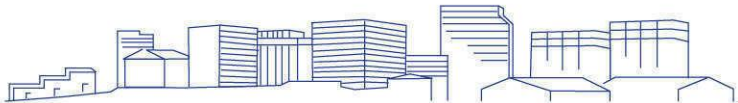


Commune de Juliéнас

Plan Local d'Urbanisme

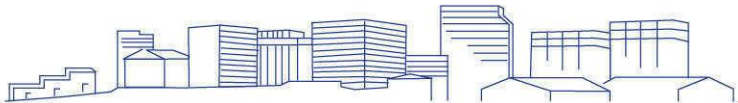
Modification n°2 – 2018



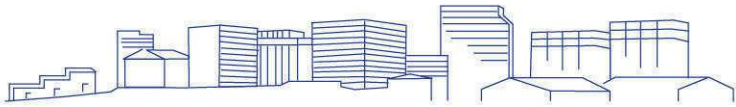


Sommaire

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE | 3 |
| 1.1 | Profil communal..... | 4 |
| 1.2 | Champ d'application de la procédure de modification | |
| | 5 | |
| 2 | DEUXIEME PARTIE : LA MODIFICATION..... | 6 |
| 2.1 | Objets de la modification..... | 7 |
| 2.2 | Les éléments modifiés pour l'application de la loi MACRON | 8 |
| 2.3 | Les éléments modifiés sur la zone UA | 14 |
| 2.4 | Les éléments modifiés sur les règles d'alignement..... | 16 |
| 2.5 | Les éléments modifiés sur l'annexe 2 du règlement | 17 |
| 2.6 | Les éléments modifiés sur les changements de destination | 21 |
| 2.7 | Les impacts de la modification sur les surfaces des zones | |
| | 22 | |
| 2.8 | Impact sur l'environnement | 22 |



PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE



1.1 Profil communal

Superficie : 756 hectares

Population en 1999 : 792 habitants (source INSEE)

Population en 2015 : 895 habitants (source INSEE)

