PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE 1

COMMUNE DE MONTESQUIEU DES ALBÈRES

RAPPORT ADDITIF DE PRÉSENTATION

PLU approuvé le 6 Juin 2019
Modification simplifiée 1 approuvée le 21 mars 2023

ARCHI concept

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

PREAMBULE 3

1. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE AGRICOLE : ADAPTATION DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE 5

2. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE A URBANISER : MODIFICATION DE LA REGLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 8

3. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE URBAINE ET A URBANISER : COMPLEMENTS REGLEMENTAIRES EN MATIERE D'OBLIGATION IMPOSES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT .. 10

4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE PAYSAGE ... 16

TABLE DES MATIERES 17

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée dans les conditions prévues par l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme. En effet, les adaptations proposées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit de majorer des droits à construire prévus à l'article L151-28.

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées sont mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Au regard du projet de décret relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la commune de Montesquieu des Albères a soumis la procédure de modification simplifiée à une procédure d'avis au cas par cas de la MRAE en application de l'article R104-28 du Code de l'Urbanisme. L'autorité environnementale après examen du dossier décidera ou non de soumettre celui-ci à une évaluation environnementale.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Dans le respect des conditions précédemment évoquées, la commune de Montesquieu des Albères souhaite donc procéder à une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

Le PLU de Montesquieu des Albères a été révisé et approuvé le 6 Juin 2019.

Aujourd'hui, il fait l'objet d'une première modification simplifiée.

OBJETS DE LA MODIFICATION

La présente modification simplifiée a trois objets :

- Le premier consiste à adapter le règlement de la zone A afin de permettre la réalisation de constructions à usage agricole. Les constructions à usage d'habitation peuvent atteindre une hauteur de 8,00 mètres maximum, il s'agit de permettre aux autres constructions d'atteindre 10,00 mètres. Une disposition était déjà présente dans le règlement du POS à 8,00 mètres, cependant, elle n'avait été ni reprise ni corrigée dans le règlement du PLU.

- Le second consiste à favoriser dans le secteur dit « des Famades », zone 1AUh, une meilleure intégration des projets urbanistiques dans le paysage en adaptant les règles d'implantations sur voies et emprises publiques.

- Le dernier consiste à endiguer le phénomène de carence de stationnement lié aux divisions de propriétés bâties dans le centre du village (zone UA,UB,UC et 1AUh).

Pour aboutir à ces objectifs, le règlement de la zone UA,UB,UC, 1AUh, et A doivent être modifiés.

DOCUMENTS CREES OU MODIFIES

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors modifiées dans le cadre de cette procédure de modification ou les pièces complémentaires apportées sont :

- Le **rapport additif de présentation,** spécifique à la procédure de modification simplifiée**,** faisant état des modifications apportées, de la justification des choix opérés ainsi que des incidences éventuelles des changements sur l'environnement et les mesures prises dans le souci de sa préservation.
- Le **règlement écrit**.

Les autres pièces du document d'urbanisme restent inchangées.

1. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE AGRICOLE : ADAPTATION DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

1.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La présente modification simplifiée doit permettre de rendre possible règlementairement l'implantation de constructions, hors constructions à usages d'habitations et hors constructions annexes, d'une hauteur de 10,00 mètres à usage agricole en zone A.

Actuellement, le règlement de la zone A permet :

- aux constructions à usages d'habitation d'atteindre au maximum 8,00 mètres de hauteur ;
- aux constructions annexes d'atteindre au maximum 3,00 mètres de hauteur ;
- et aux autres bâtiments d'atteindre au maximum 3,00 mètres de hauteur.

Afin de permettre la réalisation de constructions à usage agricole d'une hauteur plus importante, la hauteur maximale autorisée définie comme « autres bâtiments » dans le présent PLU doit être modifiée et portée à 10,00 mètres. Une disposition était déjà présente dans le règlement du POS à 8,00 mètres mais n'avait été ni reprise ni corrigée dans le règlement du PLU, il s'agit donc de corriger cette disposition, en permettant d'augmenter à 10,00 mètres la hauteur des bâtiments, autres que les constructions à usages d'habitation et constructions annexes.

