

TABLE DES MATIERES

I. OBJET ET PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU	- 2 -
1. RAPPEL DE L'ÉVOLUTION DU PLU	- 2 -
2. L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU	- 2 -
3. LE PLANNING DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	- 4 -
 II. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU	 - 6 -
1. MIEUX MAITRISER LE PHENOMENE DE DENSIFICATION EN COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PLU	- 6 -
2. METTRE A JOUR LES DISPOSITIONS EN ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES CONFORMEMENT AUX NOUVELLES DISPOSITIONS LEGISLATIVES.....	- 25 -
3. ASSOULISSEMENT DES REGLES CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS AUX ANNEXES (GARAGE, ABRI DE JARDINS) ET AUX EXTENSIONS	- 29 -
4. METTRE A JOUR LES DISPOSITIONS AUTORISANT LA RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI	- 31 -
5. MISE A JOUR DE LA SUP DE LA CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL A HAUTE PRESSION	- 32 -
6. MISE A JOUR DU LEXIQUE DU REGLEMENT D'URBANISME AVEC INTEGRATION DU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME	- 34 -
7. PRECISION D'APPLICATION DE L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME	- 36 -
8. PRECISION D'APPLICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE UB ET 1AU	- 38 -
9. CORRECTION DE LA REGLE CONCERNANT LES ANNEXES AUX ARTICLES 6 ET 7	- 41 -
10. REPRISE DE LA REGLE CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	- 42 -
11. PRECISER LA REGLE CONCERNANT LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	- 43 -
12. LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE SDAGE	- 44 -
13. INTERDIRE LES SOUS-SOLS POUR EVITER DES SINISTRES LIES AUX REMONTEES DE NAPPES.....	- 47 -
14. AUTORISER LES TOITURES TERRASSES ET MONOPENTES	- 49 -
15. PRECISER L'ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES.....	- 53 -
16. REPRENDRE LA REGLE CONCERNANT LE STATIONNEMENT	- 55 -
17. MISE A JOUR DES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DANS LES DISPOSITIONS GENERALES	- 56 -
18. INTEGRATION DU PLAN DES SECTEURS RELATIFS AU TAUX DE LA TAXE D'AMENAGEMENT EN ANNEXE DU PLU	- 57 -
19. CORRIGER L'EMPLACEMENT RESERVE N°3 DU DOCUMENT GRAPHIQUE	- 57 -
 III. SYNTHESE DE LA MODIFICATION DU PLU	 - 59 -
1. MISE A JOUR DES PIECES DU PLU	- 59 -
2. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE.....	- 59 -
3. RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	- 61 -
4. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DE L'ANNEXE 5-2 DU PLU	- 65 -
5. INTEGRATION DU PLAN DES SECTEURS RELATIFS AU TAUX DE LA TAXE D'AMENAGEMENT EN ANNEXE DU PLU	- 65 -

I. OBJET ET PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU

Ce rapport de présentation est consacré à la 2^{ème} modification du PLU de Lasserre.

1. RAPPEL DE L'EVOLUTION DU PLU

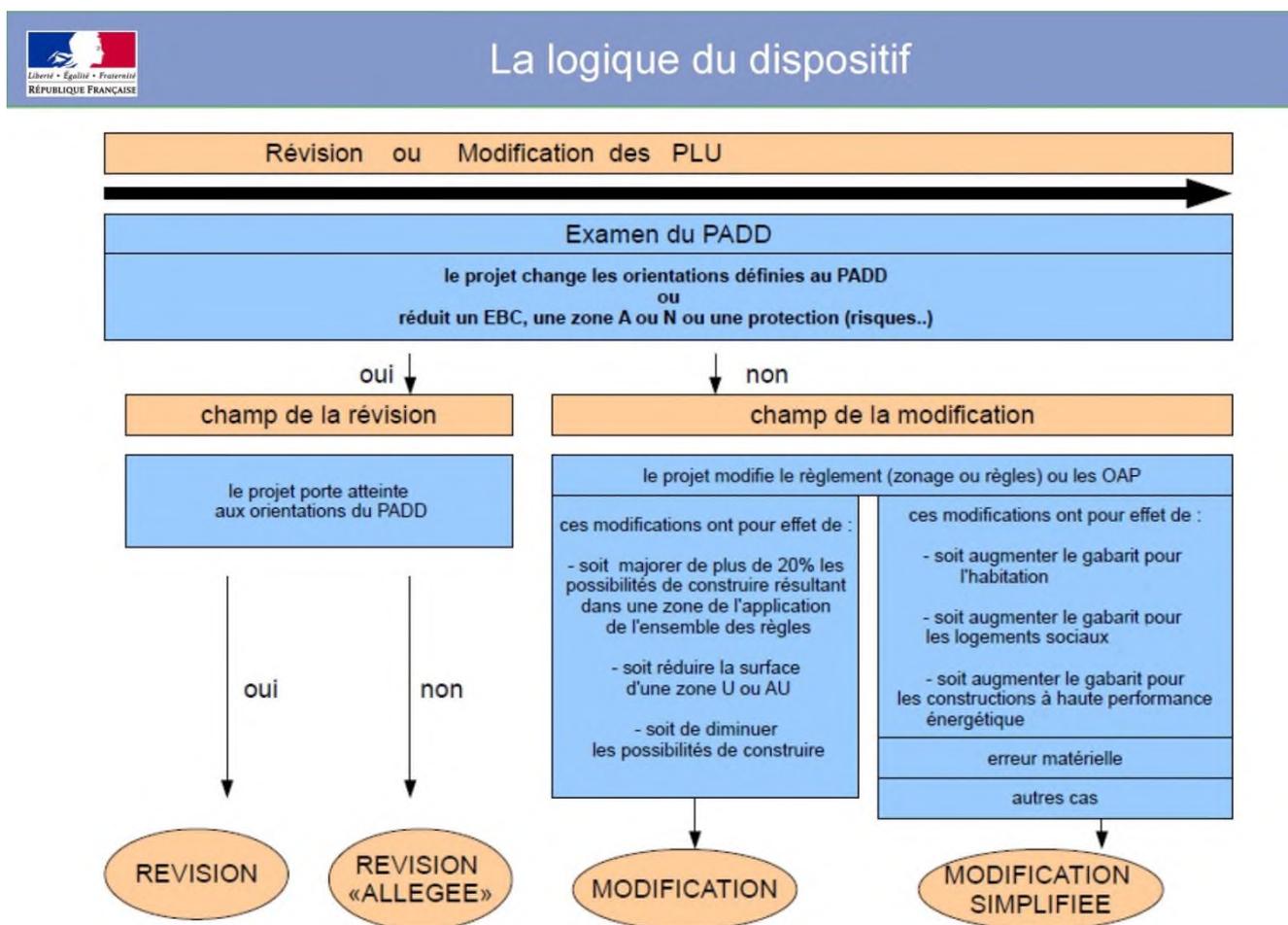
La commune de Lasserre a approuvé la révision de son PLU le 5 octobre 2015.

Depuis, le PLU a fait l'objet :

Procédure	Approbation
1 ^{ère} modification simplifiée du PLU	Le 19 juin 2017

Aujourd'hui, la commune de Lasserre envisage l'utilisation d'une nouvelle procédure de modification dite de droit commun.

2. L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU



Le 1^{er} janvier 2018, les communes de Lasserre et Pradère-les-Bourguets ont fusionné pour créer la nouvelle commune Lasserre-Pradère représentant 1432 habitants. Avant la fusion, ces 2 communes disposaient toutes les 2 d'un PLU approuvé.

Selon l'article L153-4 du code de l'urbanisme, en cas de création d'une commune nouvelle, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux anciennes communes restent applicables.

Elles peuvent être modifiées ou mises en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle. La procédure d'élaboration ou de révision de ce dernier plan est engagée au plus tard lorsqu'un des plans locaux d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune nouvelle doit être révisé en application du 1^o de l'article L153-31.

La commune de Lasserre-Pradère et la Communauté de Communes de la Save au Touch, conformément aux dispositions des articles L153-4, L153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme lancent une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Cadre juridique de la modification du PLU :

La modification des Plans Locaux d'Urbanisme est la procédure de droit commun qui intervient dans les conditions définies à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, à savoir que la modification envisagée ne peut :

- 1° Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article R.151-5 du code de l'urbanisme précise : « Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité».

Cette modification de portée limitée n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD. Toutefois, il s'avère nécessaire de procéder à des adaptations et des ajustements du document d'urbanisme pour :

Liste	Zone du PLU concernée	Élément/pièce du PLU à modifier
1	UB et UC	Préciser les dispositions maîtrisant une densité devenue trop forte au sein des zones UB et UC. <u>Règlement écrit</u> Préciser l'application et les dispositions concernant l'emprise au sol et l'espace de pleine terre au sein des zones UB et UC afin de mieux maîtriser la densification de ces zones.
2	A	<u>Règlement écrit</u> Reprendre le règlement pour être en conformité avec les nouvelles dispositions législatives (L151-11 et L151-12) des zones A et N concernant les bâtiments agricoles, les extensions des habitations existantes et leurs annexes (piscines comprises).
3	UA, UB, UC 1AU & A	<u>Règlement écrit</u> Article 11 : Assouplissement des règles concernant l'aspect extérieur des constructions pour les annexes et les extensions.

4	Dispositions générales	<u>Règlement écrit</u> Suppression de la notion de sinistre dans le cas d'une reconstruction.
5	Dispositions générales	<u>Règlement écrit et annexes</u> Mise à jour de la SUP de la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression
6	Dispositions générales	<u>Règlement écrit</u> Mise à jour du lexique du règlement écrit avec intégration du lexique national d'urbanisme
7	Dispositions générales Zones U et AU Article 6, 7 & 8	<u>Règlement écrit</u> Précision d'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Dans le cadre de l'opération d'aménagement, les règles s'appliquent à chaque lot ou construction.
8	UB & 1AU	<u>Règlement écrit</u> Précision d'application des dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB et 1AU
9	UA, UB, UC & 1AU	<u>Règlement écrit</u> Correction de la règle concernant les annexes aux articles 6 et 7
10	UB, UC & 1AU	<u>Règlement écrit</u> Reprise de la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
11	UA, UB, UC & 1AU	<u>Règlement écrit</u> Préciser la règle concernant la hauteur des constructions
12	A & N	<u>Document graphique</u> Classer en zone Naturelle (NZh) les zones humides (4) sur le document graphique.
13	Toutes les zones sauf N	<u>Règlement écrit</u> Interdire les sous-sols partiels pour éviter des sinistres liés aux remontées de nappes.
14	Toutes les zones sauf N	<u>Règlement écrit</u> Autoriser les toits terrasse et à 1 pente. Les toits terrasses ou à 1 pente en zone UA seront uniquement admis dans le cas de réhabilitation de toiture existante.
15	UB, UC & 1AU	<u>Règlement écrit</u> Préciser l'aspect extérieur des clôtures.
16	UB, UC & 1AU	<u>Règlement écrit</u> Ne plus imposer à minima une place de stationnement couverte pour le logement.
17	Dispositions générales	<u>Règlement écrit</u> Mise à jour des articles d'ordre public dans les dispositions générales
18		<u>Annexes du PLU</u> Intégration du plan des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement en annexe du PLU
19	UC & A	<u>Document graphique</u> Modifier l'erreur de tracé de l'emplacement réservé n°3. <u>Liste des emplacements réservés</u> Reprise des parcelles concernées par l'emplacement réservé n°3

3. LE PLANNING DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

PLU - La procédure de modification : articles L. 153-36 et suivants, L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme

Publicité

- x Affichage en mairie et/ou EPCI pdt 1 mois
 - x Mention dans un journal
 - x Publication au recueil des AA si + de 3500 habitants
- R.153-20 et svts (1)**

Saisine externe

Initiative du président de l'EPCI ou maire pour engager la procédure
Arrêté qui définit les objectifs poursuivis et et modalités de concertation
L.153-37
En cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone, délibération motivée justifiant l'utilité de cette ouverture
L.153-38

Élaboration du projet de modification et exposé des motifs
Rapport de présentation (+ l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU si atteinte de manière significative d'un site Natura 2000 cf R. 121-16 1°) + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification
L. 153-40

Arrêté de l'EPCI ou du maire pour mise à l'enquête publique du projet de PLU
L. 153-19

- Publication d'un avis de mise à enquête publique dans 2 journaux : 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête

Joint à l'EP

Enquête publique / Rapport du commissaire enquêteur
2 mois

Modifications éventuelles
L.153-43

- x Affichage en mairie et/ou EPCI pdt 1 mois
 - x Mention dans un journal
 - x Publication au recueil des Actes Administratifs si commune de + 3500 habitants
- R.153-20 et svts (1)**

Délibération de l'EPCI ou CM pour approbation PLU
L.153-43 et svt

Notification :
x aux PPA visées aux L.132-7 et L.132-9
x saisine de l'AE pour EE cas par cas (L.104-2 et R.104-8)

Avis des PPA + AE :
délai de 3 mois pour rendre l'avis, au-delà, avis réputé favorable
Dérogation L.142-4 (et svt) hors ScoT
Avis du ScoT de la CDNPS

Opposabilité
PLU devient exécutoire dès la publication et la transmission au Préfet ou 1 mois après la transmission au Préfet et publicité si hors ScoT et PLU=PLH - **L.153-23 (1) et L.123-15**

(1) A compter du 1er janvier 2020, la publication prévue au 1^{er} al. de l'article L. 2131-1 du CGCT s'effectue sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 129-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, Le document demeure consultable en mairie ou au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres concernées.

II. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

1. MIEUX MAITRISER LE PHENOMENE DE DENSIFICATION EN COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PLU

A. Rappel des dispositions du PLU en vigueur

La **zone UB** correspond aux extensions urbaines situées en continuité du village ancien. Ce tissu est moins dense que celui de la zone UA, le tissu est principalement constitué de lotissements. L'essentiel de la zone est comprise en assainissement collectif. Elle comprend également un sous-secteur UBa en assainissement autonome.

Le règlement vise à continuer d'affirmer certaines règles pour une meilleure unité urbaine et une densification dans le temps de cette couronne autour du village.

La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone UB, à :

- Conforter ce tissu proche du UA, et conserver la trame viaire et le paysage urbain existant ;
- Poursuivre les aménagements de l'espace public ;
- Permettre l'urbanisation des quelques dents creuses subsistant dans ce secteur,
- Conforter les liaisons avec les quartiers périphériques, existants ou futurs.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol (art. UB 9) pour les mêmes raisons qu'en UA puisque l'objectif est de permettre la densification de ces secteurs urbains.

Possibilités de développement en zone UB :

- Pour les parcelles construites, la densification progressive du tissu est rendue difficile par la forme urbaine. En effet, la grande majorité des constructions correspond à des lotissements de type pavillonnaire avec implantation de la construction en milieu de parcelle.
- Un inventaire de 35 constructions y est cependant estimé sur les dents creuses existantes et sur les jardins pouvant être divisées.

La **zone UC** correspond aux extensions récentes situées en continuité et en dehors du village. Il correspond à des continuités de bâtis ou des secteurs complètement construits. Elle couvre des zones d'habitat plus lâche que dans le centre et est en assainissement autonome.

Elle comprend quatre secteurs :

- le secteur de Caussate au nord du village qui correspond à une extension linéaire de 20 constructions suivant le chemin de Lévigac,
- le secteur d'Encouhette, en bordure de la forêt de Bouconne à l'Est du territoire agricole, comprenant une trentaine de construction à usage d'habitat,
- le secteur de Lagrange constitué d'une vingtaine d'habitations au sein du territoire agricole,
- le secteur de la Comme, faisant le lien entre le village et le secteur de Lagrange via l'avenue de Bouconne (entrée Est du village) comprenant également une vingtaine de constructions à usage d'habitat.

La volonté communale, au travers du PLU vise pour la zone UC, à :

- Stopper les possibilités d'extensions de ces secteurs éloignés ou en excroissance du village,
- Maintenir une diversité de fonction (commerce, habitat, artisanat...)
- Permettre l'urbanisation des rares dents creuses subsistantes dans ces secteurs,

Afin de limiter le risque de densification excessive sur la zone UC qui présente des parcelles de taille souvent très importantes, l'emprise au sol est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière. Celle-ci pourra être

portée jusqu'à 25 %, dans le cas d'implantation d'une piscine. Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

Possibilités de développement en zone UC:

- Sur le secteur de Caussate, 5 constructions sont envisageables sur les dents creuses. La division parcellaire est possible sur deux grandes parcelles, le reste étant distribué en lanière le long de la voie avec les constructions en milieu de parcelle et les jardins en arrière (problème d'accès si division).
- Sur le secteur de La Comme, 5 constructions sont estimées par division parcellaire. Les tailles de parcelles sont ici très importantes mais la zone est très pentue et peu de surfaces peuvent réellement accueillir une nouvelle construction.
- Le secteur d'Enrouset ne comprend quasiment plus aucune dent creuse et les constructions correspondent à de grandes maisons implantées au milieu de grandes parcelles à l'orée de la forêt de Bouconne. 5 constructions y sont identifiées par division parcellaire.
- Une emprise au sol a été instaurée sur la zone UC pour éviter une densification excessive, soit 20% de la superficie de l'unité foncière.

Près de 50 constructions sont ainsi envisageables dans le cadre de la durée de vie du PLU. Cependant ce chiffre correspond au maximum envisageable si toutes les opportunités se concrétisaient.

Certains de ces secteurs (notamment l'ensemble des dents creuses) sont ouverts à l'urbanisation depuis près de 20 ans (lors de la mise en place du POS). C'est pourquoi nous appliquons un ratio de 2/3, qui offre un potentiel de 30 constructions qui semble davantage correspondre aux réelles possibilités effectives.

Potentiel constructible dans le tissu urbain existant et estimation de la capacité d'habitat offerte par les zones ouvertes à la construction

Pour les secteurs urbanisables, on considère que 30% des espaces disponibles seront réservés aux voies, cheminements et autres espaces publics et espaces verts.

Zones	Potentiel constructible identifié dans le tissu urbain (avec pondération d'1/3)	Nombre de constructions en extension urbaine
Zone UA		0
Zone UB	20	20
Zone UC	10	10
1AU		30
2AU		35
TOTAL	30	95
		125

Le potentiel de développement sur les zones UA, UB et UC correspond environ au tiers des possibilités foncières communales.

Les secteurs possédant un véritable enjeu (plus de 1 hectare) ont été tous classés en zone à urbaniser (AU) et correspondent donc aux 2/3 restants.

Les nouveaux secteurs de développement (AU) impactent très peu la zone agricole, il s'agit pour une bonne part de zones déjà considérées comme urbaines dans l'actuel document d'urbanisme. Une densification mesurée de ces espaces est recherchée.

Sur la base de ces estimations, Lasserre pourrait bénéficier d'un apport de population estimé autour de 250 habitants supplémentaires ; selon ce scénario, la commune compterait autour de 1250 habitants à l'horizon 2030 (2,7 habitants par logement).

Ces orientations correspondent aux choix établis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour les 10 à 15 ans à venir.

B. Motif de la modification du PLU

a. Bilan de l'application du PLU approuvé en 2015

La densification envisagée par le PLU en vigueur de Lasserre s'avère moins maîtrisée que ce qui était envisagé lors de la révision générale du PLU.

En effet, en :

- zone UB : 32% de l'objectif en matière de constructions neuves est atteint.
- zone UC : 20% de l'objectif en matière de constructions neuves est atteint.
- zone 1AU : 100% de l'objectif en matière de constructions neuves est atteint.

Zones du PLU	Nombre de constructions envisagées (densification+étalement urbain) lors de la révision du PLU	Nombre de logements réalisés depuis 2015 (approbation de la révision du PLU)
Zone UA	0	
Zone UB	20+20	13
Zone UC	10+10	4
1AU	30	31
2AU	35	
TOTAL	30+95	48

En 3 ans d'application, le phénomène de densification a bien fonctionné toutefois certains secteurs sont insuffisamment équipés pour accueillir un nombre important de logements. Les objectifs d'accueil définis en respectant les équilibres du PLU et les modalités de compatibilité au SCoT risquent d'être dépassés rapidement.

