

Commune de

**SIROS**



---

# Plan Local d'Urbanisme

---

## Modification n°1

---

B-PIÈCES MODIFIÉES

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date  
du.....approuvant la modification du P.L.U.

---



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX  
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)



# Sommaire

---

<b>1. MODIFIER DANS LES ZONES UA, UB, 1AU ET A, L'ARTICLE 11 CONCERNANT L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>3</b>
1.1 Modifications apportées au règlement .....	3
<b>2. REVOIR LA HAUTEUR POSSIBLE DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES UB ET 1AU .....</b>	<b>7</b>
2.1 Modifications apportées à l'article 10 du règlement des zones UB et 1AU .....	7
<b>3. PERMETTRE LES CONSTRUCTIONS LIEES A UNE ACTIVITE AGRICOLE EXISTANTE EN ZONE UB.....</b>	<b>8</b>
3.1 Modifications apportées aux articles 1 et 2 du règlement de la zone UB .....	8
<b>4. MODIFIER LE PREAMBULE DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU.....</b>	<b>9</b>
4.1 Modifications apportées au rapport de présentation.....	9
4.2 Modifications apportées au règlement de la zone 1AU .....	10
<b>5. REMPLACER DE LA NOTION DE SURFACES HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE PAR CELLE DE SURFACE DE PLANCHER .....</b>	<b>11</b>
5.1 Modifications apportées aux dispositions générales du règlement .....	11
<b>6. MODIFIER EN ZONE UA CERTAINES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>19</b>
6.1 Modifications apportées au rapport de présentation.....	19
6.2 Modifications apportées au règlement .....	20

# 1. Modifier dans les zones UA, UB, 1AU et A, l'article 11 concernant l'aspect des constructions

## 1.1 Modifications apportées au règlement

- Les indications inscrites en caractères ***gras italiques*** sont ajoutées.

- Les indications barrées sont supprimées.

→ Pages 24 et 25 :

### ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS

[...]

#### **2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:**

[...]

#### Couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile *plate* de terre cuite ou en ardoise, *ou avec des matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité.*

La pente du toit sera généralement comprise entre 80 et 110%.

*Les constructions doivent présenter une toiture à pentes comprise entre 80% et 110% sur au moins 60 % de leur emprise au sol, des pentes moindres, l'inclinaison devant être alors d'au moins 60% (hors coyaux traditionnels), pouvant être autorisées pour le reste de la construction.*

*Des toitures de pente moindre et d'un aspect différent sont admises pour les vérandas et annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.*

*Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve que leur surface n'excède pas 20 % de la surface totale de la toiture.*

*En cas de travaux d'extension d'une construction existante ou de reconstruction après sinistre, à défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.*

L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art.L123-1-7 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

#### Menuiseries extérieures

Les menuiseries seront en bois ou métal :

- ~~Menuiseries de fenêtre~~
- ~~Menuiseries de volets et portes~~

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les couleurs vives et non traditionnelles sont prohibées.

[...]

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS**

[...]

**2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:**

[...]

Couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile *plate* de terre cuite ou en ardoise, *ou avec des matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité.*

La pente du toit sera généralement comprise entre 80 et 110%.

*Les constructions doivent présenter une toiture à pentes comprise entre 80% et 110% sur au moins 60 % de leur emprise au sol, des pentes moindres, l'inclinaison devant être alors d'au moins 60% (hors coyaux traditionnels), pouvant être autorisées pour le reste de la construction.*

*Des toitures de pente moindre et d'un aspect différent sont admises pour les vérandas et annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.*

*Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve que leur surface n'excède pas 20 % de la surface totale de la toiture.*

*En cas de travaux d'extension d'une construction existante ou de reconstruction après sinistre, à défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.*

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art.L123-1-7 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries seront en bois ou métal :

- ~~Menuiseries de fenêtre~~
- ~~Menuiseries de volets et portes~~

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les couleurs vives et non traditionnelles sont prohibées.

[...]

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS**

[...]

**les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:**

[...]

Couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile *plate* de terre cuite ou en ardoise, *ou avec des matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité.*

La pente du toit sera généralement comprise entre 80 et 110%.

