

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE

COMMUNE DE NEGREPELISSE

2^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIEE DE LA 4^{ème} REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

1 INTRODUCTION

La procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme relève de l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

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

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

Le projet de modification (article L.153-41 du Code de l'Urbanisme) peut aussi être adopté selon une procédure simplifiée lorsqu'il ne vient pas :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer des possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme

La procédure de **modification simplifiée du PLU de Nègrepelisse a été retenue** puisque les différents objets retenus ne visent aucun des cas mentionnés ci-dessus et entrent dans le champ de la modification simplifiée conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

La procédure de modification simplifiée engagée sera conforme aux articles L.153-41, L.153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme.

2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

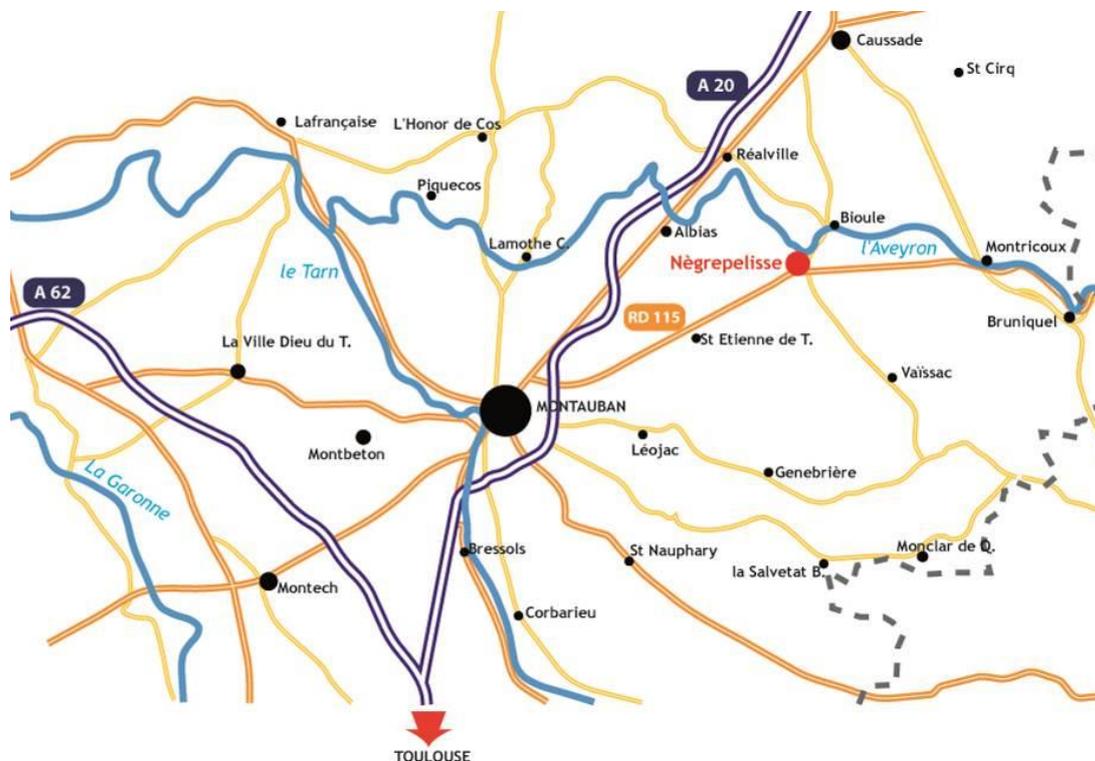
La commune de Nègrepelisse a approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 Avril 2013 la 4^{ème} révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

Le 31 janvier 2019 le Conseil Municipal a prescrit la 2^{ème} modification simplifiée du PLU visant à rectifier des erreurs matérielles dans le règlement graphique et les annexes du PLU. Cette modification simplifiée du PLU sera aussi l'occasion d'apporter des changements dans la partie écrite du règlement afin notamment de prendre en compte les dispositions de la loi ALUR concernant la suppression du COS pour l'ensemble du territoire de Nègrepelisse.

3 PRESENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL

3.1 Situation

Nègrepelisse est située au Nord-Est du département du Tarn-et-Garonne à environ 15 km de Montauban. La commune est nichée sur un plateau à la confluence de l'Aveyron et du ruisseau de Longues-Aygues.



Nègrepelisse est directement reliée à Montauban par la RD 115 et se situe à près de 45 minutes de la métropole régionale Toulouse par le biais de l'autoroute A20.

Le Canton d'Aveyron-Lère, créé le 22 mars 2015, regroupe 6 communes : Caussade, Bioule, Montricoux, Nègrepelisse, St-Etienne-de-Tulmont et Vaïssac. L'ensemble du canton représente une population de 19 125 habitants en 2014 dont 5 511 pour la seule commune de Nègrepelisse soit 28,8% de la population du canton.

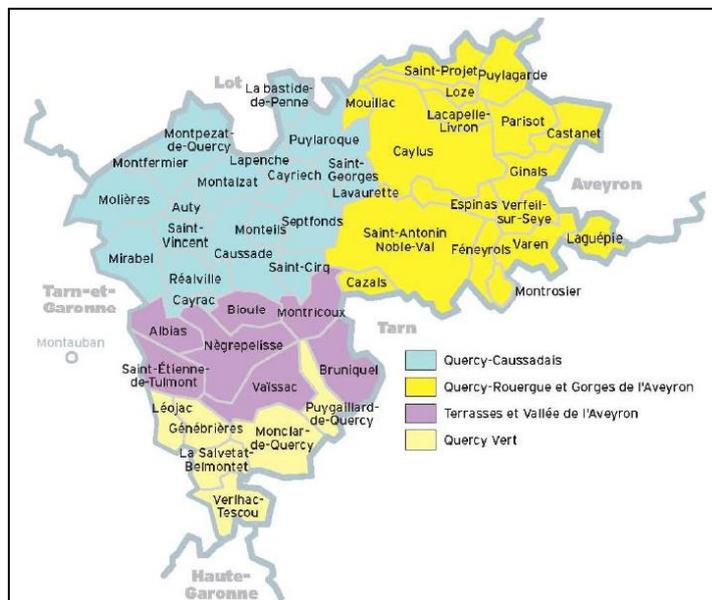
3.2 Le contexte intercommunal

- **Le PETR du Pays Midi Quercy**

Au 1^{er} janvier 2015, l'application de la loi du 27 janvier 2014 (modernisation de l'action publique territoriale et de l'affirmation des métropoles, dite loi MAPTAM) a permis au syndicat mixte du Pays Midi-Quercy de se transformer en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) et de l'inscrire dans la durée.

Ce pôle permettra de renforcer la coopération entre les 4 intercommunalités qui le compose et le PETR, notamment pour conforter l'attractivité du territoire et les solidarités territoriales, dans le cadre d'un projet de développement durable du territoire.

Ce projet de territoire définit les conditions de développement économique, écologique, culturel et social dans le périmètre du PETR. La stratégie déclinée dans ce projet de territoire met en avant 3 axes :



Pour un territoire équitable

1. Connaître, informer, s'appropriier et promouvoir un territoire durable
 - Développer la capacité du territoire à être connu et approprié par ses habitants,
 - Assurer sa promotion à l'extérieur,
 - Conforter son positionnement de territoire durable par la mise en œuvre de démarches et méthodes spécifiques.
2. Renforcer la stratégie territoriale, la coopération et la mutualisation
 - Développer une réflexion stratégique favorisant le respect des grands équilibres et une mise en cohérence des politiques publiques dans un objectif de service aux populations, de développement durable et d'équilibre territorial,
 - Favoriser les échanges, la mise en relation des acteurs et des projets.