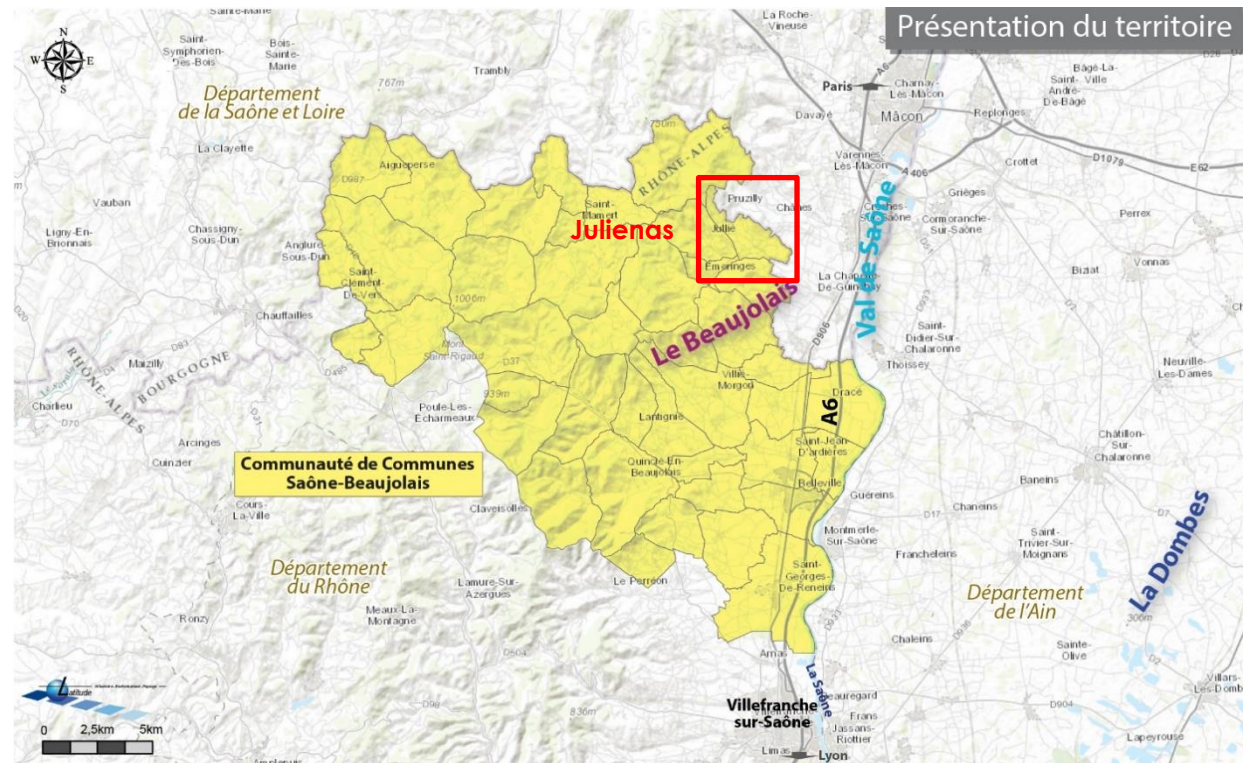
Altitude : 217 mètres à 655 mètres

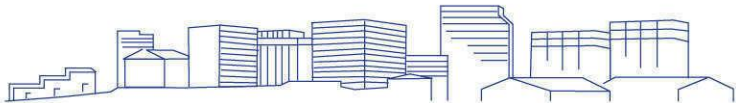
Commune intégrée au territoire de :

- la Communauté de Communes du Saône-Beaujolais ;
- SCOT du Beaujolais.

Ses limites territoriales sont définies par :

- Cervenat au Nord ;
- Pruzilly, Saint-Amour-Bellevue et La Chapelle-de-Guinchay à l'Est ;
- Chénas au Sud ;
- Jullié et Émeringes à l'Ouest





1.2 Champ d'application de la procédure de modification

La présente évolution du PLU relève de la procédure de droit commun.

Rappel du champ d'application de la présente modification

CHAMPS D'APPLICATION (L. 153-41°)

1-Révision avec examen conjoint (L.153-31)

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

2-Modification de droit commun (L153-41)

Le projet de modification permet :

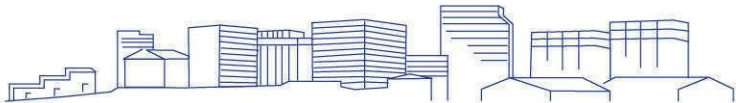
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

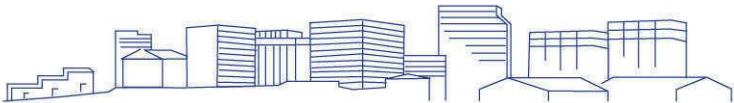
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

3- Modification simplifiée (L153-45)

En dehors des points 1 et 2, la modification simplifiée peut être utilisée.



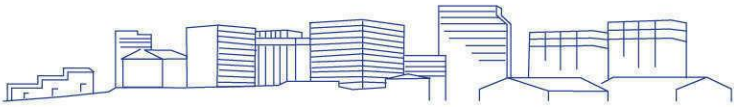
DEUXIEME PARTIE : LA MODIFICATION



2.1 Objets de la modification

La présente procédure de modification a plusieurs objets :

- a) La modification du règlement des zones naturelles et agricoles afin de prendre en compte la « loi Macron ».
- b) Identification de l'hôtel des Vignes comme secteur de développement de l'activité hôtelière actuellement présente.
- c) La mise à jour de la liste identifiant des changements de destination.
- d) La mise à jour de la liste identifiant les bâtiments agricoles.
- e) La modification de l'article 11 (annexe 2 du règlement), commun à l'ensemble des zones afin de mieux encadrer les règles actuelles
- f) La modification du règlement de la zone UA, concernant les règles de stationnement, afin de favoriser la réhabilitation du bâti ancien.
- g) La mise à jour du PLU par rapport à la suppression des servitudes d'alignement au bénéfice de la commune.
- h) Ajout plan de réseau d'assainissement dans les annexes du PLU.