*Les constructions doivent présenter une toiture à pentes comprise entre 80% et 110% sur au moins 60 % de leur emprise au sol, des pentes moindres, l'inclinaison devant être alors d'au moins 60% (hors coyaux traditionnels), pouvant être autorisées pour le reste de la construction.*

*Des toitures de pente moindre et d'un aspect différent sont admises pour les vérandas et annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.*

*Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve que leur surface n'excède pas 20 % de la surface totale de la toiture.*

*En cas de travaux d'extension d'une construction existante ou de reconstruction après sinistre, à défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.*

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art.L123-1-7 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries seront en bois ou métal :

- ~~Menuiseries de fenêtre~~
- ~~Menuiseries de volets et portes~~

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les couleurs vives et non traditionnelles sont prohibées. Les couleurs utilisables sont le rouge foncé ou le gris clair. La porte d'entrée sera de couleur sombre.

[...]

→ Pages 69 :

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS

[...]

### les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

[...]

#### Couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile *plate* de terre cuite ou en ardoise, *ou avec des matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité.*

~~La pente du toit sera généralement comprise entre 80 et 110%.~~

*Les constructions doivent présenter une toiture à pentes comprise entre 80% et 110% sur au moins 60 % de leur emprise au sol, des pentes moindres, l'inclinaison devant être alors d'au moins 60% (hors coyaux traditionnels), pouvant être autorisées pour le reste de la construction.*

*Des toitures de pente moindre et d'un aspect différent sont admises pour les vérandas et annexes à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.*

*En cas de travaux d'extension d'une construction existante ou de reconstruction après sinistre, à défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.*

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art.L123-1-7 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

#### Menuiseries extérieures

Les menuiseries seront en bois ou métal :

- ~~Menuiseries de fenêtre~~
- ~~Menuiseries de volets et portes~~

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les couleurs vives et non traditionnelles sont prohibées.

[...]

## 2. Revoir la hauteur possible des constructions dans les zones UB et 1AU

---

### 2.1 Modifications apportées à l'article 10 du règlement des zones UB et 1AU

- Les indications inscrites en caractères *gras italiques* sont ajoutées.

- Les indications barrées sont supprimées.

→ Page 34 :

#### ARTICLE UB 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**1) - La hauteur d'une construction** ne peut excéder ~~7m~~ *8m au faîtage*.

En secteur *UBa*, cette hauteur est portée à *9m au faîtage*.

*En cas de travaux d'extension ou de reconstruction après sinistre, une hauteur supérieure sera admise dans la limite de celle du bâtiment initial.*

[...]

→ Page 55 :

#### ARTICLE 1AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**1) - La hauteur d'une construction** ne peut excéder ~~7m~~ *8m au faîtage*.

En secteur *IAUa*, cette hauteur est portée à *9m au faîtage*.

[...]



### 3. Permettre les constructions liées à une activité agricole existante en zone UB

#### 3.1 Modifications apportées aux articles 1 et 2 du règlement de la zone UB

- Les indications inscrites en caractères *gras italiques* sont ajoutées.

- Les indications barrées sont supprimées.

→ Page 28 et 29 :

#### ARTICLE UB 1– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- les constructions, à destination de :
  - *industrie*
  - *exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles prévues à l'article 2*
  - *fonction d'entrepôt*
- les carrières,
- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol.

#### ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées, les constructions liées à l'activité artisanale, les installations et travaux liés aux réseaux divers (eau, énergie, télécommunication, ...) , à la sécurité et au fonctionnement de la circulation, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- c. Les démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.
- d. *les constructions et installations agricoles à condition d'être liés à une exploitation déjà présente dans la zone et de ne pas causer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.*

[...]

## 4. Modifier le préambule du règlement de la zone 1AU

### 4.1 Modifications apportées au rapport de présentation

- Les indications inscrites en caractères ***gras italiques*** sont ajoutées.

- Les indications barrées sont supprimées.

→ Page 110 :

#### → La zone 1AU

*Ces zones constituent un espace de développement à court et moyen terme de la commune. Elles sont caractérisées par la présence, en leur périphérie immédiate, de voies et de réseaux publics en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone.*

*La zone IAU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat principalement.*

*Il est distingué :*

- *Les secteurs IAUa, qui outre les conditions d'équipement de la zone, se différencient par une hauteur supérieure.*

Les règles seront celles de la zone UB et de son secteur UBa décrites ci-dessus correspondantes.

