lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

#### 4.2.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE « N »

- **Article 2 avant modification :**

##### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Pour l'ensemble des zones, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments (sauf éboulement de terrain) ainsi que leur agrandissement dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- l'aménagement et la *réhabilitation* de *bâtiment existant sans changement de destination* des dits bâtiments,

- l'extension au sol de bâtiments existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent PLU, ou leur surélévation dans la limite du doublement de la *surface de plancher* sans dépasser 250 m<sup>2</sup> au total,
- la surélévation et l'extension des habitations existantes dans la limite du doublement de la *surface de plancher* et ne pouvant pas excéder 250 m<sup>2</sup> au total et à condition qu'elle ne constitue pas un volume différent (nécessaire intégration au sein d'un même corps de bâtiment),
- les bâtiments annexes d'habitations existantes à condition d'être limités à deux constructions par *unité foncière* et à une *emprise au sol* cumulée de 40 m<sup>2</sup>,
- les cheminements piétonniers et cyclistes et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
- les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel,
- les *affouillements* et *exhaussements* désignés à l'article aux articles R421-19k, R421-23f du code de l'urbanisme, seulement dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations,...) après travaux.
- les installations nécessaires au captage de l'eau potable,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau,...) et les équipements collectifs ou d'intérêt général.
- dans tous les cas, afin de s'adapter à la topographie des coteaux, le positionnement du bâti sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveau.

Dans le cas de toiture à pan unique, le sens de la pente doit être parallèle à la pente du *terrain naturel*. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie et si la construction est réalisée en terrasse en suivant la pente du terrain.

- **Article 2 après modification :**

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Pour l'ensemble des zones, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement et la *réhabilitation* de *bâtiment existant* sans *changement de destination* des dits bâtiments,

- ~~— l'extension au sol de bâtiments existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent PLU, ou leur surélévation dans la limite du doublement de la surface de plancher sans dépasser 250 m<sup>2</sup> au total,~~
- l'extension des habitations existantes dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et d'une emprise au sol maximale de 200 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. L'extension ne devra pas constituer une habitation supplémentaire,
- les annexes à condition d'être limitées à deux constructions par unité foncière, à une emprise au sol cumulée de 40 m<sup>2</sup>, une hauteur maximum de 3,50 mètres mesurés à l'égout du toit et implantées dans un rayon maximum de 50 mètres autour de la construction principale. Dans le cas de piscines, les bassins des piscines non couvertes ne sont pas pris en compte dans le calcul néanmoins leur emprise au sol maximum est de 70m<sup>2</sup>,
- les cheminements piétonniers et cyclistes et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
- les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel,
- les *affouillements* et *exhaussements* désignés à l'article aux articles R421-19k, R421-23f du code de l'urbanisme, seulement dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations,...) après travaux.
- les installations nécessaires au captage de l'eau potable,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau,...) et les équipements collectifs ou d'intérêt général.
- dans tous les cas, afin de s'adapter à la topographie des coteaux, le positionnement du bâti sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveaux.

Dans le cas de toiture à pan unique, le sens de la pente doit être parallèle à la pente du *terrain naturel*. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie et si la construction est réalisée en terrasse en suivant la pente du terrain.

#### **4.3. REAJUSTEMENT REGLEMENTAIRE CONCERNANT LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRITS OU DEMOLIS**

L'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme encadre les reconstructions dans les zones « A » et « N », les articles 2 de ces zones doivent être modifiés en conséquence.