Cette forte densification pourrait entraîner à terme quelques difficultés :

- une urbanisation et une minéralisation accrue des secteurs construits en territoire agricole incohérentes avec le PADD.
- en capacité des réseaux et de la voirie.
- possible saturation de l'équipement scolaire (les places disponibles pour l'école sont affectées et réparties à l'ensemble des communes du SIVOM, sachant que certaines d'entre elles vont lancer des projets résidentiels).
- densifier la ville ne doit pas se faire aux dépens de la végétation, qui est un facteur clé de la qualité de vie de Lasserre-Pradère.

Pour éviter un accroissement non souhaité de la constructibilité des terrains, la commune doit rapidement réfléchir à cette problématique et ajuster les règles de son PLU notamment pour les zones UC. La densité maximum acceptable au sein des zones UC est d'environ 10 logements/ha.

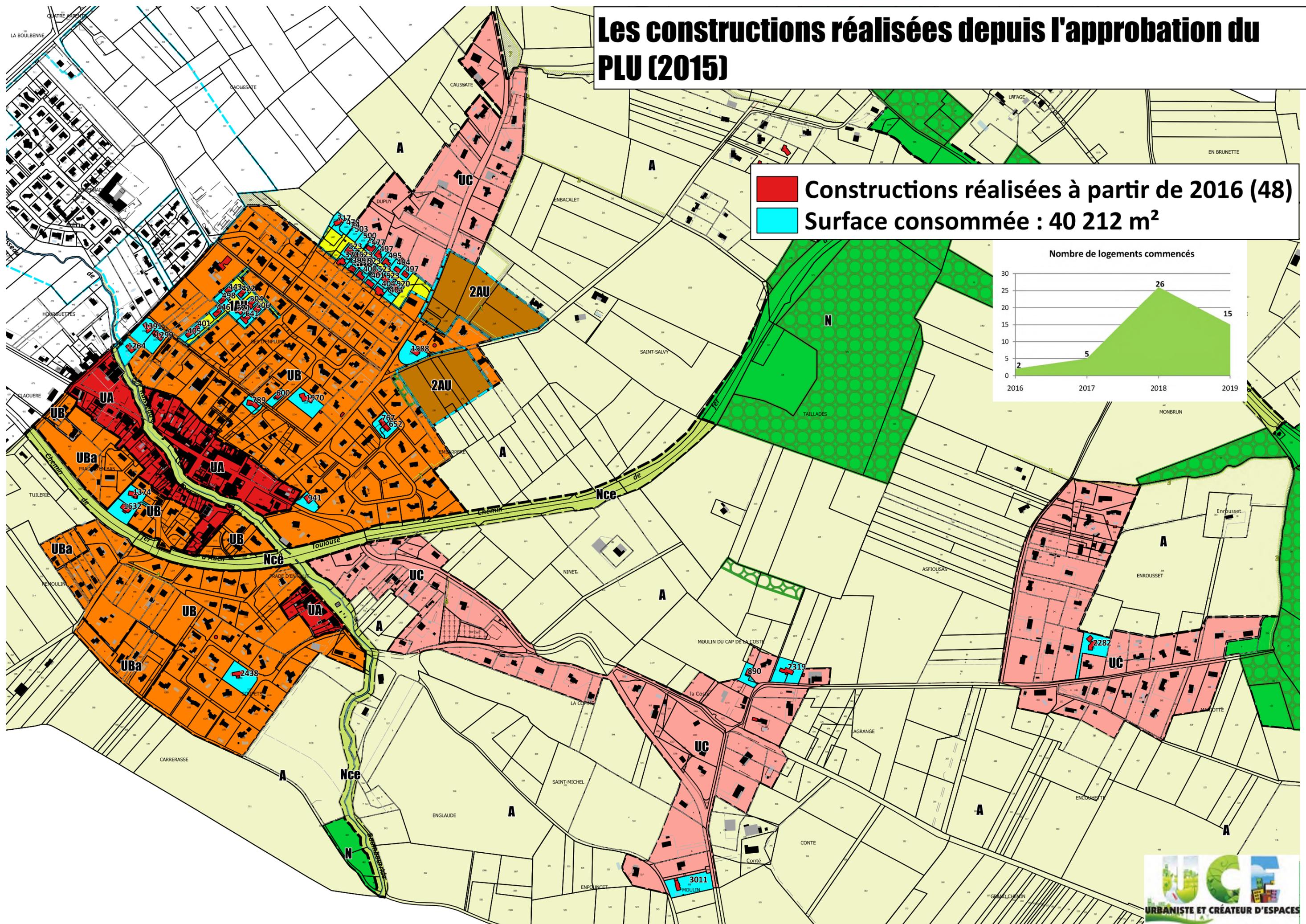
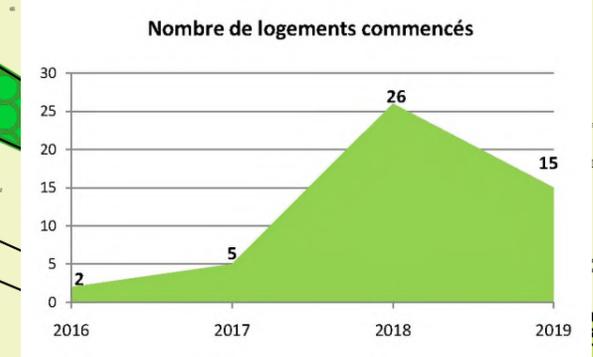
b. Bilan de la consommation foncière depuis l'approbation du PLU (2015-2019)

Sur l'ensemble des secteurs classés en zone urbaine et à urbaniser par le PLU en vigueur, la commune a consommé environ 4 ha et 837 m² par permis délivré, autorisant la construction de 48 logements pour une densité moyenne de 11,9 logements à l'hectare.

Consommation foncière	UB	UC	1AU	TOTAL
Surface consommée (en m ²)	16 705	8 502	15 005	40 212
Nombre de logements	13	4	31	48
Densité de logements/ha	7,8	4,7	20,7	11,9

Les constructions réalisées depuis l'approbation du PLU (2015)

■ Constructions réalisées à partir de 2016 (48)
■ Surface consommée : 40 212 m²



La commune a consommé en moyenne 10 053 m² par an pour un rythme de construction de 12 logements par an.

Les zones 1AU présentent la densité la plus importante de l'urbanisation depuis 2015. Les zones 1AU ont été totalement consommées.

c. Analyse des capacités de densification du tissu urbain des zones UB et UC et du potentiel constructible

L'analyse des capacités de densification des espaces bâtis en zone UB et UC a été menée ainsi que le potentiel constructible des zones AU.

Les possibilités d'urbanisation ont été classées en trois catégories :

- **l'extension urbaine ou étalement urbain** : Extensions des territoires urbanisés (habitat, activités, infrastructures...) sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers. **L'étalement urbain** est limité car 3,53 hectares sont classés en 2AU et sont donc bloqués et 2237 m² sont classés en UC.

- **des dents creuses** : parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit. Espace vide entouré de constructions.

- les possibilités de **densification de jardins particuliers**, par redécoupage parcellaire, qui ont été définies en fonction des configurations des parcelles (intimité) et des possibilités d'accès. Il a parfois été difficile de différencier les parcelles non bâties des jardins en densification. En effet, des constructions sont parfois implantées sur de très grands terrains qui ont été considérés comme des jardins (la même unité foncière).

Les zones UB et les zones UC présentent une densité moyenne très faible.

- La densité moyenne de la zone UB est de 4,4 logements par ha

- La densité moyenne de la zone UC est de 2,7 logements par ha.

Une analyse des densités et des emprises au sol des constructions au sein des zones peu équipées (UB et UC) a été menée afin de connaître les densités existantes par secteur et ainsi d'évaluer leurs capacités de densification à terme. Le PLU en vigueur a sous évalué ce potentiel de densification au sein de ce tissu urbain très lâche.

Environ **10,93 ha de capacités de densification (densification de jardins particuliers et dents creuses)** ont été repérés au sein des espaces actuellement urbanisés soit environ 11 ans de consommation foncière sur la base de la dynamique de construction des 4 dernières années.

90% des capacités de densification correspondent à des possibilités de redécoupage parcellaire au niveau des jardins particuliers. En effet, les terrains récemment bâtis à Lasserre sont souvent très grands (2000-3000 m² étaient nécessaires pour pouvoir bâtir dans les zones non desservies par l'assainissement collectif) et leur découpage est parfois envisageable en intégrant les critères suivants : accès, intimité préservée, topographie et surface cohérente avec le marché.

Le gisement de logements lié au potentiel de densification des jardins particuliers et des dents creuses est estimé à **178 unités** (correspondant à l'emprise au sol moyenne des constructions par zone).

Ces projets seront difficilement mobilisés au sein de la commune. Jusqu'à présent quelques projets ont été réalisés par ce biais (le phénomène de densification douce commence à être plus important que la période de révision du PLU). On peut donc considérer que 50% (d'autant qu'il n'y a plus de possibilités de constructions au sein des zones AU) des possibilités de densification seront mobilisés jusqu'en 2030 soit **5,46 ha** pour environ **89 logements (la production de 30 logements était estimée lors de la révision générale du PLU)**. Cette hypothèse est donc 3 fois supérieure à la projection définie dans le PLU en vigueur.

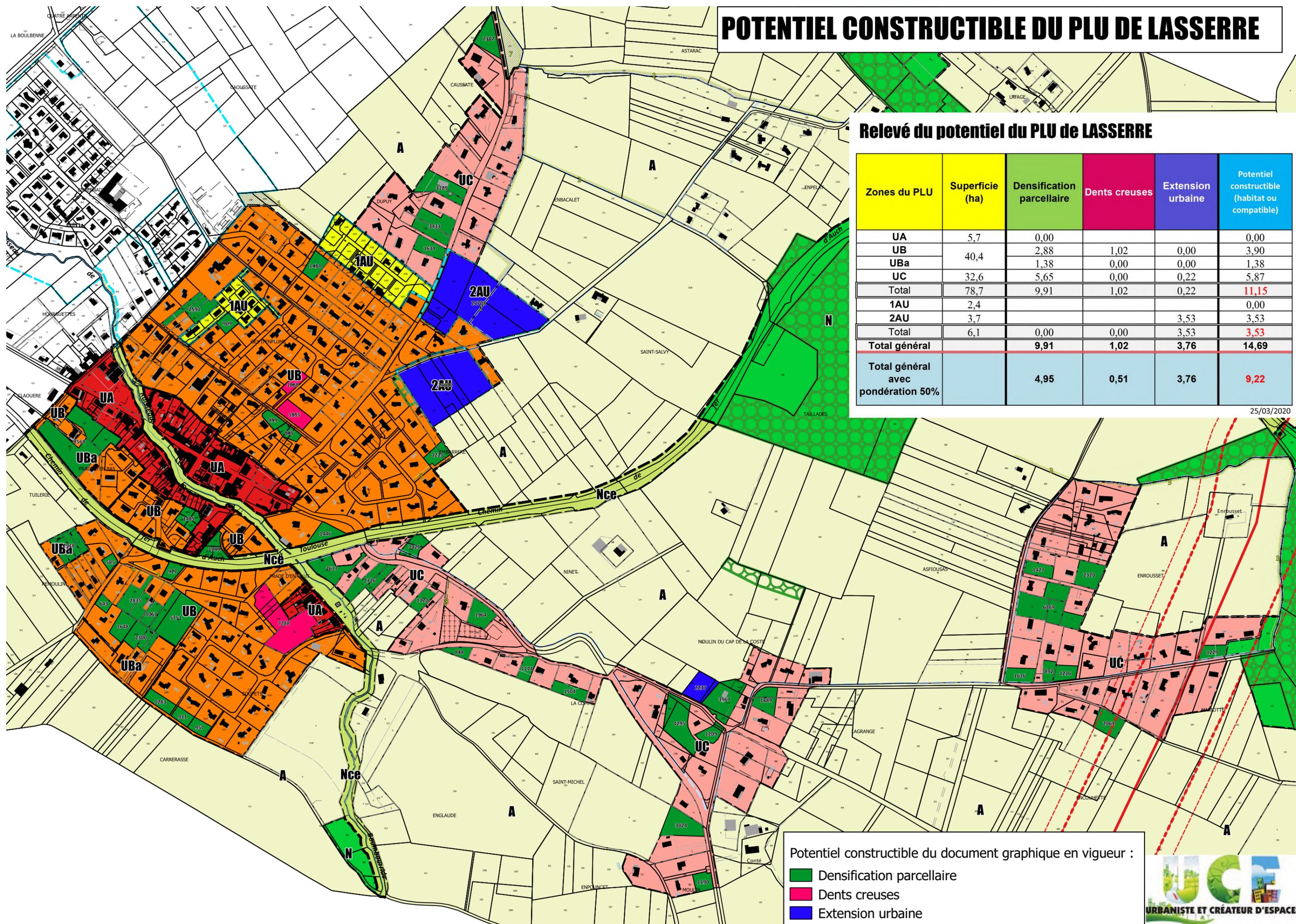
Ce phénomène, s'il n'est pas maîtrisé, pourrait provoquer à terme des difficultés en matière d'équipements, d'offre de services et de réseaux ; c'est pourquoi une modification du PLU est envisagée.

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DU PLU DE LASSERRE

Relevé du potentiel du PLU de LASSERRE

Zones du PLU	Superficie (ha)	Densification parcellaire	Dents creuses	Extension urbaine	Potentiel constructible (habitat ou compatible)
UA	5,7	0,00			0,00
UB	40,4	2,88	1,02	0,00	3,90
UBa		1,38	0,00	0,00	1,38
UC	32,6	5,65	0,00	0,22	5,87
Total	78,7	9,91	1,02	0,22	11,15
1AU	2,4				0,00
2AU	3,7			3,53	3,53
Total	6,1	0,00	0,00	3,53	3,53
Total général		9,91	1,02	3,76	14,69
Total général avec pondération 50%		4,95	0,51	3,76	9,22

25/03/2020



Potentiel constructible du document graphique en vigueur :

- Densification parcellaire
- Dents creuses
- Extension urbaine



L'analyse suivante a été réalisée afin de déterminer les principales caractéristiques des zones UB et UC (ayant un tissu urbain lâche) avant de proposer de nouveaux outils aspirant à mieux maîtriser la densité pour :

- mieux intégrer d'éventuels projets de construction au sein du paysage urbain
- éviter des dysfonctionnements en matière de réseaux et d'équipements (scolaire notamment)
- éviter des incidences négatives sur l'environnement (concentration excessive de rejets d'eaux usées au fossé dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif).

Les zones UB et UC ont donc été étudiées :

- L'emprise au sol moyenne des constructions (avec annexe et piscine) au sein de la zone
- La taille moyenne des lots bâtis par zone
- La densité de logements par hectare.

La densité brute

Le potentiel de nouveaux logements au sein des zones étudiées a été défini en prenant une densité de 16 à 15 logements par hectare (la moitié des logements réalisés au sein de la commune depuis 2015 a une densité de 20,9 logements/ha au sein des zones 1AU).



UB VILLAGE NORD (du Bombouride)	
Surface zone UB	233 635
SITUATION ACTUELLE	
Nombre de logements existants	116
Coefficient d'emprise au sol mesuré (%)	10,4
Taille moyenne de l'emprise au sol par logement	209
Taille moyenne des parcelles par logement (m ²)	2014
Densité moyenne en logement par hectare	5,0
Surface constructible non bâtie (en m ²)	12 282
Potentiel de nouveaux logements avant modification	20



UBa VILLAGE SUD (du Bombouride)	
Surface zone UBa	36 212
SITUATION ACTUELLE	
Nombre de logements existants	9
Coefficient d'emprise au sol mesuré (%)	4,8
Taille moyenne de l'emprise au sol par logement	192
Taille moyenne des parcelles par logement (m ²)	4024
Densité moyenne en logement par hectare	2,5
Surface constructible non bâtie (en m ²)	13 786
Potentiel de nouveaux logements avant modification	22



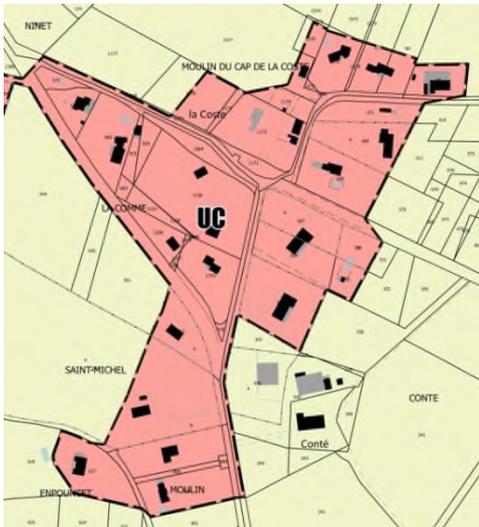
UB VILLAGE SUD (du Bombouride)	
Surface zone UB	140 972
SITUATION ACTUELLE	
Nombre de logements existants	57
Coefficient d'emprise au sol mesuré (%)	8,9
Taille moyenne de l'emprise au sol par logement	221
Taille moyenne des parcelles par logement (m ²)	2473
Densité moyenne en logement par hectare	4,0
Surface constructible non bâtie (en m ²)	26 744
Potential de nouveaux logements avant modification	43



UC CAUSSATE	
Surface zone UC	68 277
SITUATION ACTUELLE	
Nombre de logements existants	17
Coefficient d'emprise au sol mesuré (%)	7,6
Taille moyenne de l'emprise au sol par logement	305
Taille moyenne des parcelles par logement (m ²)	4016
Densité moyenne en logement par hectare	2,5
Surface constructible non bâtie (en m ²)	10 298
Potential de nouveaux logements avant modification	16



UC PRADE D'EN HAUT	
Surface zone UC (sans le cimetière)	54 930
SITUATION ACTUELLE	
Nombre de logements existants	16
Coefficient d'emprise au sol mesuré (%)	5,7
Taille moyenne de l'emprise au sol par logement	195
Taille moyenne des parcelles par logement (m ²)	3433
Densité moyenne en logement par hectare	2,9
Surface constructible non bâtie (en m ²)	13 379
Potential de nouveaux logements avant modification	21



UC MOULIN DU CAP DE LA COSTE	
Surface zone UC	87 630
SITUATION ACTUELLE	
Nombre de logements existants	19
Coefficient d'emprise au sol mesuré (%)	5,8
Taille moyenne de l'emprise au sol par logement	266
Taille moyenne des parcelles par logement (m ²)	4612
Densité moyenne en logement par hectare	2,2
Surface constructible non bâtie (en m ²)	17 811
Potential de nouveaux logements avant modification	28



UC ENCOUHETTE	
Surface zone UC	118 273
SITUATION ACTUELLE	
Nombre de logements existants	37
Coefficient d'emprise au sol mesuré (%)	7,5
Taille moyenne de l'emprise au sol par logement	241
Taille moyenne des parcelles par logement (m ²)	3197
Densité moyenne en logement par hectare	3,1
Surface constructible non bâtie (en m ²)	17 230
Potential de nouveaux logements avant modification	28

Zones du PLU	Nombre de constructions envisagées lors de la révision du PLU	Nombre de logements réalisés depuis 2015 et potentiel de nouveaux logements (pondération de 50% pour les logements en densification)
Zone UA	0	
Zone UB	40	13 + 42
Zone UC	20	4 + 46
1AU	30	31
2AU	35	35
TOTAL	125	48 + 123 = 171

Le potentiel de logements relevé au sein des zones UB et UC a été pondéré de 50%.

L'incidence de l'application des règles actuelles du PLU a été sous évaluée lors de la révision générale du PLU, en effet selon l'analyse précédente, 46 logements supplémentaires aux projections du PLU pourraient être réalisés à Lasserre. La situation/configuration des zones UB et UC pourrait offrir un potentiel urbain supérieur aux projections du PADD et aux orientations du SCOT de l'agglomération toulousaine et du PLH de la CCST.

