

Commune de SAINT SYMPHORIEN SUR COISE

DEPARTEMENT DU RHONE

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



1bis – Additif au Rapport au Présentation

PLU approuvé le 23 Mars 2017

Vu pour être annexé à notre
délibération en date de ce jour,

Le Maire,



Modification approuvée le 06/09/2018

Exécutoire le 20/09/2018



SOMMAIRE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	1
PRESENTATION GENERALE	2
LES RAISONS DE LA MODIFICATION	2
MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	6
APPORT DE DONNEES SUR LE LOGEMENT SOCIAL.....	6
MODIFICATIONS DU REGLEMENT	7
MODIFICATIONS POUR LES ZONES A ET N.....	7
1. ARTICLES 2 DES ZONES A ET N : DEFINIR L'EMPRISE DES EXTENSIONS.....	7
2. ARTICLES 1 ET 2 DE LA ZONE A : RECTIFIER LES DISPOSITIONS LIEES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS	7
<i>ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	8
3. ARTICLES 2 DE LA ZONE N : HARMONISER LE REGLEMENT ENTRE LES ZONES A ET N	9
4. ARTICLES 2 DE LA ZONE N : PRENDRE EN COMPTE LA ZONE HUMIDE EN ZONE A	9
INTEGRATION DE L'ETUDE DE RISQUES.....	10
1. ARTICLE 2 DES ZONES UB – UC – UE – UI – 1AUB – 1AUC – 1AUI – A ET N: MODIFICATION DE FORME CONCERNANT L'ANNEXE « ÉTUDE DE RISQUE »	10
MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 7.....	13
MODIFICATION DE L'ARTICLE 11	15
1. MODIFICATION DU NUANCIER	15
2. ARTICLE 11-2-2 DE LA ZONE UA : PRECISER LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TOITURES	18
3. ARTICLE 11-2-2 DES ZONES UB – UC – 1AUB -1AUC – 1AUAM – A ET N: PRECISER LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TOITURES.....	20
4. ARTICLE 11-2-3 DES ZONES UA, UB, UC, 1AU, A ET N : PRECISER LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PASSEES DE TOITURE ET DEBORDS	21
5. ARTICLES 11-2-5 DES ZONES UA - UB – UC – 1AUB -1AUC – 1AUAM – A ET N: PRECISER LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PANNEAUX SOLAIRES	22
<i>« Panneaux solaires :</i>	22
6. ARTICLES 11-2-1 DE LA ZONE UA: PRECISER LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FORMES ET PENTES	23
7. ARTICLES 11-3-8 DE TOUTES LES ZONES: ETENDRE LES DISPOSITIONS SUR LES CLOTURES A CELLES SE TROUVANT SUR LES LIMITES SEPARATIVES	25
MODIFICATION DU ZONAGE	27
RECLASSEMENT D'UNE ZONE UIC EN ZONE N.....	27
RECLASSEMENT D'UNE ZONE UIM EN ZONE A	29

MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES	32
CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE RUE PASTEUR	32
MODIFICATION DES OAP.....	33
CREATION D'UNE OAP SUR UN TENEMENT DE LA RUE LAMARTINE	33
1. UN TENEMENT MUTABLE.....	33
2. LES PRINCIPES DE L'OAP	34
MODIFICATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE AU LIEU-DIT MONTEE DES ROCHES	37
1. UN PROJET D'AMENAGEMENT	37
LA MODIFICATION DU PLU ET SES CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .	40

Contexte réglementaire

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la **commune de SAINT SYMPHORIEN SUR COISE** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa **modification n°1**, conformément aux dispositions des articles L123-13-1.

Article L153-36:

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Par ailleurs, le projet sera soumis à **enquête publique** conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-41 :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° 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 ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

Présentation générale

LES RAISONS DE LA MODIFICATION

SAINT-SYMPHORIEN-SUR-COISE dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 Mars 2017.

Cependant, suite au recours gracieux du Préfet sur le document d'urbanisme et afin d'intégrer les remarques formulées par celui-ci, la commune a décidé de faire évoluer son PLU.

Elle profite par ailleurs de cette procédure pour affiner certains éléments du document.

Les modifications envisagées porteront donc sur les points suivants :

Sur le règlement du PLU

- Préciser les possibilités d'aménagement et d'extension des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles et naturelles et forestières conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme
- Mieux rédiger la possibilité de constructions à usage d'équipements collectifs et de services publics.
- Mieux intégrer l'étude de risques conformément au code de l'urbanisme. Le règlement devra recommander la prise en compte des éléments issus de l'étude de risques pour les constructions situées dans les zones à risques repérées sur le plan de zonage. Les éléments figureront en annexe dudit règlement.
- Renforcer la protection des zones humides en zones agricoles conformément aux articles L.211-1 et suivants du code de l'environnement). Le règlement devra exclure la possibilité de constructions ou aménagements à vocation agricole sur la zone humide repérée.
- Rectifier le nuancier pour être compatible avec les éléments du règlement.
- Préciser, en zones urbaines, le coloris et la forme des tuiles ainsi que celle des planches de rives pour les constructions nouvelles.
- Adapter la règle concernant les panneaux solaires selon le secteur (ancien ou non) et l'usage (zone d'activités ou non. Le vocabulaire concernant l'intégration des panneaux en toiture sera uniformisé.
- Uniformiser la règle relative à la hauteur des constructions dans les articles 7 et 10 du règlement.

Sur le rapport de présentation

- Compléter le rapport de présentation avec les éléments relatifs à la part des logements sociaux.

Sur le zonage

- Modifier le zonage Ulc, avenue Emmanuel Clément.
- Modifier zonage rue des Tanneries pour corriger une erreur
- Inscription d'un emplacement réservé rue Pasteur pour une emprise publique d'une largeur de 12,5 m.

Sur les orientations d'aménagement et de programmation

- Mettre en œuvre une nouvelle OAP du fait de la possibilité de la transformation d'un tènement à usage d'activité en secteur de logement à proximité du centre ville.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Après notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et à la Commission Départementale des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), l'enquête publique relative au projet de modification N°1 du PLU de Saint-Symphorien-sur-Coise s'est déroulée du 22 mai 2018 au 8 juin 2018.

Quatre PPA ont fait connaître un avis sur le dossier : la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Lyon Métropole, la DDT du Rhône, la Chambre d'Agriculture et la Communauté de Communes « Mont du Lyonnais »

Lors de l'enquête publique, seules deux observations ont été faites sur le registre déposé en Mairie.

La CDPENAF a fait connaître son avis le 12 juillet 2018.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Avis de la CCI

La CCI a indiqué que, après étude, elle n'avait pas de remarque particulière à formuler.

Avis de la DDT en date du 30 mai 2018

La DDT rappelle la nécessité de recueillir l'avis de la CDPENAF sur l'évolution du règlement de la zone A.

Sur la question des risques géologiques, elle indique qu'il serait nécessaire de reporter les niveaux d'aléas sur la carte de zonage du PLU et que les prescriptions qui relèvent du code de l'urbanisme doivent bien être reprises de façon détaillée dans le règlement du PLU.

Le commissaire enquêteur indique que, sur cette remarque à propos des risques géologiques, il est d'accord avec les précisions demandées par la DDT.

Prise en compte de la remarque :

Le plan de zonage sera repris pour faire apparaître les niveaux d'aléas et les prescriptions contenues dans l'étude des risques (qui deviendra l'annexe 5 du dossier de PLU) et qui relèvent de l'urbanisme seront intégrées dans le règlement.

Avis de la Chambre d'Agriculture du Rhône en date du 28 mai 2018

La Chambre d'Agriculture du Rhône signale qu'elle n'a pas pu consulter l'annexe 5 évoquée dans le règlement, puisqu'elle ne l'a pas reçue.

Par rapport aux zones humides, elle demande que les exhaussements et affouillements restent autorisés permettant ainsi la réalisation de retenues collinaires si nécessaires.

Le commissaire enquêteur indique que sur la première remarque que cet oubli concerne toutes les PPA.

Le commissaire enquêteur indique que sur la deuxième remarque il signale qu'il s'agit ici, d'une seule zone humide, et compte tenu de sa situation et des contraintes réglementaires en vigueur pour réaliser une retenue collinaire, qu'il ne voit pas nécessaire

de modifier le rédaction du règlement.

Prise en compte de la remarque :

L'annexe 5 était inchangée par rapport à celle figurant au dossier de PLU (en annexe du règlement) approuvé en 2017 et transmis après approbation à l'ensemble des Personnes Publiques Associées, dont la chambre d'agriculture.

Pour les zones humides le texte ajouté dans le règlement indique :

Dans les secteurs de zone humide repérés sur le plan de zonage, seuls les aménagements et constructions nécessaires aux services publics et équipements collectifs peuvent être autorisés.

Il n'interdit donc pas les retenues collinaires, sous réserve qu'il s'agisse d'un équipement collectif. Il n'y a donc pas lieu de modifier le règlement proposé.

Délibération de la Communauté de Communes en date du 26 juin 2018

Par délibération, la Communauté de Communes « Monts du Lyonnais » a acté la levée d'une partie de l'emplacement réservé N°12 en renonçant à son bénéfice sur une surface de 147 m². et d'acquérir le reste de l'emplacement réservé.

Prise en compte de la remarque :

Cette délibération acte l'évolution prévue par la présente modification. Elle n'entraîne pas de correction particulière.

AVIS DE LA CDPENAF

Avis en date du 12 juillet 2018

Lors de sa réunion du 4 juillet 2018, la CDPENAF, après avoir examiné le projet a rendu un avis favorable avec une remarque sur la nécessité d'annexer au dossier « l'étude de risque » à laquelle le règlement renvoie.

Prise en compte de la remarque :

L'annexe 5, correspondant à l'annexe au règlement approuvé en 2017, sera bien jointe au dossier d'approbation.

OBSERVATIONS FAITES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Remarque N°1a sur le nuancier

Une personne a demandé que la couleur ocre rose (rose Annecy 74) soit intégrée dans le nuancier ABF pour les façades.

Le commissaire enquêteur indique respecter le choix de la commune établi en accord avec l'ABF qui n'a pas retenu dans le nuancier la couleur « ocre rose ».

Prise en compte de la remarque :

Le nuancier est inchangé.

