DÉPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND VILLENEUVOIS

MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

Notice de présentation

- *Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le 20 décembre 2018*
- *Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le 17/12/2019*
- *Décisions d'application du Tribunal Administratif, le 1/10/2020*
- *Mises à jour le 9/04/2019 et le 8/03/2021*

Procédure	Date de prescription	Date d'approbation
Modification n°1 du PLUi	16/03/21	
Le président de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois Guillaume LEPERS		

Sommaire

I - Objectifs poursuivis

A) Motivations des évolutions p.3

B) Objets des modifications p.3

II - Portées des modifications

A) Impact sur la procédure d'évolution du PLUih p.4

B) Impact sur l'environnement p.4

III - Procédure et pièces du dossier du PLUi modifiées

A) Modalités de réalisation de la procédure de modification p.7

B) Pièces du dossier de PLUih concernées par les modifications p.7

IV - Objets de la modification n°1 du PLUih

A) Documents graphiques du règlement p.9
- Créations ou modifications de STECAL
- Modifications ou réductions de zones Urbaines
- Modifications de protections paysagères ou patrimoniales
- Autres modifications

B) Recueil des bâtiments pouvant changer de destination p.12

C) Règlement écrit p.14

D) OAP Commerciales p.17
- Modification de périmètres de secteurs de localisations préférentielles
- Modification du champ d'application

E) OAP Habitat p.20

I – Objectifs poursuivis

A) Motivations des évolutions

Après deux ans et demi d'application du PLUih, plusieurs demandes d'évolutions ont été émises.

D'une part, ces demandes émanent de particuliers ou de communes, afin de permettre la réalisation de projets sur leur territoire, qui ne pouvaient voir le jour avec la réglementation actuelle. Il s'agit notamment de la création ou de la modification du périmètre de Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation d'activités, ou de loisirs et de tourisme, et du repérage de bâtiments situés en zone Agricole ou Naturelle du PLUih, pour qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination.

D'autre part, le pôle urbanisme et aménagement de la CAGV a également identifié certaines dispositions du PLUih, qui devaient être modifiées : corrections ou clarifications de dispositions du règlement écrit, correction du classement de zones du règlement graphique, qui était inadapté aux caractéristiques des constructions ou des espaces existants sur le terrain.

B) Objets des modifications

Les modifications du PLUih prévues dans le cadre de la présente procédure (présentées au chapitre IV du présent document) ont pour objets :

- D'identifier des bâtiments situés en zone A et N, afin qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination,
- De corriger ou de clarifier des dispositions du règlement écrit, ou de modifier légèrement certaines des règles contenues dans le règlement écrit,
- De créer ou de modifier des périmètres de localisations préférentielles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) commerciales, et d'apporter une légère modification sur le champ d'application des orientations commerciales, sans impact sur les objectifs de ces orientations,
- De régulariser des objectifs de densités préalablement définis dans les OAP d'Habitat sur deux secteurs (pour répondre à une décision du Tribunal Administratif de Bordeaux),
- D'apporter les types de modifications suivantes aux documents graphiques du règlement (plans de zonage) :
    - Création ou modification de Secteurs de Tailles Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) à vocations d'activités ou à vocations de loisirs et de tourisme,
    - Modifications des limites entre zones urbaines ou du classement de celles-ci,
    - Réduction d'une zone urbaine, à la demande du propriétaire,
    - Extension du périmètre d'une protection paysagère,
    - Suppression de deux Emplacements Réservés à la demande des Communes concernées,
    - Ajout d'une rue dans les prescriptions dites « Linéaire commercial » de l'hypercentre de Villeneuve/Lot.

II – Portées des modifications

A) Impact sur la procédure d'évolution du PLUih

Ces modifications ne changent pas les dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dont les orientations générales sont :

A. Soutenir l'économie agricole et préserver nos ressources naturelles
B. Valoriser la qualité de nos paysages et de notre patrimoine pour promouvoir le territoire
C. Conforter le rôle des centralités existantes et respecter les principes d'équilibre et de complémentarité des espaces urbains et ruraux

Ces modifications n'ont pas non plus pour effet de :

- Réduire un Espace Boisé Classé ou une zone Agricole ou Naturelle,
- Réduire une protection environnementale ou paysagère,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU ou créer des OAP valant création de ZAC.

Certaines des modifications ont pour effet de réduire les surfaces de zones urbaines. De plus, la création de Secteurs de Tailles Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) est susceptible d'engendrer dans ces secteurs une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, résultant de l'application de l'ensemble des règles.

Par conséquent, les modifications prévues dans le cadre de la présente procédure sont soumises à la réalisation d'une modification du PLUih dite de droit commun (avec enquête publique), en application des articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme.

B) Impact sur l'environnement

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (CAGV) est concerné par un site Natura 2000. Ce site est situé en zone N du PLUih et ne comporte qu'un seul bâtiment, appartenant à la commune de Villeneuve sur Lot.
Le site Natura 2000 n'est concerné par aucune modification du règlement ou du zonage du PLUih prévue dans le cadre de la présente procédure.

D'une manière générale, les modifications prévues du PLUih auront un impact extrêmement limité sur l'environnement.

En premier lieu, les modifications des documents graphiques ne créeront pas de secteur nouvellement urbanisé.
Les créations et les modifications des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ne permettent qu'une évolution limitée de la constructibilité de ces secteurs, qui sont dans les cas présents déjà bâtis. De plus, les STECAL concernés sont situés en dehors des secteurs sensibles du point de vue environnemental du territoire (voir plans ci-après). Un STECAL à vocation de loisirs est situé en limite extérieure d'une ZNIEFF de type 2. Mais ce secteur n'a qu'une capacité d'accueil très limitée.
Les autres modifications du zonage ont pour objet, soit de réduire des zones constructibles, soit de modifier le classement de zones urbaines, qui engendreront une évolution très limitée des possibilités de construire ou d'aménager.

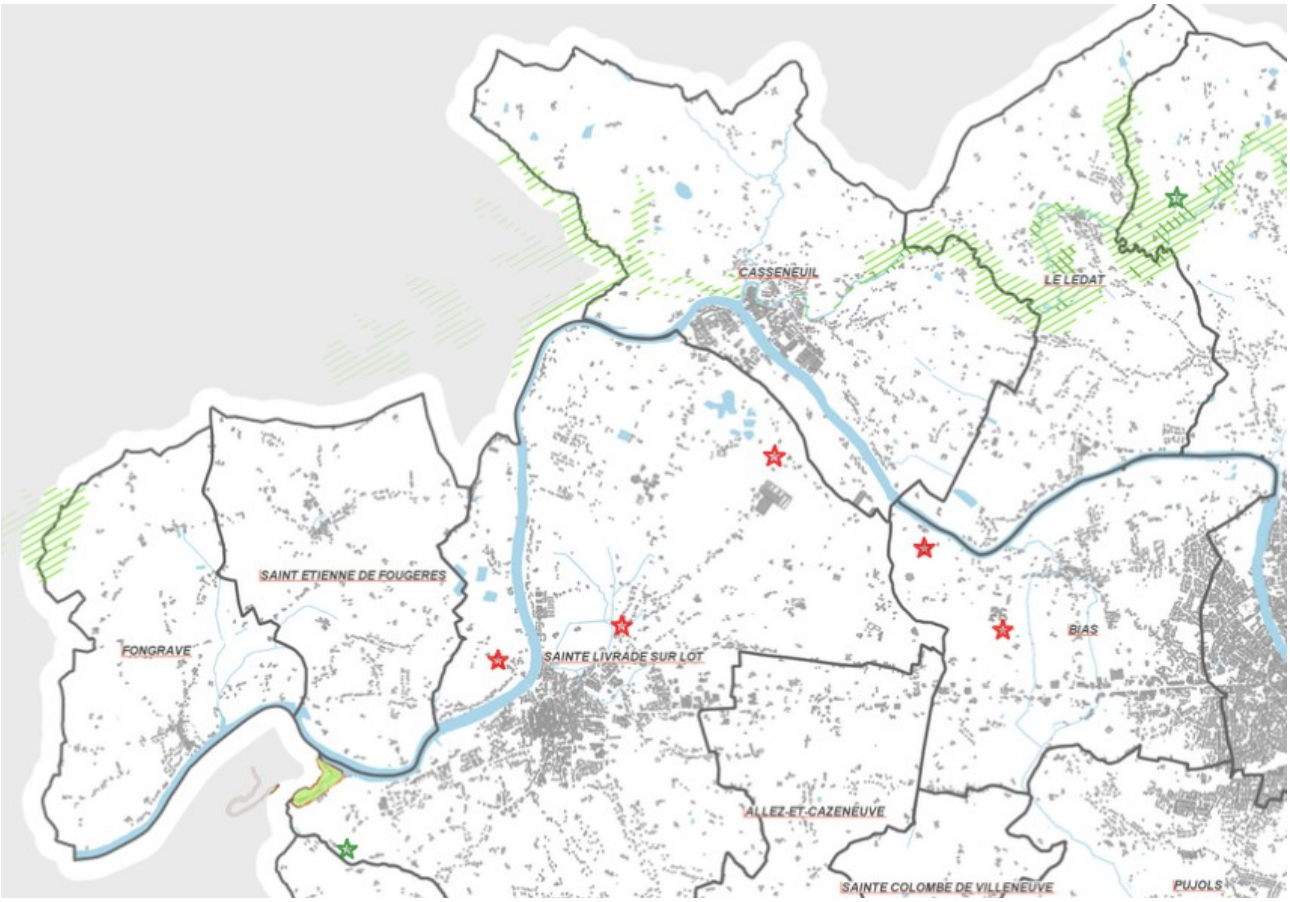
En second lieu, le repérage des bâtiments, pour permettre leur changement de destination, n'induira pas d'augmentation des possibilités de construire.

Enfin, de nombreuses modifications du règlement ne constituent que des corrections formelles, des clarifications, sans en modifier la portée. Les autres modifications apportées au règlement n'auront aucun impact sur les possibilités de construire et d'aménager, à l'exception des règles relatives :

- à l'autorisation de créer de petits bâtiments d'intérêt collectif en zone NL (espaces publics),
- aux affouillements et exhaussement de sols et aux dépôts de matériaux et matériels, qui sont autorisés dans toutes les zones, s'ils sont liés aux travaux d'aménagement prévus de la RN21.

Mais, d'une part, les zones classées en NL couvrent des espaces publics situés au sein ou en continuité des centres-villes ou centres-bourgs des communes (à Bias, Hautefage la Tour, Pujols, Sainte-Livrade sur Lot et Saint-Robert), et d'autre part les travaux prévus de la RN21 (voir plan ci-après) sont éloignés de toutes zones de protections des espaces naturels du territoire, et notamment de la zone Natura 2000.

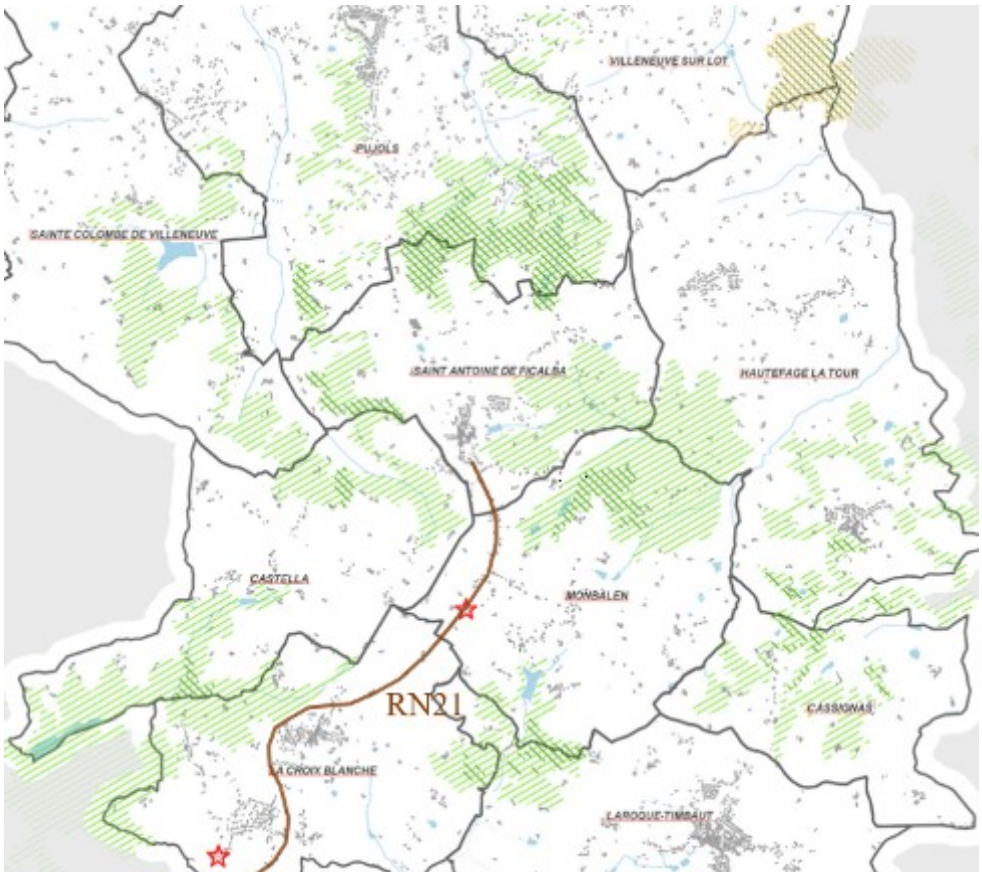
La Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, a d'ailleurs décidé, en date du 18/05/2021, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification du PLUih.



: STECAL à vocations de loisirs

: STECAL à vocations d'activités

/ RN21 : Projet d'aménagement de la RN21



Protections

- **ZNIEFF 1**
- **ZNIEFF 2**
- **Espaces protégés**
  - APB
- **Réseau Natura 2000**
  - SIC

III – Procédure et pièces du dossier du PLUi modifiées

A) Modalités de réalisation de la procédure de modification

La procédure de modification s'est déroulée selon les étapes suivantes :

- Arrêté de prescription de la modification du PLUih en date du 16/03/2021, pris par le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (CAGV), qui a été préalablement autorisé pour ce faire par le conseil communautaire.

  Affichage de l'arrêté de prescription au siège de la CAGV et dans les Mairies de ses communes membres.

- Notification de l'arrêté et du dossier de présentation de la modification au Préfet, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et aux communes de la CAGV.

  Saisine de la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour les créations et les modifications des STECAL et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine (MRAe) pour une étude au cas par cas.

  Le projet de modification du PLUih a reçu un avis favorable de la CDPENAF en date du 25/05/2021, des avis favorables avec observations de la part de la Préfecture, du Conseil départemental et de la Chambre d'agriculture, ainsi qu'une demande de la commune de La Croix Blanche. La MRAe a décidé, en date du 18/05/2021, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification du PLUih.

- Le projet de modification du PLUih a été soumis à enquête publique du 31/05 au 30/06/2021 inclus (désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif - arrêté d'ouverture d'enquête publique pris par le Président de la CAGV en date du 4/05/2021 - affichage et 2 publications dans deux journaux départementaux de l'avis d'enquête publique).

  Lors de l'enquête publique, 36 observations et/ou visites ont été enregistrées. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le projet, avec 2 recommandations.

  Le rapport et les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur, remis à la CAGV le 15/07/2021, sont mis à la disposition du public durant un an dans chaque commune et au pôle urbanisme de la CAGV, ainsi que sur le site internet de la CAGV.

- Le projet de modification du PLUih, modifié de façon à prendre en compte des avis émis par les PPA ou les communes, ainsi que des observations ou demandes formulées lors de l'enquête publique, est approuvé par délibération du Conseil communautaire de la CAGV.

  La modification du PLUih est exécutoire un mois après sa publication et sa notification, selon les conditions définies par les articles L.153-24 à L.153-26 du code de l'urbanisme.

B) Pièces du dossier de PLUih concernées par les modifications

Les modifications du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUih), prévues dans le cadre de la présente procédure de modification, sont listées, dans le chapitre suivant.

Elles concernent (dans l'ordre de présentation) les documents suivants du PLUih :

- Pièce 4.1 : Documents graphiques du règlement,
- Pièce 4.3 : Recueil des bâtiments pouvant changer de destination,
- Pièce 3 : Règlement écrit,
- Pièce 5.4 : Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) Commerciales,
- Pièce 5.2 : Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) d'Habitat.

Les deux documents suivants, annexés à la présente notice, permettent de localiser et d'identifier précisément la nature des modifications apportées aux documents graphiques du règlement et au règlement écrit :

- Annexe n°1 : Modifications des documents graphiques du règlement (extraits cartographiques présentant l'état actuel du zonage et la délimitation des modifications),
- Annexe n°2 : Modifications du règlement écrit (extraits des règles concernées avant et après modifications).

IV – Objets des modifications de la modification n°2 du PLUih

A) Documents graphiques du règlement : Pièce 4.1 du PLUih (plan de zonages)

Les modifications listées ci-dessous sont portées sur les documents graphiques du règlement du PLUih (plans de zonage). Les plans modifiés intégreront également le repérage des bâtiments nouvellement identifiés, pour pouvoir faire l'objet de changement de destination (voir ci-après), et ils remplaceront les plans actuellement en vigueur.
Les listes des emplacements réservés des communes d'Hautefage la Tour et de Villeneuve sur Lot seront également modifiées, afin de prendre en compte les modification n°5 et 19 (voir ci-dessous). Les emplacements réservés concernés seront supprimés et les numérotations des emplacements réservés suivants sur les listes seront modifiées.

L'annexe n°1 de la présente notice de présentation précise la situation et la délimitation des modifications apportées.
Le numéro affecté à chacune des modifications, listées ci-dessous de façon thématique, permet de les retrouver facilement dans l'annexe n°1, dans laquelle elles sont organisées par commune.