~~*L'ouverture à l'urbanisation en dehors de la modification du plan local d'urbanisme après réalisation des équipements notamment d'infrastructure nécessaires peut se faire :*~~

- ~~▪ *par réalisation d'une **opération sur l'ensemble de la zone** aux conditions fixées par le règlement, qui ont pour objet de garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (forme urbaine, articulation des opérations entre elles)*~~
- ***des orientations d'aménagement*** viennent compléter le règlement dans le sens où les projets présentés doivent être compatibles avec ces orientations ;

[...]

## 4.2 Modifications apportées au règlement de la zone 1AU

- Les indications inscrites en caractères **gras italiques** sont ajoutées.

- Les indications barrées sont supprimées.

→ Page 49 :

### CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est principalement destinée à la construction de logements ou d'équipements.

~~L'ouverture à l'urbanisation, en dehors de la modification du P.L.U. peut se faire après réalisation des équipements nécessaires, par la réalisation d'une opération d'ensemble aux conditions fixées par le règlement, qui ont pour objet de garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des infrastructures (voiries, réseaux divers), et de superstructure, que de la qualité du cadre de vie créé (forme urbaine, etc...).~~

Pour être constructible, **L'opération d'aménagement doit porter sur l'ensemble de la zone**

Lorsque la zone dispose d'un **schéma d'intention de voirie ou d'accès obligatoires** portés au document graphique de zonage, l'aménagement doit en tenir compte.

Dans les secteurs délimités dans le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)**, reportés sur le document graphique, les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont soumis à des prescriptions particulières figurant dans le document de servitude du PPRI.

## 5. Remplacer de la notion de surfaces hors œuvre brute et nette par celle de surface de plancher

### 5.1 Modifications apportées aux dispositions générales du règlement

→ Pages 6 et 7 avant modification :

#### 5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -

**5-1 - Le coefficient d'occupation du sol** est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par mètre carré de sol (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

**5-2 - Le C.O.S.** s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur les unités foncières, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés aux voies (élargissement, redressement ou création) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'une unité foncière dont une partie est comprise dans un de ces emplacements, et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son unité foncière un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie de terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme. Et en particulier de la superficie minimale qui doit être déterminée hors emplacements réservés (article R332-15).

**5-1 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)** : Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.\* 332-15 et R.\* 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

*(voir l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme)*

**5-2- Surface de Plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

*(voir l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme)*

→ Page 27 :

- Les indications inscrites en caractères ***gras italiques*** sont ajoutées.

- Les indications barrées sont supprimées.

## ARTICLE UA 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

[...]

### **B. Nombre d'aires de stationnement :**

**B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels** et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m<sup>2</sup> de ***surface de*** plancher ~~hors œuvre net~~ avec un minimum :

- de 2 places par logement, et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

**B.2. Commerces, restaurants, bureaux** : une place pour 30 m<sup>2</sup> de ***surface de*** plancher ~~hors œuvre net~~, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

### **B.3. Etablissement d'enseignement :**

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

**B.4. Autres établissements recevant du public** (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface ***de plancher*** ~~hors œuvre nette~~.

[...]

## ARTICLE UB 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

[...]

### **B - Nombre d'aires de stationnement :**

**B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels** et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 60 m<sup>2</sup> de **surface de** plancher ~~hors œuvre net~~ avec un minimum :  
- de 2 places par logement, et 1 place par chambre d'établissement de soins,  
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

**B.2. Commerces, restaurants, bureaux** : une place pour 30 m<sup>2</sup> de **surface de** plancher ~~hors œuvre net~~, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

### **B.3. Etablissement d'enseignement :**

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe  
Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

**B.4. Autres établissements recevant du public** (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface **de plancher** ~~hors œuvre nette~~.

[...]



## ARTICLE UE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

[...]

### **B - Nombre d'aires de stationnement :**

**B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories,** une place pour 80 m<sup>2</sup> de **surface de** plancher ~~hors œuvre net~~ avec un minimum :

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose la réalisation que d'1 place par logement.

**B.2. Commerces, restaurants, bureaux :** une place pour 30 m<sup>2</sup> de **surface de** plancher ~~hors œuvre net~~, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

**B.3. Unités de production et de stockage :**

- une place pour 100 m<sup>2</sup> **de surface de plancher S.H.O.N.**

**B.4. Etablissement d'enseignement :**

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

**B.5. Autres établissements recevant du public** (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface **de plancher** ~~hors œuvre nette~~.

[...]

## ARTICLE 1AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

[...]