##### **4.3.1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE « A »**

- **Article 2 avant modification :**

#### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### **b) Occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole : [...]**

- les occupations et utilisations du sol (y compris les habitations pour les personnes travaillant sur l'exploitation) nécessaires et directement liées à l'activité des exploitations agricoles reconnues de la zone,
- l'aménagement, la reconstruction et l'extension des habitations existantes constituant un siège d'exploitation agricole. Dans le cas d'extension, la surface de plancher peut être doublée sans pouvoir excéder au total 250 m<sup>2</sup>,
- en zone Ai, la reconstruction des bâtiments liés à l'agriculture dans un volume sensiblement identique des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'inondation,
- les constructions et installations annexes (garages, abris de jardin, piscine,...) aux habitations du siège d'exploitation, si elles sont séparées de celles-ci,
- les constructions et installations accessoires à l'activité agricole ou permettant sa diversification économique, tels que :
  - . les installations autres que les habitations, liées au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping,
  - . l'aménagement des constructions existantes en gîtes ruraux,
  - . les activités équestres, sans habitation nouvelle, fermes pédagogiques et refuges d'animaux,
  - . les constructions destinées à la réception du public, notamment pour permettre l'exposition et la vente des produits de la ferme, ...
- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole saisonnière telles que les mobil-home et habitations légères de loisirs à condition qu'elles fassent l'objet d'une insertion paysagère et qu'elles ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

#### **b) Autres constructions :**

- l'aménagement et la restauration des constructions existantes avec possibilité de changement de destination à usage d'habitation pour les bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial (Cf. Inventaire Général des Monuments historiques et des Richesses Artistiques de France – Bas-Quercy en annexe de ce document),
- la reconstruction de bâtiment après sinistre (hors inondation) à l'identique, à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, de changer la destination des dits bâtiments et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,

- station d'épuration, équipements, aménagements et installations nécessaires au traitement des eaux usées et à l'amélioration des installations existantes,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- les carrières en se référant au Schéma Départemental des Carrières.

Si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques ou d'intérêt général :

- les habitations liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU,
- les ouvrages et installations classées ou non nécessaires au fonctionnement des services publics et des activités admises dans la zone, ainsi que les installations d'intérêt général,
- les exhaussements et affouillements du sol tels que visés à aux articles R421-19k, R421-23f du Code de l'Urbanisme seulement dans les cas suivants :
  - . lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - . lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - . lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

- **Article 2 après modification :**

#### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation doivent respecter les prescriptions de ce dernier.

#### Rappel:

~~La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.~~

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### a) Occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole :

- les occupations et utilisations du sol (y compris les habitations pour les personnes travaillant sur l'exploitation) nécessaires et directement liées à l'activité des exploitations agricoles reconnues de la zone,

~~-l'aménagement, la reconstruction et l'extension des habitations existantes constituant un siège d'exploitation agricole. Dans le cas d'extension, la surface de plancher peut être doublée sans pouvoir excéder au total 250 m<sup>2</sup>,~~

~~-en zone Ai, la reconstruction des bâtiments liés à l'agriculture dans un volume sensiblement identique des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'inondation,~~

- les constructions et installations annexes (garages, abris de jardin, piscine,...) aux habitations du siège d'exploitation, si elles sont séparées de celles-ci,
- les constructions et installations accessoires à l'activité agricole ou permettant sa diversification économique, tels que :
  - . les installations autres que les habitations, liées au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping,
  - . l'aménagement des constructions existantes en gîtes ruraux,
  - . les activités équestres, sans habitation nouvelle, fermes pédagogiques et refuges d'animaux,
  - . les constructions destinées à la réception du public, notamment pour permettre l'exposition et la vente des produits de la ferme, ...
- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole saisonnière telles que les mobil-home et habitations légères de loisirs à condition qu'elles fassent l'objet d'une insertion paysagère et qu'elles ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

b) Autres constructions :

- l'aménagement et la restauration des constructions existantes avec possibilité de changement de destination à usage d'habitation pour les bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial (Cf. Inventaire Général des Monuments historiques et des Richesses Artistiques de France – Bas-Quercy en annexe de ce document),
- lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolì, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement,
- ~~- la reconstruction de bâtiment après sinistre (hors inondation) à l'identique, à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, de changer la destination des dits bâtiments et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,~~
- station d'épuration, équipements, aménagements et installations nécessaires au traitement des eaux usées et à l'amélioration des installations existantes,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- les carrières en se référant au Schéma Départemental des Carrières.