Remarque N°1b sur les risques géologiques

Une personne constate que la partie haute des terrains 572, 573 est toujours grevée d'un aléa de risque naturel rendant les terrains inconstructibles, alors qu'une expertise judiciaire contredit cette situation.

Le commissaire enquêteur indique que tant que le PPRNPI n'est pas modifié, il s'applique.

Prise en compte de la remarque :

Par délibération en date du 7 juin 2018, le conseil municipal a décidé de la mise en œuvre d'une procédure de révision allégée après avoir demandé au bureau d'études ALP'GEORISQUES de vérifier l'ensemble de ces conclusions. Cette nouvelle étude amènera à reprendre le zonage sur certain point dans le cadre de cette procédure de révision allégée en cours.

Remarque N°2 sur l'OAP au lieu dit « Grange Trye »

Une personne indique qu'elle n'est pas d'accord avec les phasages proposés dans l'OAP pour les secteurs A, B et C de l'OAP du secteur de « Grange Trye ».

Le commissaire enquêteur indique que l'OAP de ce secteur n'est pas concernée par cette modification.

Prise en compte de la remarque :

L'OAP n'est donc pas modifiée.

CORRECTIONS APPORTEES AU DOSSIER AVANT APPROBATION

Les corrections apportées au dossier sont donc :

- La reprise du plan de zonage pour faire apparaître les niveaux d'aléas,
- L'intégration dans le règlement des prescriptions de l'étude de risques relevant de l'urbanisme
- L'ajout de l'annexe 5 correspondant à l'ancienne annexe au règlement du PLU.

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

APPORT DE DONNEES SUR LE LOGEMENT SOCIAL

La commune souhaite compléter le rapport de présentation du PLU afin de justifier plus clairement des objectifs de productions de logements sociaux d'ici 2027.

Les éléments ajoutés au rapport de présentation sont les suivants :

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT des Monts du Lyonnais comprend la prescription suivante :

Prescription

Dans les bourgs, les communes ou EPCI compétents maintiennent ou visent un objectif de 20% de logements sociaux. Cet objectif porte sur l'ensemble du parc immobilier à terme.

La production nouvelle est réalisée prioritairement :

- au plus près des services et commerces, dans l'enveloppe urbaine ;
- en rénovation et réhabilitation de logements existants.

Le nombre de résidences principales sur la commune en 2014 est selon l'INSEE de **1602**

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2014	%	2009	%
Ensemble	1 809	100,0	1 706	100,0
<i>Résidences principales</i>	1 602	88,6	1 498	87,8
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	34	1,9	31	1,8
<i>Logements vacants</i>	173	9,5	176	10,3
<i>Maisons</i>	1 032	57,1	953	55,9
<i>Appartements</i>	772	42,7	752	44,1

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Le PLU est prévu pour accueillir 300 résidences principales supplémentaires. A terme, si le scénario imaginé par le PADD se réalise, il devrait y avoir un parc de résidences principales d'environ 1900 logements.

Le SCoT demande que dans le même terme 20% de ces 1900 logements soient des logements sociaux soit **380 logements**.

Le rapport de présentation indique qu'il y a, aujourd'hui, environ **365** logements sociaux sur la commune de Saint Symphorien sur Coise.

Ainsi, à supposer qu'il ne se réalise aucun logements sociaux sur les 300 nouveaux logements du scénario du PLU, la part des logements sociaux à terme (2027) serait de **365** pour **1900** résidences principales, soit **19,2%** du parc immobilier ce qui rentre dans un rapport de compatibilité avec la demande de **20%** du SCoT.

MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

MODIFICATIONS POUR LES ZONES A ET N

1. Articles 2 des zones A et N : Définir l'emprise des extensions

L'article L151-12 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Or, le texte du règlement du PLU approuvé en mars 2017 limite à 250 m² l'emprise de la construction entière (construction existante + extension) mais pas celle de l'extension en elle-même.

Il est donc nécessaire, pour être en conformité avec l'article L151-12, de prévoir une règle d'emprise de l'extension pour éviter une fragilité juridique.

La règle telle qu'elle est rédigée met une limite à l'emprise de l'extension, mais « en creux » : dans le cas du plus petit bâtiment existant permettant de créer une extension (soit 60 m²), il est possible de créer une extension maximum de 190 m² (sinon on est au delà des 250 m²).

En l'exprimant ainsi, on s'aperçoit que la règle pourrait permettre une extension très importante d'un petit bâtiment qui n'est pas forcément souhaitée par la commune.

Pour répondre à la demande du contrôle de légalité dans l'esprit de ce qui était souhaité par les élus, il est proposé d'établir une règle d'emprise maximum des extensions de 50 m² de surface de plancher.

La nouvelle rédaction de cette partie de l'article 2 sera :

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

(...)

a - Les travaux suivants concernant les habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m² :

L'aménagement* et l'extension* des constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension) **et dans la mesure où l'extension ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher.**

Une rédaction identique est appliquée pour la zone **N**.

2. Articles 1 et 2 de la zone A : rectifier les dispositions liées aux équipements collectifs et services publics

De manière générale dans le PLU, l'article 1 d'une zone correspond aux « Occupations et utilisations du sol interdites » dans la zone alors que l'article 2 correspond aux

«Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Or, l'article 1 de la zone **A** dispose que :

« Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas :

- liées et/ou nécessaires à l'exploitation agricole* ou à des coopératives agricoles;
- nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, **dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole*, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;**

- autorisées sous conditions pour les constructions existantes à l'article 2. »

Cette rédaction dispose donc que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont soumises à des conditions particulières, elles doivent donc être intégrées à l'article 2 du règlement et non à l'article 1.

La nouvelle rédaction de cette partie de l'article 2 sera :

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

« Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas :

- liées et/ou nécessaires à l'exploitation agricole* ou à des coopératives agricoles;
- nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ~~dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole*, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;~~
- autorisées sous conditions pour les constructions existantes à l'article 2

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

a) Les constructions à usage d'activité agricole ne peuvent être autorisées que si elles sont nécessaires à des exploitations justifiant d'au moins une demi SMI (surface minimum d'installation) ;

b)(...)

h) Les ~~ouvrages techniques constructions et installations~~ nécessaires ~~au fonctionnement~~ à des Services Publics* ou à des équipements collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole*, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

f) Les bâtiments d'élevage, sauf cas d'extension d'un bâtiment existant, doivent respecter un recul minimum de 100 mètres par rapport aux limites des zones U et AU.

Dans les secteurs de risques constructibles avec prescriptions, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les dispositions décrites dans le cahier des prescriptions annexé au présent règlement.

3. Articles 2 de la zone N : Harmoniser le règlement entre les zones A et N

Dans une logique d'harmonisation du règlement entre les zones A et N dans lesquelles l'intérêt et que les constructions ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, il est proposé d'appliquer la même rédaction pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics de la zone **A** à la zone **N**.

La nouvelle rédaction de cette partie de l'article 2 sera :

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m² :

- L'aménagement* et l'extension* des constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension) ;

b) (...)

e) Les ~~ouvrages techniques constructions et installations nécessaires au fonctionnement à des Services Publics* ou à des équipements collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole*, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.~~

f) Les installations et travaux divers suivants :

- Les travaux nécessaires pour réduire les risques naturels (ruissellement d'eau pluviales, etc...)

- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire). En tout état de cause leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement ne doit pas excéder 1,50 mètre.

~~g) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*~~

h) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-2, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements

Dans les secteurs de risques constructibles avec prescriptions, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les dispositions décrites dans le cahier des prescriptions annexé au présent règlement. »

4. Articles 2 de la zone N : Prendre en compte la zone humide en zone A

Les inventaires existants sur la commune Saint Symphorien sur Coise ont fait apparaître une zone humide qui est repérée sur le plan de zonage.

Cette zone humide est située pour partie en zone agricole (**A**) et pour partie en zone (**N**).

Le règlement de la zone **N** est très protecteur (seuls les aménagements et constructions liés et nécessaires aux services publics et d'équipements collectif sont autorisés), mais le règlement de la zone **A** autorise (logiquement) tout type d'aménagement et de construction nécessaires à l'activité agricole.

Il sera donc ajouté en zone agricole l'interdiction de construction et d'aménagement nécessaires à l'exploitation agricole en zone humide.

La nouvelle rédaction de cette partie de l'article 2 sera :

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« (...) »

Dans les secteurs de zone humide repérés sur le plan de zonage, seuls les aménagements et constructions nécessaires aux services publics et équipements collectifs peuvent être autorisés. »

INTEGRATION DE L'ETUDE DE RISQUES

1. Article 2 des zones UB – UC – UE – UI – 1AUb – 1AUc – 1AUi – A et N: Modification de forme concernant l'annexe « Étude de risque »

Dans le cadre de la révision du PLU la commune a fait réaliser une étude de risque qui lui a permis de faire apparaître des zones d'aléas forts, moyens ou faibles pour lesquels des recommandations particulières ont été mise en place.

Cette information a été portée à la connaissance du public en introduisant cette étude en annexe du règlement du PLU de la manière suivante :

« Dans les secteurs de risques constructibles avec prescriptions, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les dispositions décrites dans le cahier des prescriptions annexé au présent règlement. »

D'autre part, cette étude a conduit à déterminer les secteurs qui sont inconstructibles du fait d'un aléa non maîtrisable par le pétitionnaire. Hors ces secteurs inconstructibles, les autres secteurs d'aléas sont signalés pour inciter le pétitionnaire à prendre connaissance de l'étude de risques.

Toutefois, ces éléments de l'étude de risques avaient été intégré comme annexe du règlement, leur donnant un statut réglementaire qu'ils n'ont pas à avoir puisqu'il s'agit de recommandation techniques non liées au droit de l'autorisation des sols. Il est donc proposé de renvoyer les éléments de l'étude de risque en annexe informative du PLU et non en annexe du règlement.