En cohérence avec le PADD, la modification du réglementé écrit du PLU doit donc permettre :

- aux zones UB de se densifier sans provoquer une minéralisation des sols trop importantes ayant une incidence paysagère et créant des îlots de chaleur
- aux zones UC de garder leurs caractéristiques urbaines aérées tout en pouvant accueillir quelques constructions supplémentaires comblant les dents creuses sans impacter la capacité des réseaux et des équipements.

C. Adaptation du dossier de PLU

a. Etablir des outils réglementaires pour encadrer l'urbanisation au sein des zones UB et UC

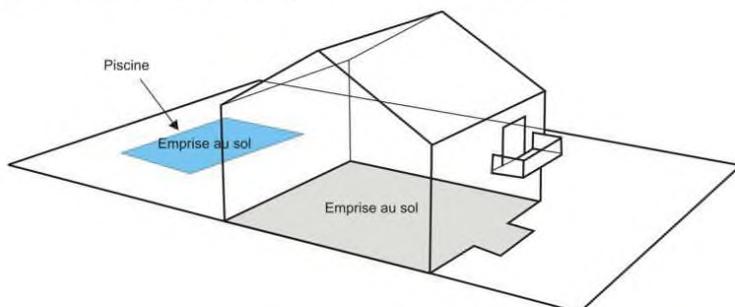
Au sein des UB et UC, le PLU doit mieux encadrer les constructions par la combinaison des règles d'emprise au sol, de hauteur, d'espace de pleine terre, etc...

1. Définir un Coefficient d'Emprise au Sol adapté : Article 9

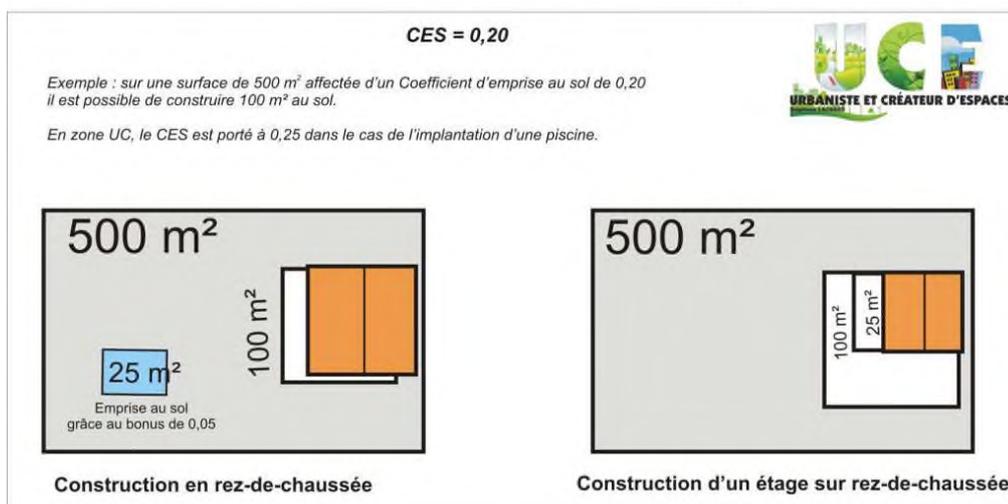
Lexique national d'urbanisme :

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

L'article 9 fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain



En définissant un CES aux zones UB et UC, la commune souhaite maîtriser les projets d'urbanisation dans les secteurs peu équipés.



Définition de l'emprise au sol retenue par le PLU

Les éléments qui forment de l'emprise au sol :

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol. A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.
- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- les rampes d'accès extérieures
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.
- un abri à jardin, un atelier indépendant...qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus

- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple).

Secteurs de la commune	Coefficient d'Emprise au Sol (%) actuelle des constructions	Règlement actuel d'emprise au sol	Règlement coefficient d'emprise au sol (%) après modification	Justification de la modification
UB village Nord	10,4	X	15	Permettre l'évolution des parcelles déjà bâties tout en maîtrisant la densification au sol.
UBa village Nord	4,8	X	15	
UB village Sud	8,9	X	15	
UC Caussate	7,6	20% de l'unité foncière 25% dans le cas d'implantation d'une piscine	10% de l'unité foncière 15% dans le cas d'implantation d'une piscine	Maîtriser la densification pour conserver les caractéristiques urbaines aérées et limiter les incidences sur l'environnement et les réseaux
UC Prade d'en Haut	5,7			
UC Moulin Cap de la Coste	5,8			
UC Encouhette	7,5			

Modification des articles UB-9 et UC-9

Avant modification :

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Néant

Après modification :

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain d'assiette.
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Avant modification :

ARTICLE UC 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière. Elle sera portée à 25 % dans le cas d'implantation d'une piscine.

Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

Après modification :

ARTICLE UC 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière. Elle sera portée à 15 % dans le cas d'implantation d'une piscine.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas assujettis à cette règle.

2. Définir un coefficient de biotope par surface : Article 13

En cas de constructions denses il y a lieu de compenser l'absence ou la destruction de biotopes sur la parcelle en créant de nouveaux milieux propices au développement de la biodiversité.

La commune envisage de maîtriser la qualité végétale en milieu urbain notamment dans les zones UB & UC peu denses.

La loi ALUR a introduit un «coefficient de biotope » qui établit un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite ou en passe de l'être.

Le Coefficient de Biotope de Surface (CBS) n'est pas obligatoire mais il vise à maintenir les espaces végétalisés en milieu urbain. Il exprime la "valeur écologique" d'un terrain, c'est-à-dire le rapport entre le végétal (surface en pleine terre¹) et le minéral au sein d'une même opération.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Le CBS décrit la proportion entre les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale d'une parcelle construite ou en passe de l'être.

L'objectif du CBS est de :

- garantir et développer la fonction des sols et la gestion des ressources en eau,
- améliorer l'environnement de l'habitat,
- créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore,
- garantir et améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique.

Le PLU de Lasserre peut ainsi favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité et de la nature au sein des zones UB et UC peu denses en réservant, lors d'opérations de constructions neuves, rénovées ou réhabilités, une part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (surfaces en pleine terre végétalisées).

Modification des articles UB13 et UC13

Après modification :

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Au moins 70% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

Après modification :

ARTICLE UC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Au moins 70% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

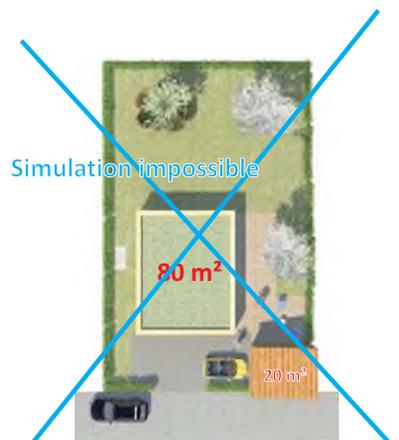
¹ Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune.

LASSERRE

ZONE UB

Simulation des constructions possibles par rapport à la surface parcellaire : 4 exemples

Habitation individuelle sur une parcelle de 500 m²



Simulation impossible

Coefficient d'emprise au sol recommandé : 0,15
CBS recommandé : 0,7
Hauteur maximum autorisée pour les constructions nouvelles : 7 mètres du terrain naturel à la sablière

Description générale du projet :
Surface de la parcelle : 500 m²

Surface emprise au sol construction autorisée : 75 m² (bâtiment principal + annexe/garage)
Surface libre : 425 m²
Obligation de préserver 350 m² en pleine terre

Calcul du CBS du projet :
Revêtement des surfaces imperméables :
Stationnement : 50 m² (2 places)
Terrasse : 25 m²

SURFACE EN PLEINE TERRE DU PROJET = 350 m²

CBS : 350/ 500 = 0,7

Ce terrain a un potentiel d'emprise au sol de 75 m². Ce qui rend quasiment impossible la construction de bâtiment principal (de plain-pied) et d'une annexe (dont piscine) sur des parcelles de 500 m².

En zone UB, 1 étage est autorisé ce qui permet la réalisation d'un logement pouvant développer 150 m² maximum de surface de plancher.

Habitation individuelle sur une parcelle de 750 m²



Coefficient d'emprise au sol recommandé : 0,15
CBS recommandé : 0,7
Hauteur maximum autorisée pour les constructions nouvelles : 7 mètres du terrain naturel à la sablière

Description générale du projet :
Surface de la parcelle : 750 m²

Surface emprise au sol construction autorisée : 112,5 m²
(bâtiment principal + annexe/garage/piscine)
Surface libre : 637,5 m²
Obligation de préserver 525 m² en pleine terre

Calcul du CBS du projet :
Revêtement des surfaces imperméables :
Stationnement : 50 m²
Terrasse : 25 m²

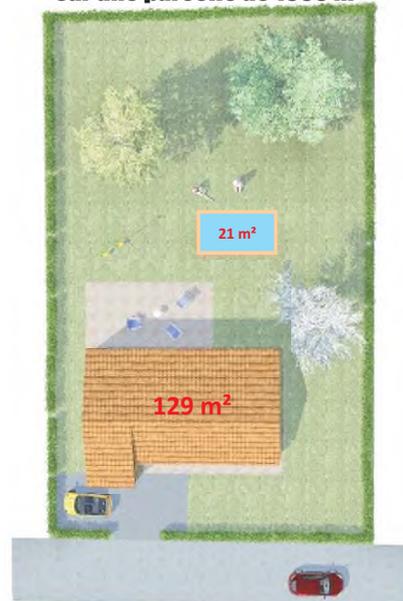
SURFACE EN PLEINE TERRE DU PROJET = 562,5 m²

CBS : 600/ 750 = 0,75

Ce type de terrain offre un potentiel d'emprise au sol de 112,5 m² pour un bâtiment.

Les règles définies rendent possible la construction d'un bâtiment principal et d'une annexe en plain pied. La surface autorisée au sol est supérieure à la taille moyenne nationale d'un logement individuel (91 m²).

Habitation individuelle sur une parcelle de 1000 m²



Coefficient d'emprise au sol recommandé : 0,15
CBS recommandé : 0,7
Hauteur maximum autorisée pour les constructions nouvelles : 7 mètres du terrain naturel à la sablière

Description générale du projet :
Surface de la parcelle : 1000 m²

Surface emprise au sol construction autorisée : 150 m²
(bâtiment principal + annexe/garage/piscine)
Surface libre : 850 m²
Obligation de préserver 700 m² en pleine terre

Calcul du CBS du projet :
Revêtement des surfaces imperméables :
Stationnement : 50 m²
Terrasse : 40 m²

SURFACE EN PLEINE TERRE DU PROJET = 760 m²

CBS : 760/ 1000 = 0,76

Ce type de terrain offre un potentiel d'emprise au sol de 150 m². Ce qui permet la construction de plain-pied d'un bâtiment principal (moyenne nationale : 91 m²) et d'annexes.

La construction d'un étage permet de doubler la surface habitable si nécessaire et donc la construction de logements collectifs est possible (avec environ 300 m² de surface de plancher).

Habitation individuelle sur une parcelle de 1500 m²



Coefficient d'emprise au sol recommandé : 0,15
CBS recommandé : 0,7
Hauteur maximum autorisée pour les constructions nouvelles : 7 mètres du terrain naturel à la sablière

Description générale du projet :
Surface de la parcelle : 1500 m²

Surface emprise au sol construction : 225 m²
(bâtiment principal + annexe/garage/piscine)
Surface libre : 1275 m²
Obligation de préserver 1050 m² en surface végétalisée

Calcul du CBS du projet :
Revêtement des surfaces imperméables :
Stationnement : 50 m²
Terrasse : 40 m²

SURFACE EN PLEINE TERRE DU PROJET = 1 185 m²

CBS : 1185/ 1500 = 0,79

Ce terrain a un potentiel d'emprise au sol de 225 m². Ce qui permet la construction de plain-pied d'un bâtiment principal (moyenne nationale : 91 m²) et d'annexes (piscine ou autre) sans contrainte particulière.
La possibilité de réalisation d'un étage augmente le potentiel constructible et la réalisation de logements collectifs.

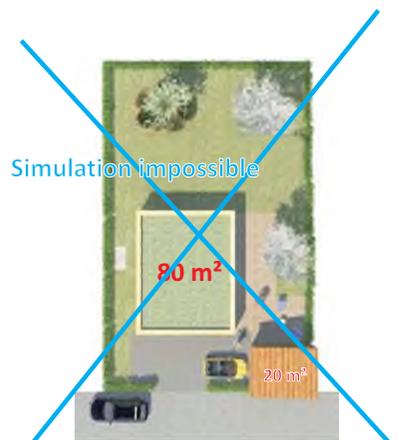
Les données des simulations sont basées sur photos et non sur des données métriques précises

LASSERRE

ZONE UC

Simulation des constructions possibles par rapport à la surface parcellaire : 4 exemples

Habitation individuelle sur une parcelle de 500 m²



Simulation impossible

Coefficient d'emprise au sol recommandé : 0,10
CBS recommandé : 0,7
Hauteur maximum autorisée pour les constructions nouvelles : 3 mètres du terrain naturel à la sablière

Description générale du projet :

Surface de la parcelle : 500 m²

Surface emprise au sol construction autorisée : 50 m²
(bâtiment principal + annexe/garage)
Surface libre : 450 m²
Obligation de préserver 350 m² en pleine terre

Calcul du CBS du projet :

Revêtement des surfaces imperméables
Stationnement : 50 m² (2 places)
Terrasse : 25 m²

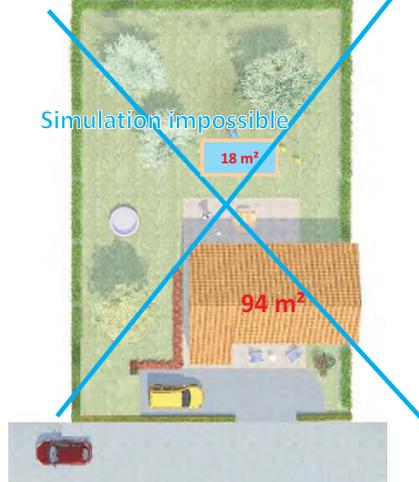
SURFACE EN PLEINE TERRE DU PROJET = 350 m²

$$\text{CBS} : 350 / 500 = 0,7$$

Ce terrain a un potentiel d'emprise au sol de 50 m². Ce qui rend impossible la construction de bâtiment principal (de plain-pied) et d'une annexe (dont piscine) sur des parcelles de 500 m².

En zone UC, l'étage est interdit ce qui ne permet pas la réalisation d'un nouveau logement (91 m²: taille moyenne nationale d'un logement individuel).

Habitation individuelle sur une parcelle de 750 m²



Simulation impossible

Coefficient d'emprise au sol recommandé : 0,10
Coefficient d'emprise au sol sera augmenté de 0,05 dans le cas d'implantation d'une piscine
CBS recommandé : 0,7
Hauteur maximum autorisée pour les constructions nouvelles : 3 mètres du terrain naturel à la sablière

Description générale du projet :

Surface de la parcelle : 750 m²

Surface emprise au sol construction autorisée (bâtiment principal): 75 m²
Surface emprise au sol piscine : 37,5 m²
Surface libre : 637,5 m²
Obligation de préserver 525 m² en pleine terre

Calcul du CBS du projet :

Revêtement des surfaces imperméables :
Stationnement : 50 m²
Terrasse : 25 m²

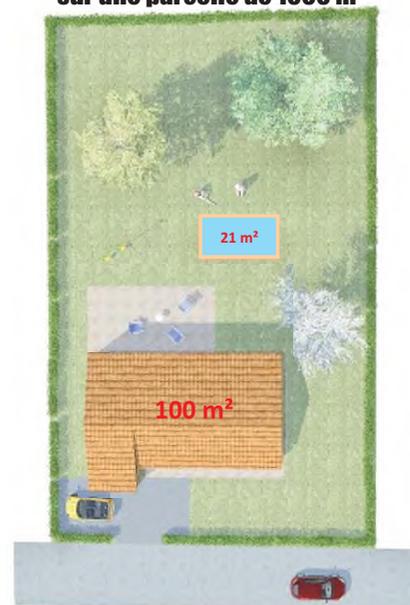
SURFACE EN PLEINE TERRE DU PROJET = 600 m²

$$\text{CBS} : 600 / 750 = 0,75$$

Ce type de terrain offre un potentiel d'emprise au sol de 75 m² pour un bâtiment.
37,5 m² d'emprise au sol est réservée pour l'aménagement de la piscine.

Les règles empêchent (emprise au sol + hauteur) la construction d'un logement individuel correspondant à la taille moyenne nationale (91 m²).

Habitation individuelle sur une parcelle de 1000 m²



Coefficient d'emprise au sol recommandé : 0,10
Coefficient d'emprise au sol sera augmenté de 0,05 dans le cas d'implantation d'une piscine
CBS recommandé : 0,7
Hauteur maximum autorisée pour les constructions nouvelles : 3 mètres du terrain naturel à la sablière

Description générale du projet :

Surface de la parcelle : 1000 m²

Surface emprise au sol construction autorisée (bâtiment principal) : 100 m²
Surface emprise au sol piscine : 50 m²
Surface libre : 850 m²
Obligation de préserver 700 m² en pleine terre

Calcul du CBS du projet :

Revêtement des surfaces imperméables :
Stationnement : 50 m²
Terrasse : 40 m²

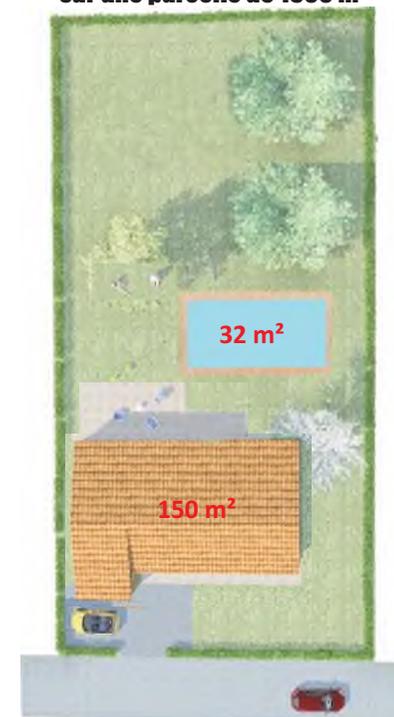
SURFACE EN PLEINE TERRE DU PROJET = 760 m²

$$\text{CBS} : 760 / 1000 = 0,76$$

Ce type de terrain offre un potentiel d'emprise au sol de 100 m². Ce qui permet la construction de plain-pied d'un bâtiment principal (moyenne nationale : 91 m²). 50 m² d'emprise au sol seront ajoutés dans le cas de la construction d'une piscine.

Les règles empêchent la construction d'un étage ce qui rend impossible la construction d'un logement collectif.

Habitation individuelle sur une parcelle de 1500 m²



Coefficient d'emprise au sol recommandé : 0,10
Coefficient d'emprise au sol sera augmenté de 0,05 dans le cas d'implantation d'une piscine
CBS recommandé : 0,7
Hauteur maximum autorisée pour les constructions nouvelles : 3 mètres du terrain naturel à la sablière

Description générale du projet :

Surface de la parcelle : 1500 m²

Surface emprise au sol construction autorisée (bâtiment principal) : 150 m²
Surface emprise au sol piscine : 75 m²
Surface libre : 1275 m²
Obligation de préserver 1050 m² en surface végétalisée

Calcul du CBS du projet :

Revêtement des surfaces imperméables :
Stationnement : 50 m²
Terrasse : 40 m²

SURFACE EN PLEINE TERRE DU PROJET = 1 185 m²

$$\text{CBS} : 1185 / 1500 = 0,79$$

Ce terrain a un potentiel d'emprise au sol de 150 m². Ce qui permet la construction de plain-pied d'un bâtiment principal (moyenne nationale : 91 m²). La construction de piscine est également permise (75 m² d'emprise au sol possibles dans le cas de la construction de piscine).