2.2 Les éléments modifiés pour l'application de la loi **MACRON**

La CCSB a fait réaliser par les bureaux d'études AUA, Atelier du triangle et Latitude uep, un audit sur 12 communes appartenant à son territoire (Cercié, Charentay, Chénas, Corcelles-en-Beaujolais, Juliéna, Lancié, Lantignié, Marchampt, Odenas, Quincié-en-Beaujolais, Saint-Etienne-la-Varenne, Villé-Morgon).

L'objectif est d'intégrer la loi MACRON dans le règlement de ces communes afin de permettre l'évolution des constructions à usage d'habitation (extension et annexe) dans les zones A et N, qu'elles soient ou non liées à une activité agricole, tout en les conditionnant à des règles encadrées (hauteur, emprise...).

Cela conduit à un règlement harmonisé sur les articles A2 et N2 pour les 12 communes quant à la gestion des habitations.

Rappels des articles de la « loi Macron »

L151-13

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

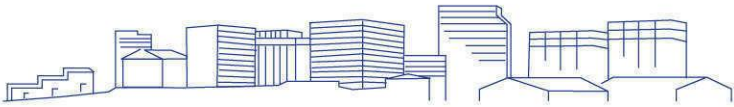
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

L151-12

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.



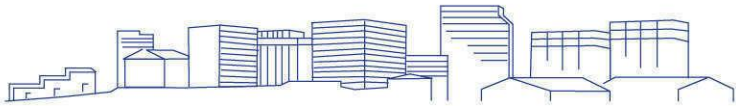
2.2.1 Modification du règlement : article A2

L'article A2 est retravaillé dans son intégralité. L'objectif est notamment de rendre sa rédaction plus claire. Les sous-secteurs de A ne sont pas concernés par la modification.

Sont autorisées sous condition :

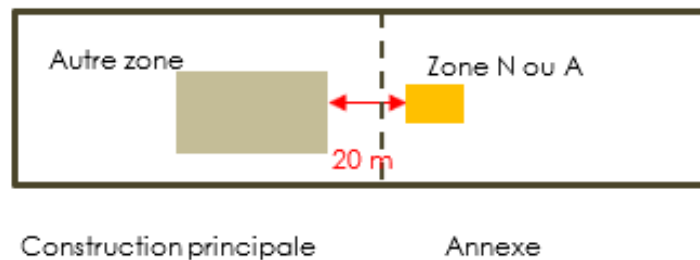
- Les constructions à usage agricole pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.

- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole, dans le respect des paysages naturels ou bâtis et des prescriptions de l'article 11.
- Les changements de destination identifiés sur le document graphique au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, sans changement de destination quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :
 - L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
 - Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
 - Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.



Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU :

La zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



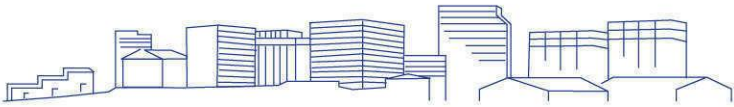
2.2.2 Modification du règlement : article A10

La hauteur* maximale est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Toutefois en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtière du bâtiment existant.

La hauteur* maximale est fixée à 12 mètres pour les autres constructions.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.



2.2.3 Modification du règlement : article N2

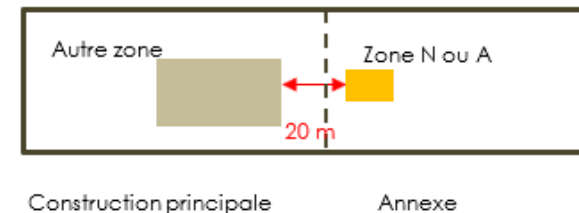
Sont admis sous conditions :

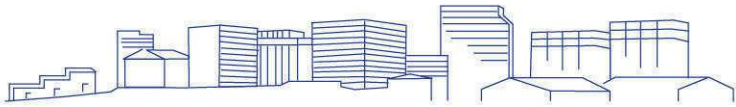
- a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs (ex station d'épuration).
- b) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire, ouvrages hydrauliques ...).
- c) ~~Sont en outre autorisés dans les secteurs Nh : l'extension des constructions existantes et des annexes, le changement de destination du bâti existant et l'édification de logements à condition qu'il s'agisse de l'utilisation de parcelles interstitielles entre constructions existantes, quel que soit l'usage ; dans ce cas le logement ne dépassera pas 250 m² de SHON.~~
- d) L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, sans changement de destination quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.
- e) Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :
 - L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
 - Les annexes à l'habitation (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.