La nouvelle rédaction de cette partie de l'article 2 sera :

ARTICLE UB – UC – UE – UI – 1AUB – 1AUC – 1AUI – A ET N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« (.....) »

Dans les secteurs de risques « constructibles avec prescriptions », repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront ~~respecter les dispositions décrites dans le cahier des prescriptions annexé au présent règlement~~ suivre les recommandations indiquées dans l'étude de risque qui constitue l'annexe 5 du

Par ailleurs, ce cahier des prescriptions fait la différence entre les prescriptions liées à l'application de règles d'urbanisme (qu'il indice « U » dans la marge, et celles qui relèvent de l'application de règles de constructions (qu'il indice « C » dans la marge) comme le montre l'extrait suivant :

ALEA aléa faible de crues torrentielles [T1]		FICHE ft
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.		
MESURES INDIVIDUELLES		
Projets nouveaux :		
Prescriptions :		
U	Application d'un RESI de 0.5.	
U	Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.	
U	Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain après construction.	
C	Renforcement de la structure du bâtiment et conception soignée du chaînage.	
C	Protection contre les affouillements par exemple par renforcement localisé ou approfondissement des fondations par rapport à la cote hors gel habituelle.	
U	Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.	
U	Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.	
C	Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.).	

A la demande de l'Etat, comme indiqué plus haut dans le chapitre « déroulement de la procédure », les prescriptions liées à l'application des règles d'urbanisme seront intégrées à l'article 2 du règlement des zones concernées par des secteurs de risques « constructibles sous conditions ».

D'autre part pour que la lecture de ces éléments de règlement soit plus évidente pour tous, le plan de zonage fera apparaître les niveaux d'aléas.

Le zonage du PLU approuvé en mars 2017 faisait simplement apparaître deux niveaux de zones de risques :

- les zones inconstructibles
- les zones constructibles sous conditions

Le plan de zonage est complété dans le cadre de cette modification pour faire apparaître plus clairement les trois niveaux d'aléas (fort – moyen – faible) et les différents types de risques (glissement de terrains – chutes de pierres et blocs – crue rapide des rivières – ravinements et ruissellements – crues des torrents et ruisseaux torrentiels), selon la légende suivante :

RISQUES NATURELS (étude Alp'Géorisque)



ZONE INCONSTRUCTIBLE - Alea fort

- G3** Glissement de terrains
- P3** Chutes de pierres et blocs
- C3** Crue rapide des rivières
- V3** Ravinements et ruissellements
- T3** Crues des torrents et ruisseaux torrentiels



ZONE INCONSTRUCTIBLE - Aléa moyen

- G2** Glissement de terrains
- P2** Chutes de pierres et blocs
- C2** Crue rapide des rivières
- V2** Ravinements et ruissellements
- T2** Crues des torrents et ruisseaux torrentiels



CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS - Aléa faible

- G1** Glissement de terrains
- V1** Ravinements et ruissellements
- T1** Crues des torrents et ruisseaux torrentiels

MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 7

Afin d'harmoniser le règlement et d'affiner la règle de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives en fonction de la hauteur des bâtiments, la commune souhaite faire évoluer l'article 10 du PLU.

Le tableau suivant offre une analyse des règles existantes et des propositions dévolutions qui en découlent.

ZONE	ARTICLE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives	ARTICLE 10 - Hauteur	PROPOSITION
UA	Implantation d'une limite latérale à l'autre ou Sur une limite uniquement si le retrait par rapport à l'autre est < à 4m	En harmonie	Conserver la règle car l'idée est d'assurer la continuité (alignement et hauteur) du bâti dans ce secteur
UB	En retrait de 4 m	En harmonie H=15,50 m Annexe=3,50 m	H/2 avec un minimum de 4 m, hors annexes et autres exceptions
UC	En retrait de 4 m	En harmonie H=10m Annexe=H=3,50 m	H/2 avec un minimum de 4 m, hors annexes et autre exceptions
UE	En retrait de 4 m	En harmonie H=15,50 m	Conserver la règle actuelle pour ne pas trop contraindre l'implantation des bâtiments collectifs.
UI	En limite ou En retrait de 5 m	En harmonie H=15,50 m Annexe=3,50 m	En limite ou H/2 avec un minimum de 5 m, hors annexes et autres exceptions
	Exception si contigue avec zone UA, UB, UC alors H/2 avec minimum de 5 m		On conserve la règle existante.
1AUm	Implantation d'une limite latérale à l'autre Sur une limite uniquement si le retrait par rapport à l'autre est < à 4m	En harmonie	Conserver la règle car l'idée est d'assurer la continuité (alignement et hauteur) du bâti dans
1AUb	En retrait de 4 m	En harmonie H=15,50 m Annexe=3,50 m au faîtage	H/2 avec un minimum de 4 m, hors annexes et autres exceptions
1AUc	En retrait de 4 m	En harmonie H=10 m Emprise < 15 m ² ; H=3,50 m	H/2 avec un minimum de 4 m, hors annexes et autres exceptions
1AUi	En limite ou En retrait de 5 m	En harmonie H=15,50 m	En limite ou H/2 avec un minimum de 5 m, hors annexes et autres exceptions
	Exception si contigue avec zone UA, UB, UC alors H/2 avec minimum de 5 m		On conserve la règle existante.
A	En limite ou En retrait de 5 m	Habitation: H= 10 m Bâtiment agricole: H=12,50 m Emprise < 15 m ² ; H=4 m	En limite ou H/2 avec un minimum de 5 m, hors annexes et autres exceptions
	Exception si contigue avec zone UA, UB, UC alors H/2 avec minimum de 5 m		On conserve la règle existante.
N	En limite ou En retrait de 5 m	H=10 m	On conserve la règle existante.

1/ La règle des zones UB – 1AUb – 1AUc est harmonisée. Le retrait minimum de 4 m est conservé et il est ajouté la règle du calcul de la hauteur divisée par deux afin d'adapter le retrait des constructions en fonction de leur hauteur. Ainsi, plus la construction est haute, plus le retrait est important.

La nouvelle rédaction de cette partie des l'articles UB – UI – 1AUb – 1AUc 7 sera :

ARTICLES UB – 1AUb – 1AUc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

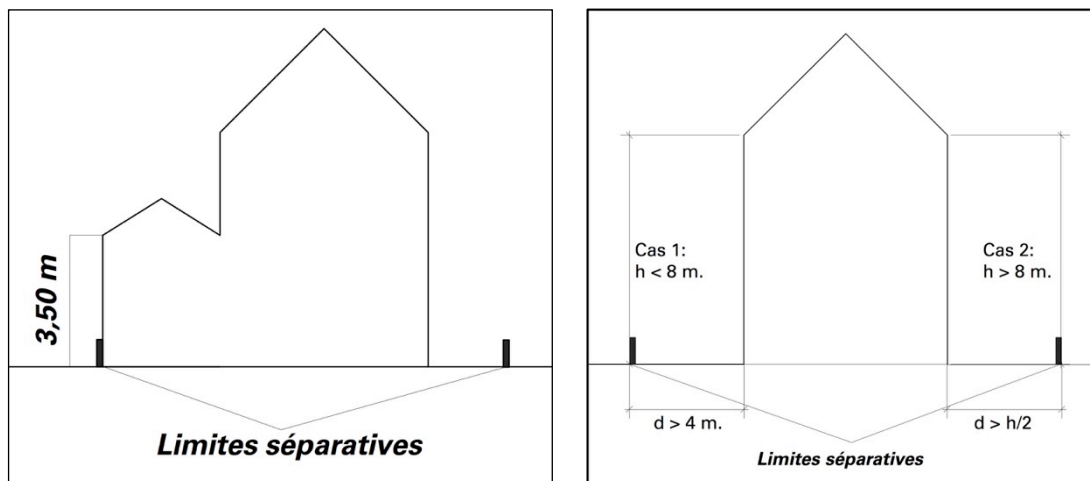
Les constructions doivent être implantées en retrait. La distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (toutefois, sont exclus du calcul de cette distance les débords de toit sur une profondeur de 50 cm).

~~Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.~~

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative avec un tènement voisin, dans les cas suivants :

- lorsqu'elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite séparative sur la parcelle voisine ;
- lorsque la construction projetée présente sur la limite une hauteur à l'égout de toiture inférieure à 3,50 m ;

Exemples d'application :



Ces règles peuvent ne pas être exigées pour :

- les opérations d'aménagement d'ensemble* ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif.
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les règles du PLU, à condition de s'aligner sur le retrait existant.

2/ La règle des zones UI,1AUi et A est harmonisée. La possibilité d'implantation en limite ainsi que le retrait minimum de 5 m est conservé. En effet, il paraît intéressant de garder ici un retrait plus important que dans les zones destinées à l'habitat en raison de la hauteur parfois importante des constructions autorisées dans ces zones (entrepôt, bâtiments agricoles, d'activité...).

Il est donc proposé d'ajouter la règle du calcul de la hauteur divisée par deux afin d'adapter le retrait des constructions en fonction de leur hauteur. Ainsi, plus la

construction est haute, plus le retrait est important.

Cette règle qui existait déjà lorsque la parcelle était contigüe avec une zone UA, UB et UC est donc étendue à l'ensemble des cas en zones UI, 1AUI et A.

La nouvelle rédaction de cette partie des l'articles UI, 1AUI et A 7 sera :

ARTICLES UI, 1AUI et A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 m.~~

~~Toutefois, lorsque la parcelle voisine est en zone UA, UB ou UC,~~

Les constructions doivent être implantées en retrait et la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur Ulm.

Cette règle peut ne pas être imposée :

- pour les aménagements* et reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11

1. Modification du nuancier

Afin d'offrir une meilleure intégration des nouvelles constructions dans leur environnement, le nuancier de référence consultable en Maire est modifié. Les coloris très clairs autorisés pour les façades sont supprimés et quelques corrections dans la dénomination des coloris sont effectuées.

