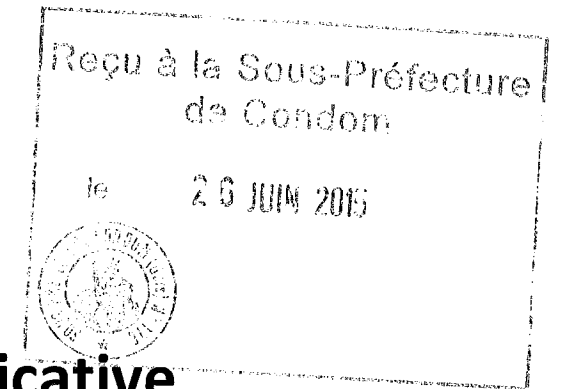
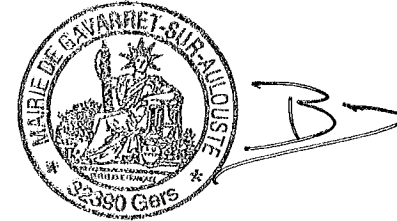


COMMUNE DE
GAVARRET SUR AULOUSTE

Approuvé le 19/03/2015
Le Maire, Eric Biz



Notice explicative

**1^{ère} modification simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme**

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Gavarret sur Aulouste dispose d'un PLU approuvé depuis le 03 octobre 2013.

Une évolution du règlement écrit est envisagé

Cette procédure est soumise aux disposition du code de l'urbanisme et en particulier aux articles L123-13-1, L123-13-2 et L123-13-3 du code de l'urbanisme, modifiée par la loi ALUR.

La présente évolution du PLU de Gavarret sur Aulouste s'inscrit dans la cohérence du PLU tel qu'il

a été approuvé

- sans porter atteinte à l'économie générale,
- sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- sans comporter de graves risques de nuisance

Une révision n'étant pas nécessaire, une modification du PLU est suffisante.

De plus, cette modification n'entraîne pas :

- la majoration de plus 20 % des possibilités de construire dans une zone
- de diminution des possibilités de construire
- de réduction d'une zone U ou AU

La présente modification peut donc être simplifiée avec une mise à disposition du public, sans enquête publique.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée est engagée afin de permettre l'évolution du règlement écrit, en particulier les articles U7, U14, AU7, A11 et N11.

Article U7 dans sa rédaction actuelle

« Les façades des constructions principales peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. A défaut, une des façades des constructions doit s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres.

Toutes les annexes, telles que les garages, extensions et piscines doivent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres. »

Cet article impose l'implantation d'une des façades des constructions à moins de 10 mètres d'une limite séparatives. Cette règle permet d'éviter une implantation du bâti en milieu de parcelle et de ménager les possibilités de subdivisions ultérieures des terrains bâtis.

Le conseil municipal ne souhaite pas remettre en cause cette volonté de densification de ses zones U mais souhaite adapter à cette règle au contexte communal. Il est donc proposé d'autoriser une dérogation pour des motifs topographiques ou en cas de bâtis déjà existants sur l'unité foncière.

Article U14 dans sa rédaction actuelle

« Dans le secteur Ua le COS = 0.35

Dans le secteur Ub le COS = 0.25

Dans le secteur Ubx, le COS n'est pas réglementé.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions publiques. »

La loi ALUR a supprimé les coefficients d'occupation des sols (L123-1-5). Il est proposé de supprimer ces dispositions caduques.

Article AU7 dans sa rédaction actuelle

« Les constructions principales peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres sur toutes les limites et un maximum de 10 mètres sur au moins une limite.

Toutes les annexes telles que les garages, extensions et piscines doivent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait, à une distance minimale de 3 mètres. »

La rédaction de cet article, quelque peu différente de l'article U7, poursuit les mêmes objectifs de densification. IL est donc proposé d'avoir une rédaction de l'article identique à l'article U7 modifiée.

Articles A11 et N11 dans leurs rédactions actuelles

« ...

2 – Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Les toitures seront en tuiles vieilles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. A défaut d'une toiture en tuile, la toiture des bâtiments techniques devra être en éverite flammée, bac acier teinte rougeâtre, ou dans un matériau présentant le même aspect.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

... »

Après discussion avec le CAUE et la chambre de l'agriculture, il apparaît que l'utilisation d'éverite flammée sur des bâtiments techniques ne permet pas une intégration optimale de ces bâtis dans le paysage. Il est proposé de modifier la règle pour permettre une meilleure insertion de ces projets.

REDACTION PROPOSEE

Article U7 et AU7

« Les façades des constructions principales peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. A défaut, une des façades des constructions doit s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres. Les autres façades devront s'implanter à une distance de la limite au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Des dérogations pourront toutefois être admises en raison de la topographie du terrain ne permettant pas une implantation aisée d'une façade dans la bande des 10 mètres.

Si le terrain d'assiette du projet supporte déjà une construction, les nouvelles constructions principales devront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit à une distance de la limite au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toutes les annexes, telles que les garages, extensions et piscines doivent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres. »

Article U14

Non réglementé

~~« Dans le secteur Ua le COS = 0.35~~

~~Dans le secteur Ub le COS = 0.25~~

~~Dans le secteur Ubx, le COS n'est pas réglementé.~~

~~Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions publiques. »~~

Articles A11 et N11

« ...

2 – Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Pour les nouveaux bâtiments techniques, et à défaut d'une toiture en tuile, il sera préféré des couleurs sombres et mats en harmonie avec les bardages utilisés.

~~*Les toitures seront en tuiles vieilles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. A défaut d'une toiture en tuile, la toiture des bâtiments techniques devra être en éverite flammée, bac acier teinte rougeâtre, ou dans un matériau présentant le même aspect.*~~

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

... »