<u>Créations ou modifications de STECAL</u>

Des Secteurs de Tailles Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation d'activité sont créés, afin de permettre l'évolution des activités existantes suivantes :

- N°1 : Entreprise Favol – Site de transformation de produits agricoles, situé sur la commune de Bias, au lieu-dit Favol ; zone Ax créée sur les parcelles AB n°111, 113, 8 et 63 (surface 1,6 ha). Projet de réalisation d'un parking sur la parcelle AB n°113
- N°2 : Entreprise d'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables de M. Doste, qui souhaite s'implanter sur la commune de Bias, au lieu-dit Paloumet-Ouest ; zone Ax créée sur une partie de parcelle AA n°125 (surface 0,25 ha), comportant un bâtiment d'entrepôt de 400 m² et son annexe de 70 m² aménagée en bureau,
- N°11 : Sarl Menaspa Lopes - Entreprise de bâtiment, située sur la commune de Sainte-Livrade, au lieu-dit Jouailles de Rabie ; zone Ax créée sur la parcelle AP n°12 (surface 0,3 ha),
- N°12 : Garage automobile Amouroux Michel, situé sur la commune de Sainte-Livrade, au lieu-dit La Bergère ; zone Ax créée sur les parcelles BI n° 24 et 25 (surface 0,25 ha),
- N°14 : Salle de réception de la Roseraie - traiteur, située sur la commune de Sainte-Livrade, au lieu-dit Cocar Sud ; zone Ax créée sur une partie des parcelles AZ n° 23, 53 et 54 (surface 0,2 ha), afin de permettre le projet d'extension de l'office de la salle de réception.

N°6 : Le périmètre du STECAL existant à vocation d'activités (zone Ax) situé sur la commune de La Croix Blanche, au lieu-dit Lacaussade, sur la parcelle D n°629, est légèrement étendu (surface supplémentaire 175 m²), afin de permettre l'implantation d'un bâtiment pour l'activité de travaux publics existante, tout en préservant l'aménagement actuel de la parcelle.

N°8 : Le classement d'un STECAL à vocation de loisirs, situé sur une partie de la parcelle ZC n°6, actuellement classée en zone ALc, à Monbalen, au lieu-dit Lapeyres Hautes, est modifié en zone Ax (STECAL à vocation d'activités). Cette parcelle comporte un restaurant (La Campagnette), qui change de propriétaire. Le nouveau classement est plus adapté à cette activité existante de restauration non incluse dans un site de loisirs et de tourisme, et au projet de reprise et d'extension de celle-ci

Il est prévu également de créer les Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation de loisirs et de tourisme suivants, afin de permettre le développement de projets d'hébergements de loisirs et de tourisme :

- N°16 : Création d'une zone ALc, sur la parcelle AB n°78 et une partie de la parcelle AB n°205, situées sur la commune de Villeneuve sur Lot, au lieu-dit Camps Meges (surface 0,7 ha).

Les propriétaires du site développent une activité de thérapie en lien avec des activités agricoles (maraîchage, élevage) ou avec la nature. Ils souhaitent créer des hébergements touristiques permettant de recevoir des stagiaires, pratiquant ces activités thérapeutiques. Ils demandent également que soit repérée la grange présente sur le terrain.

- N°10 : Modification du classement de la zone NL, située sur une partie de la parcelle AA n°87 au lieu-dit Bonneville, en zone NLc (erreur de classement), et classement en zone ALc du reste de la parcelle AA n°87 (classée actuellement en zone A), pour permettre des projets d'hébergements touristiques (surface 1,7 ha)

La zone NL doit donc être transformée en zone NLc, pour accueillir une activité d'hébergements touristiques, restreinte en capacité d'accueil. Par ailleurs, le propriétaire souhaite poursuivre l'aménagement, toujours pour une vocation d'hébergements touristiques, des bâtiments présents sur le reste de la parcelle AA n°87, qui doit être classée en zone ALc.

<u>Modifications ou réductions de zones urbaines</u>

Les modifications des classements des zones suivantes sont réalisées, car ces classements ne sont pas adaptés aux constructions et espaces existants sur les terrains concernés.

- N°4 : Classer en zone UB les parcelles AC n°19 à 21, 404 et 405, situées sur la commune de Casseneuil, au lieu-dit Landies, qui sont actuellement classées en zone UE.

Ces parcelles comportent des habitations, appartenant à des propriétaires privés, qui sont actuellement situées dans la zone d'équipement public (UE) de l'EHPAD de Casseneuil. Par conséquent, ces maisons ne bénéficient pas, avec le classement actuel, des possibilités d'évolutions offertes aux habitations existantes situées en zone urbaine mixte à vocation d'habitat.

- N°7 : Classer en zone UAc les parcelles AD n°14, 17, 18, 100 et 101, situées sur la commune de Laroque Timbaut, au droit de la place du Foirail, classées actuellement en zone UB.

Ces parcelles comportent des bâtiments implantés à l'alignement des voies. Elles doivent être intégrées dans la zone UAc voisine du PLUih, afin de permettre un projet d'extension à l'alignement (impossible en zone UB), correspondant aux caractéristiques de ce tissu urbain de centre-bourg et au règlement de la zone UAc.

- N°9 : Modifier le classement en zone UAb d'une partie du centre-bourg de St Etienne de Fougères, actuellement classée en zone UC.

De la même façon, ces parcelles, situées le long de la route départementale n°228, comportent des bâtiments sur rue implantés au droit de l'alignement. Il convient de classer ce tissu urbain de centre-bourg en zone UAb, afin de permettre une implantation des nouvelles constructions confor-

mément aux caractéristiques de celui-ci et de faire bénéficier ce secteur des dispositions réglementaires favorisant l'aménagement et le changement de destination de ce bâti dense. D'ailleurs, le Rapport de Présentation du PLUih prévoyait ce classement lors de son approbation (voir p.34 du Tome 2).

- N°13 : Classer en zone A, la partie de la parcelle BW n°164, située sur la commune de Sainte-Livrade, au lieu-dit Maux Sud, qui est actuellement classée en zone UH0, alors qu'elle comporte des bâtiments d'activités agricoles.

De plus, le propriétaire a le projet d'implanter un nouveau bâtiment agricole, qui n'est pas autorisé par le règlement de la zone UH0 du PLUih.

- N°15 : Classer en zone UXb les zones d'activités, situées au Sud-Est de Villeneuve sur Lot, actuellement classées en zone UX.

Il s'agit des zones d'activités industrielles de la Barbière, du Marché Gare et de Barbes. Le classement en zone UXb, correspond davantage aux types d'activités présentes dans ces zones.

- N°18 : Classer en zone ULb les parties des parcelles KW n° 28 à 30, indiquées ci-dessous (classées actuellement en zone UEs), situées au lieu-dit Brignol, pour y accueillir un équipement de loisirs. Maintenir en zone UEs le reste des parcelles KW n° 28 à 30 et classer en zone UEs les parcelles du pôle hospitalier (les parties des parcelles KW n° 9, 22 et 23 et les parcelles KW n° 5, 6 et 11 à 15), actuellement situées en zone UE. Le classement en zone UEs est en effet plus adapté aux activités en lien avec la vocation santé du secteur.

Extension d'une protections paysagères ou patrimoniales

Modification des documents graphiques du règlement, afin d'étendre la protection paysagère ou patrimoniale suivante :

- N°3 : Étendre la prescription paysagère « hameau patrimonial » sur la parcelle ZA n°20, située à Cassignas, au lieu-dit Les Tricheries. Cette parcelle comporte une belle maison en pierre, qui participe à la qualité du hameau patrimonial.

Autres modifications

Les documents graphiques du règlement sont également modifiés, afin de :

- N°17 : Ajouter la rue des élus du centre-ville de Villeneuve sur Lot, dans les linéaires commerciaux.

Il s'agit d'une prescription réglementaire du PLUi, qui interdit la suppression des commerces par changement de destination situés en rez-de-chaussée des rues incluses dans ces linéaires identifiés. Ceux-ci sont situés dans l'hyper-centre commercial des centres-villes de Villeneuve sur Lot et de Sainte-Livrade sur Lot. La rue des Elus, située entre la halle alimentaire nouvellement aménagée et la place centrale de la bastide de Villeneuve sur Lot, doit être intégrée dans ce périmètre commercial protégé.

- N°5 : Supprimer à la demande de la commune de Hautefage la Tour, l'emplacement réservé n°6, prévu au PLUih sur les parcelles AC n° 113 à 115, au bénéfice de la commune, pour l'agrandissement du cimetière et du parking.
- N°19 : Supprimer à la demande de la commune de Villeneuve sur Lot, l'emplacement réservé n°8, prévu au PLUih sur la parcelle EV n° 708, au bénéfice de la commune, pour l'aménagement du carrefour Chemin de Papou / Avenue de la Myre Mory.

B) Recueil des bâtiments pouvant changer de destination : Pièce 4.3 du PLUih

Les bâtiments suivants ont fait l'objet d'une demande de repérage au PLUih, afin qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination.
De plus, la photographie des bâtiments préalablement repérés suivants seront remplacées, afin de mieux identifier les bâtiments concernés : la grange n°32 sur la commune de Casseneuil et les granges n°22 et 23 sur la commune de Monbalen.

La liste des bâtiments nouvellement repérés pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination est annexée au recueil des bâtiment préalablement repérés pour permettre leur changement de destination (pièce 4.3 du PLUih).

Liste des modifications :

Commune de Bias :
- deux granges situées sur la parcelle BS n°37, 573 rte de Jolichamp,
- un séchoir situé sur la parcelle AB 121, lieu-dit Favol,
- une grange située sur la parcelle BS 104, 921 route de Jolichamp,
- une grange située sur la parcelle BC n°1, lieu-dit Ponservat Est,
- une grange située sur la parcelle AN n°10, lieu-dit Lacatherie-Est.

Commune de Casseneuil :
- deux granges situées sur les parcelles ZN n° 59 et 61, lieu-dit Lanougarède,
- un bâtiment situé sur les parcelles AB n° 445 et 446, Quai des Gabarres.

Commune de Castella :
- une grange située sur la parcelle C n°606, 51 route de Sainte-Livrade – La Truffe.

Commune de La Croix Blanche :
- un bâtiment agricole situé sur la parcelle A n°1185, lieu-dit Moulin à vent,
- une grange située sur la parcelle B n°103, lieu-dit Lacanal.

Commune de Domayrac :
- une grange située sur la parcelle B n°1232, lieu-dit La Bausse / 1721, rte de Cours,
- une grange située sur la parcelle A n°1082, lieu-dit Plaine de Malaure /1036, rte d'Agen,
- une grange située sur la parcelle A n°93, lieu-dit Bergonier / 632, rte de Pech de Plat,
- une grange située sur la parcelle D n°73, lieu-dit Méric / 655, voie de Méric,
- une grange située sur la parcelle B n°1277, lieu-dit Mules / 485, voie de Mules,
- deux granges situées sur la parcelle B n°1384, lieu-dit Nicou / 691, voie de Nicou,
- une grange située sur la parcelle A n°674, lieu-dit Cantète / 232, voie de Cantète,
- une grange située sur la parcelle C n°487, lieu-dit Tertre de la Bausse / 1920, rte de Cours,
- une grange située sur les parcelles C n°141, lieu-dit Cap de Bausse / 36, rte de Cours,
- une grange et un pigeonnier situés parcelles C n°138 à 140, lieu-dit Cap de Bausse,
- un séchoir situé sur la parcelle C n°144, lieu-dit Cap de Bausse,
- deux granges, situées sur la parcelle C n°593, lieu-dit Cap de Bausse / 420, voie de Cap de Bausse,
- une grange située sur la parcelle C n°622, lieu-dit Cap de Bausse / 3195, rte de Cours,
- deux granges situées sur la parcelle D n°760, lieu-dit Pech de Plat,
- une grange située sur la parcelle F n°716, lieu-dit Flourentis / 627, rte de Peyrounous,
- la partie ancienne d'une grange située sur la parcelle E n°107, lieu-dit Ouilles,
- une grange située sur la parcelle C n°638, lieu-dit Pièces des Huguenots / 728, rte de Roussous.

Commune de Fongrave :

- une grange située sur la parcelle D n°833, lieu-dit Tuilerie.

Commune de Hautefage la Tour :

- deux séchoirs situés sur la parcelle B n°720, lieu-dit Rocayren.

Commune de Laroque Timbaut :

- deux granges accolées situées sur la parcelle ZL n°139, 3 bâtiments accolés situés sur la parcelle ZL n°141 et un bâtiment situé sur la parcelle ZK n°105, lieu-dit Tibé Sud.

Commune du Lédat :

- une grange et un chai situés sur la parcelle D n°45, lieu-dit Boussin,
- une grange attenante à une maison et une grange séparée, situées sur la parcelle ZB n°44, lieu-dit Périé,
- un bâtiment situé sur la parcelle D n°1560, lieu-dit Ribeyroles,
- un chai attenant à l'habitation (et déplacer le repérage de la grange attenante à l'habitation n°26 déjà repérée), situé sur la parcelle B n°144, au lieu-dit Pont de Lapeyre.

Commune de Monbalen :

- une grange située sur la parcelle ZE n°100, lieu-dit Coustel,
- une grange attenante et un bâtiment situés sur la parcelle ZL n°5, lieu-dit Plaine de Senot,
- une grange située sur la parcelle ZB n°75, lieu-dit Cazeneuve,
- une grange située sur la parcelle ZB n°140, lieu-dit Lasablière,
- une grange située sur la parcelle ZB n°152, lieu-dit Grelot,
- un pigeonnier et un bâtiment situés sur la parcelle ZL n°13, lieu-dit Senot,
- une grange située sur la parcelle ZI n°38, lieu-dit Tuillère.

Commune de Pujols :

- une grange située parcelle CC n°102, lieu-dit Dreuille-Nord,
- un bâtiment situé sur la parcelle AZ n°88, 198 avenue de St Antoine,
- une grange située sur la parcelle BX n°65, lieu-dit Laborie,
- une grange située sur la parcelle BB n°5, 56 côte de Lagrémie,
- une grange située sur la parcelle AK n°1, 3 allée de Malbentre.

Commune de Saint-Etienne de Fougères :

- une grange située parcelle C n°742, lieu-dit Plante de Bourran,
- une grange située sur la parcelle B n°1333, lieu-dit Borde Mégère.

Commune de Sainte-Colombe de Villeneuve :

- une grange située sur la parcelle C n°427, lieu-dit Champ du Lapin,
- une grange située sur la parcelle B n°160, lieu-dit Toulzat.

Commune de Sainte-Livrade sur Lot :

- un séchoir situé parcelle AY n°159, lieu-dit Tauzis,
- une grange située sur la parcelle AS n°99, lieu-dit Plaine du Moulin du Lot,
- une grange et un pigeonnier situés sur la parcelle CA n°28, lieu-dit Colombier Haut,
- deux grange situées sur la parcelle AX n°111, lieu-dit Septfons.

Commune de Villeneuve sur Lot :

- un bâtiment agricole situé sur la parcelle AN n°84, lieu-dit Balestié-Nord,
- une grange attenante à la maison, située sur la parcelle KL n°5, lieu-dit Toulos,
- un fournial situé sur la parcelle AW n°18, lieu-dit Joncas Sud,
- une grange située sur la parcelle AE n°51, lieu-dit Moulin du Gros,
- la partie ancienne d'une grange située sur la parcelle CR n°98, lieu-dit Courbiac,
- une grange attenante située sur la parcelle BZ n°19, lieu-dit Lamarsalle-Ouest,
- une grange située sur la parcelle CX n°88, lieu-dit Rouyre,
- une grange située sur la parcelle AB n°78, lieu-dit Camps Meges,

- un bâtiment situé sur la parcelle AH n°233, lieu-dit Gaspard,
- deux granges situées sur la parcelle BD n°51, lieu-dit Vignoble,
- une grange située sur la parcelle AD n°29, lieu-dit Chai,
- une grange située sur la parcelle AE n°76, lieu-dit Souleillous.

C) Règlement écrit : Pièce 3 du PLUih

Les modifications suivantes sont apportées au règlement écrit du PLUih, afin d'effectuer des corrections formelles ou des clarifications des règles existantes, ou de modifier légèrement les règles. La liste ci-dessous indique l'objet des modifications, dans l'ordre des articles du règlement, et en précisant les zones concernées.
Les modifications sont intégrées à la pièce n°3 du PLUih (règlement écrit). Le règlement modifié remplace le règlement précédemment en vigueur.

L'annexe n°2 de la présente notice de présentation précise les rédactions du règlement avant et après modifications et les pages du règlement précédemment en vigueur concernées par les modifications, afin de pouvoir identifier parfaitement les évolutions du règlement.

Liste des modifications :

- Tout le règlement :
Remplacer les termes AVAP par SPR dans l'ensemble du règlement ; le Secteur Patrimonial Remarquable, ayant été adopté en même temps que le PLUi, les termes n'avaient pas été remplacés par anticipation.

- Zone ULb - Caractère des zones :
Modifier la définition de la zone ULb, de façon à intégrer la création de la zone ULb à proximité du Pôle hospitalier à Villeneuve sur Lot

- Zone Ax - Caractère des zones :
Correction d'une faute orthographe

- Zones A-Ap et N-Nm - Articles 1 et 3.1 :
Permettre le changement de destination des bâtiments repérés, pour y installer des activités de services, dont la présence en milieu naturel est rendue nécessaire par la nature même de l'activité (activités en lien direct avec les animaux ou avec les espaces agricoles, forestiers ou naturels).

- Zone NL - Article 1 :
Autoriser de petits bâtiments d'intérêt collectif en zone NL, afin de recevoir des activités d'animation de ces espaces publics.

- Zones : UA, UB, UC, UH1 - Article 1.2 - Conditions particulières applicables à la sous-destination Logement :
Modifier la rédaction de façon à indiquer qu'il faut prévoir le maximum de capacités de densifications ultérieures en cas de grands terrains, de façon à respecter au mieux les objectifs de densité attendus.

- Zone UH0 - Article 1.2 - Conditions applicables à la sous-destination Logement :
Préciser que les normes relatives à l'extension des bâtiments ne concernent que les bâtiments principaux et que l'extension d'une annexe non accolée est autorisée, sous réserve qu'elle ne porte pas l'emprise au sol de l'annexe à plus de 50 m².