Le nouveau nuancier proposé est le suivant

Pour les façades

NUANCIER

Façades

	347 vert terre
	241 marron raze
	345 terre marron
	320 brique rouge
	13 brun fané
	230 daré clair
	240 marron mayon
	323 brique orange
	12 brun fané
	10 beige acre
	309 acre
	297 acre chaud
	215 acre rampu
	44 brun clair
	96 brun daré
	308 brun jaune
	105 brun vert
	9 beige acre
	313 acre rouge mayon
	304 acre daré
	221 grise rautou
	17 pierre fané

périmètre
du centre ancien
(500 m autour
des monuments historiques)



matériau			
	268 ardoise ardo		276 grise ardo
	282 ardoise brique fané		278 ardoise chaud
	269 ardoise noire		277 ardoise ardo

NUANCIER

Façades

347	vert terre
241	marrois rose
345	terre marrois
358	brique rouge
13	bleu fauf
238	bleu clair
248	marrois maigre
323	brique orange
12	bleu fauf
18	brique rose
383	rose
237	rose clair
245	rose rampé
64	bleu clair
35	bleu clair
388	bleu clair
185	bleu clair
3	brique rose
343	rose orange maigre
384	rose clair
221	orange clair
12	bleu clair
226	bleu clair clair
342	terre orange
186	bleu clair
242	bleu clair maigre
63	rose orange maigre
81	orange fauf
184	brique orange
82	rose orange
18	bleu orange

périmètre communal
zone autorisée

références WEBER

 91 grs rose
 88 roses beige fauf
 roses la
 368 roses rose
 378 roses rose
 376 grs rose

La phrase utilisée dans le règlement actuel est la suivante :

« Les enduits à grains fins, lissés sont les seuls autorisés, suivant le nuancier déposé en mairie. »,

on ajoutera :

« Les enduits à grains fins, lissés sont les seuls autorisés, suivant le nuancier déposé en mairie (une image de ce nuancier est donné en annexe du présent règlement. Toutefois seul le nuancier déposé en Mairie permet de rendre compte exactement des couleurs prescrites) »,

La rédaction actuelle n'impose pas de densité :

- « Pour les bâtiments dont la pente de toiture n'excède pas 35%, la toiture présente un aspect de terre cuite canal traditionnelle ou mécanique romane.



- Pour les bâtiments dont la pente de toiture est supérieure à 35%, la toiture présente un aspect de tuile mécanique à côte ou losangée. »



La nouvelle rédaction de cette partie de l'article UA 11-2-2 sera :

ARTICLE UA 2 : ASPECT EXTÉRIEUR ET CLÔTURES

« (.....)

11-2-2 – COUVERTURE ET FAITAGE

- Pour les bâtiments dont la pente de toiture n'excède pas 35%, la toiture présente un aspect de terre cuite canal traditionnelle ou mécanique romane (dans ce dernier cas avec une densité minimale de 13 tuiles au m2).



- Pour les bâtiments dont la pente de toiture est supérieure à 35%, la toiture présente un aspect de tuile mécanique à côte ou losangée avec une densité minimale de 13 tuiles au m2 ».



Par ailleurs, dans ce même but de conserver le caractère et la valeur patrimoniale du secteur, les couleurs des tuiles autorisées sont précisés.

A l'article 11-2-2 sera ajouté en outre :

« (.....) »

- Les couleurs de tuiles autorisées sont : rouge, rouge nuancé et rouge vieilli. »

3. Article 11-2-2 des zones UB – UC – 1AUb -1AUc – 1AUam – A et N: Préciser les dispositions applicables aux toitures

1/Dans ces zones à caractère principal d'habitation, la commune souhaite, tout comme dans la zone UA, imposer des coloris pour les tuiles.

La rédaction actuelle n'impose pas de coloris précis :

- « Pour les bâtiments dont la pente de toiture n'excède pas 35%, la toiture présente un aspect de terre cuite canal traditionnelle ou mécanique romane. »



- Pour les bâtiments dont la pente de toiture est supérieure à 35%, la toiture présente un aspect de tuile mécanique à côte ou losangée. »



A l'article 11-2-2 sera ajouté:

« (.....)

- Les couleurs de tuiles autorisées sont : rouge, rouge nuancé et rouge vieilli. »

2/ Dans l'ensemble des zones précitées à caractère principal d'habitat, il existe une règle particulière obligeant à l'utilisation, dans des cas exceptionnels, de tuiles plate écaille vernissée ou ardoise.

« Règles particulières pour les constructions existantes

De manière très exceptionnelle la tuile plate écaille vernissée est imposée pour un remplacement à l'identique.

De manière très exceptionnelle, l'ardoise est imposée pour les bâtiments à combles brisés déjà en ardoise ou pour un retour à une disposition antérieure. »

Or, cette disposition correspond en réalité à des constructions très particulières qui revêtent un caractère exceptionnel et qui ne sont présentes qu'en zone UA.

Il n'apparaît donc pas nécessaire de conserver cette disposition pour les zones dépourvues de ce type de construction.

Il est proposé de supprimer cette règle des zones UB – UC – 1AUB -1AUC – 1AUAM – A et N.

4. Article 11-2-3 des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N : Préciser les dispositions applicables aux passées de toiture et débords

La commune a prévu un nuancier pour les menuiseries.

Or, le paragraphe sur les passées de toiture et débords semble, dans sa partie concernant les « constructions existantes » ne prévoir de règle au niveau de la couleur que pour les « sous-faces visibles de la couverture » (ignorant ainsi les planches de rives ou autres éléments de charpente visibles de l'extérieur).

Dans sa partie sur les « constructions neuves », il ne fait qu'interdire la « coloration blanche et les coloris trop clairs ».

Dans ce but, la commune souhaite préciser les dispositions applicables aux éléments de bois visibles de la charpente : ceux-ci devront être peints selon le nuancier de menuiseries déposé en Mairie.

La nouvelle rédaction de cette partie de l'article UA 11-2-3 sera :

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET CLÔTURES

« (.....)

11-2-3 – PASSEES DE TOITURE, DÉBORDS

Règles pour les constructions existantes

Les passées de toit existantes de qualité (abouts de chevrons sculptés, génoises, corniches moulurées) sont conservées ou éventuellement reconstitués à l'identique. Il est interdit de

les caissonner.

Les sous-faces visibles de la couverture *et tous autres éléments boisés apparents de la charpente ou de la couverture, y compris les planches de rives*, sont teintées en bois naturel foncé. Sur les façades comportant un enduit coloré, elles peuvent être peintes suivant le nuancier déposé en Mairie.

Règles pour constructions neuves

Les passés de toiture ont un débord égal ou supérieur à 50 cm en projection horizontale.

Elles sont réalisées avec un aspect soit :

* Chevrons et volige,

* Brique, ou en tuile,

~~La coloration blanche et les coloris trop clairs sont interdits. La coloration bois ou en harmonie avec la façade doivent être recherchés.~~

Les sous-faces visibles de la couverture et tous autres éléments boisés apparents de la charpente ou de la couverture, y compris les planches de rives, sont teintées en bois naturel foncé. Sur les façades comportant un enduit coloré, elles peuvent être peintes suivant le nuancier déposé en Mairie.»

5. Articles 11-2-5 des zones UA - UB – UC – 1AUb -1AUc – 1AUam – A et N: Préciser les dispositions applicables aux panneaux solaires

L'article 11-2-5 des zones précitées impose que les panneaux solaires soient implantés de manière à être non visibles depuis l'espace public.

Cependant, la commune souhaite que cette règle ne soit imposée désormais que dans les secteurs à fort enjeu paysager, à savoir en zone UA.

Cela entre dans le cadre de la démarche Territoires à Energie Positive qui vise la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments notamment.

La règle actuelle est la suivante :

« Panneaux solaires :

En toiture, les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où:

- *Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,*
- *Ils sont insérés dans la toiture et non en saillie,*
- *L'implantation respecte les lignes architecturales du bâtiment qui les reçoit,*
- *Ils sont en un seul élément disposé à un rang de tuile du faîtage et étiré dans le sens du faîtage.*
- *Ils ne sont pas disposés sur un pan de toiture en croupe. »*

Pour l'ensemble des zones, hors zone UA d'intérêt patrimonial fort, on préférera la notion d'«intégration» à la toiture plutôt que celle d'insertion.

Dans la zone UA, il sera ajouté l'obligation d'un aspect « mat » et de couleur sombre.

Enfin la règle de disposition est simplifiée en ne conservant que l'obligation d'une pose en un seul élément.

La nouvelle rédaction de cette partie de l'article 11-2-5 de la zone UA sera :

ARTICLES UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET CLÔTURES

« (...)

11-2-5 – ELEMENTS TECHNIQUES

Panneaux solaires :

En toiture, les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où:

- Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
- Ils sont insérés dans la toiture ~~et non en saillie,~~
- ils sont de couleur sombre et d'aspect mat.
- L'implantation respecte les lignes architecturales du bâtiment qui les reçoit
- Ils sont en un seul élément ~~disposé à un rang de tuile du faitage et étiré dans le sens du faitage.~~
- Ils ne sont pas disposés sur un pan de toiture en croupe ».

La nouvelle rédaction de cette partie des l'articles UB – UC – 1AUB -1AUC – 1AUam – A et N 11-2-5 sera :

ARTICLES UB – UC – 1AUB -1AUC – 1AUAM – A ET N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET CLÔTURES

« (...)

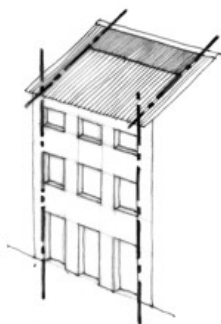
11-2-5 – ELEMENTS TECHNIQUES

Panneaux solaires :

En toiture, les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où:

- ~~Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,~~
- Ils sont ~~insérés~~ **intégrés** dans la toiture ~~et non en saillie,~~
- L'implantation respecte les lignes architecturales du bâtiment qui les reçoit
- Ils sont en un seul élément ~~disposé à un rang de tuile du faitage et étiré dans le sens du faitage.~~
- Ils ne sont pas disposés sur un pan de toiture en croupe ».

D'autre part, seule l'illustration suivante est conservée pour ce paragraphe :



Principe de mise en œuvre :

- **respect des lignes architecturales du bâtiment**

6. Articles 11-2-1 de la zone UA: Préciser les dispositions applicables aux

formes et pentes

L'article 11-2-1 de la zone UA dispose que les toitures terrasses sont interdites pour les constructions existantes et autorisées sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public pour les constructions nouvelles.

La rédaction est la suivante :

« 11-2-1 – FORMES ET PENTES

(...)

Règles particulières pour les constructions existantes

Les toitures sont conservées dans leurs caractéristiques : les changements de pentes et de forme ne sont pas autorisés.

Les toitures terrasses sont interdites.

Règles particulières pour les constructions neuves

Les faîtages seront parallèles aux voies, en zones urbaines.

Les toitures seront à deux ou à trois pans (3 pans uniquement en tête d'îlots).

Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m² maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

Les couvertures à quatre pans sont autorisées pour les bâtiments isolés sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à six mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ».