Ainsi, le règlement de la zone agricole doit être modifié.

1.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF

1.2.1. Adaptation du règlement écrit

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 10 du règlement de la zone A.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

En rouge : éléments supprimés
En bleu : éléments ajoutés

Rédaction de l'article A-10 – La hauteur maximale des constructions avant modification.

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant réalisation des travaux de construction.

Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

Exception faite des équipements, installations et ouvrages publics, ainsi que des antennes relais de téléphonie, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,00 mètres pour les constructions à usages d'habitation.
- 3,00 mètres pour les constructions annexes.
- 3,00 mètres pour les autres bâtiments.

Dans le cas de travaux ou d'extension d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.
Une augmentation de la hauteur sera tolérée pour permettre la création d'un espace refuge sur les constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

Rédaction de l'article A-10 – La hauteur maximale des constructions **après modification.**

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant réalisation des travaux de construction.

Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

Exception faite des équipements, installations et ouvrages publics, ainsi que des antennes relais de téléphonie, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,00 mètres pour les constructions à usages d'habitation.
- 3,00 mètres pour les constructions annexes.
- ~~**3,00 mètres pour les autres bâtiments**~~ **10,00 mètres pour les autres constructions.**

Dans le cas de travaux ou d'extension d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.
Une augmentation de la hauteur sera tolérée pour permettre la création d'un espace refuge sur les constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages

pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

2. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE A URBANISER : MODIFICATION DE LA REGLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La présente modification a également pour objet de favoriser dans le secteur dit « des Famades », une meilleure intégration des projets urbanistiques dans le grand paysage.

En effet, à ce jour, le règlement de la zone impose l'implantation des constructions à une distance d'au moins 3,00 mètres des voies et emprises publiques.

Néanmoins, au vu des caractéristiques du secteur, réduire cette distance entre 0 et 3 mètres, permettrait d'une part de profiter des aménités du site et d'autre part de rythmer l'urbanisation, permettant ainsi une meilleure intégration d'ensemble dans le paysage.

Par conséquent, une adaptation du règlement écrit de la zone 1AUh est nécessaire.

2.1.1. Adaptation du règlement écrit en zone 1AUh

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 6 du règlement de la zone 1AUh.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

En rouge : éléments supprimés
En bleu : éléments ajoutés

Rédaction de l'article 1AUh - 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques avant modification.

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des emprises publiques, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Les piscines doivent respecter la règle générale. Toutefois, elles peuvent être implantées àune distance des limites des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsique des emprises publiques au moins égale à :

- 1,00 mètre pour les parcelles d'une surface comprise entre 0 et 500 m^2.
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m^2.
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m^2 doivent respecter la règle générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

Rédaction de l'article 1AUh - 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques après modification.

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des emprises publiques, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres. **Toutefois, sur le secteur dit « des Famades », les constructions y compris les annexes peuvent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 3 mètres des voies et des emprises publiques.**

Les piscines doivent respecter la règle générale. Toutefois, elles peuvent être implantées àune distance des limites des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsique des emprises publiques au moins égale à :

- 1,00 mètre pour les parcelles d'une surface comprise entre 0 et 500 m^2.
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m^2.
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m^2 doivent respecter la règle générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

3. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE URBAINE ET A URBANISER : COMPLEMENTS REGLEMENTAIRES EN MATIERE D'OBLIGATION IMPOSES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

3.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La présente modification simplifiée doit aussi permettre d'endiguer le phénomène de carence de stationnement lié aux divisions de propriétés bâties dans le centre du village.

Actuellement, le PLU ne prévoit aucune prescription concernant la réalisation de places de stationnement lorsqu'il y a division d'une maison existante en plusieurs logements. L'obligation de réalisation de places de stationnement concerne uniquement les constructions nouvelles. Ainsi, pour que la commune puisse endiguer ce phénomène, une évolution de la rédaction du règlement écrit (zone UA, UB, UC et 1AUh) du PLU est nécessaire.

3.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF

3.2.1. Adaptation du règlement écrit en zone UA

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 12 du règlement de la zone UA.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

Rédaction de l'article UA - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement avant modification.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par unité de logement sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans le cas de réhabilitation de construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé de nombre de places minimum. En façade sur voirie, il n'est pas admis plus de trois garages contigus par construction.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de places de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m2 de surface de plancher.