- Zones A et Ap - Article 1.2 - Conditions applicables à la sous-destination Exploitation agricole :

Préciser que les constructions doivent être nécessaires à une exploitation agricole existante sauf création d'un nouveau siège d'exploitation et ajouter cette disposition en zone Ap (+ réorganisation des chapitres et correction).

- Zones N, Nm et Np - Articles 1.1 et 1.2 :
Pour plus de clarté, indiquer que le tableau de destinations de l'article 1.1 ne concerne que les zones N et Nm, et déplacer en article 1.1 les indications relatives à la zone Np initialement placées en article 1.2 (conserver en article 1.2 uniquement les dispositions relatives aux zones N et Nm).

- Toutes zones - Article 2.2 :
A la demande de la Préfecture, dans les conditions applicables aux affouillements et exhaussements de sols, et dans celles applicables aux autres dépôts de matériaux et matériels, préciser que ceux-ci sont autorisés s'ils sont liés aux travaux d'aménagement prévus de la RN21.

- Zones UA, UB, UC, UH, A et N (tout indice) - Article 3.1 - Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :
Modifier la règle relative aux Parcs et jardins à préserver pour permettre des extensions ou des annexes de 50 m² maximum, sans compter les surfaces existantes (modifier « existant + projet »).

- Zone UAa - Article 3.2 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :
Ajouter des dispositions permettant d'interdire les travaux d'aménagement ou de changement de destination, ayant pour effet de créer un logement uniquement en rez-de-chaussée, qui ne disposerait pas d'ouvrant sur l'extérieur dans toutes les pièces de vie, sans interdire la création de place de stationnement.

- Zone Ax - Article 4.1.2 :
Ajouter en zone Ax, dans les règles générales, les dispositions prévues en zones U permettant d'imposer dans certaines conditions un recul de 10 m des bâtiments d'activités par rapport aux voies (sans indiquer la sous-destination centre des congrès et d'expositions).

- Zone UAc - Article 4.2 :
En zone UAc, modifier la règle d'implantation des constructions en limite séparative au-delà de la bande de 15 m, car elle est incohérente avec les dispositions de l'article 5.2 de la zone UAc (définition d'un gabarit à respecter). Il convient d'appliquer la même règle que celle de la zone UB au-delà de la bande de 15 mètres (qui prévoit le respect du gabarit maximal).

- Zone UB - Article 4.2.1 :
Correction de la première phrase de l'article **:** Indiquer que les constructions peuvent (et non doivent) être implantées à l'aplomb ou en retrait des limites séparatives.

- Zones UC, UH1 et 1AUc - Article 4.3.2 :
Étendre, dans les zones UC, UH1 et 1AUc, les dispositions particulières aux règles d'implantation entre bâtiments autorisant en zones UA, UB et 1AUb à implanter les annexes à 2 m des autres bâtiments.

- Toutes zones - Article 4.3 :
Appliquer les dispositions particulières relatives aux distances entre les bâtiments et les piscines non couvertes, aux piscines couvertes dont l'abri de piscine a une hauteur inférieure à 1.80 m.

- Toutes les zones A et N (tout indice) - Article 5.1 :
Préciser que les normes relatives à l'extension des bâtiments ne concernent que les bâtiments principaux et que l'extension d'une annexe non accolée est autorisée, sous réserve qu'elle ne porte pas l'emprise au sol de l'annexe à plus de 50 m².

- Zone 1AUb - Article 5.2.2 :
Modifier la rédaction de la règle particulière concernant les SMS car les conditions ne sont pas définies dans les OAP Habitat. Reprendre la rédaction existante pour les zones UA à UC.

- Zones UX et 1AUX - Article 5.2 :
Supprimer la règle particulière concernant la hauteur des bâtiments d'activités logistique car elle est incohérente avec la règle générale relative à la destination entrepôt.

- Zone ULb – Article 5.2 :
Augmenter légèrement les hauteurs maximales de constructions pour permettre la réalisation d'un projet d'équipement de loisirs dans la nouvelle zone ULb à Villeneuve.

- Zones A-Ap, N-Np-Nm - Article 6.2.1 :
Pour les règles relatives à l'aspect des toitures en zone A et N, prévoir une réglementation peu contraignante (à l'exemple de celle prévue en zones AL et Ax), plutôt qu'une rédaction qui exonère de règles les bâtiments agricoles.

- Toutes zones sauf UE, UX, 1AUE et 1AUX (tout indice) - Article 6.2.1 :
Indiquer, comme en zones UX, UXa et UXb, que les toitures à pente font partie de la composition architecturale du projet et qu'elles ne doivent pas être masquées par des acrotères.

- Toutes zones sauf UE, UL, UX, 1AUE, 1AUX (tout indice) - Article 6.2.3 :
Modifier la rédaction des dispositions particulières relatives à l'aspect extérieur des constructions dans le cas d'un projet de conception architecturale (pour la rendre plus explicite), sans en modifier le sens.

- Toutes zones - Article 6.4 :
Dans toutes les zones, et notamment en zone UA pour les clôtures protégées au titre du SPR, prévoir une rédaction (à l'exemple de celle du dernier alinéa de l'article 6.4.2 des zones A) permettant de restaurer ou de prolonger un mur ou des grilles de clôtures existantes autour d'ensembles bâtis ou paysagers patrimoniaux, qui ne respecteraient pas les règles s'appliquant aux clôtures nouvelles.

- Zones Ng – NL - Article 6.4.1 :
Pour les règles relatives aux zones Ng et NL, enlever dans la partie du texte : « des sites classés en zone NL, si elles sont nécessaires pour des raisons de sécurité, », qui rend inopérante la règle.
+ Quelques corrections formelles ne modifiant pas le sens de la règle

- Zones NLa-NLb et NLc - Articles 6.4.2 et 6.4.3 :
Modifier les règles relatives aux clôtures, car des erreurs rédactionnelles les rendent incohérentes, en favorisant les clôtures transparentes, sauf pour se protéger de vis-à-vis.

- Toutes zones – Article 8.1 :
Préciser, dans la règle générale définissant les obligations en matière de stationnement, que les normes de l'article 8.2 s'appliquent également dans le cas de projets d'aménagement de constructions existantes menant à la création de besoins supplémentaires.

- Zones UA, UB, UC, UH, UE, UL, 1AUB et c, 1AUE (tout indice) - Article 9.1 :
Modifier le schéma des caractéristiques minimales pour les aménagements de retournement des véhicules, afin qu'il soit cohérent avec la règle définissant le diamètre de la palette de retournement de 15m minimum.

- Zones UA, UB, UC, UH, UE, UL, 1AUB et c, 1AUE (tout indice) - Article 9.1 :
Apporter une précision indiquant que les voies, desservant 2 à 4 logements, devront être aménagées sur une largeur minimale de 4 mètres.

D) Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) Commerciales : Pièce 5.4 du PLUih

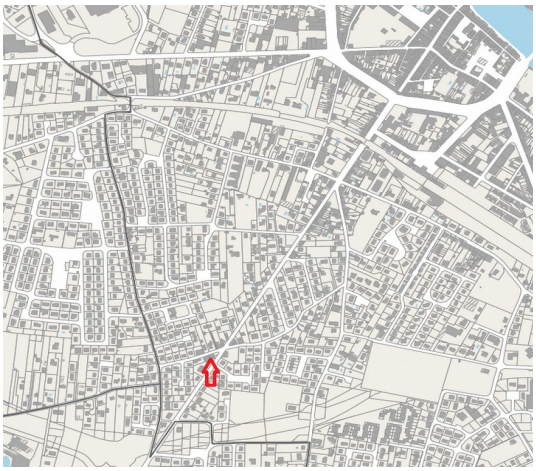
Les modifications, présentées ci-dessous, sont apportées aux périmètres de secteurs de localisations préférentielles et au champ d'application des OAP Commerciales.

Ces modifications sont intégrées à la pièce n°5.4 du dossier de PLUih (OAP Commerciales). Les OAP commerciales modifiées remplacent le document précédemment en vigueur.

<u>Modification de périmètres de secteurs de localisations préférentielles (chapitre D.2)</u>

- Création d'un pôle de quartier sur la commune de Villeneuve sur Lot, à l'angle de l'avenue de Pujols et de la rue du Verdier, sur les parcelles EK n°463 et 464.
Ces parcelles comportent un local commercial occupé et un local vide, avec des places de stationnements aménagés au droit de ceux-ci. Ce mini pôle commercial de quartier constitue la seule perspective de création de commerces de proximité, dans cette partie Sud de l'entrée de Villeneuve côté Pujols, entre le centre-ville commercial et la rocade. Celui-ci permettra de desservir les quartiers résidentiels environnants, dépourvus de tout espace commercial et de service de proximité.

Plan de situation



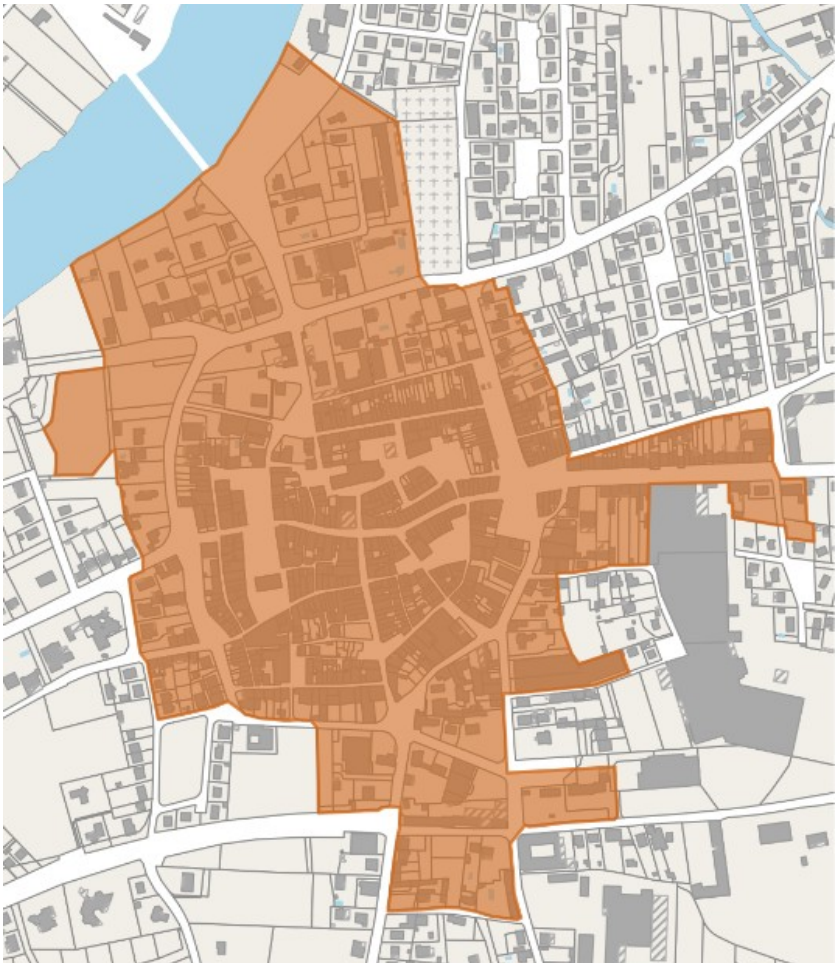
Délimitation de la modification

- Demande de la commune de Ste Livrade, afin de modifier le périmètre de centralité urbaine secondaire des OAP commerciales du centre-ville, pour davantage le faire correspondre au périmètre du quartier prioritaire et ainsi faciliter l'accompagnement des porteurs de projet.

Centralité commerciale de Ste-Livrade sur Lot

Périmètre actuellement en vigueur

Périmètre modifié



Modification du champ d'application des OAP commerciales (Annexe n°2 des OAP)

- L'annexe n°2 des OAP commerciales, qui liste les activités et destinations exclues du champ d'application des OAP commerciales, est légèrement modifiée.
Cette modification a pour but d'étendre l'exclusion du champ d'application des OAP commerciales, initialement prévue pour les commerces liés et au sein de sites de loisirs et/ou de tourisme classés en zones UL ou NL (précisés en bas du tableau de la page 50 des OAP commerciales), également aux commerces liés et au sein de sites de loisirs et/ou de tourisme classés en zones ULa et ULb.
Ainsi, ces activités seront autorisées dans les zones ULb créées dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et de la présente modification du PLUih, ainsi que sur le site municipal de Rogé à Villeneuve sur Lot, classé en zone ULa.

De plus, afin que le document soit cohérent, les zones ULa et ULb seront également ajoutées aux dispositions suivantes des OAP commerciales (indiquées ci-dessous en gras) :

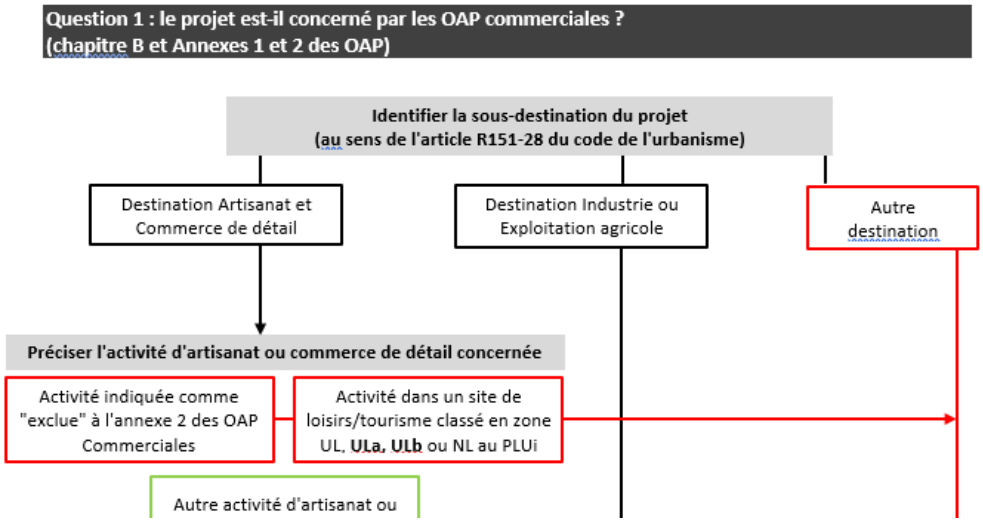
- Début du chapitre B.3 de la page 4 :

B.3 Activités et destinations exclues du champ d'application des OAP commerciales

Les dispositions des présentes OAP ne s'appliquent pas aux activités et destinations suivantes :

- certaines activités de la sous-destination "*artisanat et commerce de détail*", définies de façon exhaustive dans la liste en annexe 2 du présent document ;
- les activités de la sous-destination "*artisanat et commerce de détail*" situées au sein des emprises de sites de loisirs et/ou de tourisme classés en zones UL, **ULa, ULb** ou NL au Document graphique du PLUi (tels que sites de camping-caravaning, de parcs d'attractions, de bases de loisirs, de monuments bâtis ou naturels visités …), et liées au fonctionnement ou à l'animation de ces sites ;

- Début du schéma de l'Annexe 3 de la page 53 :



E) Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) d'Habitat : Pièce 5.2 du PLUih

Lors de l'élaboration du PLUih, en réponse à une demande formulée dans le cadre de l'enquête publique et dans la délibération de la commune de Sainte-Livrade portant un avis sur le projet arrêté, deux secteurs d'OAP sectorielles (n°37 – secteur Rossignol et n°38 – secteur La Gourguette) ont été créés. En parallèle, comme cela a été fait pour l'ensemble des secteurs de projet, des objectifs de densités inscrits aux OAP d'Habitat ont été prévus pour ces deux secteurs (avec des densités attendues respectivement 6 et 8,5 logements/hectare).
Faisant suite à des contentieux engagés à l'encontre du PLUih approuvé, une décision du Tribunal Administratif, avec une rédaction imprécise, semble reprocher à la CAGV d'avoir ajouté ces objectifs de densités sans qu'une demande expresse ait été formulée.

Ainsi, les objectifs de densités suivants, déjà inscrits en page 5 des OAP d'Habitat du dossier de PLUih approuvé, sont confirmés dans le cadre de la présente modification, afin d'être régularisés :

CAGV - Projet de PLUiH - OAP Habitat	Prescriptions minimales de densité de logements et de servitudes de mixité sociales		
Secteurs d'Orientations d'Aménagements et de Programmations pour l'Habitat (OAP- Habitat)	Superficie en ha (sous réserve des surfaces déjà baties ou des contraintes à déduire)	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Nombre de logement minimum indicatif (sous réserve des surfaces déjà baties ou contraintes à déduire)
Commune de STE-LIVRADE-SUR-LOT – Secteur « La Gourguette »	0,5	8,5	4
Commune de STE-LIVRADE-SUR-LOT – Secteur « Rossignol »	1,8	6	11

La pièce 5.2 du dossier de PLUih approuvé intégraient déjà ces modifications et n'est donc pas modifié (Voir les extraits du tableau des objectifs de densité ci-dessus).

DÉPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND VILLENEUVOIS

MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

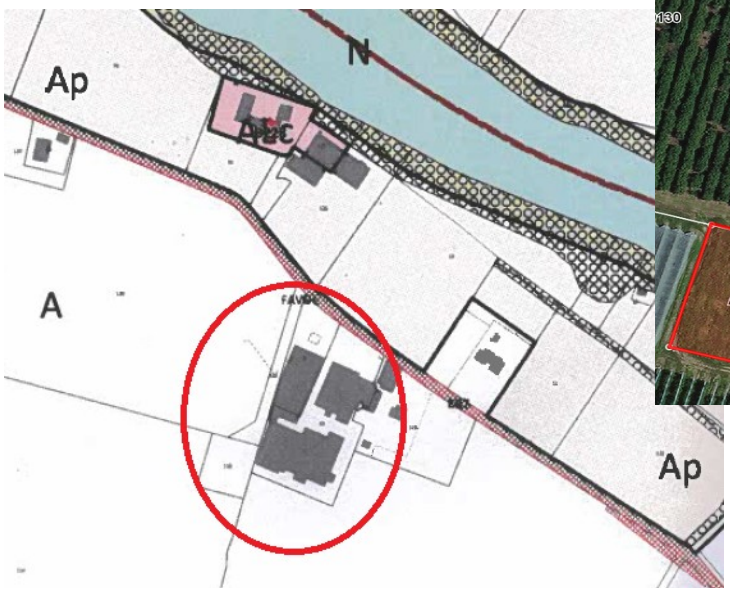
tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

Annexe n°1 à la notice de présentation :

Modifications des documents graphiques du règlement

N°1	Bias	Classer en zone AX le site de transformation de produits agricoles de l'entreprise Favols : parcelles AB 111, 113, 8 et 63 (projet de parking sur les parcelles AB 111 et 113)

Délimitation de la modification

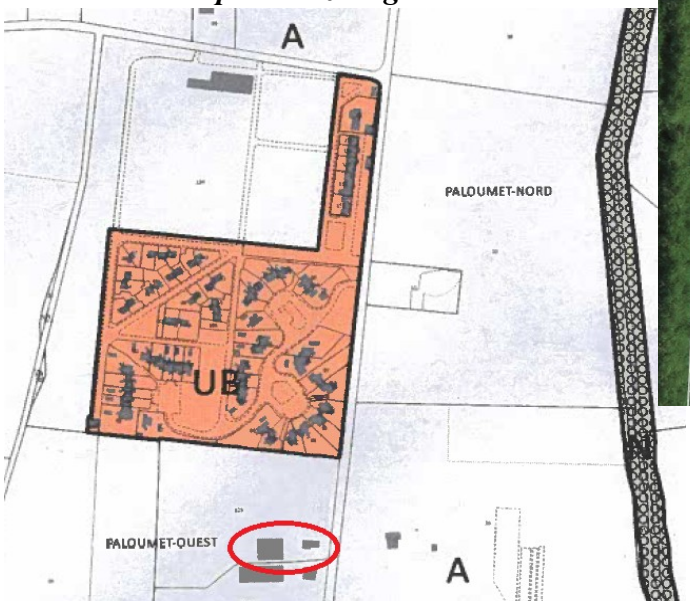


Situation sur le plan de zonage actuel

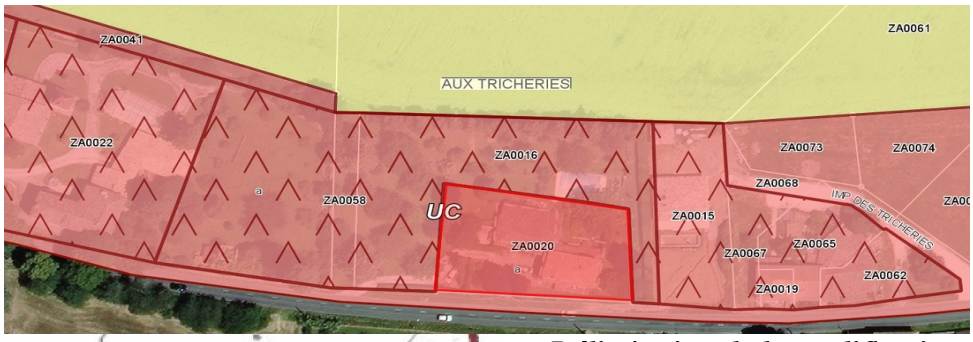
N°2	Bias	Demande de M Doste, afin de classer en zone Ax la partie de la parcelle AA n°125 comportant un bâtiment d'entrepôt de 400 m² et son annexe de 70 m² amenagée en bureau, afin d'y installer son entreprise d'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables

Délimitation de la modification

Situation sur le plan de zonage actuel

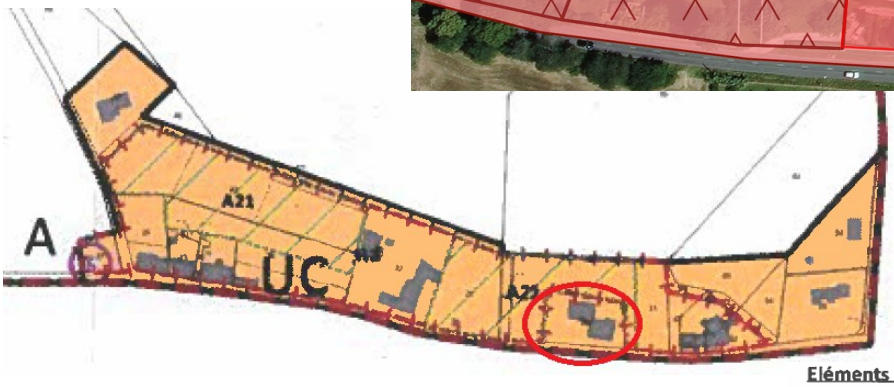


N°3	Cassignas	Parcelle ZA 20 à intégrer dans le hameau patrimonial car elle comporte une belle maison en pierre, qui participe à la qualité patrimoniale du hameau



Délimitation de la modification

Situation sur le plan de zonage actuel



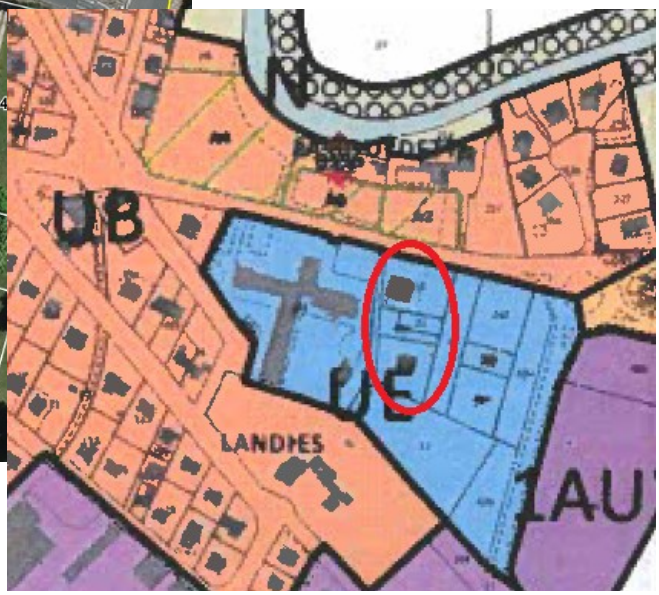
Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés

- Patrimoines bâtis ou paysagers ponctuels
- Patrimoines paysagers linéaires ou surfaciques
- Parcs et jardins à préserver
- Hameaux remarquables

N°4	Casseneuil	Les parcelles AC n°19 à 21, 404 et 405, comprenant des habitations et appartenant à des propriétaires privés, voisines de l'EHPAD, doivent être intégrées à la zone UB voisine (actuellement classées en zone UE).

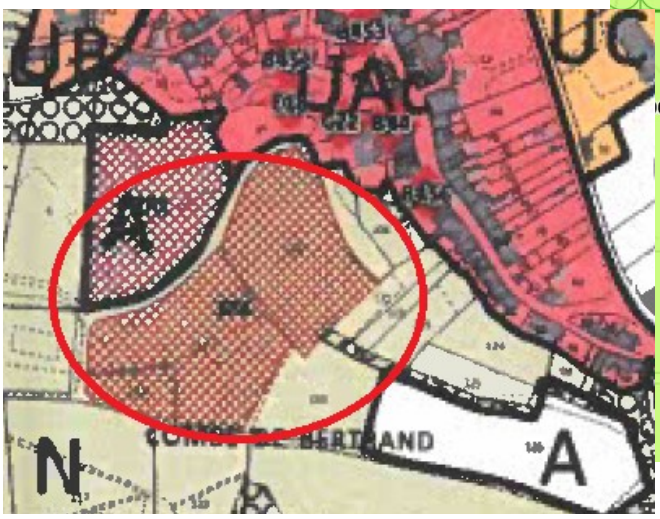
Délimitation de la modification

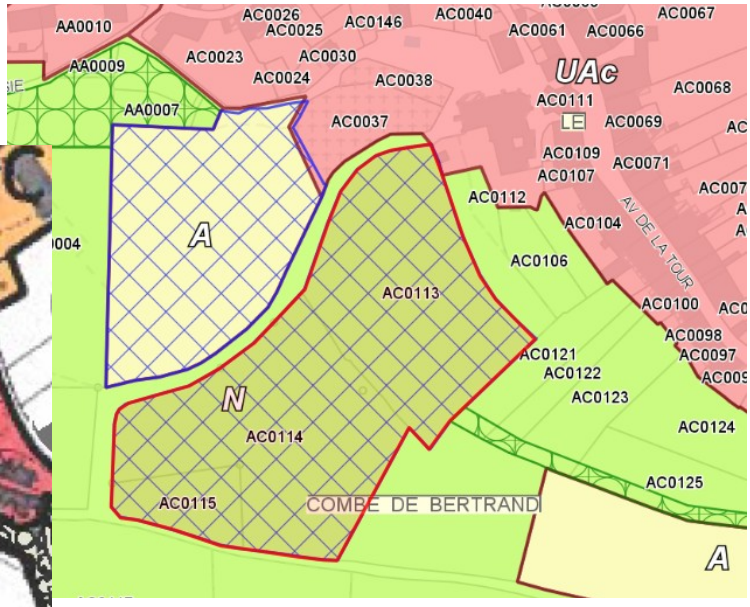
Situation sur le plan de zonage actuel



N°5	Hautefage	Demande de la commune de supprimer l'emplacement réservé n°6 sur les parcelles AC n°113 à 115 ER6 : Agrandissement du cimetière et du parking

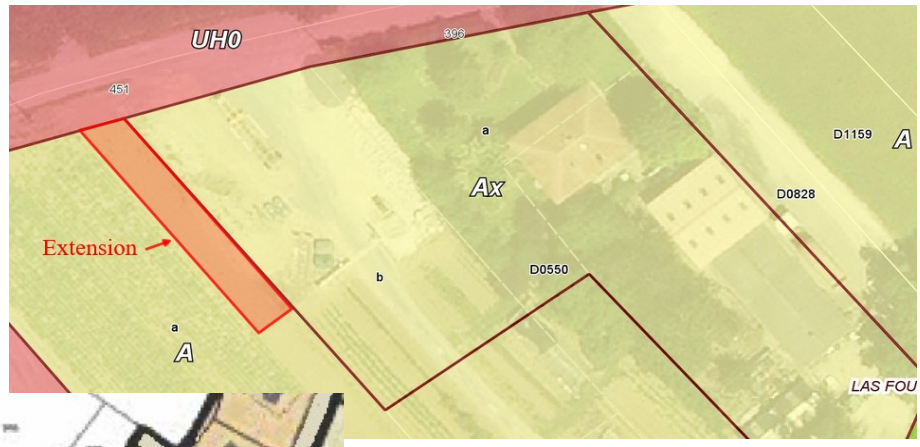
Situation sur le plan de zonage actuel



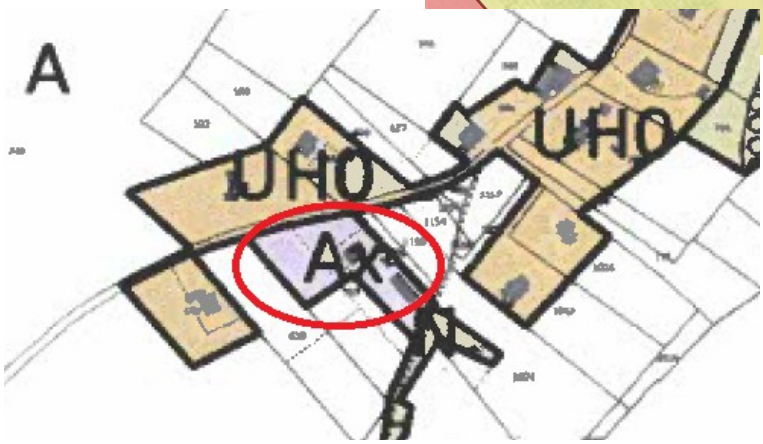


Délimitation de la modification

N°6	La Croix Blanche	Demande de M. Caussines afin que soit étendue la zone Ax sur la parcelle D n°629, sur une largeur de 5 m (longueur environ 35 m), pour implanter un bâtiment d'activité en prenant en compte des aménagements existants



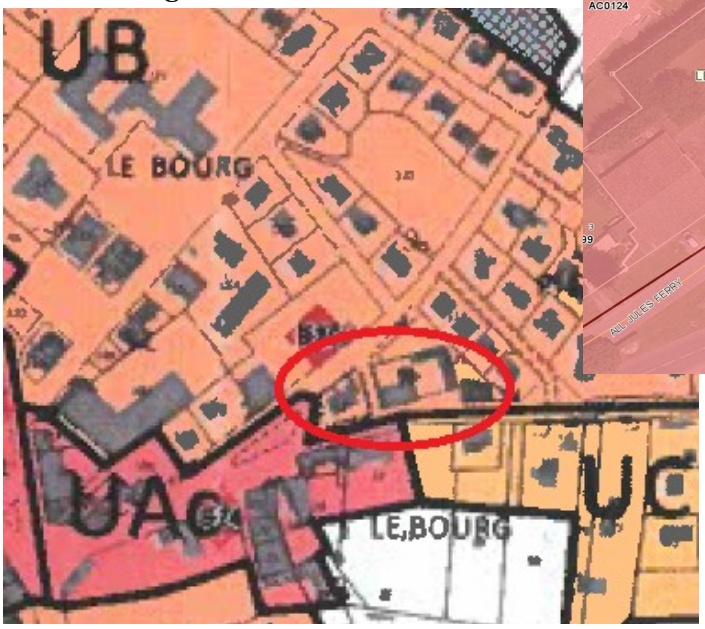
Situation sur le plan de zonage actuel



Délimitation de la modification

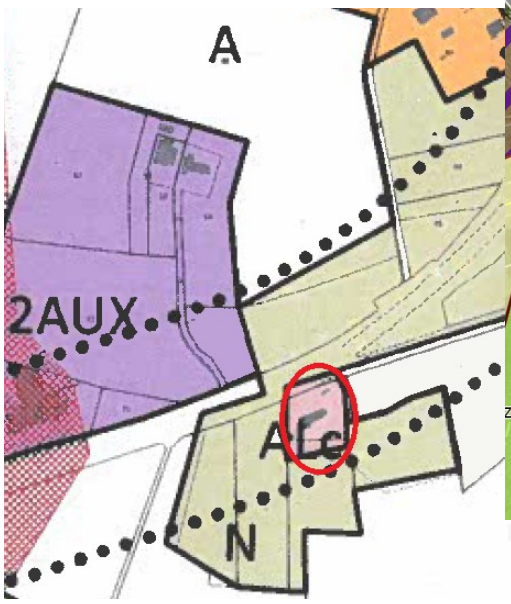
N°7	Laroque Timbaut	Extension de la zone UAc sur les parcelles AD n° 14, 17, 18, 100 et 101, actuellement classées en zone UB, afin de permettre des extensions de constructions à l'alignement (constructions existantes à l'alignement).

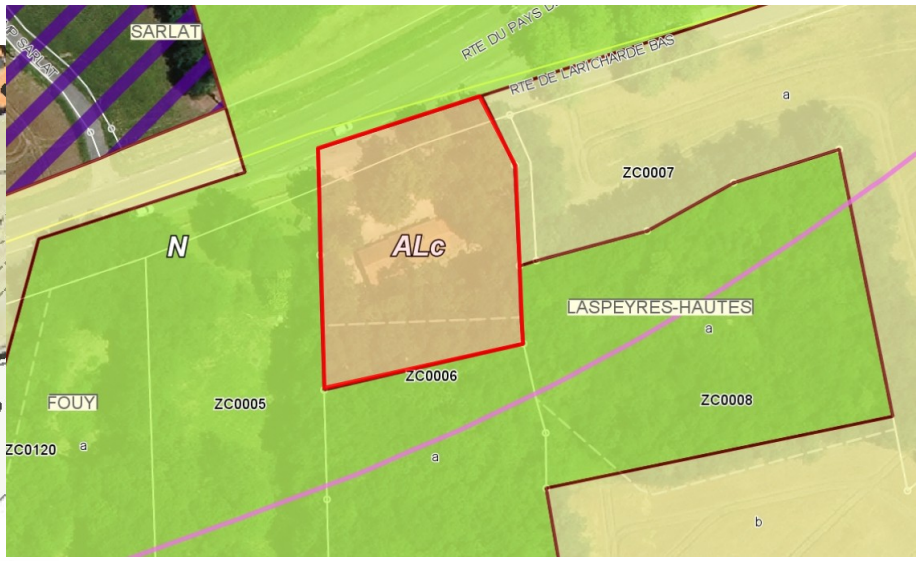
Situation sur le plan de zonage actuel



Délimitation de la modification

N°8	Monbalen	Classer en zone Ax la partie de la parcelle ZC n°6 située actuellement en zone ALc, au lieu-dit Lapeyres Hautes, qui est plus adaptée à l'activité existante de restauration (La Campagnette) et au projet de reprise et d'extension de celle-ci