Cette différence n'apporte pas de réelle substance à la règle. En effet, il ne semble pas fondamental qu'une toiture terrasse puisse être mise en œuvre lors d'une nouvelle construction mais qu'une construction existante ne puisse pas dans un second temps créer une extension avec toiture terrasse.

Seule la qualité architecturale globale de la construction pourrait être éventuellement jugée comme amoindrie, cependant, ces toitures ne pouvant pas être visibles depuis l'espace public, l'impact de la construction sur l'environnement est moindre.

La commune souhaite pouvoir également autoriser pour les constructions existantes, les toitures terrasses à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

La nouvelle rédaction de cette partie de l'article UA sera :

ARTICLES UA – 1AUAM 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET CLÔTURES

« 11-2-1 – FORMES ET PENTES

(...)

Règles particulières pour les constructions existantes

Les toitures sont conservées dans leurs caractéristiques : les changements de pentes et de

forme ne sont pas autorisés.

Les toitures terrasses sont interdites, *sauf si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.*

Règles particulières pour les constructions neuves

Les faîtages seront parallèles aux voies, en zones urbaines.

Les toitures seront à deux ou à trois pans (3 pans uniquement en tête d'îlots).

Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions dont la surface d'emprise au sol est de 15 m² maximum et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

Les couvertures à quatre pans sont autorisées pour les bâtiments isolés sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à six mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.

Les toitures terrasses sont interdites, *sauf si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public* ».

7. Articles 11-3-8 de toutes les zones: étendre les dispositions sur les clôtures à celles se trouvant sur les limites séparatives

Le règlement propose actuellement une réglementation pour les « clôtures à créer en bordure de voie publique » qui est la suivante pour les zones UA, UB, UC, UE, 1AUam, 1AUb, 1AUc, A et N :

« Les clôtures sont construites sur l'alignement et mesurent 2 mètres de hauteur au maximum, sauf reconstruction à l'identique ou murs voisins de plus grande hauteur.

Elles sont constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes correctement appareillées, à lit horizontal, sur toute la hauteur,
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit), et surmonté d'une grille en ferronnerie, complétant la hauteur nécessaire.
- soit d'une murette dont la hauteur ne dépassera pas le niveau du sol de plus de 50 cm ou de plots d'ancrage de piquets qui supporteront un grillage. Le grillage est doublé d'une haie vive répondant aux critères ci-dessous.
- soit par une haie végétale mêlant arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences endémiques (locales) et variées en mixant sujets à feuilles caduc, persistant et marcescent. Elle comporte au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies taillées d'essence mono spécifique ne sont pas autorisées. les thuyas sont interdits. Une émergence ponctuelle de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison peut être autorisée. »

et la suivante pour les zones UI et 1AUI

« Les clôtures sont construites sur l'alignement et mesurent 2 mètres de hauteur au maximum, sauf reconstruction à l'identique ou murs voisins de plus grande hauteur.

Elles sont constituées :

- soit d'un grillage ou d'un treillis soudé, doublé ou non d'une haie vive répondant aux critères ci-dessous.
- soit par une haie végétale mêlant arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences endémiques (locales) et variées en mixant sujets à feuilles caduc, persistant et marcescent. Elle comporte au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies taillées d'essence mono spécifique ne sont pas autorisées. les

thuyas sont interdits. Une émergence ponctuelle de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison peut être autorisée. »

Sans changer cette réglementation, on indiquera simplement qu'elle s'applique à toutes les clôtures avec la modification suivantes dans l'en-tête du paragraphe

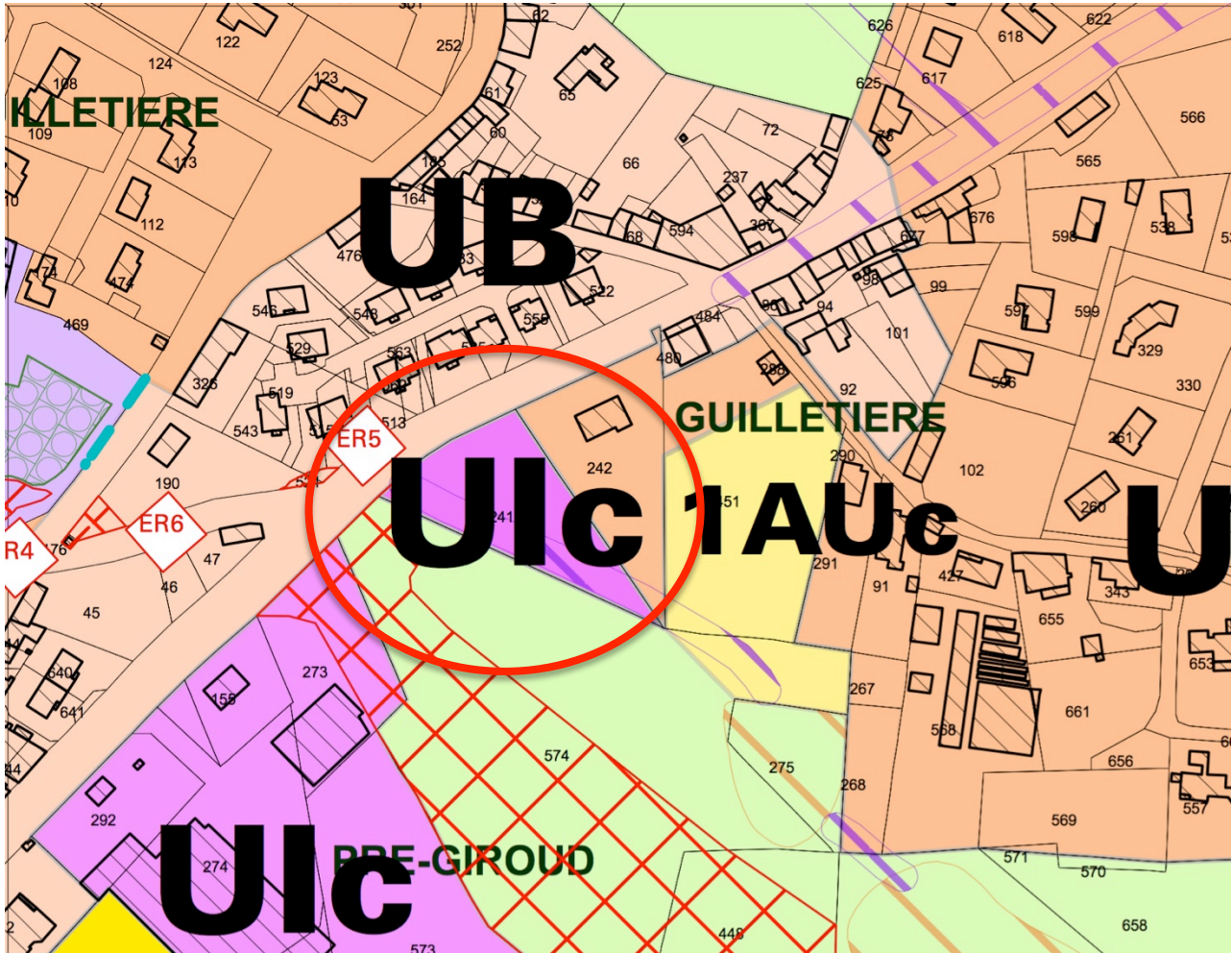
« Clôture à créer ~~en bordure de la voie publique~~ : »

MODIFICATION DU ZONAGE

Reclassement d'une zone U1c en zone N

La commune souhaite que la zone U1c ci-après soit reclassée en zone N.

Le zonage actuel est le suivant :



D'une part, la topographie du terrain rend difficile l'implantation des constructions.



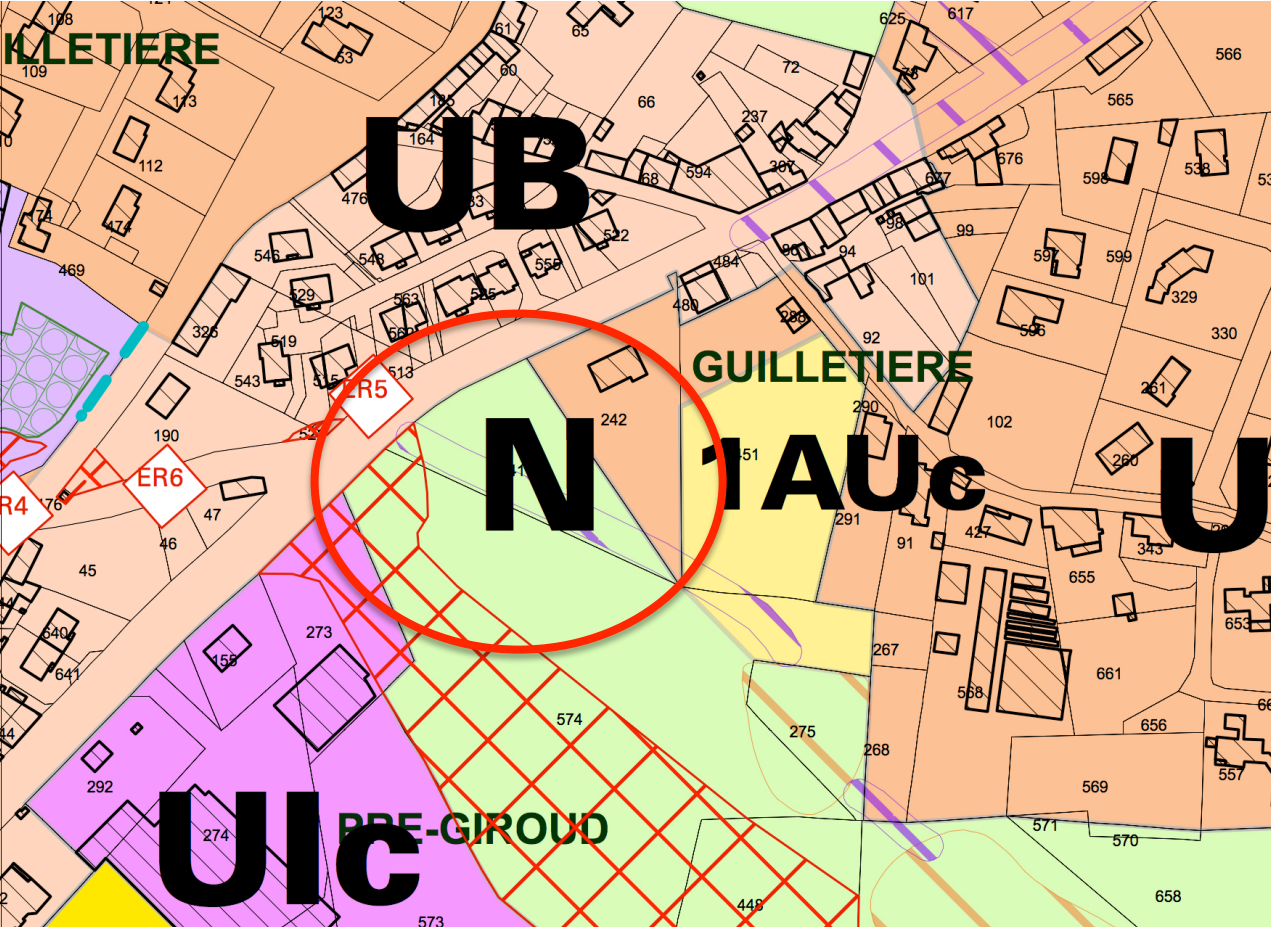
La parcelle est bordée de talwegs importants.