Pour un territoire viable :

3. Favoriser un développement économique durable
 - Développer la capacité du territoire à conjuguer un développement de l'économie résidentielle (service, tourisme, culture), liée à l'attractivité « naturelle » du territoire, et la relocalisation d'une base productive plus diversifiée et innovante, répondant aussi à des marchés extérieurs à haute valeur ajoutée.
4. Accompagner la Transition Energétique du Territoire

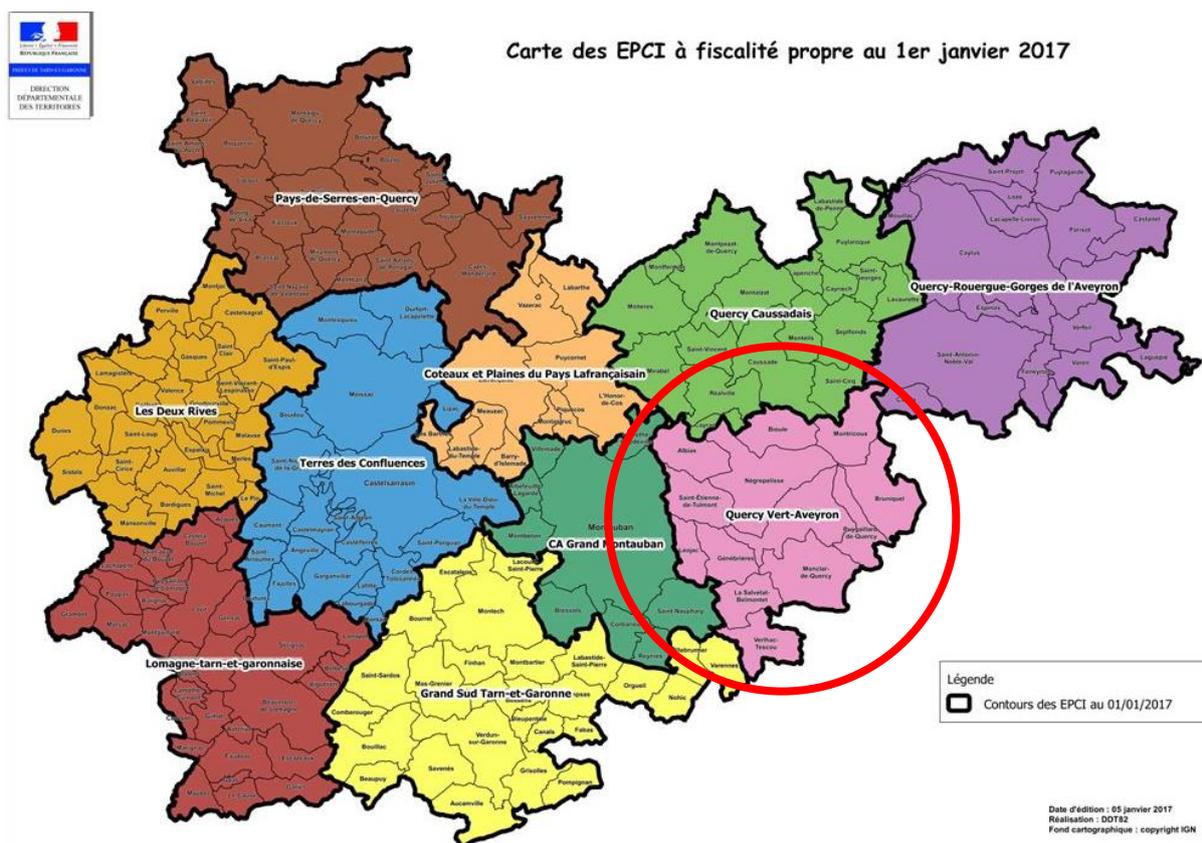
- La transition, vecteur de développement local, de création de richesses et d'emplois dans un environnement préservé.

Pour un territoire vivable :

5. Soutenir des infrastructures et équipements et services structurants pour le territoire
 - Renforcer la qualité de vie sur le territoire par une offre équilibrée d'équipements et de services structurants, et de proximité, afin de conforter l'attractivité durable du territoire.
6. Valoriser la culture, la qualité patrimoniale et paysagère du Pays Midi-Quercy
 - Une valorisation de la ressource patrimoniale s'appuyant sur la dynamique culturelle existante et à développer.
 - Une dynamique à connaître, préserver et valoriser pour renforcer la qualité territoriale spécifique du Midi-Quercy.

- **La Communauté de Communes Quercy Vert Aveyron**

Depuis le 1^{er} janvier 2017, Nègrepelisse appartient à la Communauté de Communes Quercy Vert Aveyron née de la fusion entre la Communauté de Communes des Terrasses et Vallée de l'Aveyron et de la Communauté de Communes du Quercy Vert.



Carte de l'intercommunalité dans le Tarn et Garonne, source préfecture 82

La Communauté de Communes Quercy Vert Aveyron rassemble 13 communes : Albias, Bioule, Bruniquel, Génébrières, La Salvetat-Belmontet, Léojac, Monclar-de-Quercy, Montricoux, Nègrepelisse, Puylaillard-de-Quercy, Saint-Etienne de Tulmont, Vaissac et Verlhac-Tescou.

En 2014, la Communauté de Communes compte 21 794 habitants selon l'INSEE sur près de 340 km². Nègrepelisse est le siège social de l'intercommunalité.

La communauté exerce en lieu et place des communes membres les compétences suivantes :

Compétences obligatoires

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; SCoT et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,
- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme dont la création d'office du tourisme,
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage,
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

Compétences optionnelles

- Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie
 - Réalisation d'un schéma d'assainissement intercommunal ;
 - Assainissement collectif ;
 - Contrôle de l'assainissement autonome ;
 - Traitement, adduction et distribution de l'eau potable ;
 - Collecte, tri sélectif et traitement des déchets ménagers ;
 - Etude, création et entretien des sentiers de randonnée, des cours d'eau et des sites naturels sensibles ;
 - Gestion d'une politique énergétique coordonnée par le Pays Midi-Quercy,
 - Gestion et entretien des berges des rivières et ruisseaux,
- Politique du logement et du cadre de vie
 - Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.),
 - Étude sur le développement et l'organisation territoriale du logement social,
 - Coordination des procédures d'aide et d'accès à l'habitat,
 - Mise en œuvre d'opérations façades concertées,
 - Créer et gérer un fichier intercommunal de l'habitat locatif en relations avec les personnes privées et les collectivités locales afin de mieux répondre aux demandes,
- Création, aménagement et entretien de la voirie
 - Étude sur l'opportunité du transfert de la compétence « création, aménagement et entretien de la voirie »,
 - Gérer, entretenir et développer le parc de matériel de voirie,
 - Créer, aménager et entretenir la partie de la voirie définie comme intercommunale car ce sont des voies communales (VC) ou parties de voies communales, qui permettent des liaisons multiples entre les communes de la communauté, ou l'entrée et la sortie du territoire du Quercy Vert, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie départementale,

- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire
 - Création et gestion d'un réseau médiathèques - points lectures ;
 - Création et gestion d'une école des arts intercommunale (musique, arts plastiques) ;
 - Etudes en matière de transports collectifs d'intérêt communautaire :
 - Transport de la jeunesse dans le cadre d'activités liées à des équipements communautaires
 - Transport à la demande.
 - Réalisation d'un schéma de cohérence des équipements sportifs

Compétences facultatives

- Actions en faveur de l'enfance-jeunesse
 - Coordination et gestion des centres aérés de loisirs sans hébergement (CLSH) et des centres de loisirs rattachés à l'école (CLAE) dans le cadre de contrats enfance et temps libre intercommunaux, des Centres de Vacances Loisirs (CVL) ;
 - Création et gestion des structures d'accueil à la petite enfance (crèche, relais assistantes maternelles...)
 - Etude et mise en œuvre d'un contrat éducatif local (C.E.L.) intercommunal
 - Gestion du Point Information Jeunesse Intercommunal
- Actions en faveur des familles et des personnes âgées et à mobilité réduite
 - Gestion du service de portage de repas à domicile
 - Gestion du service d'aides ménagères à domicile
 - Etude de nouveaux services d'intérêt communautaire favorisant le maintien à domicile
- Services aux personnes
 - Création et gestion d'une maison des services publics afin de créer ou maintenir des services publics ou au public.