Les règles empêchent la construction d'un étage ce qui rend impossible la construction d'un logement collectif.

Les données des simulations sont basées sur photos et non sur des données métriques précises

3. Maîtriser la hauteur des nouvelles constructions au sein des zones UC : Article 10

La hauteur des constructions nouvelles au sein des dents creuses doit être limitée à une hauteur de plain-pied au sein des zones UC pour empêcher le développement de logements trop denses dans des secteurs insuffisamment équipés en matière de réseaux.

Avant modification :

ARTICLE UC 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée 7 mètres et doit être conforme à la hauteur des constructions avoisinantes.

Après modification :

ARTICLE UC 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2- Hauteur :

À l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3 mètres.

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

D. INCIDENCE DE LA MODIFICATION

a. Sur l'environnement naturel

1. Les incidences sur le sol

o La gestion économe du foncier

La modification du PLU aura une incidence positive sur l'environnement car elle n'empêche pas de bâtir sur des parcelles plus petites au sein de l'espace urbain du village (UB) et donc de limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels. L'urbanisation de la zone UB va être mieux maîtrisée en incitant les constructions à un étage et ainsi densifiant l'agglomération sur moins d'espace.

En revanche, la zone UC va être freinée dans son urbanisation par une emprise au sol et une hauteur contrainte. La modification évite ainsi une surdensité dans des secteurs faiblement équipés. L'usage du foncier en zone UC sera donc limitée par le règlement écrit tant que la zone UB ne sera pas densifiée et que l'équipement aura des capacités suffisante pour le desservir.

2. Les incidences sur le milieu naturel et le paysage

La modification des dispositions du PLU en zones UB & UC n'impacte pas directement les secteurs à enjeux écologiques de la commune.

Le maillage des trames vertes et bleues n'est pas interrompu et les déplacements (aériens, aquatiques et terrestres) sont toujours possibles.

3. Les incidences sur la ressource en eau

o Préserver la qualité de l'eau

En maîtrisant la densité bâtie au sein des zones UB et UC, la commune maîtrise mieux les rejets polluants dans les milieux naturels.

Le village de Lasserre-Pradère doit rester privilégié en matière de densité car il est équipé d'un réseau d'assainissement collectif.

- Compenser les effets de l'imperméabilisation pour limiter le risque d'inondation et préserver la ressource en eaux superficielles

L'augmentation de l'imperméabilité des sols engendrés par les emprises de voies et de constructions entraînent une augmentation des débits ruisselés et une intensification des phénomènes d'inondation aval.

Cette réflexion sur le ruissellement pluvial a un impact fort sur l'aménagement des sites urbains.

Grâce à la mise en place d'un CBS et d'un CES, les espaces en faveur de la nature pourront diminuer le phénomène d'imperméabilisation des sols en retenant et en ralentissant le ruissellement pluvial.

b. Sur l'environnement humain et le cadre de vie :

1. Les incidences concernant l'habitat

La modification aura un impact sur le développement de l'habitat avec une offre en augmentation par rapport aux objectifs du PLU en vigueur mais mieux maîtrisée (+18). Avant la modification, le potentiel du PLU a été évalué à 171 logements. La cohérence de l'application du PLU sur cette thématique en est donc améliorée.

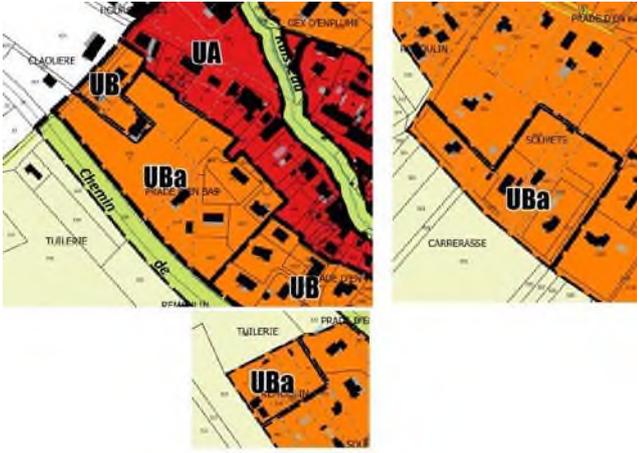
Zones du PLU	Nombre de constructions envisagées lors de la révision du PLU	Nombre de constructions déjà réalisées	Nombre de constructions potentielles après la modification du PLU (après pondération 50%)	Densité en logement/ha
Zone UA	0	0		
Zone UB	40	13	35	13,3
Zone UC	20	4	25	8
1AU	30	31		Déjà réalisée : 20,7
2AU	35		35	10
TOTAL	125		143	12,4



Potentiel de nouveaux logements avant modification	20
Potentiel après modification du PLU	
Potentiel d'Emprise au sol 15% (m ²)	1842,3
Potentiel de nouveaux logements (112m ² d'emprise au sol)	16

Différence de logements avant la modification :

-4



Potentiel de nouveaux logements avant modification	22
Potentiel après modification du PLU	
Potentiel d'Emprise au sol 15% (m ²)	2067,9
Potentiel de nouveaux logements (112m ² d'emprise au sol)	18

Différence de logements avant la modification :

-4



Potentiel de nouveaux logements avant modification	43
Potentiel après modification du PLU	
Potentiel d'Emprise au sol 15% (m ²)	4011,6
Potentiel de nouveaux logements (112m ² d'emprise au sol)	36

Différence de logements avant la modification :

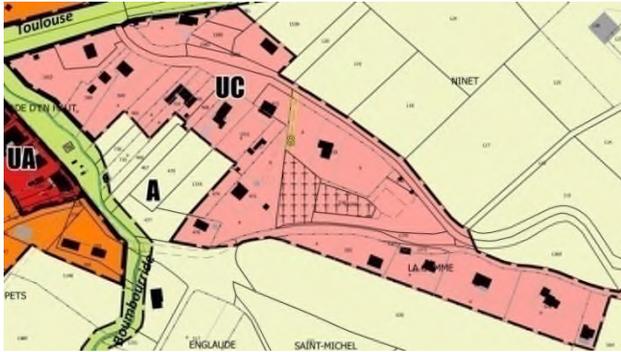
-7



Potentiel de nouveaux logements avant modification	16
Potentiel après modification du PLU	
Potentiel d'Emprise au sol 10% (m ²)	1029,8
Potentiel de nouveaux logements (125m ² d'emprise au sol)	8

Différence de logements avant la modification :

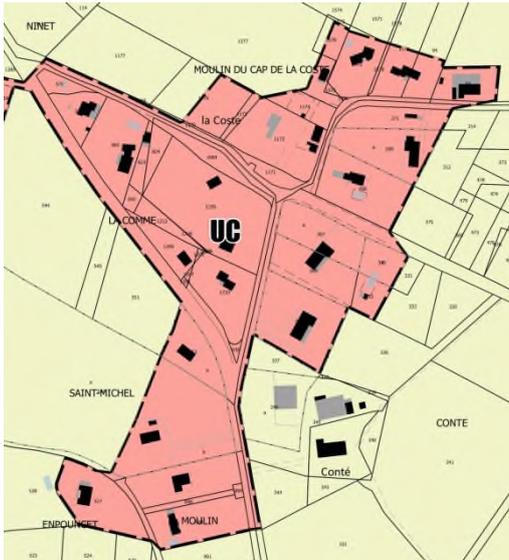
-8



Potentiel de nouveaux logements avant modification	21
Potentiel après modification du PLU	
Potentiel d'Emprise au sol 10% (m ²)	1337,9
Potentiel de nouveaux logements (125m ² d'emprise au sol)	11

Différence de logements avant la modification :

-10



Potentiel de nouveaux logements avant modification	28
Potentiel après modification du PLU	
Potentiel d'Emprise au sol 10% (m ²)	1781,1
Potentiel de nouveaux logements (125m ² d'emprise au sol)	14

Différence de logements avant la modification :

-14



Potentiel de nouveaux logements avant modification	28
Potentiel après modification du PLU	
Potentiel d'Emprise au sol 10% (m ²)	1723
Potentiel de nouveaux logements (125m ² d'emprise au sol)	14

Différence de logements avant la modification :

-14

2. L'incidence concernant le paysage urbain

Par la modification du PLU, la commune permet :

- aux zones UB de se densifier sans provoquer une minéralisation des sols trop importantes ayant une incidence paysagère (densification par la hauteur) et créant des îlots de chaleur
- aux zones UC de garder leurs caractéristiques urbaines aérées tout en pouvant accueillir quelques constructions supplémentaires comblant les dents creuses.

3. L'incidence concernant l'assainissement collectif

La station d'épuration intercommunale de Lé vignac-sur-Save a été dimensionnée pour subvenir aux besoins à 20 ans des communes de Lé vignac, Lasserre et Pradère les Bourguets, conformément aux projections réalisées dans le cadre des schémas communaux d'assainissement.

Le dimensionnement hydraulique des ouvrages est basé sur :

- les débits sanitaires actuellement observés,
- les augmentations de débits liées aux raccordements futurs sur la base de 140 l/EH,
- les eaux parasites incompressibles avec des débits calculés lors des diagnostics réalisés dans les schémas directeurs antérieurs : pour Lasserre des ECP de temps sec estimés à 7,2 m³/j et pour Lé vignac des ECP de temps sec estimés à 136 m³/j.

Pour cette station intercommunale, 40% de la capacité nominale de la station sont réservés pour les effluents des communes de Lasserre et de Pradère, et répartis de la façon suivante :

- 25 % sont réservés pour la commune de Lasserre, soit 1 250 EH,
- 15 % sont réservés pour la commune de Pradère, soit 750 EH.

Ainsi, la charge de pollution attendue sur la station intercommunale de Lé vignac sur Save présentée dans le Dossier Loi sur l'Eau de la station est de :

- 3 000 EH pour la commune de Lé vignac sur Save,
- 1 250 EH pour la commune de Lasserre,
- 750 EH pour la commune de Pradère.



Zonage d'assainissement collectif

Comme le prévoit le dimensionnement de la station d'épuration intercommunale, 25 % de capacité de la station d'épuration sont réservés à la commune de Lasserre. A l'heure actuelle, la capacité nominale actuelle de la STEP étant de 2 500 EH, **675 EH** sont disponibles pour Lasserre.

Selon les estimations actuelles, le territoire de Lasserre-Pradère :

Capacité nominale actuelle de la station d'épuration de Lévigac : 2500 EH

40% de la capacité sont réservées à Lasserre-Pradère soit 1000 EH

Capacité maximale d'accueil	Charge reçue en 2014	Charge évaluée en 2020
Lasserre : 625 EH	580 EH	715 EH
Pradère-les-Bourguets : 375 EH	208 EH	257 EH
TOTAL : 1000 EH	788 EH	972 EH

Il reste un potentiel de 18 EH soit environ 6 logements en plus.

La capacité nominale allouée à Lasserre-Pradère est quasiment atteinte. La modification du PLU permet donc de mieux maîtriser les besoins de ce service en attendant un renforcement éventuelle de la station d'épuration intercommunale.

Le Schéma directeur d'assainissement des eaux usées de la commune de LASSERRE indiquait qu'afin de déterminer quand l'extension de la STEP à 5 000 EH devra être lancée, il sera nécessaire d'évaluer les perspectives de développement des 3 communes. Il semble aujourd'hui opportun pour le SMEA31, Lasserre-Pradère et Lévigac de lancer cette réflexion.

2. METTRE A JOUR LES DISPOSITIONS EN ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES CONFORMEMENT AUX NOUVELLES DISPOSITIONS LEGISLATIVES

A. RAPPEL DES DISPOSITIONS DU PLU

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale, et couvre une grande partie du territoire

Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole. Y sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend plusieurs constructions non agricoles situées sur son territoire. Le règlement permet leur évolution de manière limitée, sans permettre de nouvelles constructions par ailleurs.

La définition de cette zone permet d'assurer aux activités qui s'y exercent les moyens de leur pérennité en matière foncière et économique (éviter le mitage de l'espace agricole et pérenniser le paysage).

Seules les constructions ou installations directement liées et nécessaire à l'activité agricole sont admises (art. 1 et 2).

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune, à forte valeur environnementale. Ils correspondent aux masses boisées de la commune et aux abords des ruisseaux.

Dans le secteur N, en dehors des constructions et installations liées à l'exploitation forestière ou à des équipements collectifs ou à des services publics, toute autre construction est interdite.

B. MOTIF DE LA MODIFICATION DU PLU : PRENDRE EN COMPTE LES NOUVELLES DISPOSITIONS LEGISLATIVES DES ZONES A & N

Des dispositions spécifiques ont été prévues par la loi pour mieux réglementer les bâtiments à vocation agricole et gérer les habitations existantes en zone A et N (L151-11 et L151-12). Les évolutions législatives des 6 dernières années ont concerné d'une part, l'extension et des annexes des constructions à usage d'habitation et d'autre part la destination et l'usage des bâtiments Agricole. Le PLU en vigueur ayant été réalisé avant ces évolutions, il importe aujourd'hui de mettre à jour le règlement de la zone A et N.

Les évolutions législatives des lois ALUR et les suivantes imposent donc une évolution réglementaire du PLU de Lasserre :

- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a autorisé les bâtiments, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial pouvaient faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée (sous réserve de l'avis conforme de la CDCEA ou de la CDNPS). Le changement de destination ou l'extension limitée ne devait pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, a assoupli les dispositions des zones A et N en autorisant l'extension des bâtiments d'habitation, la notion d'intérêt patrimonial ou architectural pour les bâtiments pouvant changer de destination a été supprimée. Le règlement des zones agricole ou naturelle devait préciser **les conditions de hauteur, d'implantation et de densité** permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Macron) du 6 août 2015 a assoupli les précédentes dispositions, puisqu'en plus des extensions, la construction d'annexes aux habitations existantes dans les zones agricoles ou naturelles ont désormais été autorisées par le règlement du PLU. En plus des précisions relatives aux zones d'implantation et aux conditions de hauteur et de densité, le règlement du PLU doit désormais préciser **les conditions d'emprise de ces extensions ou annexes**, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- la loi "ELAN" du 23 novembre 2018 a donné la possibilité d'autoriser en zone agricole ou forestière les **constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles qui sont le prolongement de l'acte de production** (article L151-11 II du CU).

Le règlement écrit devra être repris en cohérence avec les dispositions législatives concernant la zone A et N.

Le règlement écrit en vigueur n'autorise pas les annexes aux bâtiments d'habitations existants (L151-12 du CU).

Les extensions et/ou les annexes aux bâtiments d'habitations existants doivent donc être autorisées en zone A à condition d'être encadrées dans le futur règlement écrit du PLU.

Ainsi, la hauteur, les conditions d'implantation et la densité des extensions et des annexes devront être définies aux articles correspondants du règlement de la zone A et N pour contribuer à une meilleure intégration paysagère de l'ensemble.

C. LES ADAPTATIONS DU DOSSIER DE PLU

Le règlement écrit

a. Les zones A

L'article 2 du règlement de la zone A a été réécrit pour mettre à jour la réglementation (destination autorisées et densité des extensions et annexes) s'appliquant en zone Agricole :

Avant modification :

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

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2.1. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement.

2.2. Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

- 2.3. Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.4. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.5. Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation, à la double condition :
 - Qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles.
 - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, soit 30 m maximum.
- 2.6. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher avec un maximum de 50 m².

Après modification :

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

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

~~2.1. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement.~~

~~2.2. Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.~~

~~2.3. Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~2.4. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.~~

~~2.5. Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation, à la double condition :~~

~~- Qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles.~~

~~- Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, soit 30 m maximum.~~

~~2.6. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher avec un maximum de 50 m².~~

2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2.2. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2.3. Les installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4. Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

* L'extension maximale de 30% de surface de plancher des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m².

* Les nouvelles annexes (garage, abris de jardin et autres annexes hors piscines et leurs locaux techniques) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total à la date d'approbation du PLU.

* Les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 70 m² d'emprise au sol au total.

Les annexes (y compris les piscines) devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

L'article A10 précise la hauteur des annexes autorisées en Zone A.

Avant modification :

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel jusqu'à sous la sablière.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- * pour les bâtiments à usage d'activité agricole : 12 mètres.
- * pour les bâtiments silos et éléments techniques : Non réglementé,
- * pour toutes les autres constructions : 7 mètres.

Après modification :

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel jusqu'à sous la sablière.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- * pour les bâtiments à usage d'activité agricole : 12 mètres.
- * pour les bâtiments silos et éléments techniques : Non réglementé,
- * pour les constructions à usage d'habitation : 7 mètres.
- * pour les annexes aux habitations : 3 mètres à la sablière

b. Les zones N

L'article 2 du règlement de la zone N doit être réécrit car la disposition concernant "L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher avec un maximum de 50 m²" n'est plus autorisée".

Cette disposition est aujourd'hui uniquement permise aux habitations. Or il n'y a aucune habitation inscrite en zone N.

Avant modification :

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

1. Rappels :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1.** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.2.** Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement.
- 2.3.** Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière,
- 2.4.** L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher avec un maximum de 50 m².

Après modification :

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

1. Rappels :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1.** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.2.** Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement.
- 2.3.** Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière,
- 2.4.** L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher avec un maximum de 50 m².

3. ASSOULISSEMENT DES REGLES CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS AUX ANNEXES (GARAGE, ABRI DE JARDINS) ET AUX EXTENSIONS

A. MOTIF DE LA MODIFICATION

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

Rappel de la réglementation concernant l'installation d'une annexe comme un abri de jardin :

Selon ses dimensions, la réglementation d'urbanisme impose l'obtention ou non d'une autorisation préalable à la construction d'un abri de jardin. De plus, le règlement d'urbanisme de Lasserre apporte des règles relatives aux distances d'implantation des annexes sur le terrain, ou sur son aspect extérieur.

Autorisation requise		
Surfaces de l'annexe et de l'abri de jardin	Hauteur inférieure ou égale à 12 mètres	Hauteur supérieure à 12 mètres
Surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 5 m ²	Aucune autorisation	Déclaration préalable de travaux
Surface de plancher et emprise au sol supérieures à 5 m ² et jusqu'à 20 m ²	Déclaration préalable de travaux	Permis de construire
Surface de plancher ou emprise au sol supérieure à 20 m ²	Permis de construire	

Au sein des zones UA, UB, UC et 1AU, le règlement écrit impose les disposition suivantes en matière d'aspect extérieur :

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

3. Toitures

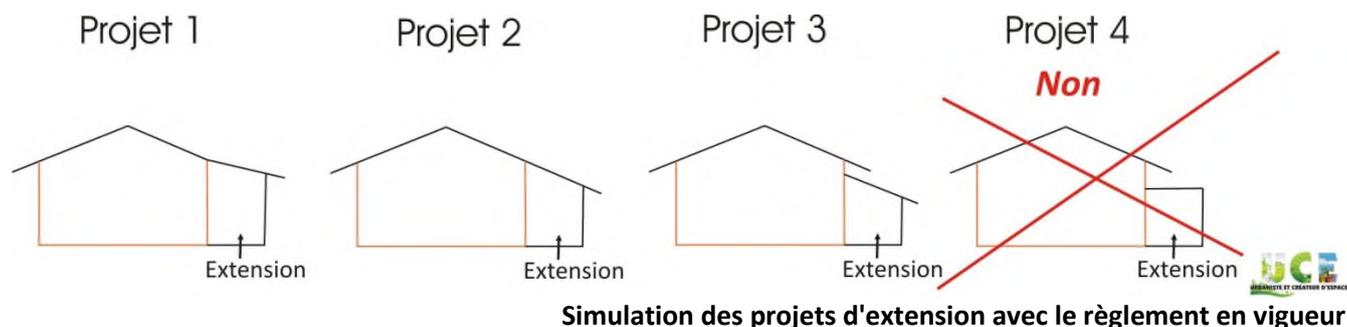
A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures devront être à

versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Or, la commune est fréquemment confrontée à des projets d'annexes préfabriquées (abris de jardins vendus dans les grandes surfaces de bricolage...) qui ne présentent pas le même aspect de façades (bois, métal...) et de pentes de toits que les bâtiments principaux au sein des zones U et AU de la commune.