Par ailleurs, cette parcelle se situe dans un environnement paysager intéressant, avec notamment la présence d'un étang en contre bas.

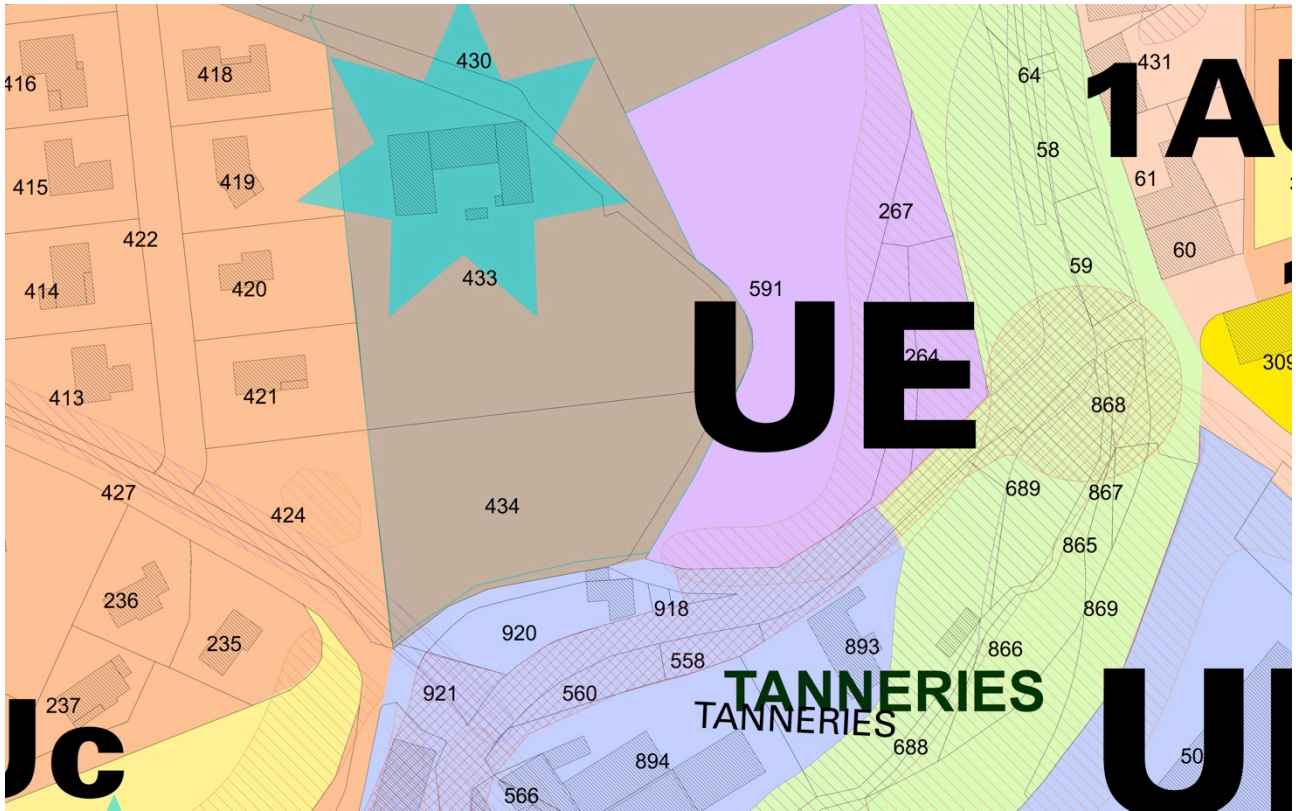
Enfin, cette parcelle est localisée entre une zone d'habitat pavillonnaire (UB), une zone destinée au développement de l'habitat individuel (1AUc) et une zone naturelle. Il est donc intéressant de préserver la qualité paysagère de l'environnement proche de ces zones d'habitat en conservant la vocation naturelle actuelle de la parcelle.

Le nouveau zonage proposé est le suivant :



Reclassement d'une zone Ulm en zone A

Lors de la création du zonage du PLU de la commune, une erreur dans le dessin du zonage de la zone UB s'est produite. En effet, un secteur d'habitat pavillonnaire a été introduit en zone Ulm réservé à l'accueil d'activités mixtes non nuisantes et d'équipement collectif.



En effet le tènement composé des parcelles 921, 920 et 918 correspond à ce pavillon :



qui n'appartient pas à une zone d'équipement étant donné son positionnement en « îlot » entre plusieurs routes. Il conviendrait donc plutôt de le reclasser en zone **U**.

Toutefois, l'analyse de sa situation montre qu'il est isolé du tissu urbain pavillonnaire et qu'il se trouve en dessous d'un gros corps de ferme repéré au titre de l'article L151-19 (intérêt patrimonial) et pour lequel il est prescrit de protéger le cône de vue depuis le bourg.

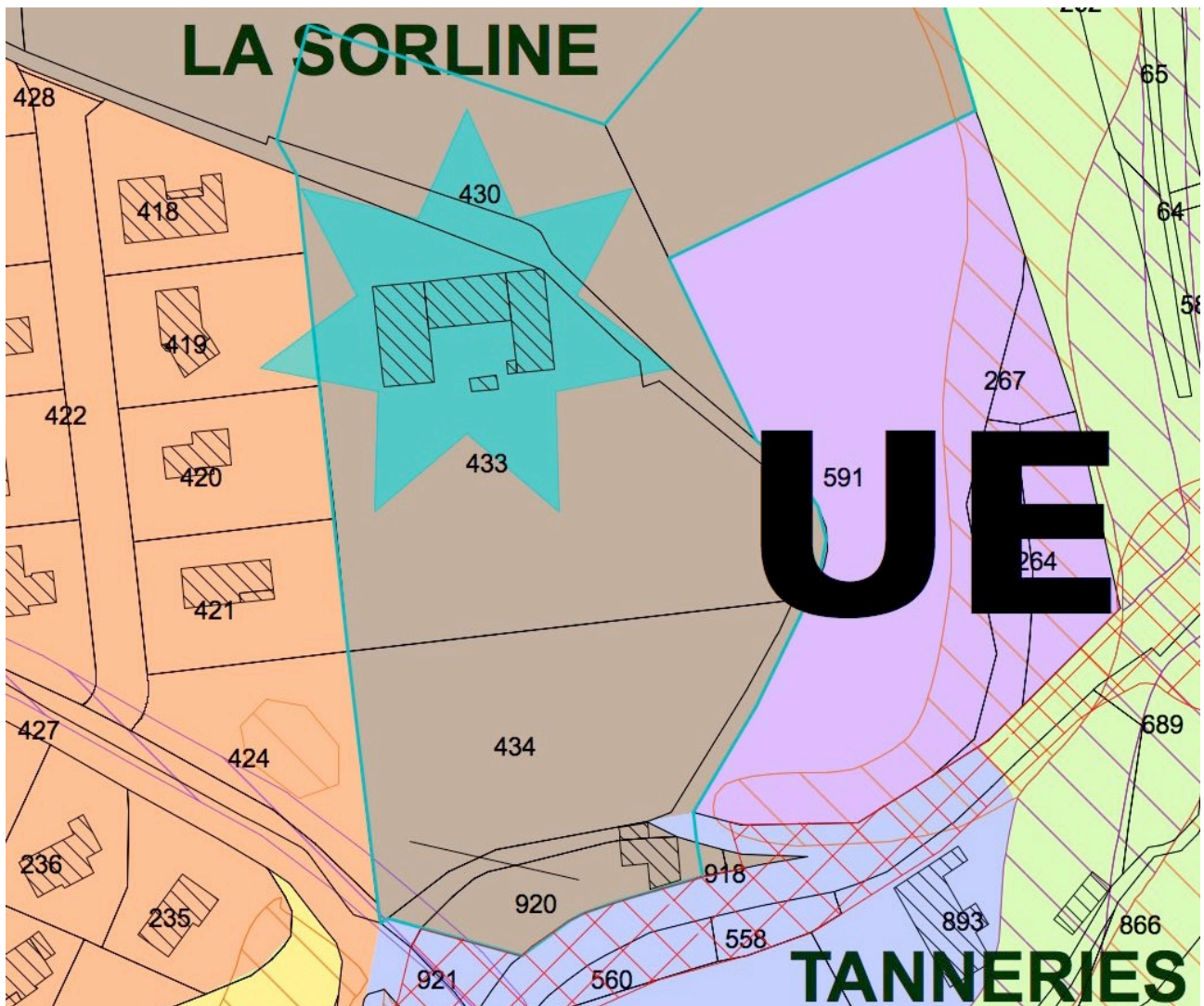


Afin de respecter ce cône de vue, il apparaît logique de classer cette parcelle en **A** dans la continuité de l'espace sous le corps de ferme.

Ce classement n'interdira pas l'extension mesurée du bâtiment d'habitation existant, mais permettra de limiter les nouvelles constructions dans le cône de vue du corps de ferme repéré au titre de l'intérêt patrimonial et architectural.