Si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques ou d'intérêt général :

- les habitations liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU,
- les ouvrages et installations classées ou non nécessaires au fonctionnement des services publics et des activités admises dans la zone, ainsi que les installations d'intérêt général,
- les exhaussements et affouillements du sol tels que visés à aux articles R421-19k, R421-23f du Code de l'Urbanisme seulement dans les cas suivants :
  - . lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,

. lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,

. lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

#### 4.3.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE « N »

- **Article 2 avant modification :**

##### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Pour l'ensemble des zones, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments (sauf éboulement de terrain) ainsi que leur agrandissement dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- l'aménagement et la *réhabilitation de bâtiment existant sans changement de destination* des dits bâtiments,
- l'extension au sol de bâtiments existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent PLU, ou leur surélévation dans la limite du doublement de la *surface de plancher* sans dépasser 250 m<sup>2</sup> au total,
- la surélévation et l'extension des habitations existantes dans la limite du doublement de la *surface de plancher* et ne pouvant pas excéder 250 m<sup>2</sup> au total et à condition qu'elle ne constitue pas un volume différent (nécessaire intégration au sein d'un même corps de bâtiment),
- les bâtiments annexes d'habitations existantes à condition d'être limités à deux constructions par *unité foncière* et à une *emprise au sol* cumulée de 40 m<sup>2</sup>,
- les cheminements piétonniers et cyclistes et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
- les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel,
- les *affouillements* et *exhaussements* désignés à l'article aux articles R421-19k, R421-23f du code de l'urbanisme, seulement dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations,...) après travaux.
- les installations nécessaires au captage de l'eau potable,

- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau,...) et les équipements collectifs ou d'intérêt général.
- dans tous les cas, afin de s'adapter à la topographie des coteaux, le positionnement du bâti sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveaux.

Dans le cas de toiture à pan unique, le sens de la pente doit être parallèle à la pente du *terrain naturel*. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie et si la construction est réalisée en terrasse en suivant la pente du terrain.

- **Article 2 après modification :**

#### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Pour l'ensemble des zones, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ~~— la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments (sauf éboulement de terrain) ainsi que leur agrandissement dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,~~
- lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement,
- l'aménagement et la *réhabilitation* de *bâtiment existant* sans *changement de destination* des dits bâtiments,
- l'extension au sol de bâtiments existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent PLU, ou leur surélévation dans la limite du doublement de la *surface de plancher* sans dépasser 250 m<sup>2</sup> au total,
- les cheminements piétonniers et cyclistes et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
- les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel,
- les *affouillements* et *exhaussements* désignés à l'article aux articles R421-19k, R421-23f du code de l'urbanisme, seulement dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations,...) après travaux.
- les installations nécessaires au captage de l'eau potable,

- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau,...) et les équipements collectifs ou d'intérêt général.
- dans tous les cas, afin de s'adapter à la topographie des coteaux, le positionnement du bâti sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveaux.

Dans le cas de toiture à pan unique, le sens de la pente doit être parallèle à la pente du *terrain naturel*. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie et si la construction est réalisée en terrasse en suivant la pente du terrain.

#### 4.4. MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT EN ZONES URBAINES

La commune de Moissac dispose d'un centre-ville riche d'un patrimoine bâti remarquable. Afin de préserver et valoriser celui-ci, une AVAP a été mise en place. Toutefois, les contraintes liées au stationnement freinent de manière importante la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments afin d'y créer du logement. En conséquence, les dynamiques de centre-ville s'appauvrissent au détriment de la vie locale. La municipalité souhaite ainsi assouplir les règles relatives au stationnement en centre-ville dans le cadre de réhabilitation ou changement de destination sans possibilité technique de créer du stationnement.