Il apparaît donc aujourd'hui important de ne plus assujettir les annexes aux dispositions concernant l'aspect extérieur.

D'autre part, le règlement impose pour les extensions de bâtiments existants une pente de 30 à 35% et l'usage des mêmes matériaux, or la commune souhaiterait assouplir cette disposition concernant les toitures. Les toits terrasses ne sont pas possibles notamment.



B. LES ADAPTATIONS DU DOSSIER DE PLU

Le règlement écrit des zones UA, UB, UC & 1AU

Avant modification :

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles multicolores conformes aux toitures avoisinantes sont autorisées.

Les nouvelles dispositions concernant les extensions ne s'appliqueront pas en zone UA.

Après modification :

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR.

2. Façades

Les abris de jardin ou annexes sont exemptés des règles suivantes.

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant. Les façades arrières et latérales ~~ainsi que celles des annexes~~ devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

3. Toitures

A l'exception **des extensions, des annexes**, des vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

~~Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles multicolores conformes aux toitures avoisinantes sont autorisées.~~

4. METTRE A JOUR LES DISPOSITIONS AUTORISANT LA RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

A. MOTIF DE LA MODIFICATION

Depuis la loi du 12 mai 2009 de simplification et clarification du droit et allègement des procédures, l'article L.111-3 du code de l'urbanisme a été modifié. Cet article permet la reconstruction à l'identique de tout bâtiment ayant été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

A l'origine, il était rédigé notamment pour les bâtiments victimes d'un sinistre.

Le règlement du PLU n'a pas pris en compte cette nouvelle rédaction dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU.

La condition relative pour pouvoir reconstruire n'est plus liée à un sinistre car il avait été jugé que le permis de construire pouvait être refusé dès lors qu'il n'était pas certain que la cause de la destruction de l'ouvrage était constituée par un sinistre. Avec la nouvelle rédaction, la recherche de la cause de la destruction n'a plus lieu d'être.

B. LES ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

Les dispositions générales du règlement écrit

La possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans dans tous les secteurs de la commune doit être maintenue.

La possibilité de reconstruction à l'identique sera mentionnée dans les dispositions générales alinéa 7 du règlement écrit afin qu'elle s'applique à tout le territoire conformément aux articles L.111-15 et L.111-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit précisera que sur l'ensemble de la commune les immeubles démolis ou détruits de moins de 10 ans pourront être reconstruits à l'identique.

Avant modification :

7 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

Après modification :

7 - RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

5. MISE A JOUR DE LA SUP DE LA CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL A HAUTE PRESSION

A. MOTIF DE LA MODIFICATION

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz naturel à haute pression (canalisation DN 350 Lias – Lévignac) donnant lieu à une servitude (I3), annexée au PLU et présentant les différentes zones d'effets, conformément aux articles L555-16 et R555-30 b) du code de l'environnement, complétés par un arrêté ministériel **du 5 mars 2014 modifié**.

La réglementation concernant la servitude d'utilité publique a donc évolué depuis l'approbation du PLU. Or, les contraintes liées aux servitudes d'utilité publique ont été rédigées dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU, ce qui le rend de ce fait difficilement lisible.

Il apparaît préférable que la rubrique concernée soit courte et rappelle l'essentiel. L'énumération dans le règlement d'éléments extérieurs au PLU peut comme c'est le cas conduire à donner des informations erronées et source de confusions pour les pétitionnaires en cas d'évolution de la réglementation.

En raison de ces inconvénients et de l'objectif recherché par les auteurs des PLU en mentionnant ces informations, qui est exclusivement pédagogique, il est donc préférable de ne pas reprendre la totalité de cette rubrique dans le règlement. Son contenu a ainsi plus sa place au sein du rapport de présentation et des annexes 5-2 du PLU (servitudes d'utilité publique) .

Il conviendra donc de la supprimer et d'intégrer les nouvelles mesures dans les annexes du PLU (les documents sont à titre informatifs en annexe de ce rapport).

B. LES ADAPTATIONS DU DOSSIER DE PLU

Les dispositions générales du règlement écrit

Avant modification :

10 - CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL A HAUTE PRESSION

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz naturel à haute pression (canalisation DN 350 Lias – Lé vignac posée en catégorie A, B) donnant lieu à une servitude (I3), annexée au PLU et présentant les différentes zones d'effets, conformément à la circulaire ministérielle du 04 août 2006 n° 2006-55.

En conséquence, il ne pourra être implanté dans la zone des dangers graves (Premiers Effets Létaux) pour la vie humaine dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation aucun nouvel Etablissement Recevant du Public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni d'installation nucléaire de base, et en outre dans le zone des effets létaux significatifs (ELS) aucun Etablissement Recevant du Public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Enfin dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (ELS) dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation, les seuils d'urbanisations suivants sont retenus :

- densité d'occupation inférieure à 8 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 30 personnes et aucun logement ou local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 mètres de la conduite pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie A,
- densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.

Après modification :

10 - CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL A HAUTE PRESSION

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz naturel à haute pression (canalisation DN 350 Lias – Lé vignac ~~posée en catégorie A, B~~) donnant lieu à une servitude (I3), annexée au PLU et présentant les différentes zones d'effets, ~~conformément à la circulaire ministérielle du 04 août 2006 n° 2006-55.~~

~~En conséquence, il ne pourra être implanté dans la zone des dangers graves (Premiers Effets Létaux) pour la vie humaine dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation aucun nouvel Etablissement Recevant du Public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni d'installation nucléaire de base, et en outre dans le zone des effets létaux significatifs (ELS) aucun Etablissement Recevant du Public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.~~

~~Enfin dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (ELS) dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation, les seuils d'urbanisations suivants sont retenus :~~

- ~~— densité d'occupation inférieure à 8 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 30 personnes et aucun logement ou local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 mètres de la conduite pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie A,~~
- ~~— densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.~~

6. MISE A JOUR DU LEXIQUE DU REGLEMENT D'URBANISME AVEC INTEGRATION DU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

A. MOTIF DE LA MODIFICATION

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Quelques définitions vont être mises à jour mais également ajoutées au lexique indicatif du règlement écrit.

La loi ALUR du 24 mars 2014 cherchant à favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants a supprimé les Coefficients d'Occupation des Sols. Cette définition est encore présente dans le lexique du règlement écrit sera supprimée.

B. LES ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

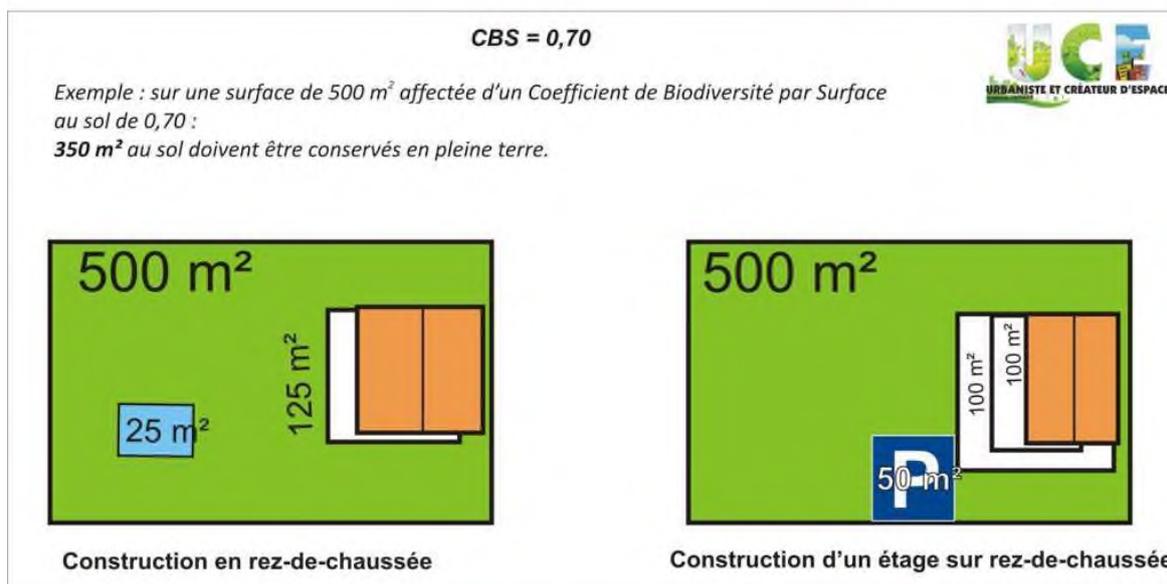
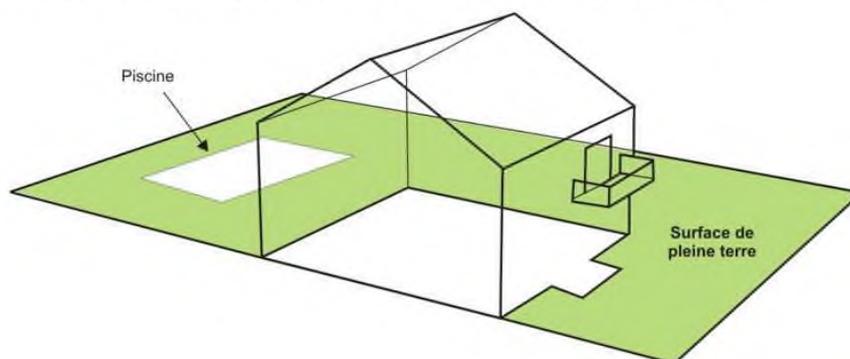
Les définitions suivantes vont être ajoutées :

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient de Biotopie par Surface (CBS) :

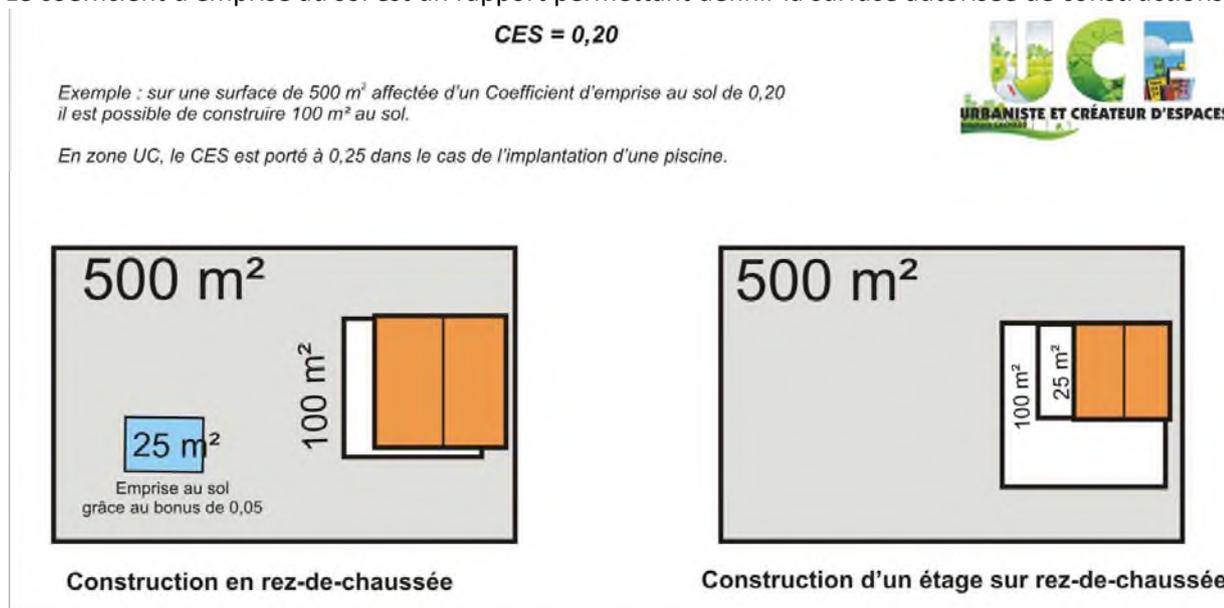
Le CBS impose la proportion de surface en pleine terre (surface non imperméabilisée et éco-aménageable) à conserver sur la surface totale d'une parcelle construite ou en passe de l'être.

L'article 13 fixe la surface minimale de pleine terre à conserver sur la parcelle du projet



Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Le coefficient d'emprise au sol est un rapport permettant de définir la surface autorisée de constructions au sol.



Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Taxe d'Aménagement : La taxe d'aménagement est due pour toutes les surfaces de plancher des constructions closes et couvertes dont la superficie est supérieure à 5 m² et d'une hauteur de plafond supérieure ou égale à 1,80 mètre, y compris les combles et les caves.

Les abris de jardin (même démontables) ou tout autre annexe que vous seriez susceptible de construire à l'extérieur de votre maison entrent aussi dans le champ de la taxe d'aménagement.

Les bâtiments non couverts tels les terrasses ou ouverts sur l'extérieur comme les pergolas sont exclus de la surface taxable.

Certains aménagements comme les piscines et les panneaux solaires, bien qu'exclus de la surface taxable, sont toutefois soumis à la taxe d'aménagement de façon forfaitaire.

Certaines constructions ouvrent droit à un abattement de 50 %. Sont notamment concernés :

- les 100 premiers m² de la résidence principale
- les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes
- les locaux à usage d'habitation et d'hébergement livrés à des organismes HLM et leurs annexes.

Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les définitions suivantes vont compléter ou remplacer les termes existants :

Construction annexe : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

par

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

Emprise au sol : (art R420-1 du code de l'Urbanisme) L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : le rapport entre la surface hors œuvre nette des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. Il existe plusieurs catégories de COS. Ils peuvent être soit uniques, soit alternatifs, soit différenciés.

(Art. R 123-10 du Code de l'Urbanisme). Il est désormais sans objet (loi Alur).

7. PRECISION D'APPLICATION DE L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

A. MOTIF DE LA MODIFICATION

²L'article R. 151-21 du code de l'urbanisme (ancien article R. 123-10-1) pose le principe selon lequel, dans le cadre des lotissements ou des permis valant division, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement du plan s'y **oppose**.

Les règles de distance par rapport aux limites séparatives, les pourcentages d'espaces libres, etc... sont donc appréciées au niveau de l'unité foncière avant sa division et non pour chaque lot.

Ce principe s'applique non seulement au moment de l'instruction de l'autorisation de lotir, mais également au moment de l'instruction des permis de construire (*Cour administrative d'appel de Paris, 6 juin 2014, n° 12PA03899 ; Conseil d'Etat, 9 avril 2015, n° 372011*).

Cela signifie par exemple, que la limite entre deux lots ne peut être prise en compte en tant que limite séparative pour calculer l'implantation d'une construction sur ce lot.

L'implantation d'une construction sur un lot du lotissement s'apprécie par rapport à la distance la séparant des autres constructions (article 8) existant sur les autres lots du lotissement, c'est-à-dire au regard de la règle de distance entre constructions situées sur un même terrain, même si ces constructions font l'objet de permis de construire différents.

Mais le Conseil d'Etat écarte cette règle d'appréciation sur l'ensemble du projet, lorsque la règle du plan local d'urbanisme a un objectif particulier s'opposant à une appréciation d'ensemble.

Le règlement du PLU en vigueur de Lasserre ne prévoit pas de dispositions s'appliquant aux futurs lots au sein du projet d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble comme le précise l'article R151-21.

Ainsi, les règles d'implantation (articles 6 et 7) des futures constructions ne s'appliquent donc pas à chaque lot, ce qui peut provoquer des problèmes en matière de formes urbaines et de gestion de projets.

Par exemple, les articles 7 des zones UB et 1AU autorisent des implantations mitoyennes et distantes de 3 mètres minimum alors que l'article 8 qui s'applique actuellement impose une distance de 4 mètres entre les constructions si elles ne sont pas mitoyennes.

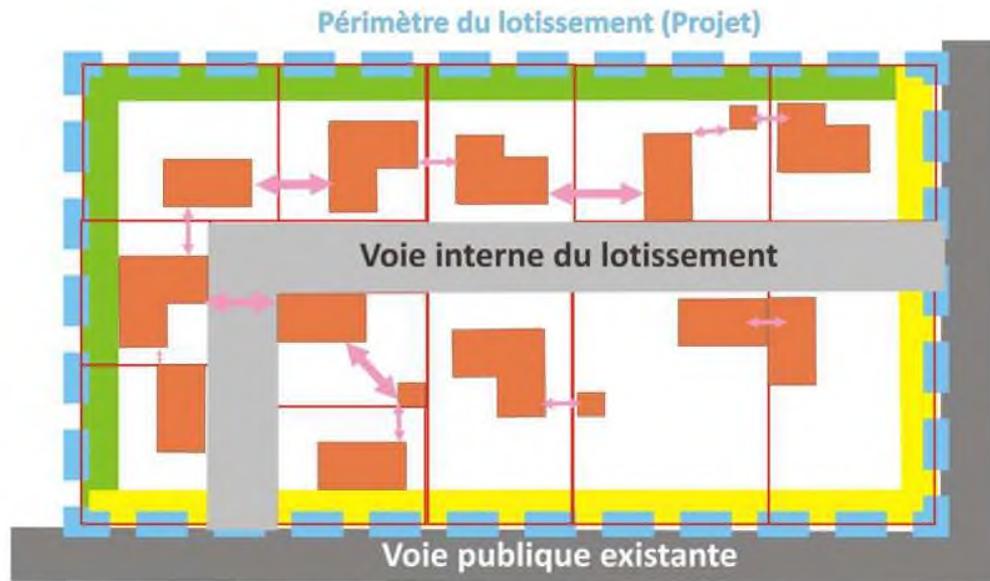
² L'analyse provient d'un Article juridique - Droit public- réalisé par Me Pauline PLATEL

L'article 6 de ces zones définit des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques qui seront inapplicables à l'intérieur de l'opération si le règlement écrit ne l'impose pas.

ARTICLE R151-21 : EXEMPLE D'APPLICATION

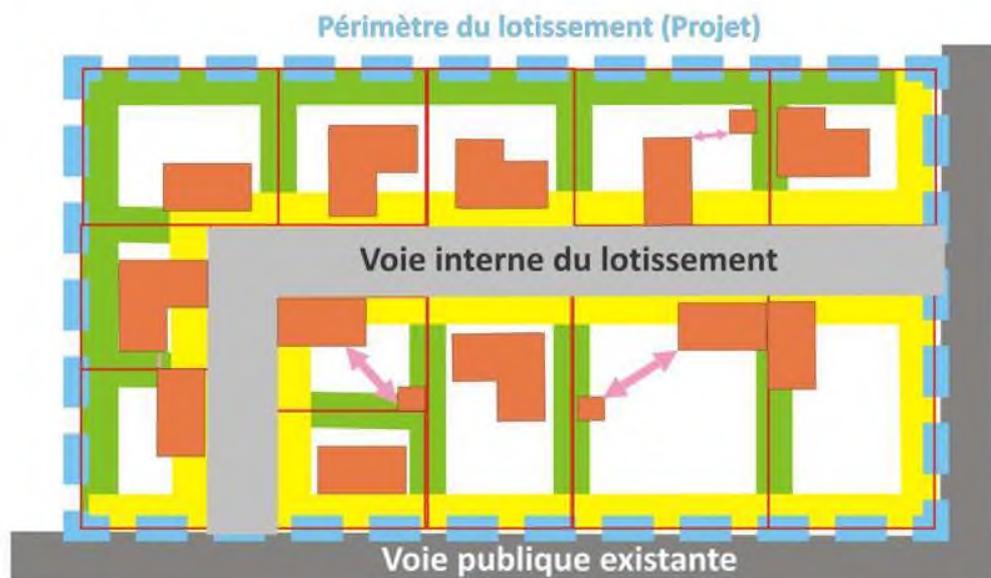


Application de l'article R151-21 du CU



-  Application des règles d'implantation par rapport à la voie (Article 6 du règlement écrit)
-  Application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (Article 7 du règlement écrit)
-  Application des règles d'implantation entre constructions sur un même terrain (Article 8 du règlement écrit)

Opposition à l'article R151-21 du CU



B. LES ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

a. Les dispositions générales du règlement écrit

En application du troisième alinéa de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, le règlement écrit précisera et indiquera que l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de ce découpage.