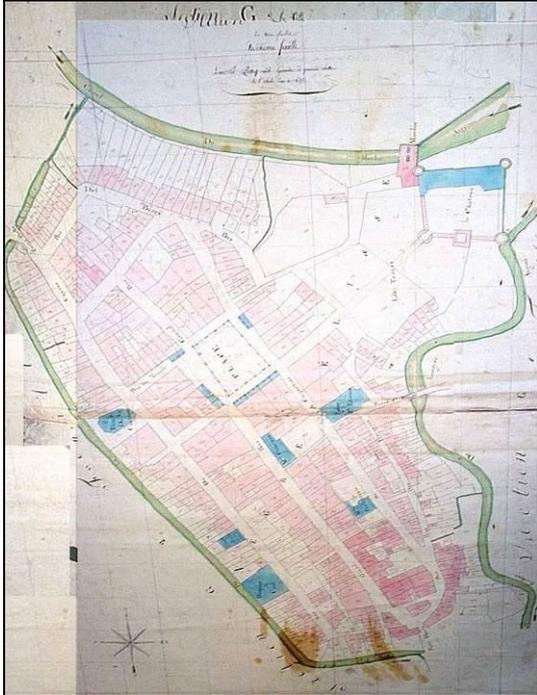
Compétences facultatives exercées par la Communauté de Communes du Quercy avant la fusion

- Contrôle des assainissements individuels (neufs et existants),
- Toutes missions collectives liées aux assainissements individuels,
- Assurer le transport à la demande de personnes,
- Mise en place d'un service de transport de repas à domicile,
- Développer l'apprentissage des langues vivantes à l'école,
- Gérer l'informatisation des écoles,
- Enfance (0-6 ans hors du champ scolaire et périscolaire) par la création de relais assistantes maternelles et la création de structures collectives d'accueil petite enfance,
- Prévention des risques : études liées à la prévention des risques, réalisation d'un plan intercommunal de sauvegarde.

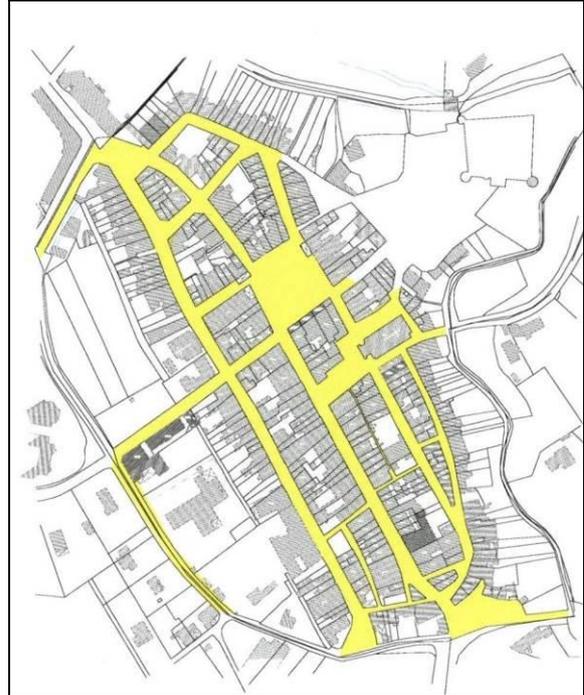
3.3 Le contexte urbain

- **La Bastide** : Ancienne bastide à plan quadrangulaire, le centre historique de la commune a su conserver sa forme originelle : la bastide se structure autour de trois rues longitudinales majeures sur lesquelles se greffent perpendiculairement des voies secondaires. Les parcelles étroites s'étirent de part et d'autre de la voirie. Les bâtiments sont alignement sur la voie et constituent ainsi un front urbain continu. La place centrale, place nationale, est entourée par des arcades. Plusieurs bâtiments politiques ou religieux ponctuent cette trame urbaine dense.

Cadastre Napoléonien



Cadastre actuel



➤ **Les extensions urbaines**

Le noyau urbain et ses extensions se structurent autour d'éléments naturels et bâtis forts :

- L'Aveyron au Nord,
- La RD 115 au Sud,
- Le ruisseau de Longues Aygues sur lequel s'est accolée la bastide.

On distingue plusieurs typologies urbaines :

1 - le centre ancien qui présente un bâti très dense et structuré où se mêlent habitats, équipements et commerces. Il est délimité par la rue des fossés et le ruisseau de Longues-Aygues.

2 - Les extensions récentes du bourg composent plusieurs typologies :

- Un tissu lâche formé d'habitats pavillonnaires,
- Des pôles d'équipements publics,
- Un tissu urbain organisé en habitats groupés ou en lotissements.
- L'entrée Est est marquée par la zone d'activité caractérisée par des parcelles plus vastes et des bâtiments assez massifs.

3 – L’habitat linéaire qui s’est surtout développé au Sud de la RD 115 et le long de la RD 958



Les limites du noyau urbain ont été repoussées, notamment vers l’ouest en direction de Montauban, cette urbanisation s’est opérée sur d’anciens espaces agricoles.

➤ La distribution du bâti

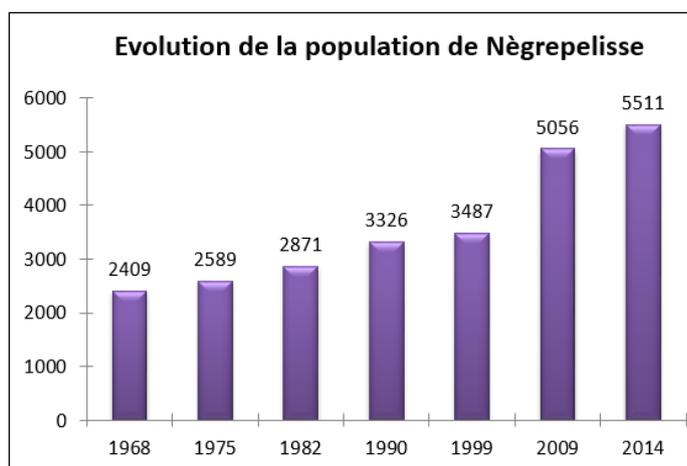
L’urbanisation de la commune s’est diffusée sur une large partie du territoire, situation liée à la tradition agricole et à une organisation ancienne autour des hameaux.