- **Article 12 des zones U1, U2 et U3 avant modification :**

##### ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

##### **2 – Normes de stationnement**

##### B - Stationnement des véhicules motorisés

Pour le stationnement des véhicules motorisés, les normes applicables sont les suivantes :

<b>Type d'occupation du sol</b>	<b>Normes applicables</b>
constructions à usage d'habitation individuelle :	1 place de stationnement par logement. En outre, dans les <i>opérations d'aménagement d'ensemble</i> (permis d'aménager, permis de construire groupé) comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu de plus une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 5 logements.
constructions à usage d'habitation collective :	1 place de stationnement par 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements. Des emplacements destinés aux deux-roues doivent également être prévus.
constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat :	1 place de stationnement par 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
établissements hospitaliers cliniques :	1 place de stationnement pour 2 lits,
hôtels et restaurants,	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre,
salles de spectacle et de réunion,	1 place de stationnement par tranche de 10 places de participants.

##### **3 – Modalités de réalisation des places de stationnement**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

##### A - Stationnement des véhicules de circulation douce

Les cyclistes doivent disposer d'espaces de stationnement fonctionnels, pratiques et sûrs.

Pour satisfaire aux besoins des usagers cyclistes, les garages à vélos doivent répondre à plusieurs critères, ils doivent être :

- bien identifiables et signalés,
- proches de l'entrée du bâtiment,
- accessibles, visibles, éclairés,
- couverts,
- fonctionnels et équipés de systèmes de fixation performants (roue et cadre rattachés à un point fixe).

En réhabilitation, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées auprès de la mairie lorsqu'un parc à vélos, sécurisé de jour comme de nuit, public ou privé, existe à moins de 200m en capacité suffisante.

#### B - Stationnement des véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Le constructeur satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé :

- Soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit à solliciter l'application de l'article L123-1-12 alinéa 3 du code de l'urbanisme, selon lequel il peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation est fixé par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Le nombre de places automobiles requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues. Les places de stationnement pour les deux-roues devront être trouvées sur le terrain même.

- **Article 12 des zones U1, U2 et U3 après modification :**

#### ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

##### 2 – Normes de stationnement

#### B - Stationnement des véhicules motorisés

Pour le stationnement des véhicules motorisés, les normes applicables sont les suivantes :

Type d'occupation du sol	Normes applicables
--------------------------	--------------------

constructions à usage d'habitation individuelle :	<p>1 place de stationnement par logement.</p> <p>En outre, dans les <i>opérations d'aménagement d'ensemble</i> (permis d'aménager, permis de construire groupé) comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu de plus une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 5 logements.</p> <p><b>En cas de changement de destination des constructions existantes si la configuration de l'unité foncière et des contraintes techniques empêchent de créer du stationnement privé, le projet peut déroger aux règles de stationnement sur demande expresse dans la demande d'autorisation d'urbanisme</b></p>
constructions à usage d'habitation collective :	<p>1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i></p> <p>Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.</p> <p>Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.</p> <p>Des emplacements destinés aux deux-roues doivent également être prévus.</p> <p><b>En cas de réhabilitation d'un logement vacant ou de changement de destination des constructions existantes si la configuration de l'unité foncière et des contraintes techniques empêchent de créer du stationnement privé, le projet peut déroger aux règles de stationnement sur demande expresse dans la demande d'autorisation d'urbanisme</b></p>
constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat :	1 place de stationnement par 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
établissements hospitaliers cliniques :	1 place de stationnement pour 2 lits,
hôtels et restaurants,	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre,
salles de spectacle et de réunion,	1 place de stationnement par tranche de 10 places de participants.

### 3 – Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### A - Stationnement des véhicules de circulation douce

Les cyclistes doivent disposer d'espaces de stationnement fonctionnels, pratiques et sûrs.

Pour satisfaire aux besoins des usagers cyclistes, les garages à vélos doivent répondre à plusieurs critères, ils doivent être :

- bien identifiables et signalés,
- proches de l'entrée du bâtiment,
- accessibles, visibles, éclairés,
- couverts,

- fonctionnels et équipés de systèmes de fixation performants (roue et cadre rattachés à un point fixe).

En réhabilitation, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées auprès de la mairie lorsqu'un parc à vélos, sécurisé de jour comme de nuit, public ou privé, existe à moins de 200m en capacité suffisante.