Un paragraphe concernant cette disposition va donc être ajouté au règlement écrit.

12 –Concernant l'application de l'article R.151-21

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant **pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.**

b. Les articles 6, 7 et 8 du règlement écrit

Au début de chaque article 6, 7 et 8 des zones UA, UB, UC et 1AU, cette disposition devra être rappelée.

Les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

8. PRECISION D'APPLICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE UB ET 1AU

A. MOTIF DE LA MODIFICATION

L'article 6 régit l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et aux emprises publiques pour toutes les zones constructibles :

Les zones UB

Pour conférer un aspect de rue, les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de la voie (art. UB 6). Pour les routes départementales, un recul minimum de 15 mètres est imposé.

Pour l'implantation des constructions en limites séparatives, celles-ci doivent se positionner soit sur les limites séparatives latérales pour reprendre les caractéristiques du village ancien ou bien avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ces prescriptions maintiendront l'identité du bourg et participeront à la composition d'un espace urbain respectueux de l'existant. (UB 7)

Les zones AU

Pour favoriser une lecture de rue, il est demandé une implantation des constructions soit en limite d'emprise publique, soit avec un recul maximum de 10 mètres du domaine public. Pour les voies départementales un recul minimum de 15 mètres est imposé.

Le règlement écrit permet une densification douce en second rideau afin de réduire la consommation foncière avec la disposition suivante, elle est rédigée ainsi :

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsqu'une construction existe en bordure de voie ou d'emprise publique, les règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions venant à l'arrière.

Cette rédaction est difficile à mettre en application et pourrait faire l'objet d'interprétations. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de la reprendre.

Le règlement doit donc être adapté pour autoriser cette densification douce d'espaces considérés comme urbains.

B. ADAPTATION DU DOSSIER

Les articles UB6 et 1AU6 seront donc modifiés pour préciser l'application de la disposition autorisant la construction en second rideau malgré la règle de l'article 6 qui impose l'implantation des constructions à 10 et 15 mètres maximum de l'emprise de la voie.

La règle dérogeant à ce principe va donc être précisée comme les schémas suivants le précisent :

Précision dans l'interprétation de la dérogation à la règle de l'article 6 en zone UB et AU



UB

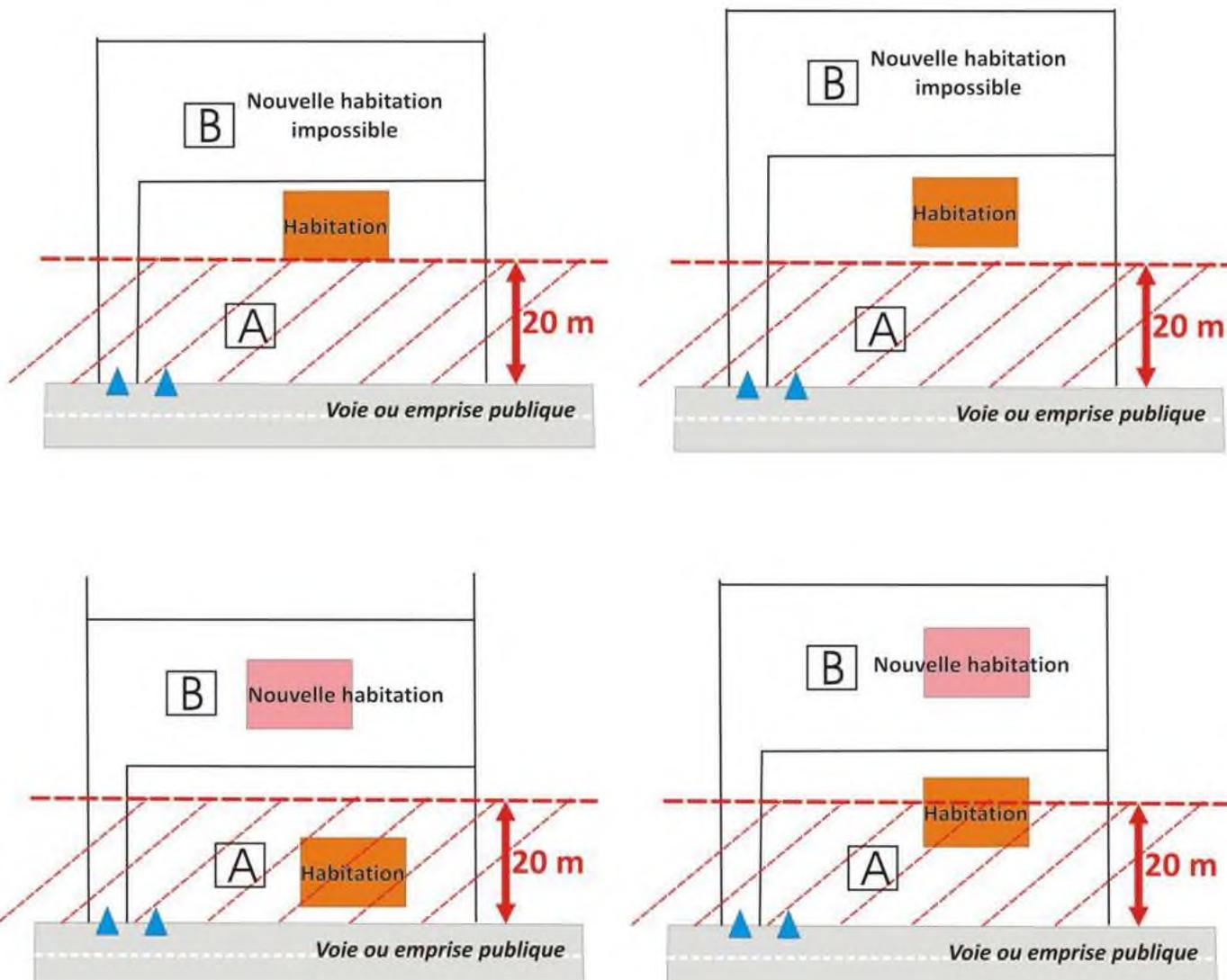
Des implantations différentes pourront être autorisées :

Pour la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation dès lors qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande 20 mètres à partir de la limite d'emprise, l'obligation d'implantation entre 5 et 15 mètres maximum de l'emprise de la voie ne s'applique plus.

AU

Des implantations différentes pourront être autorisées :

Pour la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation dès lors qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande 20 mètres à partir de la limite d'emprise, l'obligation d'implantation de 10 mètres maximum de l'emprise de la voie ne s'applique plus.



ZONE UB

Avant modification :

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

.....

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsqu'une construction existe en bordure de voie ou d'emprise publique, les règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions venant à l'arrière.

Après modification :

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

.....

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation dès lors qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande 20 mètres à partir de la limite d'emprise, l'obligation d'implantation entre 5 et 15 mètres maximum de l'emprise de la voie ne s'applique plus.

ZONE 1AU

Avant modification :

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

.....

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

.....

- Lorsqu'une construction existe en bordure de voie ou d'emprise publique, les règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions venant à l'arrière.

Après modification :

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

.....

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

.....

- ~~Lorsqu'une construction existe en bordure de voie ou d'emprise publique, les règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions venant à l'arrière.~~
- Pour la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation dès lors qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande 20 mètres à partir de la limite d'emprise, l'obligation d'implantation à 10 mètres maximum de l'emprise de la voie ne s'applique plus.

La disposition concernant la zone UC est inutile car les constructions peuvent s'implanter avec un recul illimité, elle sera donc supprimée.

ZONE UC

Avant modification :

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

.....

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

.....

- Lorsqu'une construction existe en bordure de voie ou d'emprise publique, les règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions venant à l'arrière.

Après modification :

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

.....

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

.....

~~Lorsqu'une construction existe en bordure de voie ou d'emprise publique, les règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions venant à l'arrière.~~

9. CORRECTION DE LA REGLE CONCERNANT LES ANNEXES AUX ARTICLES 6 ET 7

A. MOTIF DE LA MODIFICATION

Des dispositions ont été rédigées au articles 6 et 7 dans le règlement du PLU pour définir les conditions d'implantation des annexes.

En effet, les annexes ayant une surface de plancher inférieures ou égales à 20 m² et les piscines dérogent aux règles d'implantation des constructions tout en observant à minima un recul :

- d'un mètre par rapport à l'emprise des voies.
- de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Or une annexe n'est pas toujours génératrice de surface de plancher. Ainsi, l'emprise au sol des aires de stationnement et d'un abri extérieur couvert mais non clos (telle que les auvents, abris de voiture, les terrasses et les garages), ne sont pas prises en compte par cette disposition.

Afin que cette disposition prenne en compte toutes les annexes, le règlement écrit devra être complété par l'emprise au sol.

B. ADAPTATION DU DOSSIER

Le règlement écrit

Les articles 6 et 7 du règlement écrit sera complété pour les zones UA, UB, UC et 1AU.

Avant modification :

ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

.....

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

.....

- Pour les piscines et les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher avec un recul minimum de 1m.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

.....

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les piscines et les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, avec un recul de 2m.

Après modification :

ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

.....

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

.....

- Pour les piscines et les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher **ou d'emprise au sol** avec un recul minimum de 1m.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

.....

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les piscines et les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher **ou d'emprise au sol**, avec un recul de 2m.

10. REPRISE DE LA REGLE CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. MOTIF DE LA MODIFICATION

Des dispositions avaient été rédigées dans le règlement du PLU à l'article 7 pour définir les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les zones UB

Pour l'implantation des constructions en limites séparatives, celles-ci doivent se positionner soit sur les limites séparatives latérales pour reprendre les caractéristiques du village ancien ou bien avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ces prescriptions maintiendront l'identité du bourg et participeront à la composition d'un espace urbain respectueux de l'existant. (UB 7)

Les zones UC

Pour l'implantation des constructions en limites séparatives, celles-ci doivent se positionner en recul par rapport aux limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Là aussi c'est la diversité du tissu urbain qui fait que la règle permet l'adaptation au tissu urbain existant.

Les zones AU

Concernant les limites séparatives, les prescriptions sont identiques à la zone UB, c'est-à-dire : celles-ci doivent se positionner soit sur les limites séparatives latérales pour reprendre les caractéristiques du village ancien ou bien avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ces prescriptions maintiendront l'identité du bourg et participeront à la composition d'un espace urbain respectueux de l'existant. (1AU 7)

La modification souhaite simplifier les règles suivantes présentes dans les zones UB, UC et 1AU jugées trop contraignantes et sujettes à interprétations.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'emprise publique, les constructions en limites séparatives sont autorisées avec une hauteur maximum mesurée sous sablière, de 2,50 mètres sur la dite limite. Cette hauteur est mesurée en tout point de la limite séparative par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à 2,50 mètres, elle se substituera à la hauteur visée à l'alinéa précédent, dans la limite de la façade bâtie.

B. ADAPTATION DU DOSSIER

Le règlement écrit

L'article 7 du règlement écrit sera complété pour les zones UB, UC et 1AU.

Avant modification :

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

.....

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'emprise publique, les constructions en limites séparatives sont autorisées avec une hauteur maximum mesurée sous sablière, de 2,50 mètres sur la dite limite. Cette hauteur est mesurée en tout point de la limite séparative par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à 2,50 mètres, elle se substituera à la hauteur visée à l'alinéa précédent, dans la limite de la façade bâtie.

Après modification :

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

.....

~~Au delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'emprise publique,~~ Les constructions en limites séparatives sont autorisées **à condition que le bâtiment :**

- ne présente pas une hauteur supérieure à 2,5 mètres sous sablière **et 5 mètres au faîtage.**

- ne déploie pas une longueur supérieure à 15 mètres.

~~avec une hauteur maximum mesurée sous sablière, de 2,50 mètres sur la dite limite. Cette hauteur est mesurée en tout point de la limite séparative par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.~~

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à la hauteur **visée à l'alinéa précédent à 2,50 mètres,** elle se substituera à **la cette** hauteur ~~visée à l'alinéa précédent,~~ dans la limite de la façade bâtie.

11.PRECISER LA REGLE CONCERNANT LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A. MOTIF DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT

L'article 10 du règlement écrit fixe la hauteur maximale des constructions au sein de chaque zone.

La rédaction généralement choisie pour toutes les zones précise :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 soit 7 mètres et doit être conforme à la hauteur des constructions avoisinantes.

La notion de conformité à la hauteur des constructions avoisinantes est difficile à déterminer surtout dans des secteurs peu denses. Cette disposition peut faire l'objet de nombreuses interprétations. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de la reprendre.

B. ADAPTATION DU DOSSIER

Le règlement écrit des zones UA, UB, UC, 1AU

Avant modification :

ARTICLE ...10 - HAUTEUR

.....

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 soit 7 mètres et doit être conforme à la hauteur des constructions avoisinantes.

Après modification :

ARTICLE ...10 - HAUTEUR

.....

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 soit 7 mètres ~~et doit être conforme à la hauteur des constructions avoisinantes.~~

12. LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE SDAGE

A. MOTIF DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT

⇒ Qu'est-ce qu'une zone humide ?

Il existe plusieurs définitions des zones humides. En voici deux exemples :

Selon la convention de RAMSAR, qui pour la première fois en 1971, reconnaissait l'importance des zones humides à l'échelle de la planète, les zones humides sont « des étendues de marais, de fagnes, de tourbières, ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est stagnante ou courante, douce, saumâtre ou salée, y compris des étendues d'eau marine dont la profondeur à marée basse n'excède pas six mètres ».

Mais d'un point de vue réglementaire, il n'existe en France, qu'une définition des zones humides, issue de la loi sur l'eau de 1992 et donnée par l'article L.211-1 du code de l'environnement : « On entend par zone humide des terrains exploités ou non, habituellement gorgés d'eau douce salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Ainsi, selon cette définition, les zones humides peuvent notamment concerner les habitats suivants : forêts alluviales, tourbières, marais, roselières, prairies, cultures, peupleraies,...

Le Département, à travers ses politiques en faveur de l'épuration et du suivi de la qualité des eaux, de la gestion des Espaces Naturels Sensibles (ENS), et de la restauration des milieux aquatiques s'implique fortement pour la préservation et la gestion durable de la ressource en eau.

Un inventaire sur les zones humides a été réalisé. Il a pour but de « porter à connaissance » des élus locaux et du grand public l'existence et l'intérêt de ces milieux, dans le cadre d'une stratégie de développement durable de nos territoires.

Les zones humides jouent plusieurs rôles prépondérants :

- Régulation du régime hydrologique des eaux : En période pluvieuse, ces zones se gorgent d'eau, diminuant l'intensité des crues vers l'aval. En période sèche, elles restituent lentement l'eau, diminuant ainsi l'intensité et la durée des étiages.

Ce phénomène d'éponge permet également de recharger les nappes phréatiques et de garantir une ressource en eau suffisante pour les besoins des populations.

- Filtre épurateur : ces zones sont de véritables « station d'épuration » et éliminent les nitrates et les pesticides. Elles figurent aussi parmi les milieux les plus productifs de biomasse, permettant ainsi un stockage important de carbone dans un contexte de changement climatique.
- Réservoir de biodiversité : En France, 30% des espèces végétales remarquables et menacées vivent en zone humide. 50% des oiseaux et 2/3 des poissons ont leur cycle de vie inféodé à ces milieux. Les zones humides assurent également un rôle de corridor écologique le long des cours d'eau et entre milieux terrestre et aquatique. Elles peuvent constituer des sites privilégiés pour la reproduction, les haltes migratoires ou les lieux d'hivernage des oiseaux.
- Intérêt économique : Les zones humides sont une ressource fourragère intéressante en période estivale.

- Valeur paysagère et récréative : Les zones humides sont un élément fort et structurant de nos paysages, leur conférant une valeur identitaire indéniable.

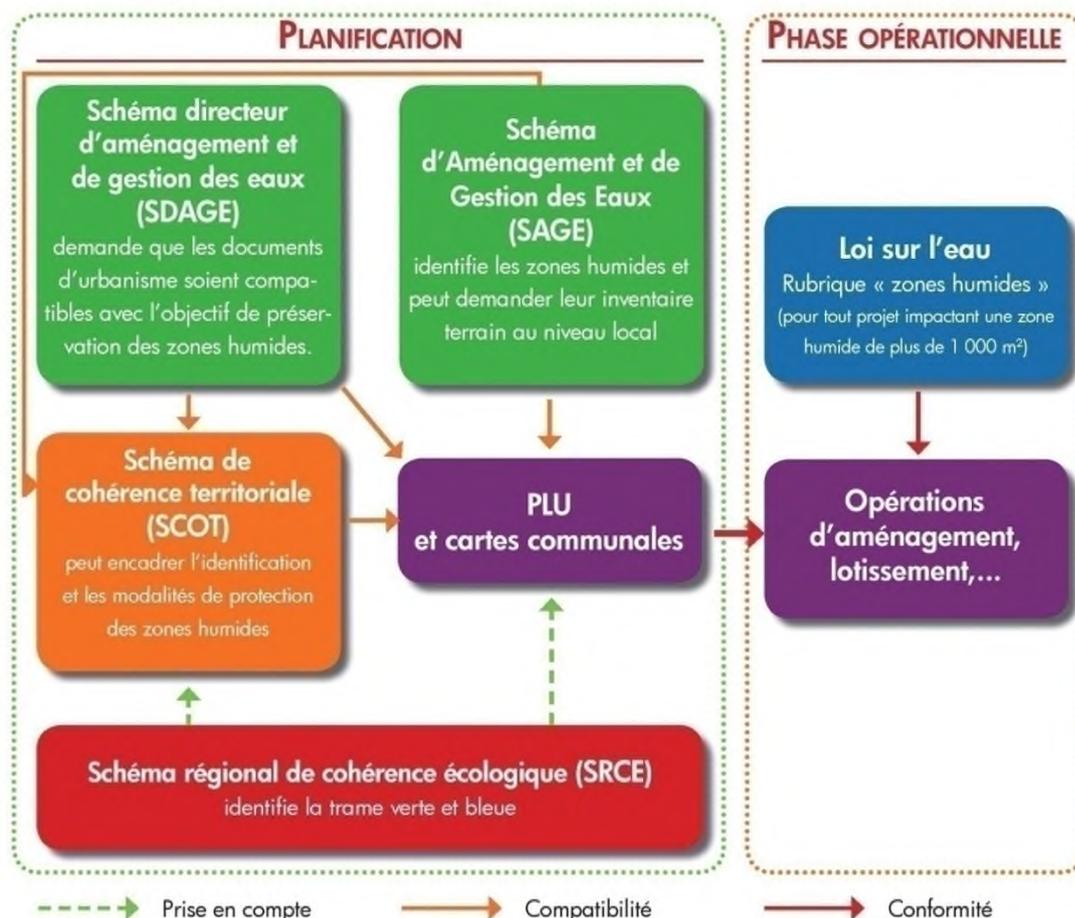
⇒ La réglementation des zones humides

Depuis 1992, les zones humides sont protégées par le Code de l'environnement, L'article L.211-1 du code de l'environnement qui instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eaux et des milieux aquatiques, vise en particulier les zones humides dont il donne une définition en droit français.

Il affirme le principe selon lequel la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général.