Elle est constituée par 4 typologies d’organisation spatiale :

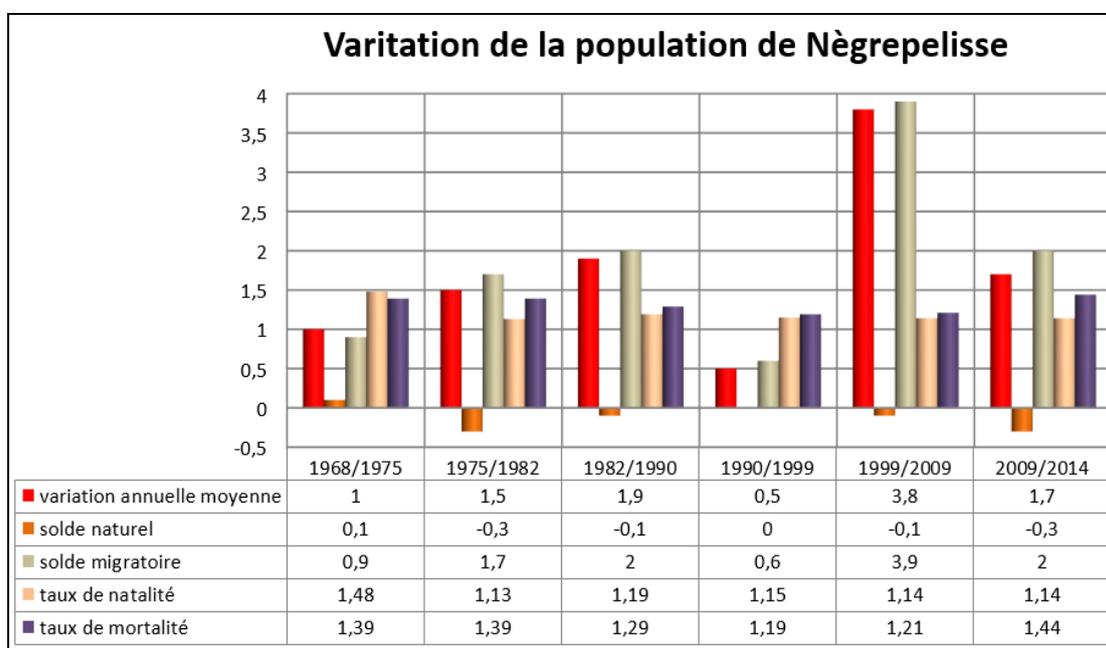
- Le noyau urbain structuré autour de la Bastide,
- Les extensions pavillonnaires des dernières décennies proches du centre,
- Les hameaux satellitaires : souvent organisés autour d’une exploitation agricole, leur vocation initiale évolue et ceux situés proches du centre tendent à changer de destination pour devenir de l’habitat,
- L’habitat isolé dans la zone agricole : il correspond soit à du bâti agricole qui s’est transformé en habitat, soit à du mitage.

3.4 La population

La population de Nègrepelisse connaît une progression soutenue depuis plusieurs décennies et notamment sur les deux dernières décennies. En effet, la commune de Nègrepelisse compte **5 511 habitants en 2014**, elle en comptait 5 056 en 2009 et 3 487 en 1999 soit un gain de 2 024 habitants (+58%) en 15 ans. Entre 1999 et 2014, Nègrepelisse a accueilli en moyenne 135 nouveaux habitants/an. La densité de population est ainsi passée de 70,8 hab/km² en 1999 à **112 hab/ km² en 2014**.



Source : INSEE RP1968 à 2014



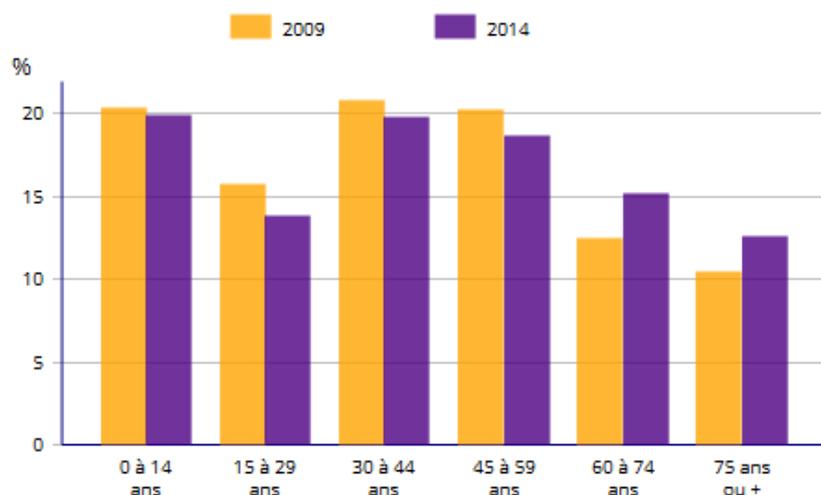
Source : INSEE RP1968 à 2014

Cette évolution est liée à la combinaison de deux facteurs :

- Un solde naturel nul voire légèrement négatif depuis 1982. (-0,1 entre 1999-2009 et -0,3 entre 2009-2014).
- Un solde migratoire qui dicte la dynamique démographique : la commune a connu une période d'importantes arrivées sur son territoire. Solde migratoire de 3,9 entre 1999 et 2009 et de 2 sur la période plus récente entre 2009 et 2014.

L'accroissement démographique de Nègrepelisse est dû au solde migratoire (différence entre les personnes qui quittent la commune et celles qui s'y installent) largement positif.

Le profil démographique de Nègrepelisse est celui d'une commune dynamique depuis plusieurs décennies, dont l'attractivité s'est particulièrement renforcée au cours des 15 dernières années. Le renouvellement de sa population est ainsi assuré par l'accueil de nouveaux habitants, la dynamique naturelle étant négative. La dynamique démographique de la commune est ainsi liée à sa capacité à attirer de nouveaux habitants étant donné que le renouvellement naturel n'est pas assuré.

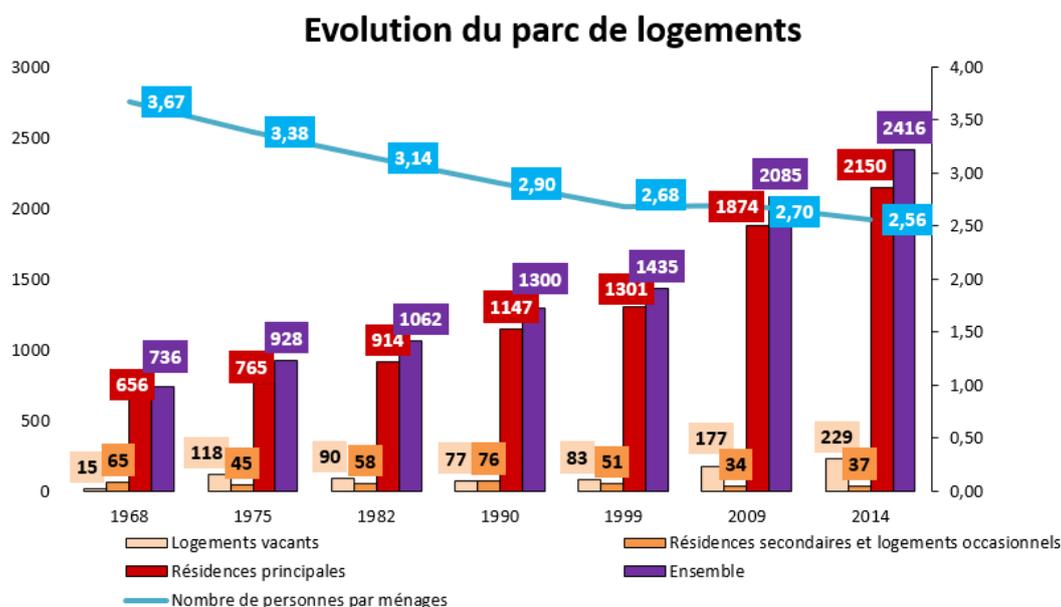


Source : INSEE RP2009, 2014

Au niveau de la répartition de la population par tranches d'âges, seules les catégories des plus âgées (retraités) 60-74 ans et plus de 75 ans ont progressé entre 2009 et 2014. La part des autres catégories de population par tranches d'âges s'est stabilisée (0-14 ans et 30-44 ans) ou a diminué (15-29 ans et 45-59 ans) entre 2009 et 2014 ce qui signifie que la population de Nègrepelisse tend à vieillir.