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier: une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher.

Pour les restaurants, au moins une place de stationnement pour 10 m2 de surface de plancher.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

Rédaction de l'article UA - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement après modification.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par unité de logement sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans le cas de réhabilitation de construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé de nombre de places minimum. En façade sur voirie, il n'est pas admis plus de trois garages contigus par construction.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de places de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m2 de surface de plancher.

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier: une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher.

Pour les restaurants, au moins une place de stationnement pour 10 m2 de surface de plancher.

Les travaux sur construction existante conduisant à la création de nouveau(x) logement(s) doivent satisfaire à l'obligation de création d'une place de stationnement par logement créé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

3.2.1. Adaptation du règlement écrit en zone UB

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 12 du règlement de la zone UB.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

Rédaction de l'article UB - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement avant modification.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 place de stationnement par unité de logement sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de places de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m2 de surface de plancher.

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les restaurants, au moins une place de stationnement pour 10 m2 de surface de plancher.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la règlementation en vigueur.

Rédaction de l'article UB - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement après modification.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 place de stationnement par unité de logement sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de places de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m2 de surface de plancher.

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les restaurants, au moins une place de stationnement pour 10 m2 de surface de plancher.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher.

Les travaux sur construction existante conduisant à la création de nouveau(x) logement(s) doivent satisfaire à l'obligation de création de deux places de stationnement par logement créé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la règlementation en vigueur.

3.2.1. Adaptation du règlement écrit en zone UC

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 12 du règlement de la zone UC.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

Rédaction de l'article UC - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement avant modification.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m2 de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m2 de surface de plancher.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher est obligatoire.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la règlementation en vigueur.

Rédaction de l'article UC - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement après modification.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m2 de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m2 de surface de plancher.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

Les travaux sur construction existante conduisant à la création de nouveau(x) logement(s) doivent satisfaire à l'obligation de création de deux places de stationnement par logement créé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher est obligatoire.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la règlementation en vigueur.

3.2.2. Adaptation du règlement écrit en zone 1AUh

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 12 du règlement de la zone 1AUh.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

En rouge : éléments supprimés
En bleu : éléments ajoutés

Rédaction de l'article 1AUh - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement avant modification.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m2 de surface de plancher.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être réalisé au moins une place de stationnement visiteur pour 2 logements crées.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

Rédaction de l'article 1AUh - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement après modification.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m2 de surface de plancher.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être réalisé au moins une place de stationnement visiteur pour 2 logements crées.

Les travaux sur construction existante conduisant à la création de nouveau(x) logement(s) doivent satisfaire à l'obligation de création de deux places de stationnement par logement créé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE PAYSAGE

La modification simplifiée n°1 porte sur des adaptations réglementaires, n'impactant pas de changement sur les potentiels constructibles. Elle n'engendre aucune incidence supplémentaire à celles qui ont été identifiées dans le rapport de présentation du PLU sur les espaces naturels d'intérêt et sur le paysage.

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE 2

PREAMBULE 3

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME 3

OBJETS DE LA MODIFICATION 4

DOCUMENTS CREES OU MODIFIES 4

1. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE AGRICOLE : ADAPTATION DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE 5

1.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 5

1.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF 5

1.2.1. Adaptation du règlement écrit 5

2. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE A URBANISER : MODIFICATION DE LA REGLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 8

2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 8

2.1.1. Adaptation du règlement écrit en zone 1AUh 8

3. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE URBAINE ET A URBANISER : COMPLEMENTS REGLEMENTAIRES EN MATIERE D'OBLIGATION IMPOSES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT .. 10

3.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 10

3.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF 10

3.2.1. Adaptation du règlement écrit en zone UA ***10***
3.2.1. Adaptation du règlement écrit en zone UB ***11***
3.2.1. Adaptation du règlement écrit en zone UC ***13***
3.2.2. Adaptation du règlement écrit en zone 1AUh ***14***

4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE PAYSAGE ... 16

TABLE DES MATIERES 17