Le cône de vue est redessiné jusqu'à la route et intègre la parcelle reclassée en zone **A**.

Le nouveau zonage sera :



MODIFICATION DES OAP

Création d'une OAP sur un tènement de la rue Lamartine

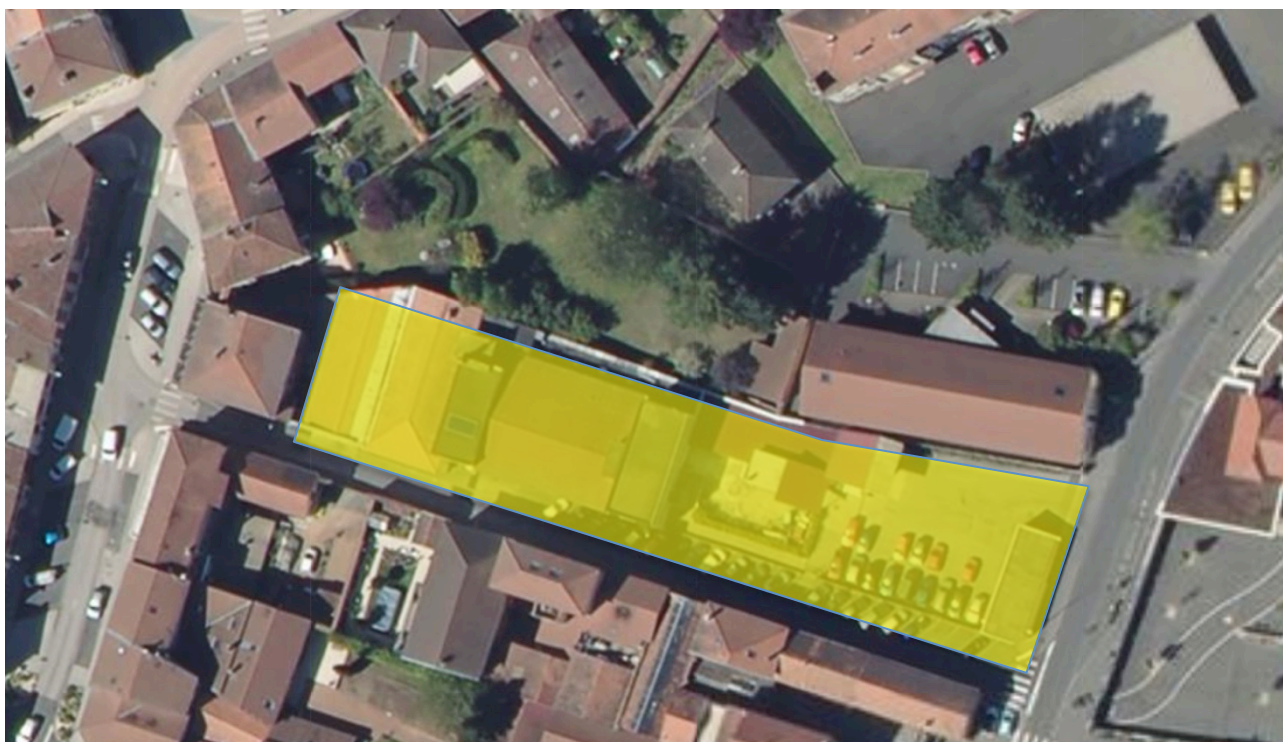
1. Un tènement mutable

La réflexion porte sur un tènement d'environ 2350 m² aujourd'hui occupé par une activité.



Son positionnement, à proximité du centre ville et des équipements (bibliothèque, école) en fait un site très intéressant pour une éventuelle conversion vers l'habitat, alors que l'étranglement de la rue en fait un lieu contraignant pour l'activité.

L'OAP a pour but d'encadrer un éventuel changement de destination, en posant quelques principes d'aménagement.



L'arrêt de l'activité pourrait permettre de réorganiser ce secteur en le destinant plutôt à

Espaces collectifs

L'opération créera un espace collectif de type square fermé et protégé susceptible d'accueillir des jeux d'enfants.

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement

L'opération comptera entre **12 et 20 logements**.

Elle sera composée de logements T3, T4 et T5 et comptera au moins deux de chacun de ce type de logement.

Logement et espaces extérieurs

Pour les appartements en rez de chaussée on cherchera, autant que faire se peut, à créer des jardins privatifs. Pour les appartements en étage, on cherchera à créer des espaces extérieurs de type balcon ou terrasse.

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Orientation des bâtiments

Le plan de masse sera organisé de sorte que les façades « séjour » soient principalement orientées vers le Sud.

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

Il sera porté une attention particulière au traitement du square.

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer :

- deux places par logement à prévoir en sous-sol enterré ou semi enterré.

Stationnement des visiteurs

Il sera prévu, pour les visiteurs, au moins quinze places.

Ces places visiteurs seront traitées de sorte que l'on puisse les atteindre depuis la rue Lamartine.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun. Elle doit donc permettre la réalisation de trottoirs des deux côté de la rue Lamartine.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès sur la rue Lamartine

Aucun accès n'est autorisé sur la rue Lamartine

Accès sur le boulevard du 8 mai 1945

L'accès à l'opération se fait sur le boulevard du 8 mai 1945. Il permet de desservir les stationnement en sous-sol des bâtiments.

Liaison piétonne vers la médiathèque

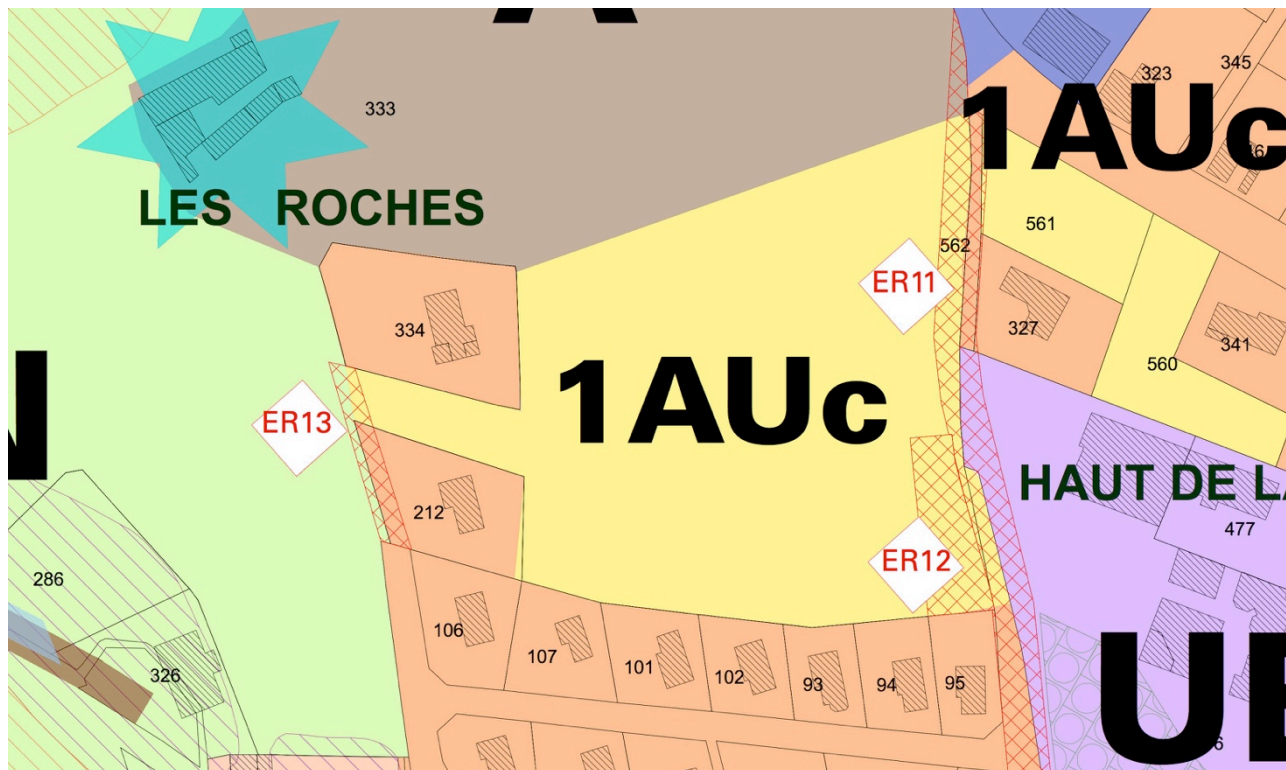
L'opération doit permettre une liaison piétonne vers la médiathèque avec création d'un escalier au Nord du tènement.

Ces éléments sont en partie repris dans le schéma d'aménagement de l'OAP ci-dessous :



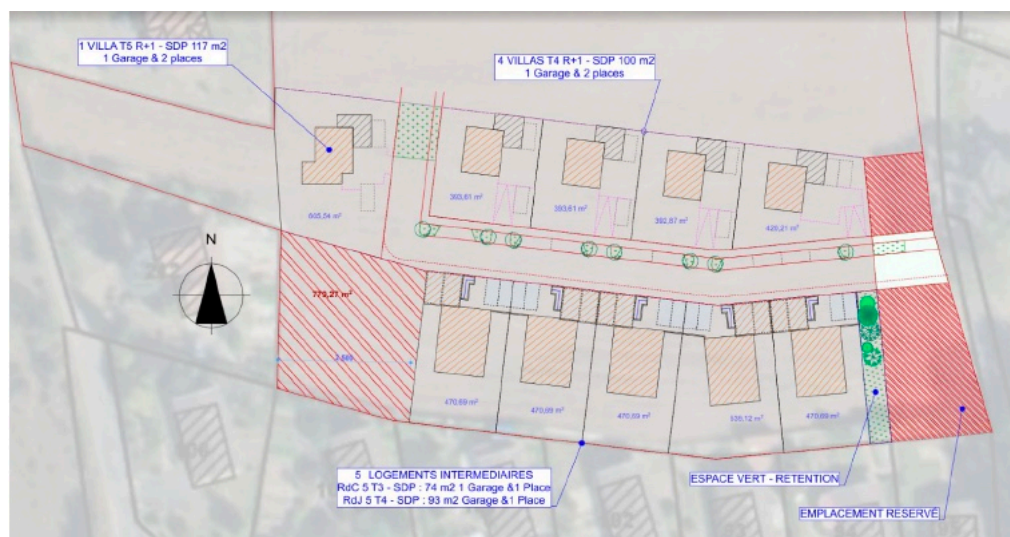
1. Un projet d'aménagement

Le PLU prévoit une zone **1AUc** au lieu-dit « Montée des Roches ».