En 2014, l'indice de jeunesse de la commune (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) est de 0,91 ce qui signifie que sur 50 habitants de Nègrepelisse y a environ 23 jeunes de moins de 20 ans pour 27 personnes de plus de 60 ans.

3.5 Le parc de logements



Source : INSEE RP1968 à 2014

Entre 1968 et 2014, le nombre de logements a triplé (x3,3) soit un gain de 1 680 logements alors que dans le même temps, la population n'a que doublé (x2,3). Ce phénomène est la traduction du desserrement des ménages, qui comptaient 3,67 personnes par foyer en 1968

alors qu'elles ne sont plus que 2,56 en 2014. Cette évolution des modes d'habiter est liée aux processus de décohabitation intergénérationnel et aux évolutions sociales de la composition des ménages. Il faut donc plus de logements pour accueillir une population constante et répondre à des besoins sociétaux.

En 2014, le parc de logements est composé de :

- 89 % de résidences principales,
- 1,5% de résidences secondaires,
- 9,5% de logements vacants

4 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE :

La Mairie de NEGREPELISSE, représentée par M. le Maire, souhaite réaliser une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme afin de permettre :

- Le reclassement d'une maison d'habitation et ses annexes se trouvant dans un secteur UE réservé aux équipements publics, en zone urbaine UC au lieu-dit « Graulhié ». Cette maison a été classée par erreur en zone UE dans le PLU en vigueur. Son reclassement relève de la rectification d'une erreur matérielle. Cette modification ne majore pas et ne diminue pas les possibilités de constructions,
- La prise en compte des dispositions de la loi ALUR concernant la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains dans le règlement écrit du PLU pour l'ensemble du territoire communal,
- De modifier l'article 6 dans le secteur UAa concernant les distances d'implantation des constructions situées en retrait de l'emprise publique,
- De supprimer la Zone d'Aménagement Différée de l'Aveyron et du Longues Aygues.
- De modifier l'article 1AU3 dans les secteurs 1AU et 1AUa concernant la largeur minimale de chaussée,
- De classer le hameau des Gardios en zone UAa. Ce dernier est actuellement référencé dans le zonage en zone UA alors qu'il apparaît en zone UAa dans les autres pièces du PLU. Son reclassement relève de la rectification d'une erreur matérielle,
- De modifier l'article UD7 concernant la hauteur des constructions en limites séparatives,
- Le reclassement d'une maison d'habitation se trouvant dans un secteur UX réservé aux activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et de services, d'entrepôts commerciaux économiques, en zone urbaine UD au lieu-dit « Les Ports ». Cette maison a été classée par erreur en zone UX dans le PLU en vigueur. Son reclassement relève de la rectification d'une erreur matérielle. Cette modification ne majore pas et ne diminue pas les possibilités de constructions,
- La mise à jour de bâtiments existants qui n'apparaissent pas sur le plan de zonage,

1^{er} objet :

Concernant le premier objet, lors de son élaboration, le PLU a déterminé des zones UE réservées à l'implantation d'équipements publics, d'équipements de sports et de loisirs et à un hébergement en camping. Cette zone interdit notamment toutes les constructions à usage d'habitat à l'exception de celles directement liées et compatibles avec la vocation de la zone.

Or, il a été constaté qu'une construction à usage d'habitation sur la parcelle AD 13 au lieu-dit « Graulhié » était intégrée en zone UE et ne bénéficiait ainsi d'aucune capacité d'évolution. L'objet de la présente procédure est donc de corriger cette erreur matérielle et de transférer cette unité bâtie vers la zone contigüe UC permettant une évolution des constructions à usage d'habitat. Le rattachement de cette construction à la zone UC ne vient pas générer d'espace interstitiel. Ainsi, les capacités d'urbanisation de la commune de Nègrepelisse restent inchangées.

2^{ème} objet :

Concernant le second objet, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 Mars 2014 publiée au journal officiel le 26 Mars a pour objet de combattre « la crise du logement » et comporte plusieurs volets :

- Le titre Ier est destiné à favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable,
- Le titre II est consacré à la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées,
- Le titre III s'intitule « améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement »,
- Le titre IV a pour objet de moderniser les documents de planification et d'urbanisme pour permettre une transition écologique des territoires.

Les différentes mesures de cette loi sont entrées progressivement en vigueur avec, pour certaines, des applications immédiates. C'est le cas de la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la superficie minimale des terrains constructibles qui ont été jugés comme dépassés et peu adaptés aux enjeux notamment de diminution de la consommation d'espace. L'utilisation de l'outil COS dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter à priori les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté, gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions. Le COS est donc abandonné.

Le PLU pouvait aussi fixer, au regard des prescriptions concernant l'assainissement individuel, une superficie minimale pour les terrains constructibles. Cette disposition est rendue caduque avec la loi ALUR au vu des avancées technologiques concernant l'assainissement individuel.

L'entrée en vigueur de la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles est immédiate pour les demandes d'autorisation déposées au lendemain de la publication de la loi au journal officiel.

Cette suppression doit être prise en compte dans les procédures en cours, et dans l'attente il appartient à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme d'en écarter systématiquement l'application lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme.

3^{ème} objet :

L'écriture actuelle de l'article 6 du règlement de la zone UAa ne permet pas la construction en second rideau de parcelles desservies par une voie privée. L'objet de la présente procédure consiste donc à modifier l'article 6 du règlement écrit afin de permettre la constructibilité de parcelles situées en retrait de l'emprise publique en zone UAa.

4^{ème} objet :

La liste des annexes est modifiée pour prendre en compte la suppression de la ZAD de l'Aveyron et Longues-Aygues. Cette modification relève également d'une erreur matérielle et

viendra mettre à jour les annexes du PLU. Cette ZAD n'existe plus et a été reportée par erreur dans le PLU en vigueur.

5^{ème} objet :

L'écriture de l'article 3 en zone 1AU pour les secteurs 1AU et 1AUa est modifié afin d'autoriser des largeurs minimales de plate-forme plus importantes pour les voiries à double sens et à sens unique.

Pour les voiries à double sens, la largeur minimale sera fixée à 11 mètres hors fossés au lieu de 8 mètres dans le règlement du PLU en vigueur. Elle a été calculée de la manière suivante : 5 mètres pour la chaussée, 2 mètres de chaque côté de la chaussée afin d'aménager des trottoirs garantissant la sécurité des piétons et 2 mètres pour du stationnement.

Pour les voiries à sens unique, la largeur minimale sera fixée à 8 mètres hors fossés au lieu de 6 mètres dans le PLU en vigueur. Elle a été calculée de la manière suivante : 5 mètres maximum de chaussée, 1 mètre de chaque côté de la chaussée afin d'aménager des trottoirs garantissant la sécurité des piétons et 1 mètre pour du stationnement.

6^{ème} objet :

Le document graphique du PLU en vigueur identifie le hameau des Gardios en zone UA alors que dans toutes les autres pièces du PLU il est considéré en zone UAa. Tous les hameaux de la commune sont classés en zone UAa. De plus, le rapport de présentation justifie la définition des secteurs UAa comme « correspondant aux hameaux historiques que la commune souhaite renforcer : Les Gardios, Le Breil, Monteils, Les Brunis, Les Reys et Privats. ». Par le biais de cette modification simplifiée, il s'agit de rectifier cette erreur matérielle.