⇒ La protection des zones humides dans le PLU revêt un caractère obligatoire

LA PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES DANS LES PLU : LE CADRE RÉGLEMENTAIRE



Cette nécessité de protection résulte de l'obligation de mise en compatibilité du PLU avec :

- le SDAGE ADOUR-GARONNE 2016-2021 (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux),

Une des 6 orientations du SDAGE : Protéger et restaurer le fonctionnement naturel de tous les milieux aquatiques : une clef de réussite

Le bassin abrite des milieux aquatiques de haute valeur écologique qui contribuent naturellement à la régulation qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines. Les actions proposées par le SDAGE permettront de rétablir la « continuité écologique » pour la faune aquatique, mais aussi pour l'équilibre dynamique des rivières (berges, lit, sédiments) et entre le littoral et la montagne. L'accent sera mis en priorité sur les zones humides, les cours d'eau à forts enjeux environnementaux, les zones à caractère montagneux et les cours d'eau à migrateurs : esturgeon, saumon, anguille, lamproie, alose,...

- le SRCE (schéma Régional de Cohérence écologique)

Le SRCE est un document qui décline à l'échelon régional la trame verte et bleue nationale. Il s'agit donc de lutter contre l'érosion de la biodiversité en recréant un réseau de continuités écologiques permettant le déplacement des espèces. Les zones humides sont l'une des composantes de la trame verte et bleue. Les

documents d'urbanisme doivent également prendre en compte les zones humides identifiées dans la cadre de la trame verte et bleue du SRCE.

- le SCoT (schéma de cohérence territoriale).

Le SCoT par sa prescription **P8** prévoit de Préserver les surface en eau en cohérence avec les objectifs du SDAGE

R5: Inventaire et protection des zones humides préconisée : La réalisation d'inventaires de zones humides est préconisée dans les démarches d'élaboration ou de révision de documents d'urbanisme, notamment sur les communes possédant des zones humides potentielles déjà identifiées. Elles sont alors protégées par un zonage spécifique afin de renforcer la lisibilité de ces espaces sensibles et faciliter la mise en place de programme et/ou de restauration.

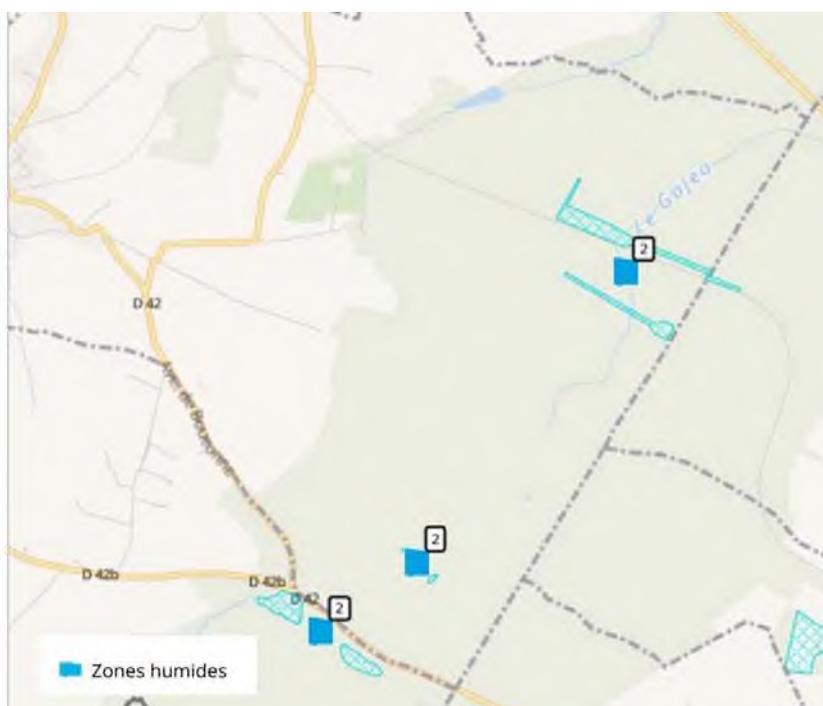
Ces documents, dont l'un des objectifs est d'identifier et protéger les zones humides, s'imposent donc au PLU.

⇒ Les zones humides sur le territoire de Lasserre

Les dispositions du PLU semblent incompatibles avec les documents supra-communaux car les zones humides inventoriées par le conseil départemental ont été classées en zone N sans zonage spécifique.

4 zones humides élémentaires ont été repérées sur le territoire de Lasserre par l'inventaire départemental de la Haute-Garonne :

- Station floristique de Bouconne 1
- Station floristique de Bouconne 2
- Ruisseau de Bouconne 9 Nord voie ferrée
- Ruisseau de Bouconne 9 Sud voie ferrée.



Extrait de l'inventaire des zones humides de Haute-Garonne sur la commune de Lasserre-Pradère

B. ADAPTATION DU DOSSIER

1. Le document graphique

Les zones humides ont été identifiées dans le document graphique par un zonage spécifique en Nzh (4). Selon la délimitation physique des principales zones humides, a été délimité.

5,52 hectares ont été classées en zone Nzh et proviennent de la zone N.

Zones du PLU	Superficie (ha)	Après modification	Incidence de la modification
N	484,9	479,4	↓ -5,5
Nzh		5,5	↑ +5,5

Nce	10	10	
-----	----	----	--



Les 4 zones humides : Nzh

2. Le règlement écrit

Le règlement écrit interdit tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide: construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

Après modification :

ARTICLE N 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

.....

3. Dans le secteur Nzh :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais et les déblais.

13. INTERDIRE LES SOUS-SOLS POUR EVITER DES SINISTRES LIES AUX REMONTEES DE NAPPES

A. MOTIF DE LA MODIFICATION³

Les nappes phréatiques sont dites « libres » lorsqu'aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltré dans le sol et rejoint la nappe.

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltré et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltré plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air, qui constituent la zone non saturée (ZNS), elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

³ Extraits de Géorisques

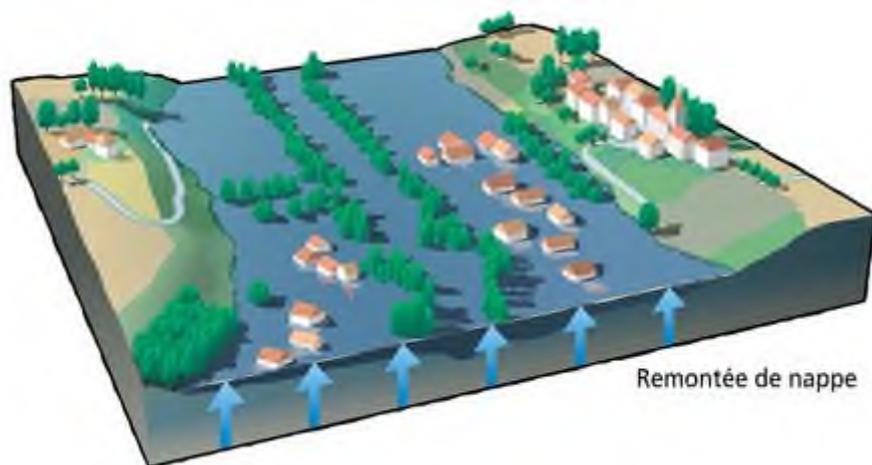
C'est durant la période hivernale que la recharge survient car : les précipitations sont les plus importantes, la température et l'évaporation sont faibles et la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle «*battement de la nappe*» la variation de son niveau au cours de l'année.

Si des éléments pluvieux exceptionnels surviennent et engendrent une recharge exceptionnelle, le niveau de la nappe peut atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : **c'est l'inondation par remontée de nappe**.

On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.

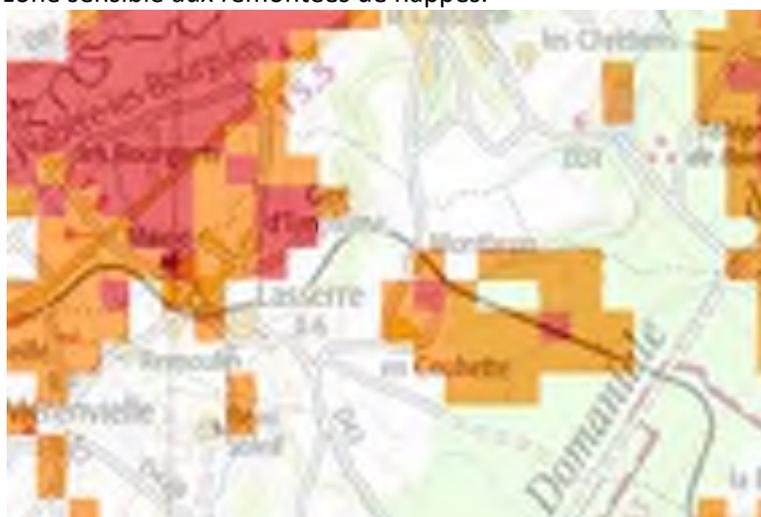
On appelle zone «sensible aux remontées de nappes» un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.



Ce type de nappe superficielle reposant sur une formation imperméable peut engendrer des inondations par remontée de nappe du fait :

- de leur capacité de stockage très limitée,
- de leur recharge directe importante suite à des épisodes pluvieux conséquents et continus,
- de leur caractère souvent très perméable qui favorise ainsi la connexion hydraulique avec les drains de surface type rivière.

Selon les données de la carte nationale de remontée des nappes, la commune de Lasserre-Pradère est une zone sensible aux remontées de nappes.



▼ Zones sensibles aux remontées de nappes

■ Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

■ Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave

Extrait de la carte nationale des remontées de nappes (BRGM)

Des cas de caves inondées ont été recensées au sein de la commune de Lasserre-Pradère, il apparaît donc aujourd'hui opportun d'interdire les sous-sols au sein de la commune pour éviter de nouveaux sinistres.

B. ADAPTATION DU DOSSIER

Le règlement écrit

Dans l'article 1 de toutes les zones, le règlement écrit du PLU (UA, UB, UC, 1AU et A) devra interdire les sous-sols :

Après modification :

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

- Les sous-sols sont interdits.

14. AUTORISER LES TOITURES TERRASSES ET MONOPENTES

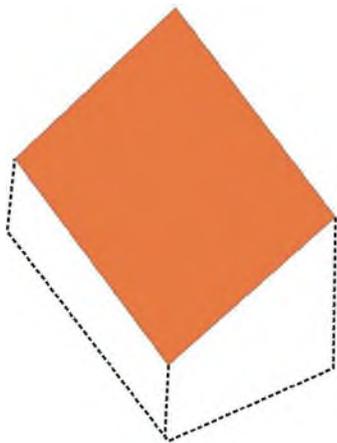
A. MOTIF DE LA MODIFICATION

Les dispositions du règlement sur l'aspect extérieur permettent de décrire des règles architecturales précises et de définir, notamment, tous les détails composant l'architecture, le toit, les portes, les fenêtres, les saillies, les revêtements extérieurs, les couronnements, les principes d'ordonnement et de volumétrie.

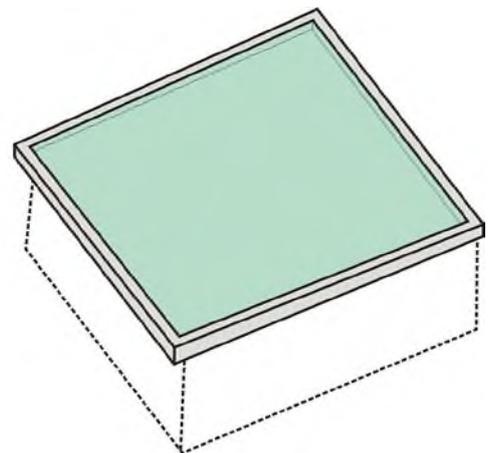
La commune de Lasserre envisage d'apporter des précisions quant à l'aspect extérieur des constructions au sein de la commune en autorisant notamment les toitures à monopente et toiture terrasse.

Le **toit monopente** est un toit à un seul versant. Ce type de forme ou de construction est très utilisé pour réaliser des annexes, un prolongement ou un agrandissement d'un bâtiment existant.

Définition de **toit terrasse** : toiture plate, c'est-à-dire un toit à versant dont la pente n'excède pas 15 % (dans la pratique, la pente évolue entre 0 et 3 %, suivant le système d'étanchéité retenu), sans charpente, donc sans comble. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.



Toit monopente



Toit terrasse

Le règlement écrit en vigueur impose uniquement les toitures à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes avec une pente comprise entre 30% et 35 %. sauf pour les vérandas, les ouvertures de toit et les panneaux solaires.

La commune envisage d'autoriser les toits terrasses et monopentes au sein de la commune. En zone UA, ces toits ne seront autorisés qu'en cas de réhabilitation de toiture existante.

B. LES ADAPTATIONS DU DOSSIER DE PLU

L'article 11 qui définit les règles concernant l'aspect extérieur sera complété par des dispositions précisant les que les toits monopentes et terrasse sont autorisés (sauf dans la zone UA).

ZONE UA

Avant modification :

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

.....

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles multicolores conformes aux toitures avoisinantes sont autorisées.

Après modification :

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

.....

3. Toitures

A l'exception des annexes, vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Lors de travaux de réfection d'une toiture existante, si la toiture est différente des dispositions ci-dessus, ce type de toiture pourra être conservé.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles multicolores conformes aux toitures avoisinantes sont autorisées.

ZONE UB

Avant modification :

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

.....

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles multicolores conformes aux toitures avoisinantes sont autorisées.

Après modification :

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

.....

3. Toitures

A l'exception des extensions, des annexes, vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures autorisées seront :

* Les toitures traditionnelles

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %. Les constructions principales auront au minimum 2 pentes de toiture.

La couverture devra être identique à la majorité des toitures existantes.

*** Les toitures contemporaines**

Les toitures monopentes et terrasses sont admises.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles multicolores conformes aux toitures avoisinantes sont autorisées.

ZONE UC

Avant modification :

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.

.....

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles multicolores conformes aux toitures avoisinantes sont autorisées.

Après modification :

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

.....

3. Toitures

A l'exception des extensions, des annexes, vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures autorisées seront :

*** Les toitures traditionnelles**

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %. Les constructions principales auront au minimum 2 pentes de toiture.

La couverture devra être identique à la majorité des toitures existantes.

*** Les toitures contemporaines**

Les toitures monopentes et terrasses sont admises.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles multicolores conformes aux toitures avoisinantes sont autorisées.

ZONE 1AU

Avant modification :

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

.....

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles multicolores conformes aux toitures avoisinantes sont autorisées.

Après modification :

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

.....

3. Toitures

A l'exception des extensions, des annexes, vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures autorisées seront :

* *Les toitures traditionnelles*

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %. Les constructions principales auront au minimum 2 pentes de toiture.

La couverture devra être identique à la majorité des toitures existantes.

* *Les toitures contemporaines*

Les toitures monopentes et terrasses sont admises.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles multicolores conformes aux toitures avoisinantes sont autorisées.

ZONE A

Avant modification :

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

.....

3 - Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

Pour les constructions à usage agricole, les toitures monopentes et les toits-terrasses sont autorisées à condition qu'ils s'inscrivent dans une démarche environnementale (panneaux solaires, toits végétalisés,...) et qu'ils s'intègrent harmonieusement au paysage.

Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

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

Après modification :

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

.....

3 - Toitures

A l'exception des annexes aux habitations, vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

Pour les constructions à usage agricole et à usage d'habitation, les toitures monopentes et les toits-terrasses sont autorisées à condition qu'ils s'inscrivent dans une démarche environnementale (panneaux solaires, toits végétalisés,...) et qu'ils s'intègrent harmonieusement au paysage.

Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

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

15. PRECISER L'ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES.

A. MOTIF DE LA MODIFICATION

La commune souhaiterait uniformiser et préciser les règles concernant les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques et séparatives.

Le règlement actuel ne concerne que les clôtures sur rue, les clôtures latérales ne sont pas définies, à part par la hauteur.

Cette modification concerne les zones UB, UC et 1AU.

B. ADAPTATION DU DOSSIER

ZONE UB

Avant modification :

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

.....

4. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m. Les clôtures sur rues devront avoir un aspect bocager, les clôtures pleines sont interdites. Les murs-bahuts ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,70 m. Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Après modification :

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

.....

4. Clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques ayant une hauteur maximale de 1,8 mètres doivent être constituées soit :

- * par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- * par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.
- * par un dispositif plein d'aspect naturel (bois, brandes, canisses, toiles...).

Les clôtures en limite séparative d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées :

- * par un dispositif à claire voie (grillage...) comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.
- * par un dispositif plein d'aspect naturel (bois, brandes, canisses, toiles...).

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive et végétales d'essences locales. ~~mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.~~

ZONE UC

Avant modification :

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.

.....

4. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m. Les clôtures sur rues devront avoir un aspect bocager, les clôtures pleines sont interdites. Les murs-bahuts ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,70 m. Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Après modification :

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

.....

4. Clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques ayant une hauteur maximale de 1,8 mètres doivent être constituées soit :

- * par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- * par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.
- * par un dispositif plein d'aspect naturel (bois, brandes, canisses, toiles...).

Les clôtures en limite séparative d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées :

- * par un dispositif à claire voie (grillage...) comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.
- * par un dispositif plein d'aspect naturel (bois, brandes, canisses, toiles...).

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive et végétales d'essences locales. ~~mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.~~

ZONE 1AU

Avant modification :

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

.....

4. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m. Les clôtures sur rues devront avoir un aspect bocager, les clôtures pleines sont interdites. Les murs-bahuts ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,70 m. Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Après modification :

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

.....

4. Clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques ayant une hauteur maximale de 1,8 mètres doivent être constituées soit :

- * par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- * par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.
- * par un dispositif plein d'aspect naturel (bois, brandes, canisses, toiles...).

Les clôtures en limite séparative d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées :

- * par un dispositif à claire voie (grillage...) comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.
- * par un dispositif plein d'aspect naturel (bois, brandes, canisses, toiles...).

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive et végétales d'essences locales. ~~mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.~~

16. REPRENDRE LA REGLE CONCERNANT LE STATIONNEMENT

A. MOTIF DE LA MODIFICATION

Le règlement écrit impose pour les constructions à usage d'habitation que 2 places soit créés sur son unité foncière dont une doit obligatoirement être couverte.

Cette disposition impose aux pétitionnaires de réaliser des constructions du type carport, ce que la commune souhaite modifier.

B. ADAPTATION DU DOSSIER

ZONE UB

Avant modification :

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

.....

2.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- 2 places pour tout autre logement dont une couverte.

Après modification :

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

.....

2.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- 2 places pour tout autre logement ~~dont une couverte.~~

ZONE UC

Avant modification :

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

.....

2.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- 2 places pour tout autre logement dont une couverte.

Après modification :

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

.....

2.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- 2 places pour tout autre logement ~~dont une couverte.~~

ZONE 1AU

Avant modification :

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

.....

2.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- 2 places pour tout autre logement dont une couverte.

Après modification :

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

.....

2.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- 2 places pour tout autre logement ~~dont une couverte.~~

17. MISE A JOUR DES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DANS LES DISPOSITIONS GENERALES

MISE A JOUR DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT

- ➔ Au chapitre 1, l'extrait du code de l'urbanisme doit être supprimé.
- ➔ Les articles d'ordre public sont mis à jour.

Les articles dits « d'ordre public » applicables sur l'ensemble du territoire que les communes soient couvertes ou non par un plan local d'urbanisme. Depuis l'approbation du PLU en 2014, le code de l'urbanisme a été recodifié, c'est pourquoi une mise à jour est nécessaire.

Seules 5 dispositions sont d'ordre public, c'est à dire opposables même en présence d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu :

Il s'agit des articles R. 111-2, R. 111-4, R 111-25, R. 111-26 et R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Ces règles ont trait à :

- la protection de la salubrité et de la sécurité publique (R 111-2),
- la protection des sites ou vestiges archéologiques (R111-4),
- la réalisation d'aires de stationnement (R 111-25),
- la protection de l'environnement (R 111-26)
- la protection des lieux environnants (R 111-27).