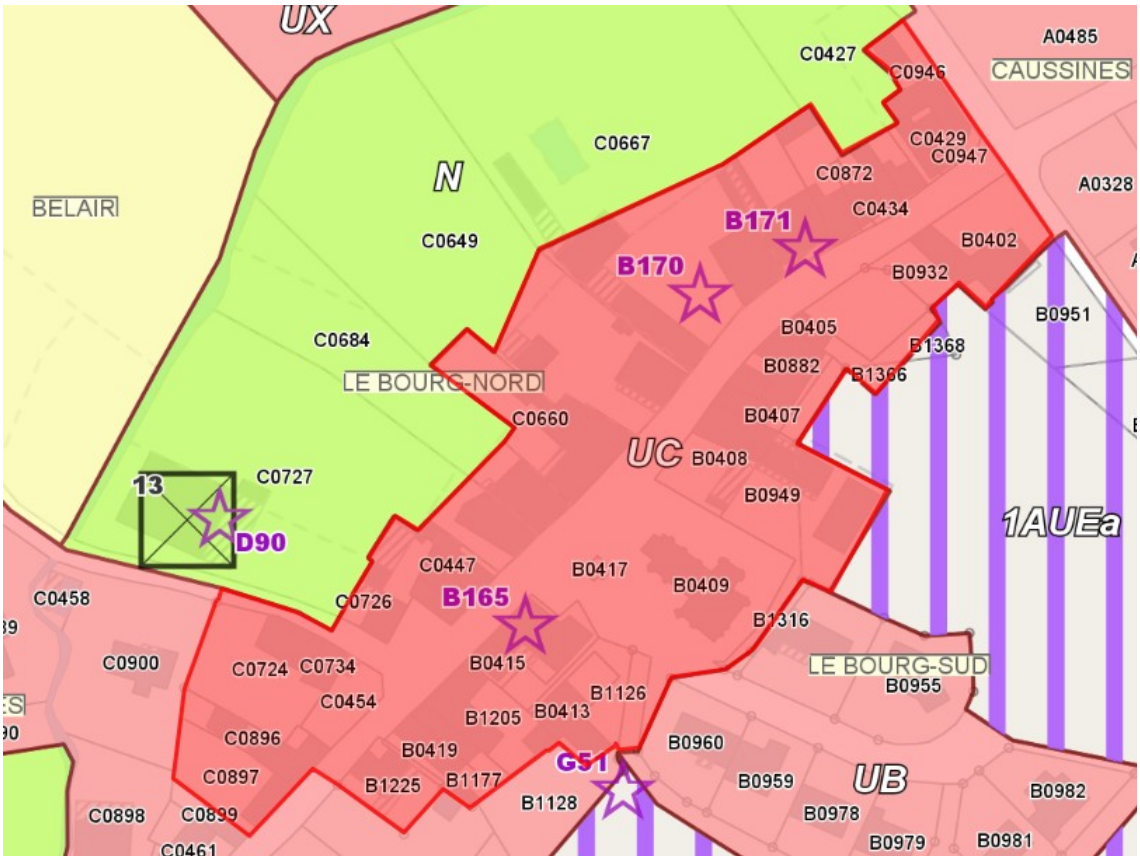


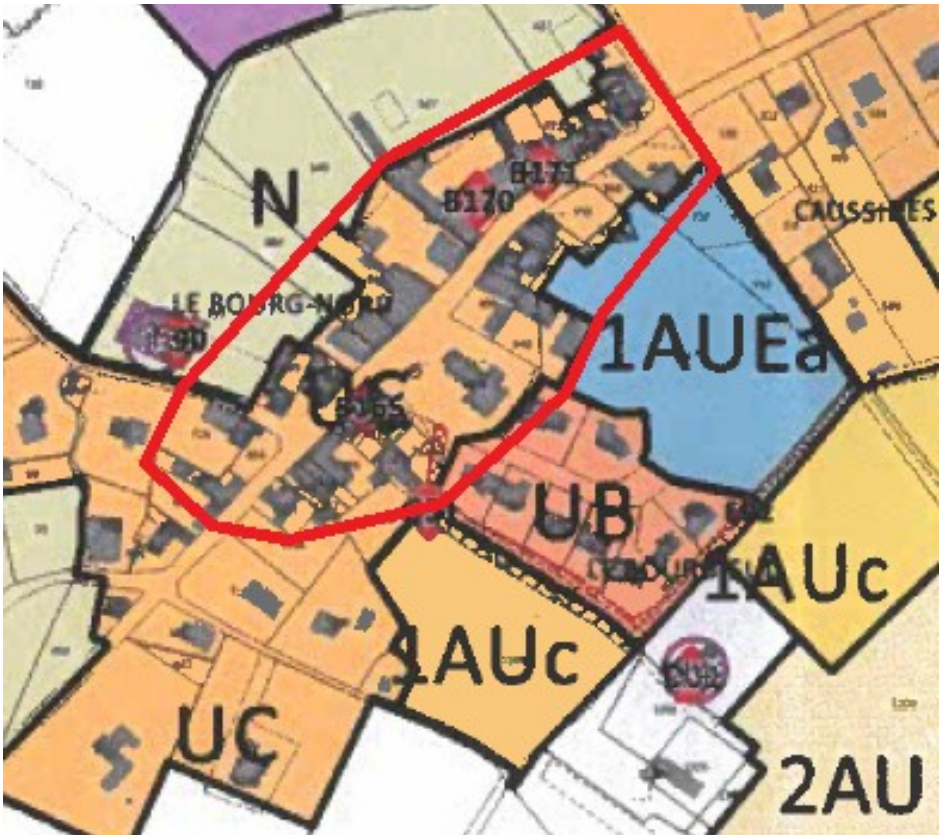
Délimitation de la modification

Situation sur le plan de zonage actuel

N°9	St Etienne	Modifier le classement du centre-bourg de St Etienne (actuellement en zone UC), en zone UAb, qui correspond davantage au tissu de centre-bourg (constructions à l'alignement...).

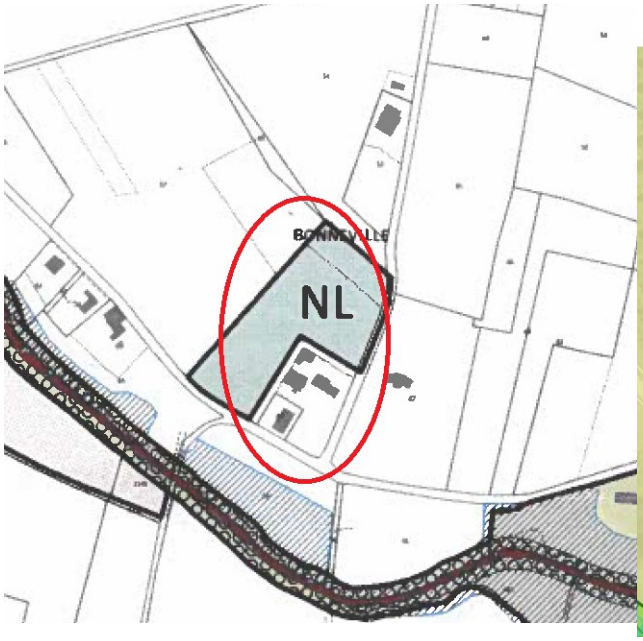
Délimitation de la modification





Situation sur le plan de zonage actuel

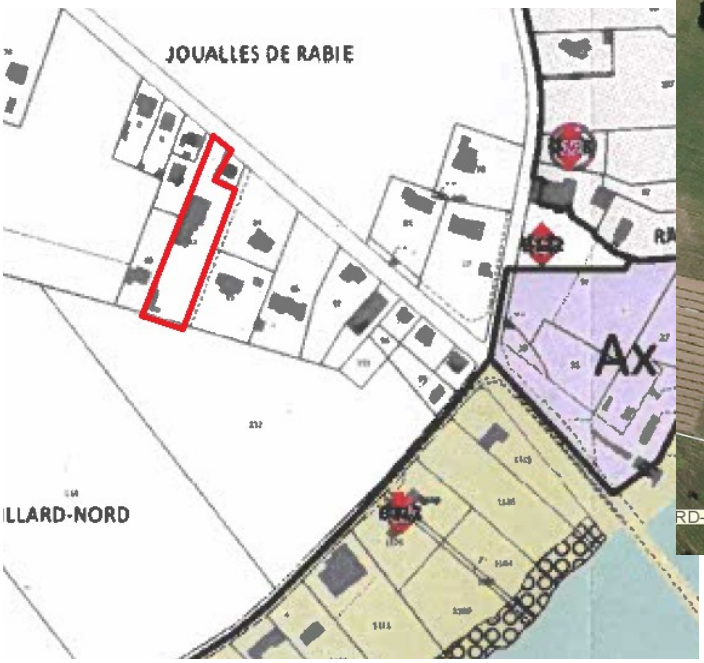
N°10	Ste Livrade	Modification du classement de la zone NL, située sur une partie de la parcelle AA n°87 au lieu-dit Bonneville, en zone NLc (erreur de classement), et classement en zone ALc du reste de la parcelle AA n°87 (classée actuellement en zone A), pour permettre des projets d'hébergements touristiques



Situation sur le plan de zonage actuel *Délimitation de la modification* *Zonage prévu*

N°11	Ste Livrade	Classer en zone Ax la parcelle AP n°12, située au lieu-dit Jouailles de Rabie, pour permettre un développement de l'entreprise de bâtiment existante de la sarl Menaspa Lopes (classement actuel : zone A)

Situation sur le plan de zonage actuel



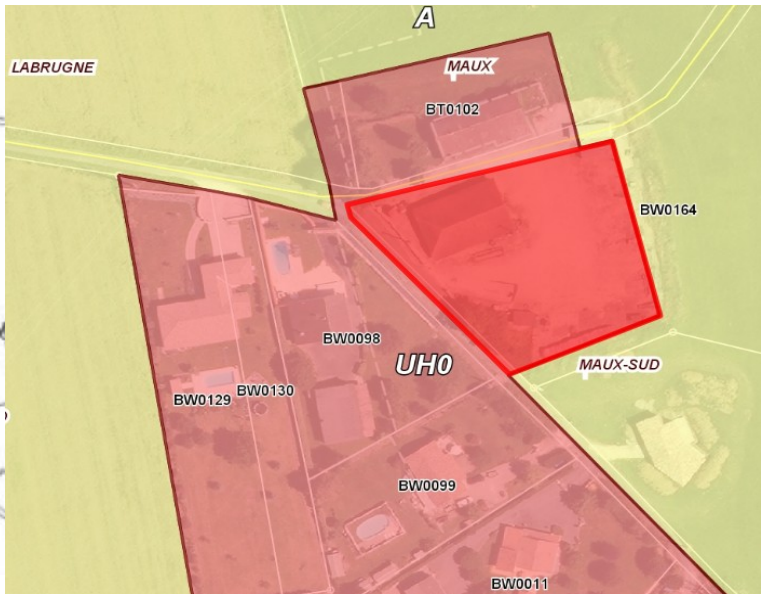
Délimitation de la modification

N°12	Ste Livrade	Classer en zone Ax les parcelles BI n° 24 et 25, situées au lieu-dit La Bergère, pour permettre un développement du garage automobiles existant de l'entreprise Amouroux (classement actuel : zone N)

Délimitation de la modification

Situation sur le plan de zonage actuel

N°13	Ste Livrade	Classer en zone A la partie de la parcelle BW n°164, située au lieu-dit Maux Sud, actuellement classée en zone UH0, qui comporte des bâtiments agricoles et afin de permettre la création d'un nouveau hangar agricole

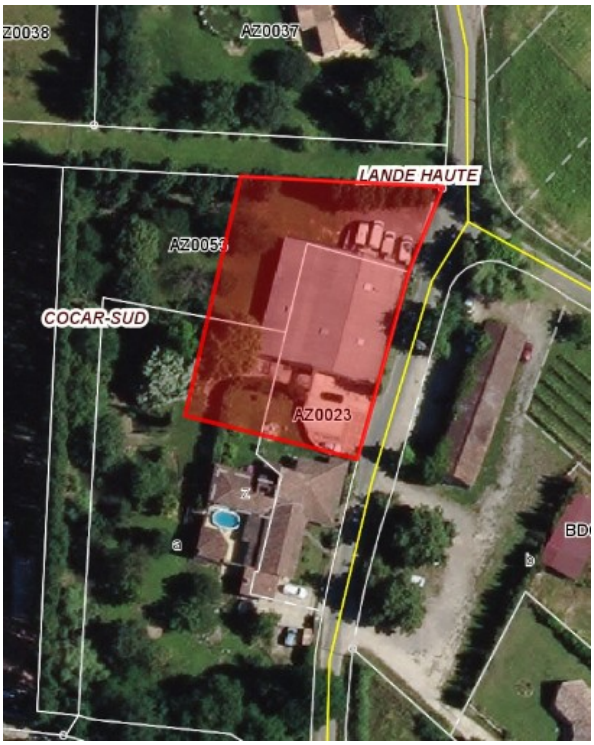


Situation sur le plan de zonage actuel

Délimitation de la modification

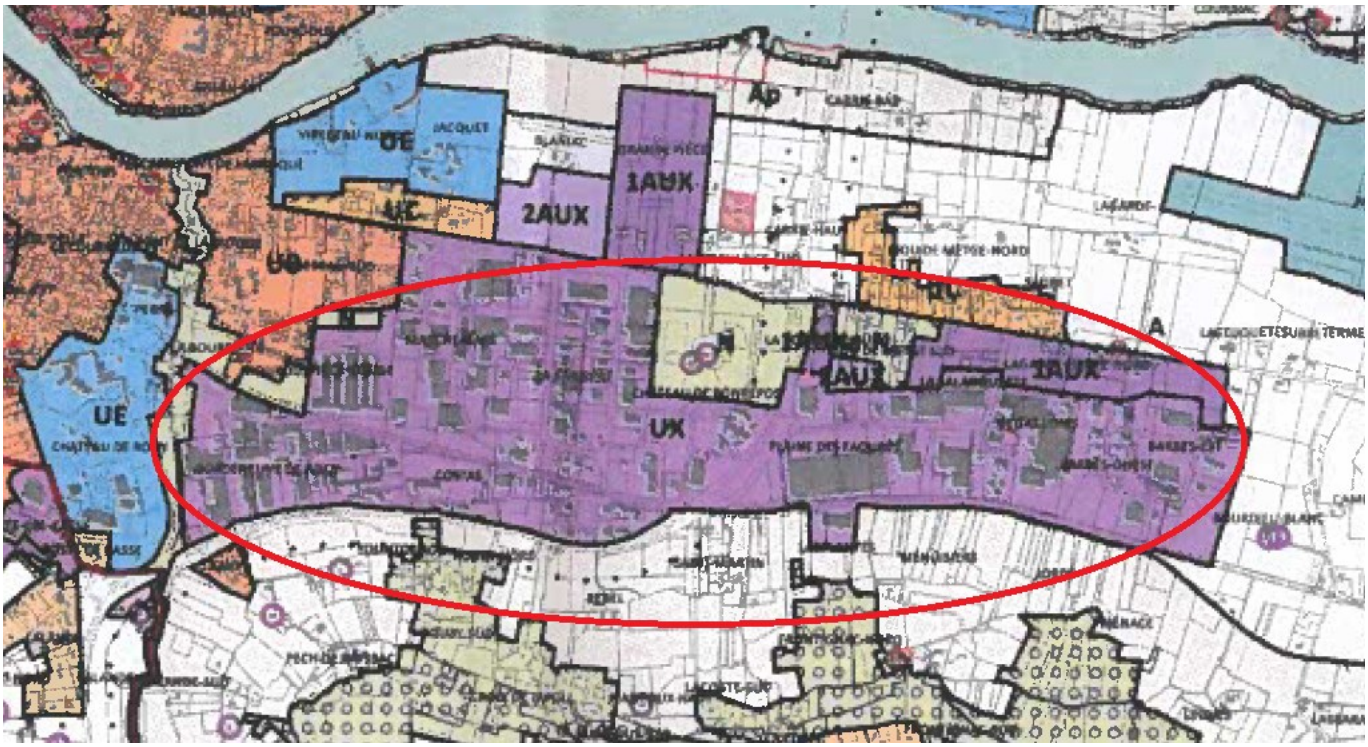
N°14	Ste Livrade	Classer en zone Ax une partie des parcelles AZ n° 23, 53 et 54 (surface 0,2 ha), situées au lieu-dit Cocar Sud, actuellement classées en zone A, qui comportent une salle de réception existante, afin de permettre un projet d'extension de l'office

Situation sur le plan de zonage actuel

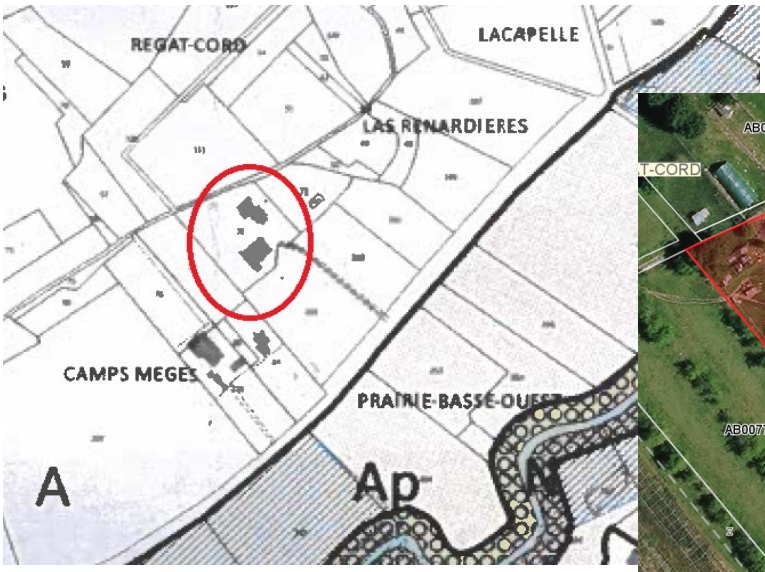


Délimitation de la modification

N°15	Villeneuve	Modifier le classement de la UX concernant les zones d'activités du Marché Gare, de la Barbière et de Barbes, en zone UXb.