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit que l'aménagement de la zone peut se faire en deux phases : une première au Sud et une seconde au Nord.

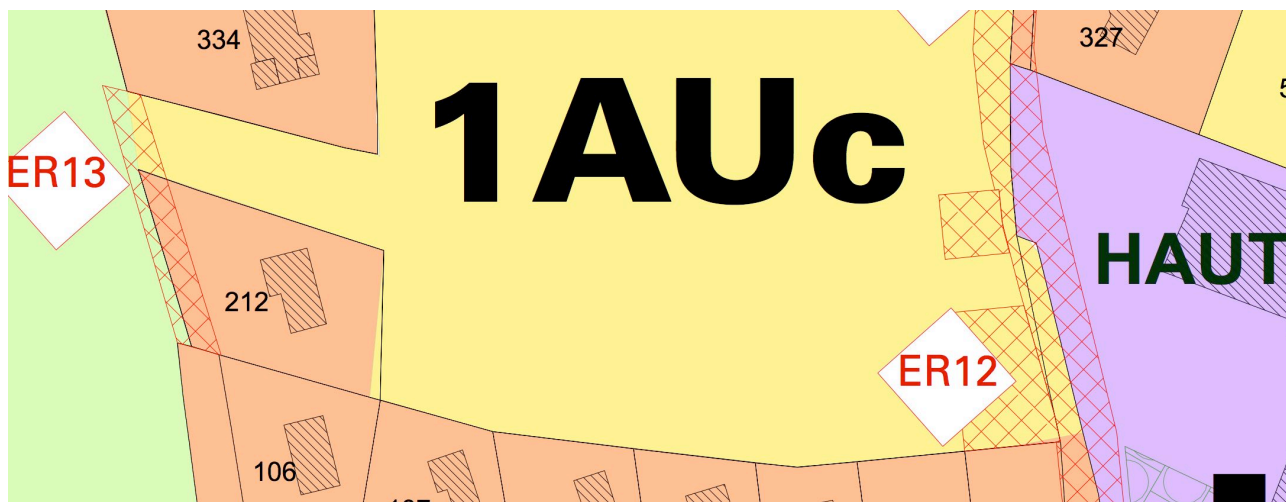
Un projet est actuellement en cours d'étude sur cette zone.



Ce projet prévoit un accès à l'Est de la zone 1AUc, alors que l'OAP le prévoyait à l'Ouest. La réalité du terrain montre que la solution d'accès à l'Est est effectivement plus intéressante, mais elle suppose alors de créer la voie d'accès privée sur un emplacement réservé au PLU pour la création d'un parking.

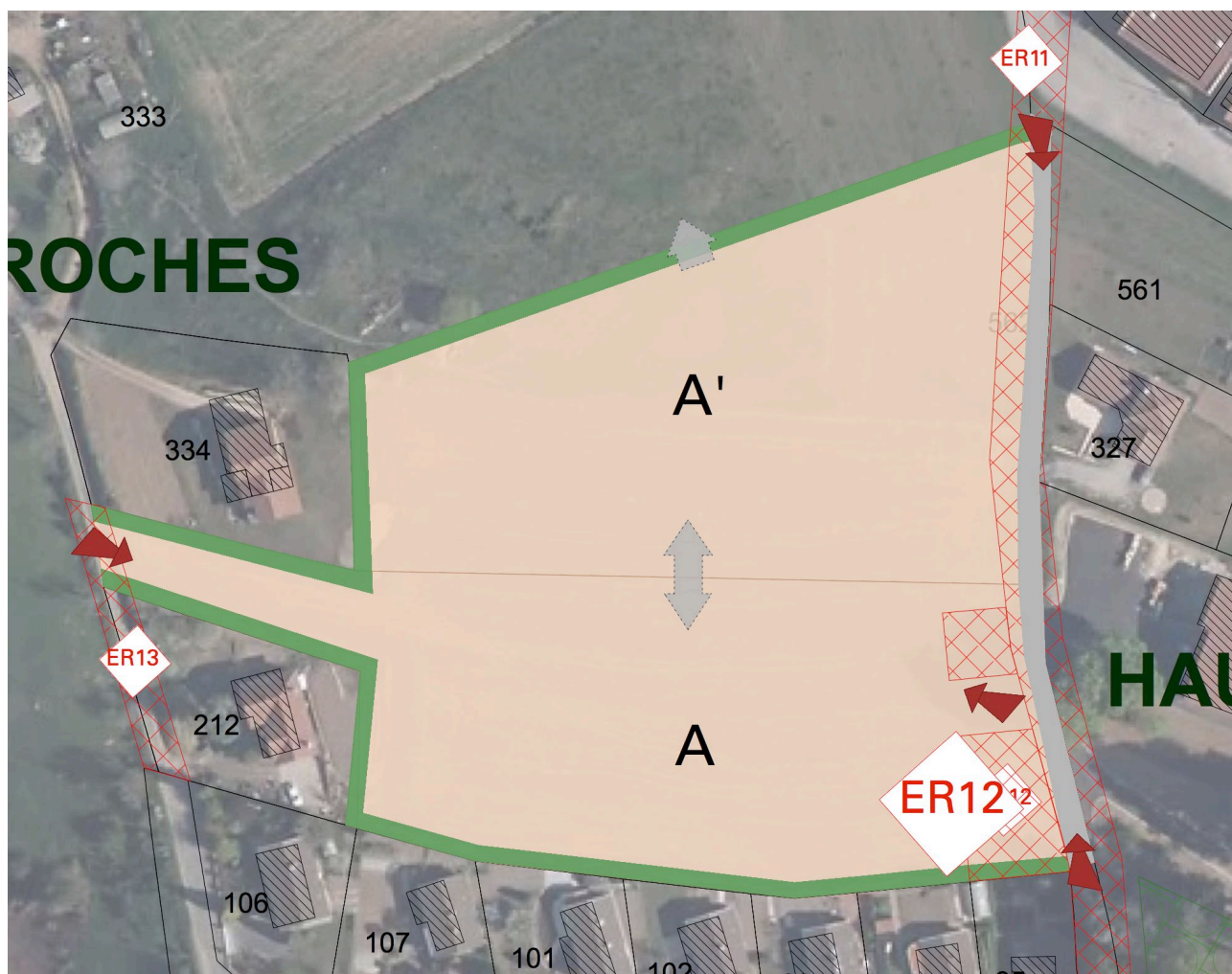
Cela n'étant pas compatible, il est nécessaire de faire évoluer le PLU en supprimant l'emplacement réservé à l'endroit de l'accès privé.

De même l'OAP sera reprise pour admettre les deux possibilités d'accès à la parcelle.
Le nouveau plan de zonage sera :



La superficie de l'emplacement réservé passe de 767 m² à 620 m².
Le cahier des emplacements réservés sera modifié en conséquence.

Le nouveau schéma d'OAP sera :



Le texte de l'OAP sera complété pour bien indiquer que la limite entre les secteurs A et A'

sur le schéma est théorique et que le projet d'aménagement devra simplement être compatible avec ce principe.

Il sera aussi repris sur la question des accès en indiquant simplement que l'accès au secteur « peut se faire » soit par la montée des Roches, soit par la chaussée de Beauvoir.

LA MODIFICATION DU PLU ET SES CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences du PLU sur la consommation d'espace

La modification N°1 du PLU a pour conséquence de diminuer les zones « U ».

En particulier, on notera que dans le cas du déclassement de la zone **Ulc**, la modification permet de reclasser en zone naturelle une parcelle non aménagée qui appartient à un talweg encore relativement préservé.

L'incidence de la modification est donc ici positive.

Les incidences du PLU sur les milieux naturels

Le projet n'affectera pas les milieux naturels. Il permet au contraire, par déclassement d'une partie de la zone **Ulc**, de conserver une parcelle non aménagée.



*Au premier plan la parcelle déclassée de la zone **Ulc***

Les incidences du PLU sur le paysage

La modification prévoit :

- Le déclassement de la zone **Ulc** qui permettra de mieux conserver le paysage naturel du talweg existant à cet endroit.
- Le déclassement d'une maison d'habitation en zone **Ulm** qui est reclassée en zone **A**. Ce reclassement fait d'abord pour tenir compte de la réalité de la fonction d'habitation existante, a aussi pour conséquence de ne pas permettre de nouvelle construction en dessous d'un corps de ferme repéré au titre de l'intérêt patrimonial. L'incidence sur le paysage est ici positive.
- La mise en œuvre d'une OAP sur un tènement du centre bourg, rue Lamartine,

permettra de mieux maîtriser le paysage urbain actuellement marqué par la présence de bâtiment d'activités. L'incidence sur le paysage (urbain) est ici encore positive.

Les incidences du PLU sur la ressource en eau

La modification ne change pas les possibilités d'évolutions de la commune tant sur le plan du logement que pour d'autres fonctions urbaines. Elle n'a donc pas d'incidence sur la ressource en eau.

Les incidences du PLU sur l'assainissement

La modification ne change pas les possibilités d'évolutions de la commune tant sur le plan du logement que pour d'autres fonctions urbaines. Elle n'a donc pas d'incidence sur la question de l'assainissement.

Les incidences du PLU sur l'énergie et le climat

La modification ne change pas les possibilités d'évolutions de la commune tant sur le plan du logement que pour d'autres fonctions urbaines. Elle n'a donc pas d'incidence sur la question de l'assainissement.

Les incidences du PLU sur les pollutions et nuisances :

La modification ne change pas les possibilités d'évolutions de la commune tant sur le plan du logement que pour d'autres fonctions urbaines. Elle n'a donc pas d'incidence sur la question de l'assainissement.

Les incidences du PLU sur les risques

On peut noter que la parcelle déclassée de la zone **U1c** est en partie touchée par une zone inconstructible du fait des risques de ruissellement. En ce sens l'incidence de la modification est plutôt positive.

EN CONCLUSION

Le projet n'a sur l'environnement que des incidences positives, comme indiqué ci-dessus.