### **B - Nombre d'aires de stationnement :**

**B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 60 m<sup>2</sup> de *surface de* plancher ~~hors œuvre net~~ avec un minimum :**

- de 2 places par logement, et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

**B.2. Commerces, restaurants, bureaux :** une place pour 30 m<sup>2</sup> de *surface de* plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

### **B.3. Etablissement d'enseignement :**

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

**B.4. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -**

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface *de plancher* ~~hors œuvre nette~~.

[...]

**ARTICLE N 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A  
DES CONDITIONS PARTICULIERES**

[...]

Sont admis sous conditions, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- pour toutes les zones N les constructions et installations légères nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, ainsi que l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes à l'habitation,
  - L'extension doit être accolée au bâtiment à usage d'habitation existant.
  - L'annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, chenil) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* ~~SHOB~~ totale de ces annexes sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois.

[...]

## 6. Modifier en zone UA certaines conditions d'implantation des constructions

---

### 6.1 Modifications apportées au rapport de présentation

- Les indications inscrites en caractères ***gras italiques*** sont ajoutées.

- Les indications barrées sont supprimées.

→ Page 106 :

→ **La zone UA**

*Cette zone qui recouvre la partie agglomérée à forte densité (le bourg ancien), est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi continu pour les logements, commerces, services et bureaux.*

[...]

ARTICLE 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

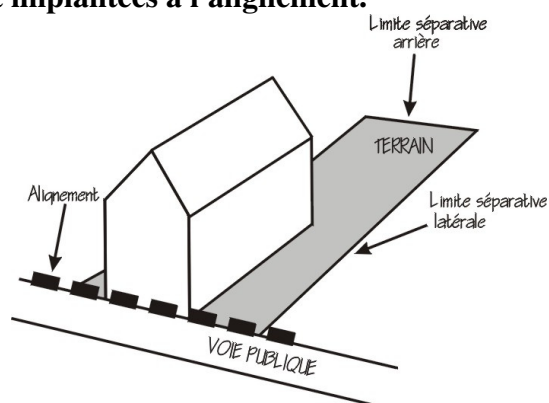
Afin de préserver un cœur de village cohérent l'implantation à l'alignement est imposée ***le long des voies regroupant le bâti ancien***. Les cas particuliers sont traités de façon à éviter des incohérences

## 6.2 Modifications apportées au règlement

→ Pages 20 et 21 avant modification :

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

#### 1) Les constructions sont implantées à l'alignement.



#### 2) Les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées à condition :

- de ne pas être à moins de 5 m au-dessus du trottoir, à l'exception des encorbellements ne dépassant pas 0,20 m,
- de ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public.

#### 3) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle permet de sauvegarder des arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 du Cde de l'urbanisme, ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- pour des raisons de cohérence urbaine avec le bâti porté au plan de zonage comme « patrimoine protégé » au sens de l'art. L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

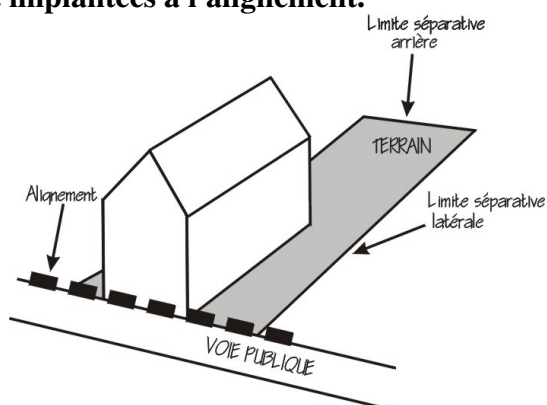
→ Pages 20 et 21 après modification :

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

### A- Pour les constructions à usage d'habitation situées sur un terrain dont l'accès se fait sur les voies publiques suivantes :

- *Cami de Petite*
- *Rue du stade*
- *Cami de Puyalet*
- *Cami Lacampagnote*
- *Cami de Catsus*
- *Rue la Carrerrasse*
- *Chemin du Figuier*