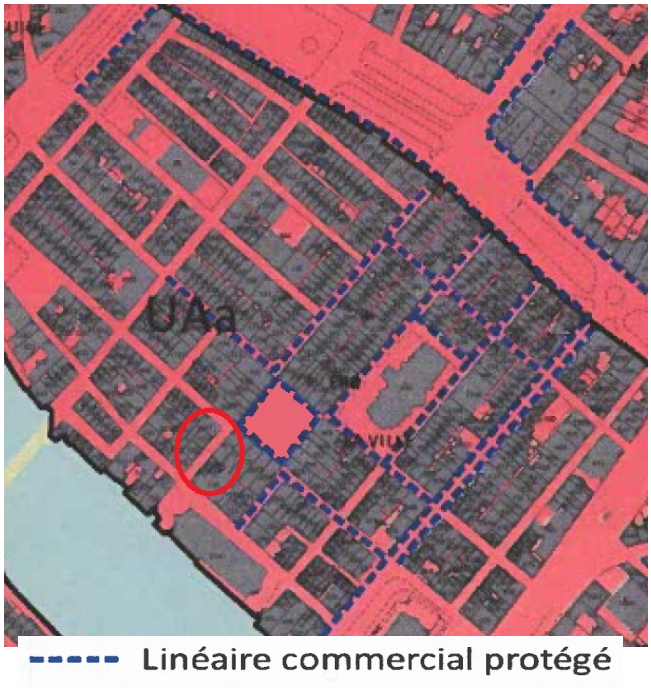
N°16	Villeneuve	Création d'une zone Alc sur la parcelle AB n°78 et une partie de la parcelle AB n°205, situées au lieu-dit Camps Meges



Situation sur le plan de zonage actuel

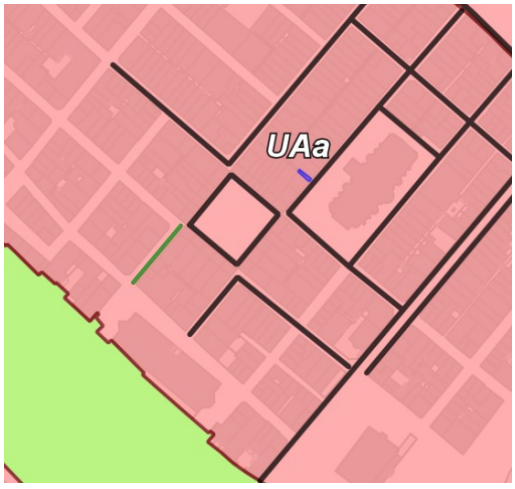
Délimitation de la modification

N°17	Villeneuve	Modifier le linéaire commercial au centre-ville de Villeneuve sur Lot pour y ajouter la rue des Elus

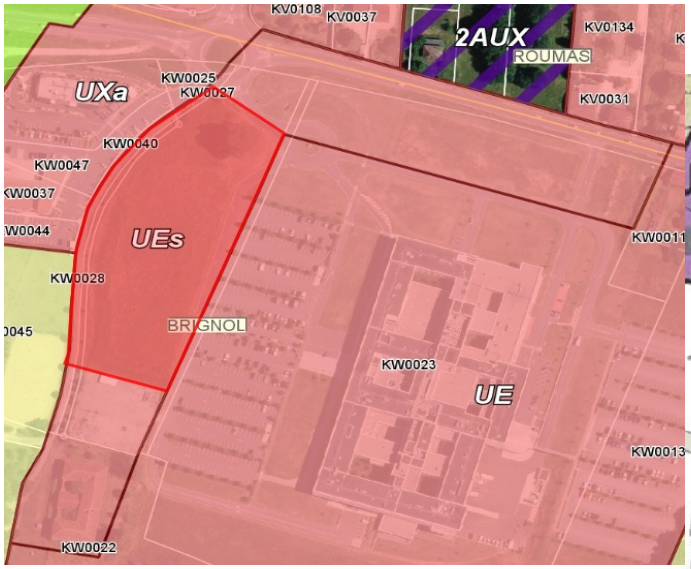


Situation sur le plan de zonage actuel

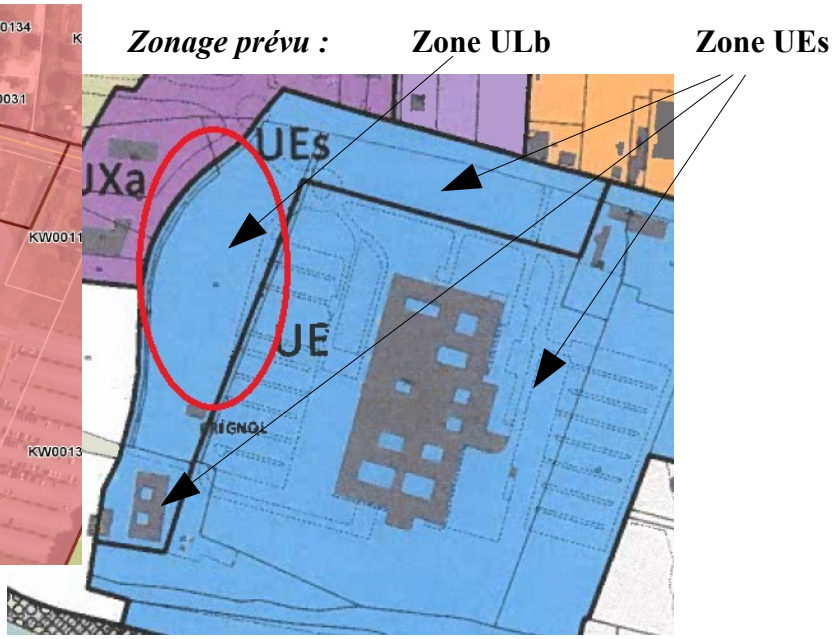
Délimitation de la modification



N°18	Villeneuve	Classer en zone ULb les parties des parcelles KW n° 28 à 30, indiquées ci-dessous (classées actuellement en zone UEs), situées au lieu-dit Brignol, pour y accueillir un équipement de loisirs (Projet Vertigo) Maintenir en zone UEs le reste des parcelles KW n° 28 à 30 et classer en zone UEs les parcelles du pôle hospitalier : les parties des parcelles KW n° 9, 22 et 23 et les parcelles KW n° 5, 6 et 11 à 15, actuellement situées en zone UE



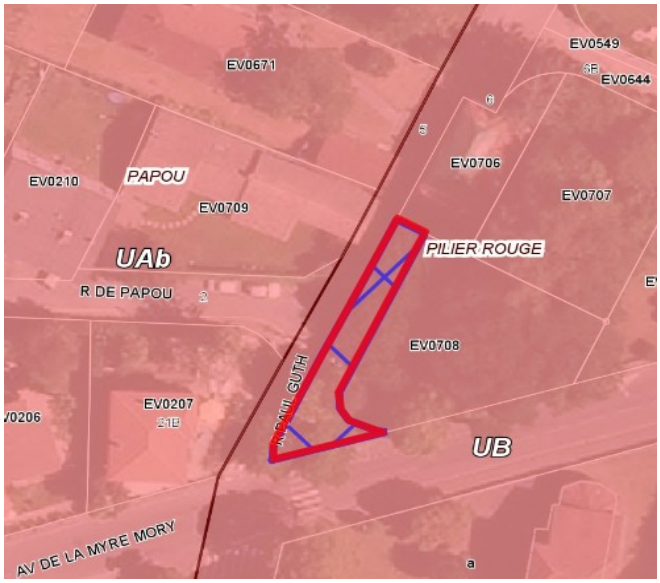
Délimitation de la modification



Situation sur le plan de zonage actuel

N°19	Villeneuve	A la demande de la commune de Villeneuve sur Lot, supprimer l'emplacement réservé n°8, prévu au PLUih sur la parcelle EV n° 708, au bénéfice de la commune, pour l'aménagement du carrefour Chemin de Papou et Avenue de la Myre Mory.

Situation sur le plan de zonage actuel



Délimitation de la modification

DÉPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND VILLENEUVOIS

MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

Annexe n°2 à la notice de présentation :

Modifications du règlement écrit

Tout le règle-ment	**Tous articles**	Remplacer les termes AVAP par SPR dans l'ensemble du règlement ; le Secteur Patrimonial Remarquable, ayant été adopté en même temps que le PLUi, les termes ne pouvaient pas être remplacés par anticipation.	Non précisé

Zone ULb	**Caractère des zones**	Modifier la définition de la zone ULb	Page 86 du règlement actuel

Rédaction initiale :
La zone ULb couvre les espaces du site d'implantation de la piscine de Malbentre et de terrains voisins à Pujols, qui sont destinés à des activités de loisirs sportifs.

Rédaction modifiée :
La zone ULb couvre les espaces destinés à des activités de loisirs, situés sur le site de la piscine de Malbentre et de terrains voisins à Pujols, et sur un terrain voisin du Pôle hospitalier à Villeneuve sur Lot.

Zone Ax	**Caractère des zones**	Correction d'une faute orthographe	Page 266 du règlement actuel

Rédaction initiale :
La zone Ax couvre les sites d'activités isolées et de taille limitée des secteurs secondaires ou tertiaire, dans lesquels de nouvelles constructions sont admises sous conditions.

Correction à apporter :
Ajouter un s à tertiaire

Zones A-Ap et N-Nm	**Articles 1 et 3.1**	Permettre le changement de destination des bâtiments repérés, pour y installer des activités de services, dont la présence en milieu naturel est rendue nécessaire par la nature même de l'activité (activités en lien direct avec les animaux ou avec les espaces agricoles, forestiers ou naturels)	Pages 240, 241, 244 et pages 298, 303 du règlement actuel

Dans le tableau des destinations de l'article 1.1, pour la sous-destination Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
- Supprimer le cochage : Interdite
- Ajouter le cochage : Admise avec limitation

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	**Sous-destination**	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	~~X~~	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Ajouter à l'article 1.2, la sous-destination Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et la condition suivante (indiquées en gras ci-dessous) :

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Restauration","**Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle",** "Hébergement hôtelier et touristique", "Industrie", "Entrepôt" et "Bureau" :*

Ces sous-destinations sont uniquement admises dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants prévus à l'article 3.1 suivant.
De plus, pour la sous-destination Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, seules sont autorisées les activités, dont la présence en milieu naturel est rendue nécessaire par la nature même de l'activité (activités en lien direct avec les animaux ou avec les espaces agricoles, forestiers ou naturels).

Dans le tableau des secteurs ou sites de conditions particulières de l'article 3.1, pour les sites de bâtiments pouvant changer de destination, ajouter la sous-destination Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (indiquées en gras ci-dessous) :

3.1 SECTEURS ET SITES D'INTERDICTIONS OU DE CONDITIONS PARTICULIÈRES INDIQUÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Type de secteur ou site	**Interdictions et conditions définies par le PLUi**
Sites de bâtiments pouvant changer de destination	Le changement de destination des constructions existantes est admis aux conditions suivantes : - le bâtiment doit être désigné au Document graphique du règlement, - la destination projetée doit être Habitation, Restauration, **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,** Hébergement hôtelier et touristique, Industrie, Entrepôt ou Bureau, - le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site environnant, - dans le cas d'une destination Industrie, Entrepôt ou Bureau, celle-ci ne doit pas générer ou accroitre des nuisances pour leur environnement ou le voisinage, - le changement de destination doit préserver les qualités architecturales du bâtiment, lorsque celui-ci constitue un élément caractéristique de l'architecture locale ancienne (telle qu'une grange …), et mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer ces qualités architecturales, - La démolition-reconstruction des bâtiments désignés, dans l'optique de leur changement de destination, n'est pas autorisées.

Zone NL	**Article 1**	Autoriser de petits bâtiments d'intérêt collectif en zone NL, afin de recevoir des activités d'animation de ces espaces publics	Pages 327 et 329 du règlement actuel

Dans le tableau des destinations de l'article 1.1, pour la sous-destination Autres équipements recevant du public :
- Supprimer le cochage : Interdite
- Ajouter le cochage : Admise avec limitation

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	**Sous-destination**	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	~~X~~	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Apporter les modifications suivantes à l'article 1.2 :

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

Extrait de la rédaction initiale :

❑ **Dans la zone NL :**

Seuls sont admis les constructions, installations et aménagements des sous-destinations "*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*", et "*Équipements sportifs*" qui sont destinés à la création ou au fonctionnement :

- d'aires de sports et de loisirs de plein-air,

- de locaux de taille limitée et intégrés à l'environnement, nécessaires à l'organisation des activités de sports et loisirs (tel que pour le stockage de matériels, l'accueil du public, l'animation et la surveillance du site…),

Extrait de la rédaction modifiée:

❑ **Dans la zone NL :**

Seuls sont admis les constructions, installations et aménagements des sous-destinations "*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*", "*Équipements sportifs*" et ***"Autres équipement recevant du public"*** qui sont destinés à la création ou au fonctionnement :

- d'aires de sports et de loisirs de plein-air,

- de locaux de taille limitée et intégrés à l'environnement, nécessaires à l'organisation des activités de **sports, de loisirs ou d'animation culturelles** (tel que pour le stockage de matériels, l'accueil du public, l'animation et la surveillance du site…),

Zones : UA, UB, UC, UH1	**Article 1.2**	Conditions particulières applicables à la sous-destination Logement : Modifier la rédaction de façon à indiquer qu'il faut prévoir le maximum de capacités de densifications ultérieures en cas de grands terrains, de façon à respecter au mieux les objectifs de densité attendus	Pages 20 et 58 du règlement actuel

Extrait de la rédaction initiale :

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Logement " :*

Dans les zones UAa, UAb et UAc, lorsque les projets sont envisagés sur des terrains d'assiette disposant d'une superficie libre supérieure à 500 m², les espaces bâtis et non bâtis doivent être organisés de manière à préserver des capacités de densifications potentielles par divisions foncières de 200 à 300 m².

Extrait de la rédaction modifiée (à appliquer également pour les zones UB, UC et UH1) :

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Logement " :*
Dans les zones UAa, UAb et UAc, lorsque les projets sont envisagés sur des terrains d'assiette disposant d'une superficie libre supérieure à 500 m², les espaces bâtis et non bâtis doivent être organisés de manière à préserver **le maximum de** capacités de densifications potentielles par divisions foncières de 200 à 300 m².

Zone UH0	**Article 1.2**	Conditions applicables à la sous-destination Logement : Préciser que les normes relatives à l'extension des bâtiments ne concernent que les bâtiments principaux et que l'extension d'une annexe non accolée est autorisée, sous réserve qu'elle ne porte pas l'emprise au sol de l'annexe à plus de 50 m².	Page 58 du règlement actuel

Rédaction initiale :

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

- Dans la zone UH0, seules sont admises pour cette sous-destination.

. l'extension des constructions existantes à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante de la construction concernée, de plus de 30% dans le cas d'une emprise au sol existante supérieure à 100 m², ou de plus de 50% dans le cas d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 100 m² ;

. la réalisation d'annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m². L'emprise au sol totale des annexes créées à compter de la date d'approbation du PLUi ne doit pas dépasser 80 m² sur une unité foncière (piscines non comptabilisées dans le calcul de ces emprises maximales) ;

. le changement de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations.

Rédaction modifiée :

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

- Dans la zone UH0, seules sont admises pour cette sous-destination.

. l'extension d'un bâtiment principal **et de ses annexes accolées** à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante de l'habitation concernée **(comprenant bâtiment principal et annexes accolées),** de plus de 30% dans le cas d'une emprise au sol existante supérieure à 100 m², ou de plus de 50% dans le cas d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 100 m² ;

. la réalisation d'annexes à l'habitation, non accolées au bâtiment principal, à condition que l'emprise au sol supplémentaire de l'ensemble des constructions et des extensions de ces annexes, réalisées sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi, ne dépasse pas 80 m² (sans compter les piscines). De plus, l'emprise au sol d'une annexe (non accolée au bâtiment principal) ne devra pas dépasser 50 m² (en cas de construction nouvelle ou en comprenant l'emprise au sol existante en cas d'extension) ;

. le changement de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations.

Zones A et Ap	**Article 1.2**	Conditions applicables à la sous-destination Exploitation agricole : Préciser que les constructions doivent être nécessaires à une exploitation agricole existante sauf création d'un nouveau siège d'exploitation et ajouter cette disposition en zone Ap (+ réorganisation des chapitres et correction d'une faute)	Page 241 du règlement actuel

Rédaction initiale :

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole ":

Dans la zone Ap, les constructions et installations nouvelles pour cette sous-destination sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages ruraux et aux perspectives paysagères, du fait de leur surface, de leur volume, de leur positionnement, ou du fait de modalités insuffisantes d'intégration des constructions et installations projetées au paysage environnant. De manière générale, l'implantation des constructions et installations nouvelles au plus près des bâtiments principaux existants de l'exploitation, ou en extension de ceux-ci, sera recherchée. Une implantation distante des bâtiments principaux existants pourra être admise si elle est justifiée par des exigences réglementaires ou par des exigences fonctionnelles pour l'exploitation agricole, et à condition qu'un accompagnement paysager soit mis~~es~~ en œuvre pour limiter l'impact des constructions ou installations projetées.

Dans la zone A, les constructions et installations nouvelles pour cette sous-destination sont admises à condition, dans le cas d'un nouveau siège d'exploitation agricole (hors cas de reprise d'une exploitation existante), que la réalisation des bâtiments d'exploitation agricole précède ou coïncide avec la réalisation des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation. Dans le cadre de la diversification économique de l'exploitation agricole, il est admis l'aménagement d'une offre d'hébergements touristiques d'une capacité d'accueil limitée à 6 emplacements maximum, sous la forme d'une aire de plein-air (de type "camping à la ferme") ou de chambres d'hôtes intégrées dans les bâtiments existantes de l'exploitation.

Dans les zone A et Ap, dans le cas d'un établissement agricole comprenant des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers), la surface de vente de ces locaux commerciaux doit être inférieure à 30 % de la surface de plancher totale de l'activité, et inférieure à 200 m².

Dans tous les cas, l'implantation choisie ne doit pas compromettre la sauvegarde des zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document.

Rédaction modifiée :

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole ":

Les constructions nouvelles et les extensions pour cette sous-destination sont admis aux conditions suivantes.
Le projet doit être nécessaire au fonctionnement ou au développement d'une exploitation agricole existante sur le site considéré.
Dans le cas d'un nouveau siège d'exploitation agricole (hors cas de reprise d'une exploitation existante), la réalisation des bâtiments d'exploitation agricole précède ou coïncide avec la réalisation des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation.
Dans tous les cas, l'implantation choisie ne doit pas compromettre la sauvegarde des zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document.