7^{ème} objet :

L'écriture de l'article 7 de la zone UD concernant la hauteur des constructions en limites séparatives est modifié afin de faciliter la réalisation de garage ou d'abris pour les administrés. Ainsi, la hauteur passe de 3 mètres à 4 mètres en limite séparatives.

8^{ème} objet :

Le PLU a déterminé des zones UX destinées à recevoir des activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux, de services et d'entrepôts commerciaux. Cette zone interdit notamment toutes les constructions à usage d'habitat à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la surveillance ou la direction de l'activité.

Or, il a été constaté qu'une construction à usage d'habitation sur la parcelle ZL 170 au lieu-dit « Les Ports » était intégrée en zone UX et ne bénéficiait ainsi d'aucune capacité d'évolution. L'objet de la présente procédure est donc de corriger cette erreur matérielle et de transférer cette unité bâtie vers la zone contigüe UD permettant une évolution des constructions à usage d'habitat. Le rattachement de cette construction à la zone UD ne vient pas générer d'espace interstitiel. Ainsi, les capacités d'urbanisation de la commune de Nègrepelisse restent inchangées.

9^{ème} objet :

Cet objet consiste à mettre à jour le plan de zonage en intégrant les bâtiments existants qui n'apparaissent pas sur le plan de zonage.

Cette procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme sera mise à disposition du public : elle reste mineure et en cohérence avec les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Cette adaptation ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU mais participe à l'évolution du document approuvé.

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme porte donc sur **le reclassement d'une maison d'habitation suite à une erreur matérielle, le reclassement d'un hameau suite à une erreur matérielle, la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles, la modification du règlement écrit et la mise à jour des annexes du PLU**, et entraîne quelques changements au dossier de PLU, listés ci-après :

- **La modification du rapport de présentation** (tableau des surfaces et évolution des surfaces)
- **La modification du règlement écrit et graphique,**
- **La modification de la liste des annexes et des annexes du PLU.**

Cette notice a pour but, en fonction de la raison qui a présidé à la modification simplifiée énoncée ci-dessus, de préciser, dans chacun des documents composant le dossier de PLU, les parties modifiées.

4.1 Modification du rapport de présentation

- La loi ALUR ayant supprimé le COS et la superficie minimale des terrains constructibles, toutes les références à ces deux outils dans le Rapport de Présentation ont été supprimées (cf pièce 2 Rapport de présentation (extrait) de la présente modification simplifiée).
- Cette procédure de modification simplifiée a pour effet d'impacter le rapport de présentation dans le calcul des surfaces de zones puisque cette procédure vient reclasser deux parcelles : une parcelle de la zone UE vers la zone UC et une parcelle de la zone UX vers la zone UD afin de rectifier des erreurs matérielles
La parcelle AD 13 comportant une maison d'habitation et ses annexes ont été transférées en zone UC. C'est donc 780 m² soit 0,08 ha qui bascule de la zone urbaine à vocation d'équipements (UE) vers la zone urbaine (UC).
La parcelle ZL 170 comportant une maison d'habitation ainsi qu'une partie de la route de Montricoux et de l'espace public au-devant du rond-point d'entrée sur Nègrepelisse par la D115 ont été reclassées en zone UD afin d'avoir une continuité dans la zone urbaine à vocation habitat et ainsi permettre à cette habitation existante d'évoluer.

Extrait de la page 142 du rapport de présentation avant la modification simplifiée :

	PLU 5ème révision simplifiée	PLU REVISE	évolution
UA	13,18	15,27	15,86%
UA a	35,37	32,83	-7,18%
UB	46,33	49,28	6,37%
UB c	4,66	4,43	-4,94%
UC	40,25	41,17	2,29%
Uca	30,93	35,83	15,84%
UD	17,21	41,18	139,28%
UD a	119,27	151,15	26,73%
UE	27,77	27,86	0,32%
UX	30,21	37,43	23,90%
UX a	8,70	6,75	-22,41%
1 AU- 1AUa	58,93	21,89	-62,85%
1 AU x	20,30	3,69	-81,82%
2 AU	63,12	36,16	-42,71%
A	2851,28	2833,65	-0,62%
Ah	0,00	97,34	
N	1134,92	1228,00	8,20%
N a => Nh	98,73	25,53	-74,14%
N b	164,90	164,13	-0,47%
N c	50,47	45,98	-8,90%
N d	9,62	9,42	-2,08%
N h	37,40	0,00	
Nl	58,45	0,00	
Ns	0,00	13,03	
TOTAL	4922	4922,00	

Extrait de la page 142 du rapport de présentation après la modification simplifiée :

	PLU 5ème révision simplifiée	PLU REVISE	évolution
UA	13,18	15,27	15,86%
UA a	35,37	32,83	-7,18%
UB	46,33	49,28	6,37%
UB c	4,66	4,43	-4,94%
UC	40,25	41,25	2,48%
Uca	30,93	35,83	15,84%
UD	17,21	41,83	143,06%
UD a	119,27	151,15	26,73%
UE	27,77	27,78	0,04%
UX	30,21	36,78	21,75%
UX a	8,70	6,75	-22,41%
1 AU-1AUa	58,93	21,89	-62,85%
1 AU x	20,30	3,69	-81,82%
2 AU	63,12	36,16	-42,71%
A	2851,28	2833,65	-0,62%
Ah	0,00	97,34	
N	1134,92	1228,00	8,20%
N a => Nh	98,73	25,53	-74,14%
N b	164,90	164,13	-0,47%
N c	50,47	45,98	-8,90%
N d	9,62	9,42	-2,08%
N h	37,40	0,00	
Nl	58,45	0,00	
Ns	0,00	13,03	
TOTAL	4922	4922,00	

Extrait de la page 154 du rapport de présentation avant la modification :

ZONES	PLU 5ème révision simplifiée		PLU REVISE	
	superficie	part du territoire communal	superficie	part du territoire communal
UA	13,18	0,27%	15,27	0,31%
UA a	35,37	0,72%	32,83	0,67%
UB	46,33	0,94%	49,28	1,00%
UB c	4,66	0,09%	4,43	0,09%
UC	40,25	0,82%	41,17	0,84%
Uca	30,93	0,63%	35,83	0,73%
UD	17,21	0,35%	41,18	0,84%
UD a	119,27	2,42%	151,15	3,07%
UE	27,77	0,56%	27,86	0,57%
UX	30,21	0,61%	37,43	0,76%
UX a	8,70	0,18%	6,75	0,14%
ZONES URBAINES	373,88	7,60%	443,18	9,00%
1 AU-1AUa	58,93	1,20%	21,89	0,44%
1 AU x	20,30	0,41%	3,69	0,07%
2 AU	63,12	1,28%	36,16	0,73%
ZONES A URBANISER	142,35	2,89%	61,74	1,25%
A	2851,28	57,93%	2833,65	57,57%
Ah	0,00	0,00%	97,34	1,98%
ZONES AGRICOLES	2851,28	57,93%	2930,99	59,55%
N	1134,92	23,06%	1228,00	24,95%
N a => Nh	98,73	2,01%	25,53	0,52%
N b	164,90	3,35%	164,13	3,33%
N c	50,47	1,03%	45,98	0,93%
N d	9,62	0,20%	9,42	0,19%
N h	37,40	0,76%	0,00	0,00%
Nl	58,45	1,19%	0,00	0,00%
Ns	0,00	0,00%	13,03	0,26%
ZONES NATURELLES	1554,49	31,58%	1486,09	30,19%
TOTAL	4922		4922	