## B - Stationnement des véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Le constructeur satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

~~En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé :~~

~~– Soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;~~

~~– Soit à solliciter l'application de l'article L123-1-12 alinéa 3 du code de l'urbanisme, selon lequel il peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation est fixé par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

Le nombre de places automobiles requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues. Les places de stationnement pour les deux-roues devront être trouvées sur le terrain même.

#### 4.5. SUPPRESSION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 visant notamment à permettre plus de densité, le Coefficient d'Occupation des Sols a été supprimé.

Dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Moissac, il convient de faire cette mise à jour législative en supprimant les articles 14.

Ainsi l'article 14 de toutes les zones est désormais supprimé

##### 4.5.1. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES

- **Dispositions générales avant modification :**

###### ARTICLE 7 – APPLICATIONS DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

- ▶ Application de l'article L.123-1-11 et respect du C.O.S.

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'appliquent sur le territoire de Moissac dans toutes les zones où sont fixés un ou des COS.

- ▶ Application du C.O.S. dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, permis groupés, association foncière urbaine,...)

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la surface de plancher susceptible d'être édifiée doit être calculée globalement à partir de la superficie totale de l'unité foncière ou du périmètre d'opération considéré.

La répartition de la surface de plancher constructible peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots, à condition que les prescriptions des articles 3 à 13 de la zone concernée soient observées dans chaque lot.

La surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et règlements de l'opération d'aménagement d'ensemble ou de la ZAC.

Par la suite, le calcul de la surface constructible par application du COS à la superficie de chaque lot ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots.

Ce mode de calcul est également applicable aux opérations de construction d'ensemble de logements ainsi qu'au calcul des quantités d'espaces verts à aménager dans le cadre d'opérations de ce type.

- ▶ Cas des reconstructions après sinistre

Sauf dispositions particulières prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.), le C.O.S. prévu dans chaque zone ou secteur peut ne pas être appliqué dans le cas de reconstructions après sinistre.

Dans ce cas, la surface de plancher susceptible d'être édifiée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppé défini aux articles 6 à 10 de la zone ou du secteur concerné (dispositions liées à l'implantation, à l'emprise au sol maximale et à la hauteur maximale des constructions).

- ▶ Cas des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif, destinés notamment à la distribution des énergies.

[...]

#### ARTICLE 10 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,
- certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

- **Dispositions générales après modification :**

#### ~~ARTICLE 7 – APPLICATIONS DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)~~

##### ~~► Application de l'article L.123-1-11 et respect du C.O.S.~~

~~Les dispositions prévues à l'article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'appliquent sur le territoire de Moissac dans toutes les zones où sont fixés un ou des COS.~~

##### ~~► Application du C.O.S. dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, permis groupés, association foncière urbaine,...)~~

~~Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la surface de plancher susceptible d'être édifiée doit être calculée globalement à partir de la superficie totale de l'unité foncière ou du périmètre d'opération considéré.~~

~~La répartition de la surface de plancher constructible peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots, à condition que les prescriptions des articles 3 à 13 de la zone concernée soient observées dans chaque lot.~~

~~La surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et règlements de l'opération d'aménagement d'ensemble ou de la ZAC.~~

~~Par la suite, le calcul de la surface constructible par application du COS à la superficie de chaque lot ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots.~~

~~Ce mode de calcul est également applicable aux opérations de construction d'ensemble de logements ainsi qu'au calcul des quantités d'espaces verts à aménager dans le cadre d'opérations de ce type.~~

##### ~~► Cas des reconstructions après sinistre~~

~~Sauf dispositions particulières prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.), le C.O.S. prévu dans chaque zone ou secteur peut ne pas être appliqué dans le cas de reconstructions après sinistre.~~

~~Dans ce cas, la surface de plancher susceptible d'être édifiée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppé défini aux articles 6 à 10 de la zone ou du secteur concerné (dispositions liées à l'implantation, à l'emprise au sol maximale et à la hauteur maximale des constructions).~~

~~► Cas des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif~~

~~Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif, destinés notamment à la distribution des énergies.~~

[...]