- Les piscines liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU :

La zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).





2.2.4 Modification du règlement : article N10

~~La hauteur des installations techniques (exemple : relais de télécommunications, antennes...) n'excèdera pas 9 mètres sous réserve d'un accompagnement paysager.~~

~~**Secteur Nh:**~~

- ~~— habitations : 9 m au faîtage maximum~~
- ~~— et constructions professionnelles (hôtel) : 12 m.~~

Ajout des règles suivantes :

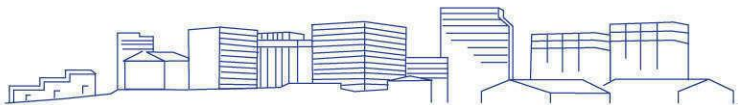
Les hauteurs des annexes sont limitées à 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Les hauteurs des habitations sont limitées à 9 mètres au faîtage. Toutefois en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur* maximale est fixée à 12 mètres pour les autres constructions.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.



2.2.5 Modification du document graphique

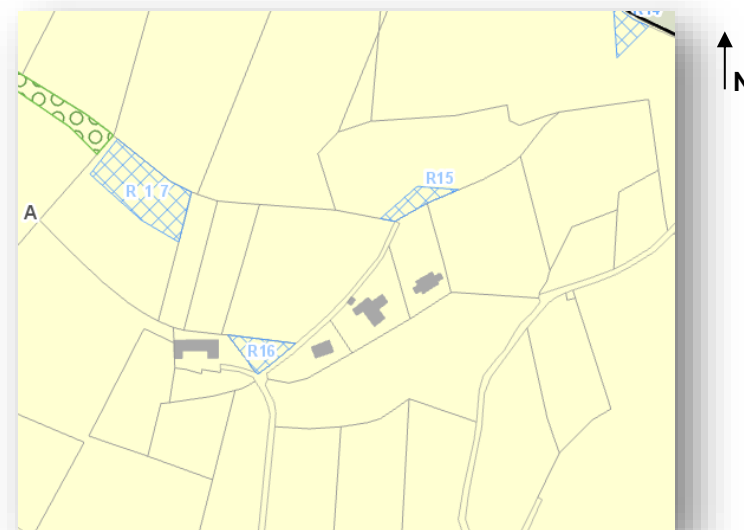
Suppression du zonage Nh au profit de nouvelles zones A ou N.

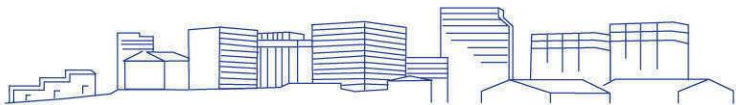
Les pastilles Nh sont réintégrées dans la zone A si elles sont juxtaposées à la zone A.

Les pastilles Nh sont réintégrées dans la zone N si elles sont juxtaposées à la zone N.



Plan avant modification (ci-dessus) et plan après modification (ci-dessous)





2.3 Création d'un nouveau STECAL

Objet :

Un hôtel (hôtel des Vignes) est présent sur le site. Auparavant classé zone Nh, il convient aujourd'hui de créer un STECAL Ah afin de permettre le développement de cette activité hôtelière.

Les éléments modifiés

Le document graphique : Création d'une zone Ah de 4400 m².

Le règlement : Ajout du paragraphe suivant pour la zone Ah2 :

De plus, dans le secteur Ah est autorisé :

L'extension des constructions existantes dans la limite de :

- 30 % de l'emprise au sol existante telle qu'elle existait à l'approbation du PLU.
- 30 % de la surface de plancher existante telle qu'elle existait à l'approbation du PLU.