Extrait de la page 154 du rapport de présentation après la modification :

ZONES	PLU 5ème révision simplifiée		PLU REVISE	
	superficie	part du territoire communal	superficie	part du territoire communal
UA	13,18	0,27%	15,27	0,31%
UA a	35,37	0,72%	32,83	0,67%
UB	46,33	0,94%	49,28	1,00%
UB c	4,66	0,09%	4,43	0,09%
UC	40,25	0,82%	41,25	0,84%
Uca	30,93	0,63%	35,83	0,73%
UD	17,21	0,35%	41,83	0,85%
UD a	119,27	2,42%	151,15	3,07%
UE	27,77	0,56%	27,78	0,56%
UX	30,21	0,61%	36,78	0,75%
UX a	8,70	0,18%	6,75	0,14%
ZONES URBAINES	373,88	7,60%	443,18	9,00%
1 AU-1AUa	58,93	1,20%	21,89	0,44%
1 AU x	20,30	0,41%	3,69	0,07%
2 AU	63,12	1,28%	36,16	0,73%
ZONES A URBANISER	142,35	2,89%	61,74	1,25%
A	2851,28	57,93%	2833,65	57,57%
Ah	0,00	0,00%	97,34	1,98%
ZONES AGRICOLES	2851,28	57,93%	2930,99	59,55%
N	1134,92	23,06%	1228,00	24,95%
N a => Nh	98,73	2,01%	25,53	0,52%
N b	164,90	3,35%	164,13	3,33%
N c	50,47	1,03%	45,98	0,93%
N d	9,62	0,20%	9,42	0,19%
N h	37,40	0,76%	0,00	0,00%
Nl	58,45	1,19%	0,00	0,00%
Ns	0,00	0,00%	13,03	0,26%
ZONES NATURELLES	1554,49	31,58%	1486,09	30,19%
TOTAL	4922		4922	

4.2 Modification du règlement écrit

- a.) La prise en compte des dispositions de la loi ALUR impose d'une part, la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et d'autre part, la suppression de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU.
Ainsi, les articles 5 et 14 de chaque zone deviennent **sans objet**.
- b.) Dans l'optique de permettre la construction de parcelles situées en retrait de l'emprise publique et desservies par une voie privée, l'article 6 du règlement écrit de la zone UAa est modifié en conséquence.

Extrait des pages 10 et 11 du règlement écrit avant la modification

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

1- Dans le secteur UA :

Toute construction, doit être implantée à l'alignement des voies.

Quand la construction sise sur la parcelle limitrophe est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions dont l'alignement est marqué par un muret à l'identique des constructions traditionnelles.
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques l'imposent.

2- Dans le secteur UA a :

Toute construction, doit être implantée au minimum à :

- par rapport à la RD 115, pour le secteur UA a : 75 mètres de l'axe pour toutes les constructions.
- par rapport aux autres voies : à l'alignement ou avec un recul au maximum de 12 mètres de l'emprise des voies ou des cheminements doux quand ils existent.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, pour les aménagements, agrandissements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

Lorsqu'un terrain est concerné par deux voies, l'alignement retenu pourra être indifféremment l'un ou l'autre.

Extrait des pages 10 et 11 du règlement écrit après la modification

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

1- Dans le secteur UA :

Toute construction, doit être implantée à l'alignement des voies.

Quand la construction sise sur la parcelle limitrophe est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions dont l'alignement est marqué par un muret à l'identique des constructions traditionnelles.
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques l'imposent.

2- Dans le secteur UA a :

Pour les unités foncières situées en continuité de l'emprise publique :

Toute construction, doit être implantée au minimum à :

- par rapport à la RD 115, pour le secteur UA a : 75 mètres de l'axe pour toutes les constructions.
- par rapport aux autres voies : à l'alignement ou avec un recul au maximum de 12 mètres de l'emprise des voies ou des cheminements doux quand ils existent.

Pour les unités foncières situées en retrait de l'emprise publique :

Un recul minimum de 12 m est demandé pour l'implantation de la construction, par rapport à l'emprise publique.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, pour les aménagements, agrandissements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

Lorsqu'un terrain est concerné par deux voies, l'alignement retenu pourra être indifféremment l'un ou l'autre.

- c.) La largeur minimale de la plate-forme dans les secteurs à urbaniser 1AU et 1AUa est modifiée pour faciliter la réalisation de trottoir et de stationnements aux abords de la chaussée.

Extrait des pages 57 et 58 du règlement écrit avant la modification

ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

2.1) Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

Pour les voiries à double sens :

- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 8 mètres hors fossés.

Pour les voiries à sens unique :

- Largeur minimale de chaussée : 3 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 6 mètres hors fossés.

Dans le cas de voiries accompagnées de cheminements piétons et/ou pistes cyclables paysagères et plantées, la largeur minimale de plate-forme sera de 15 mètres.

2.2) Dans les secteurs 1AUx :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Les voiries principales structurantes seront plantées d'arbre d'alignement des 2 côtés.

- **Les voies en impasse** ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Les voies en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de longueur. Toutefois, des longueurs différentes pourront être acceptées ou exigées, lorsque la voie sera susceptible d'un

allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie a une longueur supérieure à 25 mètres, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration.

Un avis sera formulé concernant l'ensemble des services publics qui seront amenés à desservir la construction.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

Extrait des pages 57 et 58 du règlement écrit après la modification

ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

2.1) Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

Pour les voiries à double sens :

- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 11 mètres hors fossés.

Pour les voiries à sens unique :

- Largeur minimale de chaussée : 3 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 8 mètres hors fossés.

~~Dans le cas de voiries accompagnées de cheminements piétons et/ou pistes cyclables paysagères et plantées, la largeur minimale de plate-forme sera de 15 mètres.~~

2.2) Dans les secteurs 1AUx :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Les voiries principales structurantes seront plantées d'arbre d'alignement des 2 côtés.

- **Les voies en impasse** ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Les voies en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de longueur. Toutefois, des longueurs différentes pourront être acceptées ou exigées, lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie a une longueur supérieure à 25 mètres, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration.

Un avis sera formulé concernant l'ensemble des services publics qui seront amenés à desservir la construction.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

- d.) Pour faciliter la construction d'annexes (garages, etc.) et d'abris dans les secteurs partiellement bâtis de manière diffuse ou linéaire (zone UD, la hauteur des constructions en limites séparatives est modifiée.

Extrait des pages 37 et 38 du règlement écrit avant la modification

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

1- Limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées, à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur (mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative) n'excède pas 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection de monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les constructions publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.

2- Limite séparative postérieure

Toute construction doit être à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 mètres

Si les annexes sont implantées en limite séparative, elles doivent être à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à 3 mètres et avec une hauteur maximum mesurée jusqu'à la faîtière du toit de 3 mètres, et sur un linéaire de 8 mètres maximum.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour des constructions publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.

- 3-** De part et d'autre des autres ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge des dits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de ces marges de recul.

Extrait des pages 37 et 38 du règlement écrit après la modification

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

1- Limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées, à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur (mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative) n'excède pas **4 mètres**.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection de monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les constructions publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.

2- Limite séparative postérieure

Toute construction doit être à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 mètres

Si les annexes sont implantées en limite séparative, elles doivent être à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à 3 mètres et avec une hauteur maximum mesurée jusqu'à la faîtière du toit de 3 mètres, et sur un linéaire de 8 mètres maximum.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour des constructions publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.