#### ARTICLE 10 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement ~~et de coefficient d'occupation des sols~~ pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,
- certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

#### 4.5.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 14 DE L'ENSEMBLE DES ZONES

- **Exemple : Article 14 des zones U1, U2 et U3 avant modification :**

##### ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé :

- en zone U1 à 3. Il est porté à 4 si le rez-de-chaussée couvrant la parcelle est affecté à des activités commerciales, artisanales ou de services,
- en zones U2 et U3 à 2.

La reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Il n'est pas fixé de limitation du COS pour les équipements publics (culturels, administratifs, sportifs, sanitaires, scolaires, hospitaliers, ...).

- **Exemple : Article 14 des zones U1, U2 et U3 après modification :**

##### ~~ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé :~~

~~– en zone U1 à 3. Il est porté à 4 si le rez-de-chaussée couvrant la parcelle est affecté à des activités commerciales, artisanales ou de services,~~

~~– en zones U2 et U3 à 2.~~

~~La reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.~~

~~Il n'est pas fixé de limitation du COS pour les équipements publics (culturels, administratifs, sportifs, sanitaires, scolaires, hospitaliers, ...).~~

~~sanitaires, scolaires, hospitaliers, ...).~~

#### 4.5.3. MODIFICATION DE L'ANNEXE « LEXIQUE »

- **Annexe « Lexique » avant modification :**

##### *Clôture*

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës, c'est-à-dire qui se touchent, et faisant obstacle au passage.

Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration de clôture et est soumise à certaines règles particulières (Code de l'Urbanisme – article L.441.2 et suivants ; Code Civil – articles 663, 665 et 337).

##### *Coefficient d'Occupation du Sol (COS)*

Il s'agit du nombre maximum de mètres carrés de surface de plancher que l'on peut construire par mètre carré de superficie de terrain. Il s'applique, sauf exceptions particulières, à la totalité de l'unité foncière qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire. La valeur des COS peut être différente d'une zone à l'autre ou d'une partie de zone à l'autre en fonction de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation ainsi que de la nature, de la destination et des modalités d'occupation du sol prévues

##### *Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

[...]

- **Annexe « Lexique » avant modification :**

##### *Clôture*

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës, c'est-à-dire qui se touchent, et faisant obstacle au passage.

Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration de clôture et est soumise à certaines règles particulières (Code de l'Urbanisme – article L.441.2 et suivants ; Code Civil – articles 663, 665 et 337).

### *Coefficient d'Occupation du Sol (COS)*

~~Il s'agit du nombre maximum de mètres carrés de surface de plancher que l'on peut construire par mètre carré de superficie de terrain. Il s'applique, sauf exceptions particulières, à la totalité de l'unité foncière qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire. La valeur des COS peut être différente d'une zone à l'autre ou d'une partie de zone à l'autre en fonction de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation ainsi que de la nature, de la destination et des modalités d'occupation du sol prévues~~

*Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

[...]

## 5. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

L'objet de la modification est de mettre à jour le règlement du PLU suite à l'évolution de la réglementation existante, notamment suite à la promulgation de la loi Macron du 6 août 2015.

Il s'agit notamment de compléter / homogénéiser les prescriptions associées aux zones A et N en ce qui concerne les extensions de bâtiments existants et la construction d'annexes.

La réglementation précise que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Il est également précisé que « la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

La mise en œuvre de la nouvelle réglementation s'accompagne donc de précautions quant à la prise en compte de l'environnement dans les modifications des bâtiments existants. Les impacts de ces dernières devraient donc être réduits, mais pourront être étudiés au cas par cas si le secteur présente des enjeux particuliers (par exemple pour les bâtiments situés dans un site Natura 2000).

La modification vise aussi à prendre en compte la suppression du COS. Cette évolution a été mise en place pour favoriser la densification du tissu urbain existant (nouvelles constructions sur des parcelles plus petites) avec un effet directement positif sur la consommation d'espace (diminution des besoins en extensions urbaines).