Dans la zone Ap, les constructions et installations nouvelles pour cette sous-destination sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages ruraux et aux perspectives paysagères, du fait de leur surface, de leur volume, de leur positionnement, ou du fait de modalités insuffisantes d'intégration des constructions et installations projetées au paysage environnant. De manière générale, l'implantation des constructions et installations nouvelles au plus près des bâtiments principaux existants de l'exploitation, ou en extension de ceux-ci, sera recherchée. Une implantation distante des bâtiments principaux existants pourra être admise si elle est justifiée par des exigences réglementaires ou par des exigences fonctionnelles pour l'exploitation agricole, et à condition qu'un accompagnement paysager soit mis en œuvre pour limiter l'impact des constructions ou installations projetées.

Dans la zone A, dans le cadre de la diversification économique de l'exploitation agricole, il est admis l'aménagement d'une offre d'hébergements touristiques d'une capacité d'accueil limitée à 6 emplacements maximum, sous la forme d'une aire de plein-air (de type "camping à la ferme") ou de chambres d'hôtes intégrées dans les bâtiments existantes de l'exploitation.

Dans les zones A et Ap, dans le cas d'un établissement agricole comprenant des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers), la surface de vente de ces locaux commerciaux doit être inférieure à 30 % de la surface de plancher totale de l'activité, et inférieure à 200 m².

Zones N, Nm et Np	**Articles 1.1 et 1.2**	Pour plus de clarté, indiquer que le tableau de destinations de l'article 1.1 ne concerne que les zones N et Nm, et déplacer en article 1.1 les indications relatives à la zone Np placées initialement en article 1.2 (conserver en article 1.2 uniquement les dispositions relatives aux zones N et Nm)	Pages 298 et 300 du règlement actuel

Extrait de l'article 1.1 modifié :

❑ **Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions dans les zones N et Nm :**

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

❑ **Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions dans la zone Np :**

Seules sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre la sauvegarde des espaces naturels, des zones humides répertoriés par le PLUi ou par un autre document, et des paysages.
L'intégration paysagère des nouveaux réseaux aériens et volumes bâtis (tels que transformateurs …) devra faire l'objet d'une attention particulière, dans le choix de leur implantation et de leur aspect (matériaux, couleur, hauteur), dans le but de limiter le plus possible leur impact visuel.

Toutes zones	**Article 2.2**	A la demande de la Préfecture, dans les conditions applicables aux affouillements et exhaussements de sols, et dans celles applicables aux autres dépôts de matériaux et matériels, préciser que ceux-ci sont autorisés s'ils sont liés aux travaux d'aménagement prévus de la RN21	Pages 23, 24, 60, 61, 93, 94, 120, 121, 146, 147, 174, 198, 199, 221, 242, 243, 272, 273, 301, 332, 333 du règlement actuel

Rédaction modifiée : Ajouts des dispositions indiquées en gras, dans les différents cas de rédactions ci-dessous

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Exemples des zones N, Np et Nm :

Les affouillements et exhaussements de sols sont interdits :
- dans la zone Np, sauf impératif lié à des fouilles archéologiques ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans les zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document.

Dans les autres cas, les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages, ou aménagements admis dans la zone.
Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :
- soit à l'exploitation forestière ou agricole, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres,
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- **soit pour l'aménagement de la RN21, ainsi que pour les raccordements aux voies existantes, les rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement,**
- soit à la protection contre les nuisances de bruit,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction,
- soit à la mise en œuvre de mesures de conservation, de compensation ou de restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.
Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en oeuvre :
- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation, ni à la qualité des paysages.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Zones A et AP :

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*
Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition :
- d'être directement liées à l'exercice d'une activité agricole, ou bien au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif,
- **d'être liées aux opérations d'aménagement de la RN21, pour les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels, et pour les mises en dépôts définitives des matériaux excédentaires provenant de ces aménagements,**
- que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- de ne pas compromettre la sauvegarde des zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document.

Dans la zone Ap, les aires de dépôt et de stockage doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies, emprises publiques et terrains environnants.

Zones N, Np et Nm :

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont interdites :
- dans la zone Np,
- dans les zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document.

Dans les autres cas, les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition :
- d'être directement liées à l'exercice d'une activité agricole ou d'une activité forestière,
- **d'être liées aux opérations d'aménagement de la RN21, pour les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels, et pour les mises en dépôts définitives des matériaux excédentaires provenant de ces aménagements,**
- de ne pas compromettre la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- d'être situé au plus près des bâtiments d'exploitation dans le cas d'une aire liée à l'activité agricole,
- de s'appuyer sur l'environnement boisé ou arboré existant ou bien de mettre en œuvre des mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour), de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies, emprises publiques et terrains environnants.

Zones U et 1AU :

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition :
- **d'être** directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- **d'être liées aux opérations d'aménagement de la RN21.**

Les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels liées aux opérations d'aménagement de la RN21, ainsi que les mises en dépôt définitives des matériaux excédentaires provenant de celles-ci sont autorisées.

Zones UX, UXa et UXb et zones AX, AXa, ALa ALb et Alc et zones Ng, NL, NLa, NLb et NLc, ajouter les dispositions suivantes :

De plus dans les différentes zones, les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels liées aux opérations d'aménagement de la RN21, ainsi que les mises en dépôt définitives des matériaux excédentaires provenant de celles-ci sont autorisées.

En zone 2AU, 2AUL et 2AUX :
- l'article 2.1 sera modifié afin d'admettre avec limitations les "Autres dépôts de matériaux et matériels",
- à l'article 2.2, la modification relative aux "affouillements et exhaussements de sols" décrite ci-dessus sera réalisée et les conditions suivantes seront ajoutées à l'article 2.2 :

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Seules sont autorisées les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels liées aux opérations d'aménagement de la RN21, ainsi que les mises en dépôt définitives des matériaux excédentaires provenant de ceux-ci.

Zones UA, UB, UC, UH, A et N (tout indice)	**Article 3.1**	Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : Modifier la règle relative aux Parcs et jardins à préserver pour permettre des extensions ou des annexes de 50 m² maximum, sans compter les surfaces existantes (modifier « existant + projet »)	Pages 26, 63, 246 et 305 du règlement actuel

Rédaction initiale :

Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : A/ Les parcs et jardins à préserver	Dans les périmètres de parcs et jardins à préserver, seules sont autorisées l'extension ou la réalisation d'annexes des constructions existantes, à condition que l'emprise au sol totale des constructions (existant + projet, non compté les piscines) dans le périmètre à préserver n'excède pas 50 m² par unité foncière.

Rédaction modifiée :

Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : A/ Les parcs et jardins à préserver	Dans les périmètres de parcs et jardins à préserver, seules sont autorisées l'extension ou la réalisation d'annexes des constructions existantes, à condition que l'emprise au sol totale des constructions **nouvelles dans le périmètre à préserver (sans compter les piscines) n'excède pas 50 m² par unité foncière.**

Zone UAa	**Article 3.2**	Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions : Ajouter des dispositions permettant d'interdire les travaux d'aménagement ou de changement de destination, ayant pour effet de créer un logement uniquement en rez-de-chaussée, qui ne disposerait pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur dans toutes les pièces de vie, sans interdire la création de place de stationnement.	Page 29 du règlement actuel

Rédaction initiale du début du tableau de l'article 3.2 Conditions de mixité fonctionnelle et sociale :

Type de secteur ou site	**Règles définies par le PLUi**
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Dans les zones UAa et UAb, l'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux d'habitat en étage(s) est admis aux conditions suivantes : - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat. Ces conditions s'appliquent sauf en cas de contraintes techniques particulières et sous réserve de ne pas entrainer de trop lourds travaux.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Néant

Rédaction modifiée du début du tableau de l'article 3.2 Conditions de mixité fonctionnelle et sociale :

Type de secteur ou site	**Règles définies par le PLUi**
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Dans les zones UAa et UAb, l'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux d'habitat en étage(s) est admis aux conditions suivantes : - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat. Ces conditions s'appliquent sauf en cas de contraintes techniques particulières et sous réserve de ne pas entrainer de trop lourds travaux.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	En zone UAa, le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment ayant pour effet de créer un logement dont l'ensemble des fenêtres donne sur une même rue à rez-de-chaussée est interdit, sauf si la preuve est apportée que toutes les pièces de vie disposent d'un ouvrant donnant directement sur l'extérieur. L'aménagement de garages est autorisé.

Zone Ax	**Article 4.1.2**	Ajouter en zone Ax, dans les règles générales, les dispositions prévues en zones U permettant d'imposer dans certaines conditions un recul de 10 m des bâtiments d'activités par rapport aux voies (sans indiquer la sous-destination centres des congrès et d'expositions).	Page 278 du règle-ment actuel

Ajout des dispositions indiquées en gras :

A. Règles générales :

Les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :
- par rapport aux routes départementales : 6 mètres,
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : 5 mètres.

Toutefois, dans le cas de constructions à destination d'exploitation agricole, d'activités de commerce de gros, d'activité industrielle ou d'entrepôt, les distances indiquées ci-dessus sont portées à 10 mètres minimum, sauf si l'organisation des bâtiments et les aménagements réalisés permettent d'assurer les manoeuvres aisées de demi-tour des véhicules poids-lourds sur le terrain d'implantation.

Zone UAc	**Article 4.2**	En zone UAc, modifier la règle d'implantation des constructions en limite séparative au-delà de la bande de 15 m, car elle est incohérente avec les dispositions de l'article 5.2 de la zone UAc (définition d'un gabarit à respecter). Il convient d'appliquer la même règle que celle de la zone UB au-delà de la bande des 15 mètres (qui prévoit le respect du gabarit maximal).	Page 34 du règlement actuel

Rédaction initiale :

❑ Dans la zone UAc :

Sur une profondeur minimale de 5 mètres, comptés perpendiculairement depuis l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées de manière à respecter la typologie du tissu urbain existant le long de la séquence dans laquelle s'insert le projet.
Selon la typologie urbaine, les constructions seront ainsi implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre (en ordre continu),
- soit sur une des limites séparatives (en ordre semi-continu),
- soit en retrait des limites séparatives (en ordre discontinu).

Au-delà de cette profondeur de 5 mètres minimum, les constructions peuvent être implantées à l'aplomb ou en retrait des limites séparatives.

Toutefois, au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés perpendiculairement depuis l'alignement des voies ou emprises publiques, la longueur de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) implantées à l'aplomb des limites séparatives donnant sur une même unité foncière ne doit pas excéder 10 mètres.

Rédaction partielle (au-delà de la bande de 15m) modifiée :

Toutefois, au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés perpendiculairement depuis l'alignement des voies ou emprises publiques, seules les constructions ne dépassant pas en hauteur le gabarit défini à l'article 5.2.2 peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) implantées à l'aplomb des limites séparatives donnant sur une même unité foncière n'excède pas 10 mètres.

Zone UB	**Article 4.2.1**	Correction de la première phrase de l'article **:** Indiquer que les constructions peuvent (et non doivent) être implantées à l'aplomb ou en retrait des limites séparatives.	Page 34 du règlement actuel

Rédaction initiale :

❑ Dans la zone UB :

Les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou en retrait des limites séparatives.

Rédaction modifiée :

❑ Dans la zone UB :

Les constructions **peuvent** être implantées à l'aplomb ou en retrait des limites séparatives.

Zones UC, UH1 et 1AUc	**Article 4.3.2**	Etendre les dispositions particulières aux règles d'implantation entre bâtiments, autorisant en zone UA, UB et 1AUb à implanter les annexes à 2 m des autres bâtiments, dans les zones UC, UH1 et 1AUc	Pages 36, 70 et 154 du règlement actuel

Zones UAa, UAb, UAc, UB et UC :

Rédaction initiale du début du chapitre :

4.3.2 Règles particulières :

- Dans les zones UAa, UAb, UAc et UB, une implantation différente est admise pour les constructions annexes. Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres constructions.

Rédaction modifiée du début du chapitre :

4.3.2 Règles particulières :

- Une implantation différente est admise pour les constructions annexes. Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres constructions.

Zones UH0 et UH1, ajouter les dispositions suivantes en début de chapitre :

4.3.2 Règles particulières :

- Dans les zones UH1, une implantation différente est admise pour les constructions annexes. Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres constructions.

Zones 1AUb et 1AUc, supprimer la restriction indiquant que la règle ne s'applique qu'en zone 1AUb :

Rédaction initiale du début du chapitre :

4.3.2 Règles particulières :

- Dans la zone 1AUb, une implantation différente est admise pour les constructions annexes. Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres constructions.

Rédaction modifiée du début du chapitre :

4.3.2 Règles particulières :

- Une implantation différente est admise pour les constructions annexes. Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres constructions.

Zones UAa, UAb, UAc, UB, UC, UH, 1AUb et 1AUc	**Article 4.3**	Appliquer les dispositions particulières relatives aux distances entre les bâtiments et les piscines non couvertes, aux piscines couvertes dont l'abri de piscine a une hauteur inférieure à 1.80 m.	Pages 36,70 et 154 du règlement actuel

Rédaction initiale :

4.3.2 Règles particulières :

- L'implantation des piscines non couvertes ou des constructions par rapport aux piscines non couvertes n'est pas réglementée.

Rédaction modifiée :

4.3.2 Règles particulières :

- L'implantation des piscines non couvertes, ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre, n'est pas réglementée. L'implantation des constructions, par rapport aux piscines non couvertes, ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre, n'est pas réglementée.

Toutes les zones A et N (tout indice)	**Article 5.1**	Préciser que les normes relatives à l'extension des bâtiments ne concernent que les bâtiments principaux et que l'extension d'une annexe non accolée est autorisée, sous réserve qu'elle ne porte pas l'emprise au sol de l'annexe à plus de 50 m².	Pages 254, 282, 313, 343 du règlement actuel

Rédaction initiale (exemple des zones A et Ap) :

L'emprise au sol des constructions (non compté les piscines) ne doit pas excéder les maximum précisés ci-dessous selon la zone et selon les cas de constructions.

Zones	Cas de constructions	Emprise au sol maximum
A et Ap	Bâtiments principaux existants d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 100 m²	Extension limitée à 50% de l'emprise au sol existante
	Bâtiments principaux existants d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, d'une emprise au sol existante supérieure à 100 m²	Extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante
	Annexes d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole, nouvelles ou faisant l'objet d'une extension	50 m² par annexe et 80 m² pour l'ensemble des nouvelles ou extensions d'annexes réalisées sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi

Rédaction modifiée (exemple des zones A et Ap) :

L'emprise au sol des constructions (non compté les piscines) ne doit pas excéder les maximum précisés ci-dessous selon la zone et selon les cas de constructions.

Zones	**Cas de constructions**	**Emprise au sol maximum**
A et Ap	Bâtiments principaux existants d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, **y compris les annexes accolées,** d'une emprise au sol existante totale inférieure ou égale à 100 m²	**Extension limitée à 50% de l'emprise au sol totale existante (affectée à l'habitation, comprenant bâtiment principal et annexes accolées)**
	Bâtiments principaux existants d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, **y compris les annexes accolées,** d'une emprise au sol existante supérieure à 100 m²	**Extension limitée à 30% de l'emprise au sol totale existante (affectée à l'habitation, comprenant bâtiment principal et annexes accolées)**

	Annexes d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole**, non accolées à un bâtiment principal**	**80 m² d'emprise au sol supplémentaires pour l'ensemble des constructions et des extensions d'annexes non accolées réalisées sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi** **avec 50 m² maximum par bâtiment (en cas de construction nouvelle ou en comprenant l'emprise au sol existante en cas d'extension)**

Zone 1AUb	**Article 5.2.2**	Modifier la rédaction de la règle particulière concernant les SMS car les conditions ne sont pas définies dans les OAP Habitat. Reprendre la rédaction existante pour les zones UA à UC.	Page 155 du règlement actuel

Rédaction initiale :

Une hauteur supérieure à celles prévues à l'alinéa 5.2.1 précédent est admise pour les constructions implantées dans les périmètres de Secteurs de mixité sociale de l'habitat (SMS) délimités aux Documents Graphiques, dans les conditions définies aux OAP Habitat (pièce 5.3 du PLUi).

Rédaction modifiée :

Dans le cas de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux situés dans les périmètres de Secteurs de mixité sociale de l'habitat (SMS), délimités aux Documents Graphiques, les hauteurs maximales prévues à l'alinéa 5.2.1 précédent sont majorées de 3 mètres.

Zones UX, UXb et 1AUX	**Article 5.2**	Supprimer la règle particulière concernant la hauteur des bâtiments d'activités logistique car elle est incohérente avec la règle générale relative à la destination entrepôt.	Pages 130 et 207 du règlement actuel

Exemples en zone UX - Rédaction précisant les dispositions à supprimer (indiquées en gras), qui sont incohérentes avec les dispositions à conserver (indiquées en italique) :

5.2.1 Règles générales :

❑ Dans les zones UX et UXb, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
- 11 mètres au sommet de la façade,
- 12 mètres au sommet de l'acrotère,
- 13 mètres au faîtage.

Toutefois, dans le cas de constructions à destination d'entrepôt, la hauteur maximale applicable, mesurée en tout point des constructions, est de 14 mètres.

❑ Dans la zone UXa, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
- 9 mètres au sommet de la façade,
- 10 mètres au sommet de l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage.

5.2.2 Règles particulières
Une adaptation des dispositions prévues aux règles générales pourra être admise :
. pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
. dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif,
. dans le cas de bâtiments d'activité logistique, pour lesquels la hauteur maximale en tout point est portée à 13 mètres,
. du fait d'exigences fonctionnelles ou techniques pour des constructions d'activités et dont la justification serait reconnue.

Zone ULb	**Article 5.2**	Augmenter légèrement les hauteurs maximales de constructions pour permettre la réalisation d'un projet d'équipement de loisirs dans la nouvelle zone ULb à Villeneuve	Page 103 du règlement actuel

Rédaction initiale :

❑ Dans les zones ULb, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
- 9.5 mètres au sommet de la façade,
- 10 mètres au sommet de l'acrotère,
- 11 mètres au faîtage.

Rédaction modifiée :

❑ Dans les zones ULb, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
- 10 mètres au sommet de la façade,
- 11 mètres au sommet de l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage.