3- De part et d'autre des autres ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge des dits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de ces marges de recul.

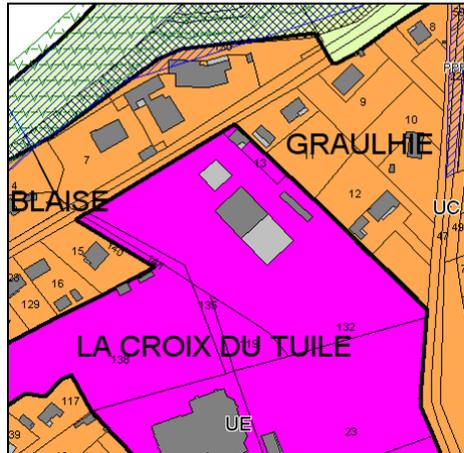
4.3 Modification du document graphique

- Reclassement en zone UC d'une construction à usage d'habitation et de sa voie d'accès classées en UE dans le document d'urbanisme en vigueur. Ce reclassement permettra à la construction de pouvoir évoluer ce qui n'était pas le cas au sein de la zone UE.

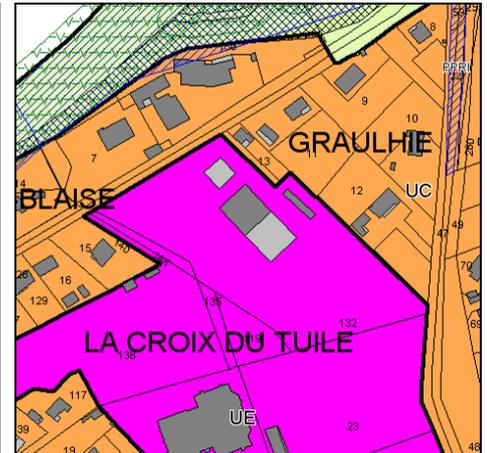
La Parcelle AD 13 au lieu dit « Graulhié »



Vue aérienne



PLU en vigueur



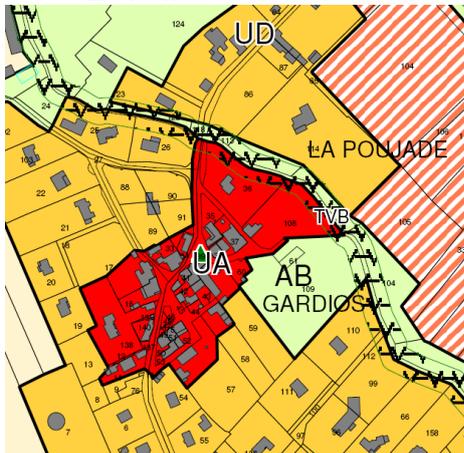
PLU après modification

- Reclassement en zone UAa du hameau des Gardios classé en zone UA dans le document d'urbanisme en vigueur suite à une erreur matérielle.

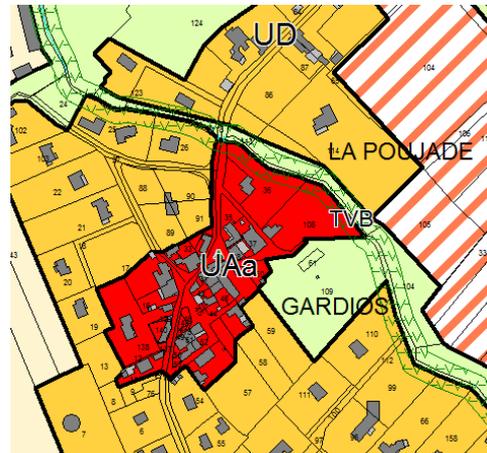
Le hameau de Gardios



Vue aérienne



PLU en vigueur



PLU après modification

- Reclassement en zone UD d'une construction à usage d'habitation classée en UX dans le document d'urbanisme en vigueur. Ce reclassement permettra à la construction de pouvoir évoluer ce qui n'était pas le cas au sein de la zone UX.

La Parcelle ZL 170 au lieu dit « Le Ports »



Vue aérienne



PLU en vigueur



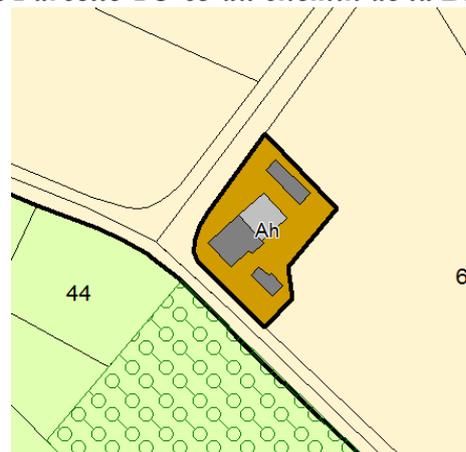
PLU après modification

- Des bâtiments implantés sur la parcelle YO 63 au chemin de la Brive n'apparaissent pas. Ils ont été identifiés par des ronds gris pour mettre à jour le document graphique.

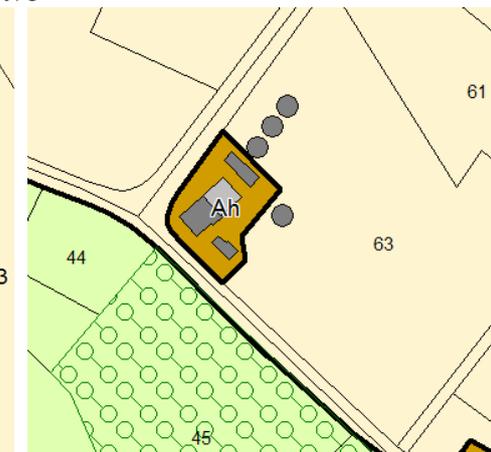
La Parcelle YO 63 au chemin de la Brive



Vue aérienne



PLU en vigueur



PLU après modification

4.4 Modification des annexes

La Zone d'Aménagement Différée de l'Aveyron et Longues-Aygues a été supprimée et a été intégrée par erreur en annexe du PLU en vigueur. De ce fait, la pièce 5.7 en annexe du dossier de PLU est retirée. La liste des annexes (pièce 5) est modifiée en conséquence.

Liste des annexes avant modification :

5 - ANNEXES

- 5.1 - ANNEXES SANITAIRES
- 5.2 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
- 5.3 - CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES EN TARN ET GARONNE
- 5.4 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS
- 5.5 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATIONS ET RISQUE DE GRANDS BARRAGES
- 5.6 - CHARTE PAYSAGERE MIDI QUERCY
- 5.7 - ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE DE L'AVEYRON ET LONGUES AYGUES

Liste des annexes après modification :

5 - ANNEXES

- 5.1 - ANNEXES SANITAIRES
- 5.2 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
- 5.3 - CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES EN TARN ET GARONNE
- 5.4 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS
- 5.5 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATIONS ET RISQUE DE GRANDS BARRAGES
- 5.6 - CHARTE PAYSAGERE MIDI QUERCY

5 Composition du dossier de modification :

a) Partie administrative

b) Notice explicative

Deux pages du rapport de présentation ont été corrigées afin de prendre en compte les changements induits par la procédure de modification simplifiée du PLU.

c) Partie réglementaire

Le règlement écrit et le règlement graphique (extrait)

d) Les annexes

La liste des annexes pour prendre en compte la suppression de la ZAD de l'Aveyron et Longues-Aygues.

<p>Cette notice complète fait partie intégrante du rapport de présentation du PLU.</p>