#### 1) Les constructions sont implantées à l'alignement.



#### 2) Les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées à condition :

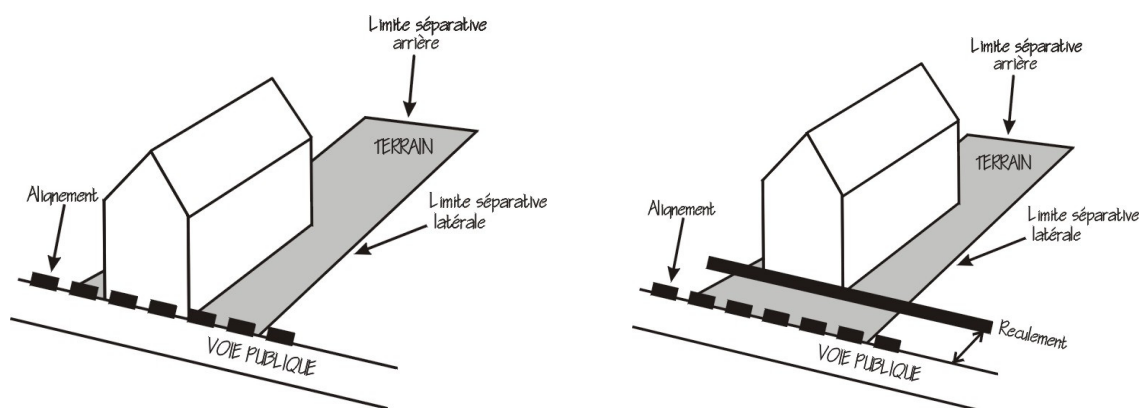
- de ne pas être à moins de 5 m au-dessus du trottoir, à l'exception des encorbellements ne dépassant pas 0,20 m,
- de ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public.

#### 3) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle permet de sauvegarder des arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 du Cde de l'urbanisme, ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- pour des raisons de cohérence urbaine avec le bâti porté au plan de zonage comme « patrimoine protégé » au sens de l'art. L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

## **B- Pour les autres constructions**

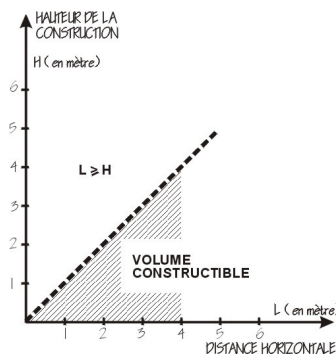
**1) Les constructions sont implantées à l'alignement, ou à une distance au moins égale à 5m par rapport à l'alignement.**



**2) En cas d'implantation à l'alignement, les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées à condition :**

- de ne pas être à moins de 5 m au-dessus du trottoir, à l'exception des encorbellements ne dépassant pas 0,20 m,
- de ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public.

**3) En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit :  $L \geq H$**



**4) Une implantation différente** peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour la sauvegarde de plantations,
- pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

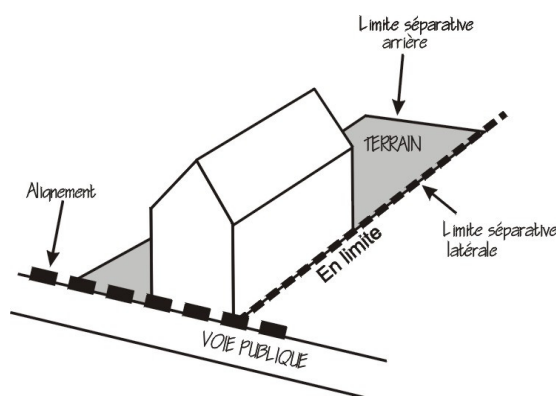
→ Pages 21 avant modification :

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

### Par rapport :

#### a) aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter *sur au moins une des limites séparatives latérales et de l'autre côté sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 m.*



#### b) aux limites séparatives arrières

Les constructions sont implantées *sur la limite séparative arrière ou à 3 m au moins* de ces limites.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

**Une implantation différente** de celles prévues ci-dessus (en a et b) peut être acceptée :

- si cela contribue à une meilleure architecture, en particulier au regard des constructions voisines portées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 « *patrimoine protégé* »
- pour les constructions et travaux visés à l'article R 422-2 du code de l'urbanisme si des considérations techniques le justifient.



→ Pages 21 après modification :

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

**Par rapport :**

aux limites séparatives latérales et arrières

Les constructions peuvent être implantées *en limite séparative ou en retrait*.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être d'au moins **3 m**.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

**Une implantation différente** de celle prévue ci-dessus peut être acceptée :

- si cela contribue à une meilleure architecture, en particulier au regard des constructions voisines portées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 « *patrimoine protégé* »
- pour les constructions et travaux visés à l'article R 422-2 du code de l'urbanisme si des considérations techniques le justifient.