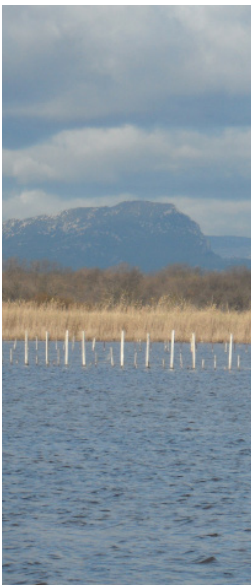


1ère Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier approuvé // 20 Juin 2022

DOSSIER APPROUVÉ LE : 20/06/2022

Signature et caché de la mairie

Sommaire :

Préambule	p 3
La 1ère Modification Simplifiée du PLU	p 3
Les enjeux de la Modification Simplifiée	p 4
Objet de la Modification Simplifiée	p 4
Les effets de la Modification Simplifiée	p 5
Les pièces modifiées	p 5
Les corrections apportées au Règlement écrit	p 5
Les incidences de la Modification Simplifiée	p 6

Préambule :

Le présent document a pour objet de compléter le Rapport de Présentation du PLU approuvé en 2016, puis modifié en 2019, en présentant les modifications apportées audit PLU à l'occasion de la 1ère Modification Simplifiée, conformément aux dispositions des articles L153-30 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La 1ère Modification Simplifiée du PLU :

Le PLU de Lansargues a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 06 décembre 2016, puis Modifié en 2019.

C'est la deuxième procédure de mise à jour qu'il subit.

La présente Modification Simplifiée a pour principal objectif de porter quelques corrections mineures au Règlement écrit, apparues nécessaires au fil des instructions Droit des Sols opérées depuis 2016.

La procédure de modification simplifiée du PLU est régie par les articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme.

Rappel des Articles du Code de l'Urbanisme qui encadrent la présente procédure :

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Dans notre cas, il ne s'agit que de porter quelques corrections d'erreurs matérielles (uniquement dans le Règlement écrit), la procédure de Modification Simplifiée peut donc être ici utilisée.

Enjeux de la Modification Simplifiée :

Objet de la Modification Simplifiée :

Modifications sur le Règlement écrit : La commune souhaite inscrire à la présente Modification Simplifiée quelques demandes d'ajustements dans le Règlement souhaitées par la commune au vu des premières instructions ADS qui ont pu avoir lieu depuis l'Approbation initiale du document. Ainsi, les modifications portent sur :

- Les dispositions permettant d'intégrer visuellement les unités extérieures de climatisation / PAC.
- Une précision sur le calcul des hauteurs de clôtures en cas de soutènement / terrain en pente,
- Autres ajustements mineurs.

Aucune de ces corrections ne tend à modifier les droits des sol ni les capacités constructives des terrains. Elles n'aboutissent en rien à la modification de la constructibilité des zones, et demeurent limitées à de simples corrections de phrases, de points de détails dans le Règlement pour simplifier et sécuriser les instructions des autorisations d'urbanisme.

Les effets de la Modification Simplifiée

Les pièces modifiées

Pour répondre aux 2 objets de la Modification, les pièces du documents d'urbanisme sont modifiées comme suit :

- Le Rapport de Présentation est agrémenté d'un complément justifiant les choix retenus pour cette 1ère Modification Simplifiée ;
- Le Règlement est modifié pour corriger les dispositions permettant d'intégrer visuellement les unités extérieures de climatisation / PAC, pour apporter une précision sur le calcul des hauteurs de clôtures en cas de soutènement / terrain en pente, et pour porter d'autres ajustements mineurs (correction d'erreurs matérielles).

Les corrections apportées au Règlement écrit

Choix opérés / pièces modifiées :
Au fil du temps, les instructions ADS sur les demandes d'autorisation d'urbanisme et en particulier l'articulation avec la coordination architecturale opérée sur la ZAC des Conques ont révélé la nécessité de modifier quelques points mineurs du règlement écrit des zones Urbaines et A Urbaniser concernant en particuliers les dispositions d'intégration visuelle des groupes extérieurs de climatisation.

Corrections apportées aux articles 7 :

Les services instructeurs ont fait remonter une difficulté d'application de la règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zones U2 et U3, et la commune a souhaité clarifier la prescription. La règle initiale de l'article U2-7 est rédigée comme suit :

- «Les constructions doivent être édifiées :
- Soit en limites séparatives,
 - Soit en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Dans le cas où la construction principale observe un recul minimal de 3 mètres, les constructions annexes (garage, remises) peuvent être implantées en limites séparatives à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres au sommet de la construction, et que leur linéaire de façade implanté en limite n'excède pas 10 mètres.»

Pour en simplifier la compréhension et son application, la rédaction suivante est proposée comme suit :

Les constructions devront être édifiées :

- Soit en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Soit en limite séparative à condition de ne pas excéder 8 mètres de long par limite séparative dans un maximum de 2 limites, la hauteur totale ne devra pas excéder 5,50 mètres au sommet de la construction et par rapport au Terrain Naturel avant travaux.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontale de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 > 3m$).»