Zones A-Ap, N-Np-Nm	**Article 6.2.1**	Pour les règles relatives à l'aspect des toitures en zone A et N, prévoir une réglementation peu contraignante (à l'exemple de celle prévue en zones AL-Ax), plutôt qu'une rédaction qui exonère de règles les bâtiments agricoles.	Pages 256 et 315 du règlement actuel

Rédaction initiale :

■ Toits en pente :
Les toitures seront à 2 pans minimum
Toutefois, les toitures mono-pente seront autorisées dans le cas d'annexes non contiguës de 30 m² maximum d'emprise au sol et dans le cas d'extension des constructions existantes.
Leur pente sera fonction du matériau de couverture et sera comprise entre 20 et 40 %.
Des pentes différentes pourront être acceptées :
- pour des petits éléments lié à un style ou à un signal architectural,
- pour l'extension de constructions existantes,
- pour des configurations de terrains nécessitants des adaptations particulières de la construction,

Les couvertures seront réalisées en matériaux de galbe et d'aspect tuiles canal, romanes ou plates à cotes (dites "de Marseille"). Elles seront de couleur terre cuite naturelle, de tons allant du rouge clair au brun.
Toutefois, d'autres aspects de couverture sont admis en cohérence avec les toitures de l'ensemble bâti dans lequel s'insère la construction projetée.

- Toits terrasse et toits à pente faible :

Les toitures en terrasse ou à faible pente (moins de 5%) sont autorisées sous réserve de bonne intégration architecturale du projet dans son environnement :
- pour les annexes,
- pour les constructions principales, à condition que la surface des toitures terrasses soit mesurée au regard de la surface totale de toiture,
- pour les extensions de toits terrasse existants.

Le cas échéant, il faudra :
- qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture visibles depuis l'espace public, sauf si cela procède d'un choix architectural justifié, avec des matériaux appropriés en harmonie avec le traitement des façades, et si cela n'apparaît pas contraire à l'harmonie des autres constructions.
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, …) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

- Exceptions :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas
- aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines,
- *aux bâtiments d'exploitation agricole,*
- aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Rédaction modifiée :

- Toits en pente :

Les toitures seront à 2 pans minimum
Toutefois, les toitures mono-pente seront autorisées dans le cas d'annexes non contiguës de 30 m² maximum d'emprise au sol et dans le cas d'extension des constructions existantes.
Leur pente sera fonction du matériau de couverture et sera comprise entre 20 et 40 %.
Des pentes différentes pourront être acceptées :
- pour des petits éléments liés à un style ou à un signal architectural,
- pour l'extension de constructions existantes,
- pour des configurations de terrains nécessitants des adaptations particulières de la construction,

<u>Dans les cas de constructions à destination "d'habitation"</u>, les couvertures seront réalisées en matériaux de galbe et d'aspect tuiles canal, romanes ou plates à cotes (dites "de Marseille"). Elles seront de couleur terre cuite naturelle, de tons allant du rouge clair au brun.
Toutefois, dans ces cas, d'autres aspects de couverture sont admis s'ils sont en cohérence avec les toitures de l'ensemble bâti dans lequel s'insère la construction projetée.

<u>Dans les cas des autres constructions admises dans les zones</u>, les couvertures seront réalisées :
- soit en matériaux d'aspect tuiles canal, de couleur terre cuite naturelle,
- soit en matériaux d'aspect fibrociment, bitumineux ou bac acier, de teinte mate et de tonalités foncées ou neutres (brun, gris, rouge vieilli, chocolat …)
- d'autres aspects de couverture en cohérence avec les toitures de l'ensemble bâti dans lequel s'insère la construction projetée.

- Toits terrasse et toits à pente faible :

Les toitures en terrasse ou à faible pente (moins de 5%) sont autorisées sous réserve de bonne intégration architecturale du projet dans son environnement :
- pour les annexes,
- pour les constructions principales, à condition que la surface des toitures terrasses soit mesurée au regard de la surface totale de toiture,
- pour les extensions de toits terrasse existants.

Le cas échéant, il faudra :

- qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture visibles depuis l'espace public, sauf si cela procède d'un choix architectural justifié, avec des matériaux appropriés en harmonie avec le traitement des façades, et si cela n'apparait pas contraire à l'harmonie des autres constructions.
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, …) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

■ Exceptions :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas
- aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines,
- aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Toutes zones sauf zones UE, UX, 1AUE et 1AUX (tout indice)	**Article 6.2.1**	Indiquer, comme en zones UX, UXa et UXb, que les toitures à pente font partie de la composition architecturale du projet et qu'elles ne doivent pas être masquées par des acrotères.	Pages 41, 73, 157, 256, 286, 315 et 345 du règlement actuel

Rédaction modifiée du début de l'article, précisant en gras les dispositions ajoutées (exemple des zones UA, UB, UC) :

6.2.1 Aspect des toitures

■ Toits en pente :

Les toitures à pente (supérieure à 5%) doivent faire partie de la composition architecturale du projet et ne doivent pas être masquée par des acrotères disproportionnées.

Les toitures seront à 2 pans minimum

Toutefois, les toitures mono-pente seront autorisées dans le cas d'annexes non contiguës de 30 m² maximum d'emprise au sol et dans le cas d'extension des constructions existantes.

Leur pente sera fonction du matériau de couverture et sera comprise entre 20 et 40 %.

Des pentes différentes pourront être acceptées :
- pour des petits éléments lié à un style ou à un signal architectural,
- pour l'extension de constructions existantes,
- pour des configurations de terrains nécessitants des adaptations particulières de la construction.

Les couvertures seront réalisées en matériaux de galbe et d'aspect tuiles canal, romanes ou plates à cotes (dites "de Marseille"). Elles seront de couleur terre cuite naturelle, de tons allant du rouge clair au brun.

Les tuiles de couleurs noire ou grise sont interdites.

Toutes zones sauf UE, UL, UX, 1AUE, 1AUX (tout indice)	**Article 6.2.3**	Modifier la rédaction des dispositions particulières relatives à l'aspect extérieur des constructions dans le cas d'un projet de conception architecturale (pour la rendre plus explicite), sans en modifier le sens	Pages 43, 75, 159, 229, 258, 287, 317 et 347 du règlement actuel

Rédaction initiale :

▪ Constructions de conception architecturale de création :

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes peuvent ne pas respecter l'ensemble des règles d'aspect extérieur prévues ci-avant, si elles présentent une conception architecturale de création et sous réserve d'une bonne insertion architecturale du projet dans son environnement bâti.

Dans ce cas, le projet devra traduire un parti architectural affirmé et maîtrisé. Celui-ci devra être décrit et argumenté dans la notice descriptive du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Rédaction modifiée :

- Constructions de qualité architecturale revendiquée :

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes peuvent ne pas respecter l'ensemble des règles d'aspect extérieur prévues ci-avant, si elles présentent une conception architecturale de qualité revendiquée et explicitée, et sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement bâti et paysager.
Dans ce cas, la qualité architecturale du projet et la pertinence de son intégration au regard de son environnement bâti et paysager devront être décrits et argumentés dans la notice descriptive du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, de façon à justifier les partis architecturaux proposés.

Toutes zones	**Article 6.4**	Dans toutes les zones, et notamment en zone UA pour les clôtures protégées au titre du SPR, ajouter une disposition particulière qui permettra (à l'exemple de celle du dernier alinéa des article 6.4.1 et 6.4.2 des zones A et N) de restaurer ou de prolonger un mur ou des grilles de clôtures existantes autour d'ensembles bâtis ou paysagers patrimoniaux, qui ne respecteraient pas les règles s'appliquant aux nouvelles clôtures	Pages 45, 77, 107, 133, 160, 185, 213, 231, 259, 288, 318, 348 du règlement actuel

Ajouter les dispositions suivantes au début de l'article 6.4.4 Dispositions particulières :

6.4.4 Dispositions particulières

Autour de terrains d'assiette de maisons bourgeoises ou d'ensembles bâtis ou paysagers patrimoniaux, une hauteur supérieure de mur plein et/ou de clôture est admise, si cela permet de restaurer une clôture existante, composée d'un mur en pierre ou maçonné et/ou de grilles, ou de la prolonger le long de la propriété à sa hauteur existante.

***Et en zones A, Ap et N, Np et Nm, supprimer le dernier alinéa* des article 6.4.1 et 6.4.2.**

Zones Ng – NL	**Article 6.4.1**	Pour les règles relatives aux zones Ng et NL, enlever dans la partie du texte : « des sites classés en zone NL, si elles sont nécessaires pour des raisons de sécurité, », qui rend inopérante la règle + Quelques corrections formelles ne modifiant pas le sens de la règle	Pages 348 du règlement actuel

Rédaction initiale :

6.4.1 Clôtures en zones Ng et NL
Les clôtures des sites classés en zones NL, si elles sont nécessaires pour des raisons de sécurité, doivent être constituées :
- d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage simple torsion,
- d'un grillage simple torsion seul sur poteaux métallique ou bois.
- le cas échéant d'un dispositif occultant, de type palissade, ou surélevé si justifié par les nécessité de sécurité de terrains d'exploitation de carrière, d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif.

Rédaction modifiée :

6.4.1 Clôtures en zones Ng et NL
Les clôtures doivent être constituées soit :
- d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage simple torsion,
- d'un grillage simple torsion seul sur poteaux métallique ou bois.
- le cas échéant muni d'un dispositif occultant, de type palissade, ou surélevé, s'il est justifié par les nécessités de sécurité de terrains d'exploitation de carrière, d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif.

Zones Nla-NLb et NLc	**Articles 6.4.2 et 6.4.3**	Modifier les règles relatives aux clôtures, car des erreurs rédactionnelles les rendent incohérentes, en favorisant les clôtures transparentes, sauf pour se protéger de vis-à-vis en limite séparative	Page 348 du règlement actuel

Rédaction initiale :

6.4.2 Clôtures en limite de voie ou d'emprises publiques en zones NLa, NLb, NLc
La clôture doit être composée :
- soit d'un mur maçonné enduit et éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage,
- soit d'une grille droite ou d'un grillage.
La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.
La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.
Pour se protéger des vis-à-vis sur des baies, terrasses ou piscines, et uniquement sur les parties nécessaires, la réalisation d'un mur plein ou d'une palissade en clôture est autorisée.

6.4.3 Clôtures en limites séparatives en zones NLa, NLb, NLc
La clôture devra être composée :
- soit d'un mur maçonné enduit et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade,
- soit d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade.
La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.
La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

6.4.5 Dispositions particulières en zones NLa, NLb, NLc
Dans le cas de terrains d'accueil de bâtiments d'exploitation agricole ou de carrière, d'activités ou d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif, pourront être autorisées :
- des hauteurs différentes de clôtures (pour la partie en grille, grillage ou palissade ajourée) pour des raisons de sécurité,
- des clôtures occultantes, pour des raisons de sécurité dans le cas de de services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de réduction de risques ou de nuisances sonores ou visuelles avérées et à condition d'être accompagnées d'un traitement paysager dans le cas d'une activité ou d'une exploitation agricole.

A l'intersection des voies ou au droit des accès, pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques pourront être interdites au-dessus de 0,50 mètre de haut, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les nouvelles clôtures implantées en limites des zones agricoles ou des zones naturelles et forestières, doivent être constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un treillage métallique.

Rédaction modifiée :

6.4.2 Clôtures en limite de voie ou d'emprises publiques en zones NLa, NLb, NLc
La clôture doit être composée :
- soit d'un mur maçonné enduit et éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage,
- soit d'une grille droite ou d'un grillage.
La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.
La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

6.4.3 Clôtures en limites séparatives en zones NLa, NLb, NLc
La clôture devra être composée d'une grille droite ou d'un grillage.
Pour se protéger des vis-à-vis sur des baies, terrasses ou piscines, et uniquement sur les parties nécessaires, la réalisation d'un mur plein ou d'une palissade en clôture est autorisée.
La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.
La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

6.4.5 Dispositions particulières en zones NLa, NLb, NLc

Dans le cas de terrains d'accueil de bâtiments d'exploitation agricole ou de carrière, d'activités ou d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif, **ou pour des raisons de sécurité justifiées** pourront être autorisées :
- des hauteurs différentes de clôtures **(pour la partie en grille ou grillage)** pour des raisons de sécurité,
- des clôtures occultantes, pour des raisons de sécurité dans le cas de de services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de réduction de risques ou de nuisances sonores ou visuelles avérées et à condition d'être accompagnées d'un traitement paysager dans le cas d'une activité ou d'une exploitation agricole.

A l'intersection des voies ou au droit des accès, pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques pourront être interdites au-dessus de 0,50 mètre de haut, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les nouvelles clôtures implantées en limites des zones agricoles ou des zones naturelles et forestières, doivent être constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un treillage métallique.

Toutes zones	**Article 8.1**	Préciser, dans la règle générale définissant les obligations en matière de stationnement, que les normes de l'article 8.2 s'appliquent également dans le cas de projets d'aménagement de constructions existantes menant à la création de besoins supplémentaires.	Pages 48, 80, 110, 136, 163, 188, 212, 234 , 262, 291, 321, 351 du règlement actuel

Rédaction initiale :

8.1.1. Règles générales
Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent pour les projets de construction neuve, d'extension et de changement de destination de constructions existantes. Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.

Rédaction modifiée :

8.1.1. Règles générales
Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent pour les projets de construction neuve, d'extension et de changement de destination de constructions existantes, **ainsi que pour les projets d'aménagement de constructions existantes , ayant pour effet la création de besoins supplémentaires (dus à la création de logement, chambre ou emplacement d'hébergement, couverts, places de spectateurs...).**
Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.

Zones UA, UB, UC, UH, UE, UL, 1AUb et c, 1AUE (tout indice)	**Article 9.1**	Apporter une précision indiquant que les voies, desservant 2 à 4 logements, devront être aménagées sur une largeur minimale de 4 mètres	Pages 52, 82, 112, 166, 190 du règlement actuel

Rédaction initiale :

- **<u>Dimensions</u>**

  Les voies à créer qui desservent 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements, doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

  Les voies à créer ou insuffisamment aménagées desservant :
  . soit 5 logements et plus,
  . soit des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
  . soit des terrains constructibles, dont le potentiel d'aménagement ajouté aux constructions existantes, est de 5 logements et plus,
  … doivent avoir les caractéristiques suivantes :
  - une largeur de chaussée de 4,5 mètres minimum en zones UAa, UAb, UAc, UB, et de 5 mètres minimum en zone UC, pour les voies ou parties de voies à double sens,
  - une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour les voies ou parties de voies à sens unique,
  - dans les zones UAa, UAb, UAc et UB, un trottoir ou une emprise affectée aux circulations douces, d'une largeur de 1,5 mètre minimum.

Rédaction modifiée :

- **<u>Dimensions</u>**

  Les voies à créer qui desservent 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements, doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres. **Ces voies devront être aménagées sur une largeur minimale de 4 mètres, de façon à permettre la circulation par tous les temps des véhicules (et notamment des engins de secours et de lutte contre l'incendie).**

  Les voies à créer ou insuffisamment aménagées desservant :
  . soit 5 logements et plus,
  . soit des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
  . soit des terrains constructibles, dont le potentiel d'aménagement ajouté aux constructions existantes, est de 5 logements et plus,
  … doivent avoir les caractéristiques suivantes :
  - une largeur de chaussée de 4,5 mètres minimum en zones UAa, UAb, UAc, UB, et de 5 mètres minimum en zone UC, pour les voies ou parties de voies à double sens,
  - une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour les voies ou parties de voies à sens unique,

- dans les zones UAa, UAb, UAc et UB, un trottoir ou une emprise affectée aux circulations douces, d'une largeur de 1,5 mètre minimum.

Zones UA, UB, UC, UH, UE, UL, 1AUb et c, 1AUE (tout indice)	**Article 9.1**	Modifier le schéma des caractéristiques minimales pour les aménagements de retournement des véhicules, afin qu'il soit cohérent avec la règle définissant le diamètre de la palette de retournement de 15m minimum	Pages 53, 83, 113, 167, 191 du règlement actuel

Règles définissant les caractéristiques des aménagements pour le retournement des véhicules (article 9.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles) (exemple des zones UA, UB, UC) :

- <u>Aménagements pour le retournement des véhicules :</u>

  A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer, ou bien existante en cas de nouvelle construction principale, doivent comporter dans leur partie terminale :
  - une aire de rebroussement, dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements,
  - une palette de retournement de 15 mètres de diamètre dans les autres cas.

Schémas des caractéristiques minimales pour les aménagements de retournement des véhicules :

Schéma initial :

Schémas des caractéristiques minimales pour les aménagements de retournement des véhicules

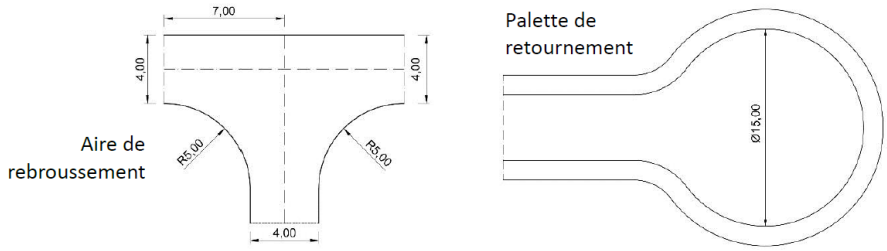
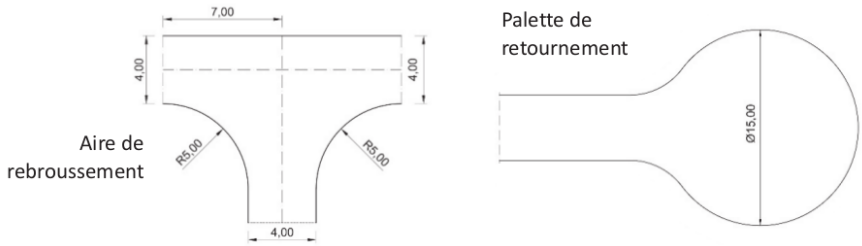


Schéma modifié :

Schémas des caractéristiques minimales pour les aménagements de retournement des véhicules