18. INTEGRATION DU PLAN DES SECTEURS RELATIFS AU TAUX DE LA TAXE D'AMENAGEMENT EN ANNEXE DU PLU

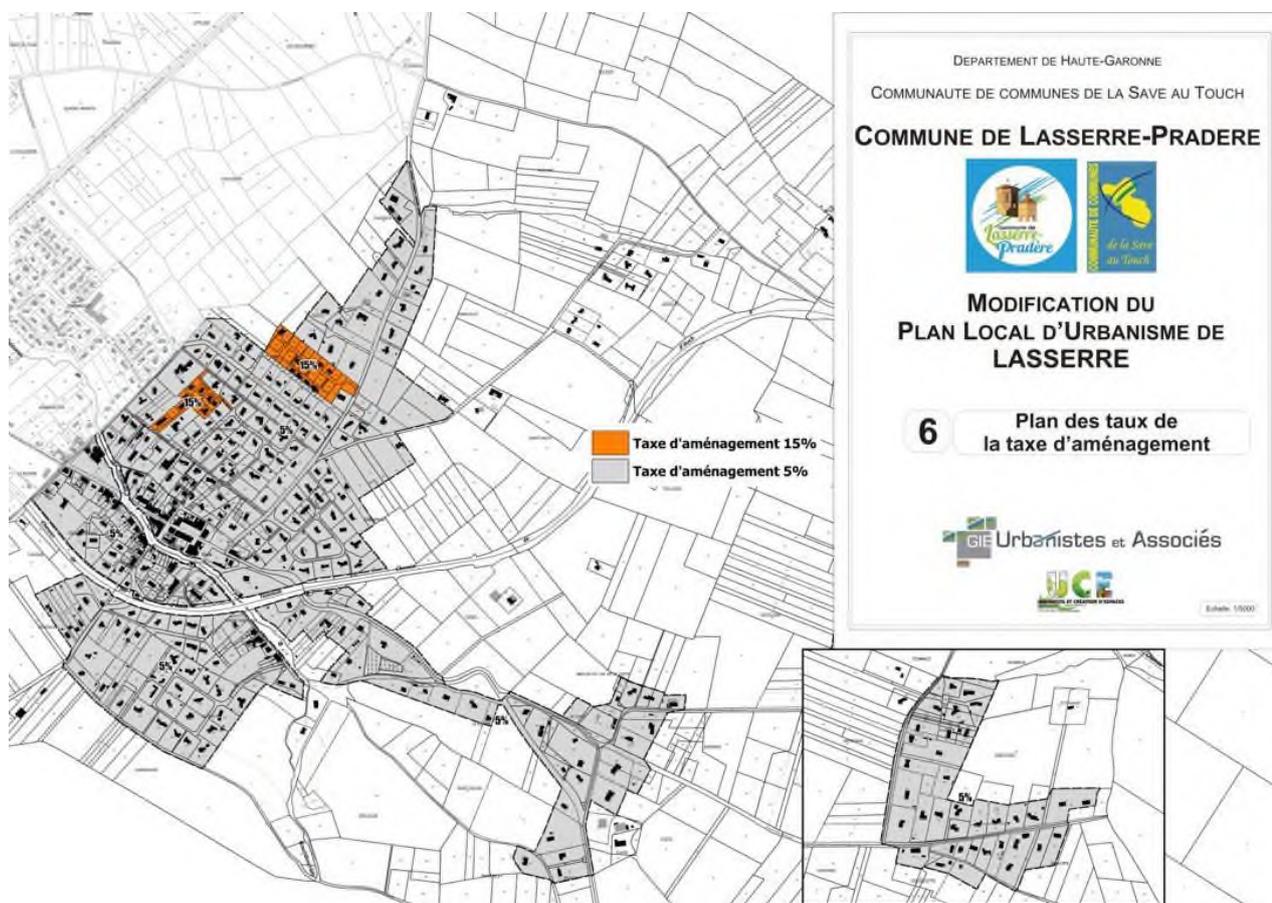
A. MOTIF DE LA MODIFICATION

La taxe d'aménagement s'applique à toutes les opérations soumises à autorisation d'urbanisme : construction, reconstruction et agrandissement de bâtiments, aménagement et installation de toute nature. Elle s'applique également aux changements de destination des locaux agricoles. Elle est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager ou par le responsable d'une construction illégale.

Par délibération, la commune a fixé le taux de la TA à 15% pour les zones 1AU et 5 % pour le reste des zones constructibles.

Les articles R151-52 et L331-14 du code de l'urbanisme précisent que le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement peuvent figurer en annexe du PLU à titre informatif.

B. ADAPTATION DU DOSSIER



Un plan été élaboré pour informer les futurs pétitionnaires. Afin d'informer au mieux la population, la définition de la taxe d'aménagement a été ajoutée au lexique du règlement écrit.

19. CORRIGER L'EMPLACEMENT RESERVE N° 3 DU DOCUMENT GRAPHIQUE

A. MOTIF DE LA MODIFICATION

Lors de la révision du PLU, la commune avait classé les principaux fossés mères en emplacement réservé.

Au lieu-dit Enrousset, la commune avait classé le fossé en Emplacement réservé n°2. Or, la situation réelle n'a pas été prise en compte par erreur. En effet, le fossé ne passe pas à l'endroit identifié par le zonage du PLU.



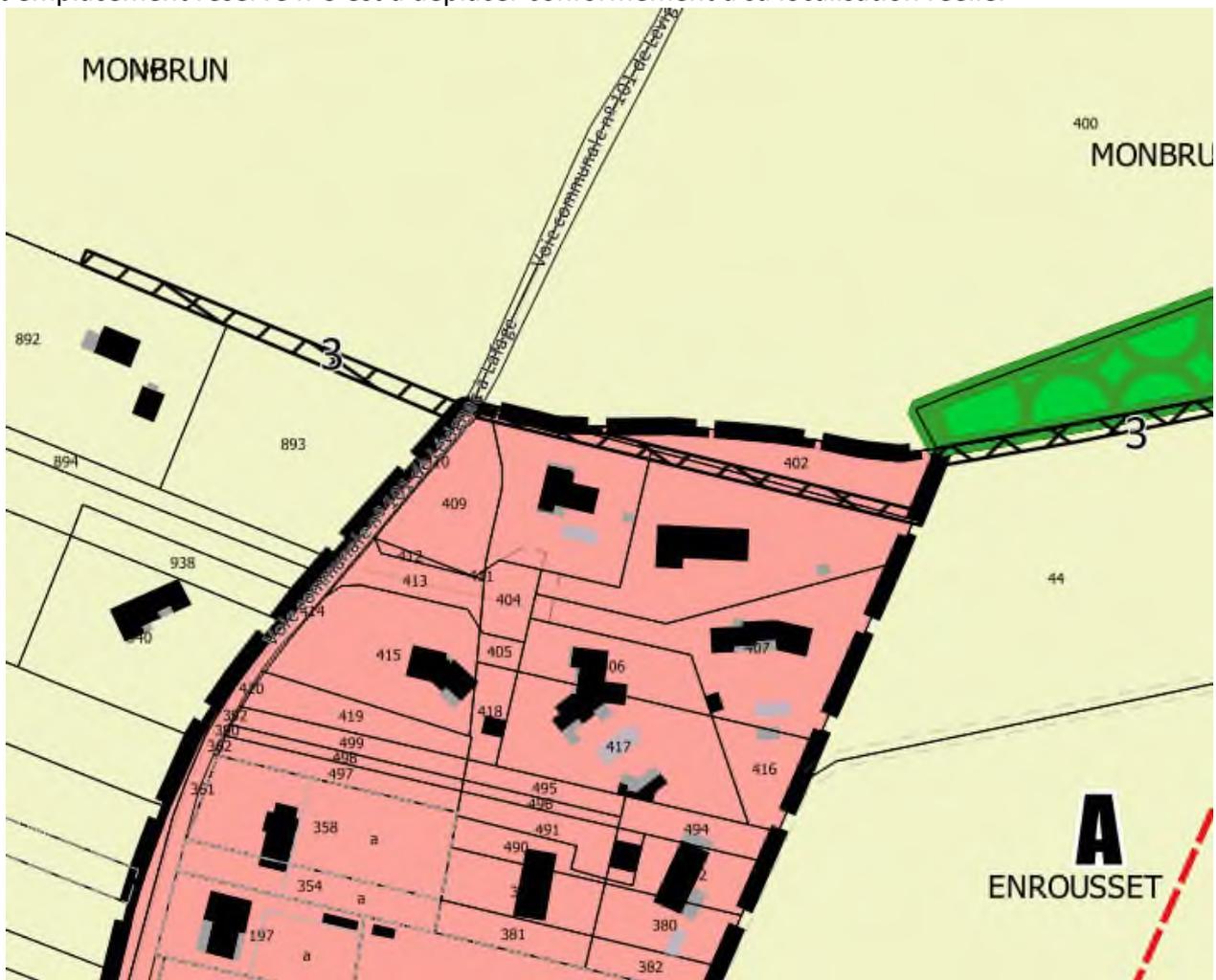
Occupation actuelle du fossé



PLU et l'emplacement réservé n°3

B. MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Cet emplacement réservé n°3 est à déplacer conformément à sa localisation réelle.



Document graphique après modification

III. SYNTHÈSE DE LA MODIFICATION DU PLU

1. MISE A JOUR DES PIÈCES DU PLU

Pièces du PLU		Modification
0	Partie administrative	
1	Rapport de présentation	
2	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)	
3	Orientations d'aménagement et de programmation	
4	Partie réglementaire	
4-1	Règlement : partie écrite	X
4-2	Règlement : partie graphique	X
4-3	Liste des emplacements réservés	
5	Annexes	
5-1	Annexes sanitaires	
5-2	Servitudes d'utilité publique	X
5-3	Arbres et paysages en Haute-Garonne	
5-4	Cahier des charges voirie	
5-5	Cahier des charges déchets ménagers	
5-6	Classement en forêt de protection et charte forestière de la forêt de Bouconne	
5-7	Liste des lotissements de plus de 10 ans dont les règles d'urbanisme ont été maintenues	
5-8	Arrêté préfectoral de lutte contre les termites	
5-9	Arrêté préfectoral délimitant la zone à risque d'exposition au plomb	
5-10	Droit de Préemption Urbain	

2. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE

La procédure a modifié les surfaces des zones N en créant des secteurs Nzh.

Le tracé de l'**emplacement réservé n°3** a été modifié.

Synthèse des différentes zones ayant eu leurs surfaces modifiées sont :

Zone Nzh	Création de cette zone au sein des zones A et N pour la protection des zones humides.
Zone N	Réduction de la surface de la zone pour classer les zones humides.

3. RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

ZONES DU PLU	PARAGRAPHE MODIFIE	MOTIFS
Dispositions générales	<i>Paragraphe 2</i>	Mise à jour des articles d'ordre public dans les dispositions générales
	<i>Paragraphe 7</i>	Mise à jour de la rédaction de l'article du CU concernant la reconstruction à l'identique.
	<i>Paragraphe 10</i>	Mise à jour des dispositions imposées la servitude d'utilité publique résultant de la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression.
	<i>Paragraphe 11</i>	Mise à jour du lexique
	<i>Paragraphe ajouté</i>	Un paragraphe concernant cette disposition a été ajouté au règlement écrit concernant l'application de l'article R151-21.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
UA	<i>Article 1</i>	Le règlement écrit du PLU interdit les sous-sols afin de limiter d'éventuels sinistres liées aux remontées de nappes.
	<i>Article 6</i>	En application de l'article R151-21 du CU, au début de cet article il est indiqué que les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospectes s'appliquent à chaque lot ou construction. Correction de la disposition concernant les annexes.
	<i>Article 7</i>	En application de l'article R151-21 du CU, au début de cet article il est indiqué que les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospectes s'appliquent à chaque lot ou construction. Correction de la disposition concernant les annexes.
	<i>Article 8</i>	En application de l'article R151-21 du CU, au début de cet article il est indiqué que les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospectes s'appliquent à chaque lot ou construction.
	<i>Article 11</i>	Les annexes ne sont plus assujetties aux dispositions concernant l'aspect extérieur. Les toits terrasse et monopentes sont uniquement autorisés lors de travaux de réfection d'une toiture existante. Reprise de la règle de hauteur maximum

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
UB	Article 1	Le règlement écrit du PLU interdit les sous-sols afin de limiter d'éventuels sinistres liées aux remontées de nappes.
	Article 6	En application de l'article R151-21 du CU, au début de cet article il est indiqué que les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction. La disposition autorisant la construction en second rideau est précisée. Correction de la disposition concernant les annexes.
	Article 7	En application de l'article R151-21 du CU, au début de cet article il est indiqué que les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction. Correction de la disposition concernant les annexes. Préciser les conditions d'implantation des constructions en limites séparatives
	Article 8	En application de l'article R151-21 du CU, au début de cet article il est indiqué que les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.
	Article 9	Définition d'un CES pour permettre l'évolution des parcelles déjà bâties tout en maîtrisant la densification au sol.
	Article 11	Les annexes ne sont plus assujetties aux dispositions concernant l'aspect extérieur. Les toits monopentes et terrasse sont autorisés pour les constructions principales et leurs extensions. Simplifier et unifier la règle des clôtures en bordure d'emprise publique et le long des limites séparatives. Reprise de la règle de hauteur maximum
	Article 12	Ne plus imposer à minima une place de stationnement couverte pour la construction d'un logement
	Article 13	Définition d'un CBS pour maîtriser la qualité végétale en milieu urbain notamment dans les zones peu denses.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
UC	Article 1	Le règlement écrit du PLU interdit les sous-sols afin de limiter d'éventuels sinistres liées aux remontées de nappes.
	Article 6	En application de l'article R151-21 du CU, au début de cet article il est indiqué que les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant <i>pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.</i> Correction de la disposition concernant les annexes.
	Article 7	En application de l'article R151-21 du CU, au début de cet article il est indiqué que les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant <i>pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.</i> Correction de la disposition concernant les annexes. Préciser les conditions d'implantation des constructions en limites séparatives
	Article 8	En application de l'article R151-21 du CU, au début de cet article il est indiqué que les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant <i>pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.</i>
	Article 9	Réduction du CES pour mieux maîtriser la densification, conserver les caractéristiques urbaines aérées et limiter les incidences sur l'environnement et les réseaux
	Article 10	La hauteur des constructions nouvelles au sein des dents creuses doit être limitée à une hauteur de plain-pied au sein des zones UC pour empêcher le développement de logements trop denses dans des secteurs insuffisamment équipés en matière de réseaux.
	Article 11	Les annexes ne sont plus assujetties aux dispositions concernant l'aspect extérieur. Les toits monopentes et terrasse sont autorisés pour les constructions principales et leurs extensions. Simplifier et unifier la règle des clôtures en bordure d'emprise publique et le long des limites séparatives. Reprise de la règle de hauteur maximum
	Article 12	Ne plus imposer à minima une place de stationnement couverte pour la construction d'un logement
	Article 13	Définition d'un CBS pour maîtriser l'urbanisation au sein des secteurs peu denses et leur conserver une valeur paysagère et environnementale.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
1AU	Article 1	Le règlement écrit du PLU interdit les sous-sols afin de limiter d'éventuels sinistres liées aux remontées de nappes.
	Article 6	En application de l'article R151-21 du CU, au début de cet article il est indiqué que les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction. La disposition autorisant la construction en second rideau est précisée. Correction de la disposition concernant les annexes.
	Article 7	En application de l'article R151-21 du CU, au début de cet article il est indiqué que les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction. Correction de la disposition concernant les annexes. Préciser les conditions d'implantation des constructions en limites séparatives Reprise de la règle de hauteur maximum
	Article 8	En application de l'article R151-21 du CU, au début de cet article il est indiqué que les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.
	Article 11	Les annexes ne sont plus assujetties aux dispositions concernant l'aspect extérieur. Les toits monopentes et terrasse sont autorisés pour les constructions principales et leurs extensions. Simplifier et unifier la règle des clôtures en bordure d'emprise publique et le long des limites séparatives.
	Article 12	Ne plus imposer à minima une place de stationnement couverte pour la construction d'un logement

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
A	Article 1	Le règlement écrit du PLU interdit les sous-sols afin de limiter d'éventuels sinistres liées aux remontées de nappes.
	Article 2	L'article 2 du règlement de la zone A a été réécrit pour mettre à jour la réglementation (destinations autorisées et densité des extensions et annexes) s'appliquant en zone Agricole.
	Article 10	L'article A10 précise la hauteur des annexes autorisées en Zone A.
	Article 11	Les toits monopentes et terrasse sont autorisés pour les habitations et leurs annexes.

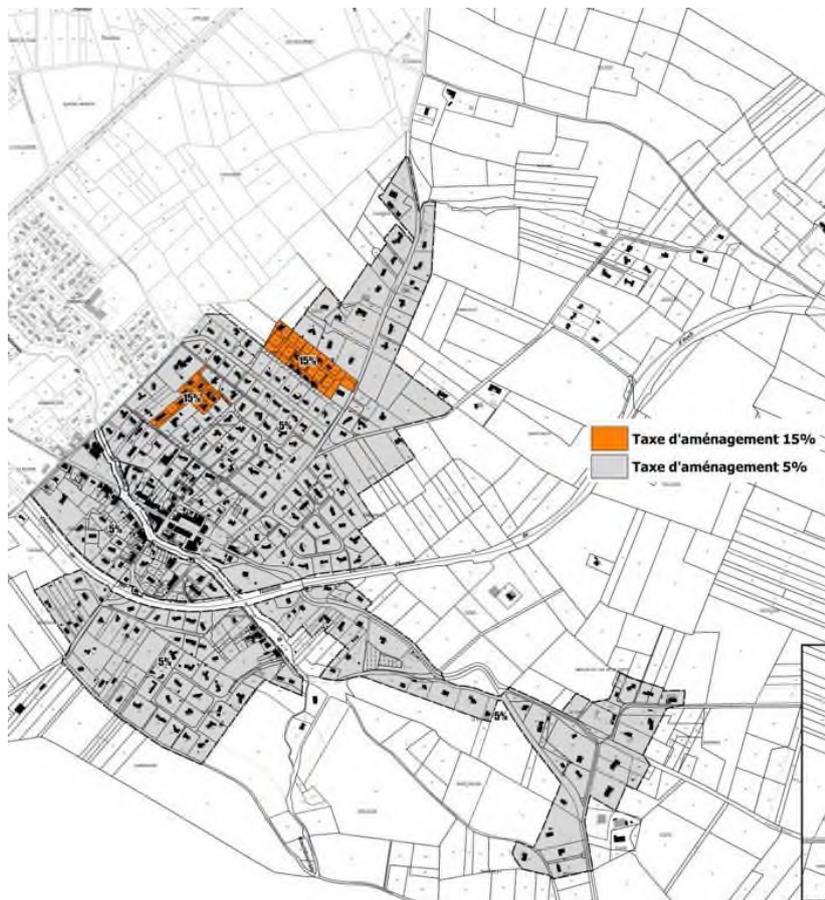
Zones du PLU	Article modifié	Motifs
N	Article 1	Définitions des règles préservant les zones humides (Nzh).
	Article 2	La disposition concernant "L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher avec un maximum de 50 m ² " a été supprimée car elle n'est plus autorisée". Car il n'y a aucune habitation inscrite en zone N.

4. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DE L'ANNEXE 5-2 DU PLU

Les nouvelles prescriptions et le nouvel arrêté préfectoral concernant la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression (canalisation DN 350 Lias – Lévigac) remplace celles présentes dans le PLU en vigueur.

5. INTEGRATION DU PLAN DES SECTEURS RELATIFS AU TAUX DE LA TAXE D'AMENAGEMENT EN ANNEXE DU PLU

Le plan sera ajouté.



DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA SAVE AU TOUCH
COMMUNE DE LASSERRE-PRADERE



**MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LASSERRE**

6 Plan des taux de
la taxe d'aménagement

GIE Urbanistes et Associés



Echelle: 1/5000