Cette même règle est également reportée dans l'article 7 de la zone U3, pour une meilleure cohérence / uniformité de rédaction entre les zones et une facilité d'instruction.

La simplification permettra de faciliter les instruction et les portages de projets de constructions, en levant l'ambiguïté de savoir si la possibilité d'implantation en limite ne s'appliquait qu'aux constructions annexes ou à tout type de bâti.

Corrections apportées aux articles 11 :

Une erreur matérielle a été constatée sur la rédaction d'origine qui reprenait littéralement la règle édictée pour le centre patrimonial et qui était justifiée pour la protection des ouvrages historiques. Mais dans les quartiers récents ou en cours d'urbanisation, la

règle est trop contraignante et ne se justifie pas, et pose des complications dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le cas se présente dans la zone AU2 (ZAC des Conques), et était initialement rédigée comme suit :

- «Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés en façade et cachés par une grille.»

Le terme «encastré» qui est interprété littéralement en instruction ADS introduit de grandes difficultés constructives non souhaitées, ainsi que des surcoûts difficilement supportables, sans que cela n'apporte une plus-value significative par rapport à d'autres dispositions permettant l'intégration visuelle des édifices techniques.

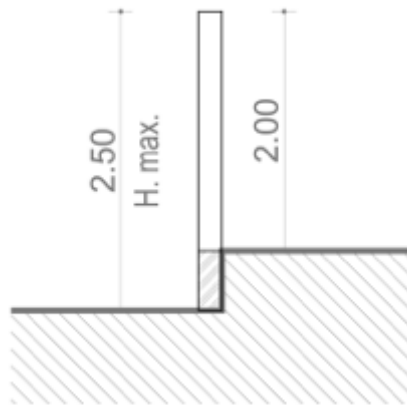
Pour palier à ces difficultés, il a été décidé de simplifier la règle (et de la reporter sur l'ensemble des zones Urbaines et A urbaniser autres que la zone U1 patrimoniale) en proposant la rédaction suivante :

- «L'installation d'unités extérieures de climatisation ou pompe à chaleur ou autres ne doit pas être visible depuis l'espace public et disposée au niveau du sol.»

Par ailleurs, la commune a souhaité aussi clarifier la règle de hauteur maximale des clôtures, dans le cas où un terrain en pente nécessitait un soutènement. Il a été établi que la part du dispositif relevant du soutènement devait être exclu du calcul de la hauteur de la clôture, introduisant ainsi une dérogation à la règle de hauteur maximale des clôtures. Dans le cas d'un soutènement nécessaire, une réhausse globale de +50cm est tolérée.

Un schéma explicatif accompagne cet ajout de précision, rédigé comme suit :

- «En cas de besoin de soutènement supplémentaire (cas de terrains en pente), la hauteur totale du dispositif soutènement+ clôture ne pourra excéder 2,50 mètres mesurés au point bas du mur de soutènement.»



Le schéma ci-dessus illustre l'application de la dérogation introduite en cas de soutènement, portant l'ensemble du dispositif à 2,50m maximum par rapport au terrain naturel en point bas.

Autres corrections mineures :

Le règlement fait aussi l'objet de quelques corrections mineures d'erreurs matérielles restant sans aucune incidence sur la constructibilité des terrains ni sur les Droits à construire. (cf Règlement écrit)

Elles peuvent concerner entre autres :

- La suppression d'une mention à un zonage d'assainissement pluvial qui n'est pas établi sur la commune,
- La précision du calcul d'éloignement des piscines par rapport aux limites parcellaires : au nu intérieur,
- La simplification des termes pour l'aspect des enduits extérieurs,
- L'ajout d'une nuance supplémentaire dans le nuancier des menuiseries pour autoriser le blanc,
- La simplification de l'aspect des tuiles en couverture de toit et des types de toitures autorisées ou non,

- etc.

Ces corrections sont reportées dans le Règlement écrit, et aucune autre pièce réglementaire (Zonage, OAP, etc.) n'est modifiée.

Les incidences de la Modification Simplifiée

La 1ère Modification Simplifiée du PLU de Lansargues ne porte que sur des corrections mineures qui ne sont pas de nature à bouleverser l'équilibre général du PLU ni impacter en aucune manière que ce soit les milieux naturels ou agricoles. Ces interventions ne seront donc en aucune manière de nature à réduire des espaces agricoles et/ou forestiers restant parfaitement conforme aux orientations du PLU approuvé en 2016 ayant fait l'objet d'une Evaluation Environnementale.

Aucune correction ne concernant potentiellement une partie du Règlement écrit pouvant avoir un impact sur la constructibilité (surtout en cas de hausse potentielle de celle-ci), les incidences de la 1ère Modification Simplifiée du PLU sur l'environnement sont nulles.