Les annexes aux constructions (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.

Les piscines liées aux constructions existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.



Plan avant modification (ci-dessus) et plan après modification (ci-dessous)

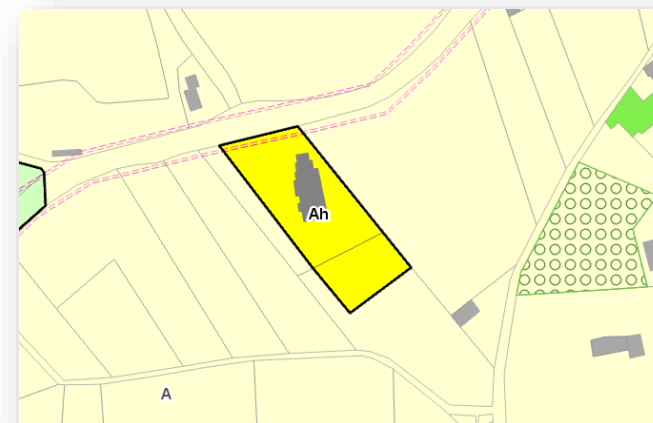
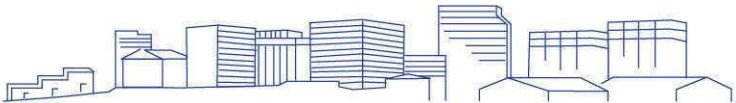


Photo google Earth de l'hôtel des vignes



2.4 Ajout du plan de réseau d'assainissement

Celui-ci ne figure pas dans les annexes du PLU.

La commune souhaite rajouter cette pièce dans les annexes.

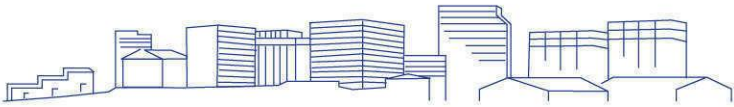
2.5 Les éléments modifiés sur la zone UA

2.5.1 Modification du règlement : article UA12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 150 mètres de ce dernier.

Les règles de stationnement s'appliquent également lors des opérations de réhabilitation avec création de logements, sauf impossibilité technique ou contrainte architecturale particulière.

Cette précision vise à faciliter les opérations de réhabilitations en centre bourg, qui participent à l'animation du village.



2.6 Les éléments modifiés sur les règles d'alignement

2.6.1 Modification du fichier « Note de synthèse concernant les alignements »

Dans la présente modification, les renvois aux servitudes d'alignement sont :

- Supprimées pour les voiries communales, en application d'une délibération du conseil municipal de Julienas du 4 novembre 2012 ;
- Conservées pour les routes départementales.

Sont à conserver dans le cadre de la présente ~~révision~~ modification :

I – VOIRIES COMMUNALES

1. ~~La voie communale n°3 de JULIENAS à Pruzilly : 8 mètres de large.~~
2. ~~La voie communale n°11 (avant le giratoire côté Est) : 8 mètres de large.~~
3. ~~La voie communale n°33 entre Vaux et Pruzilly : 6 mètres de large.~~
~~Nota : des travaux ont été réalisés mais pas comme envisagé au plan d'alignement.~~
4. ~~La voie communale n°204 à Vaux : 6 à 7 mètres de large.~~
5. ~~La voie communale n°206 des Paquetaux aux Poupets : 7 mètres de large.~~
6. ~~La voie communale n°207 La Prat, Vaux, Les Poupets : 6 mètres de large.~~
7. ~~La voie communale n°208 à l'Est de Ruot vers Les Capitans : 6 mètres de large.~~
8. ~~Nota : Une autre voirie avec plan d'alignement qui avait été repris dans les servitudes du POS précédent, est à supprimer dans le cadre de la présente révision du PLU.~~

~~> VC n°9 Les Poupets : voirie déclassée, chemin rural sans obligation d'entretien donc suppression de l'alignement.~~

II – ROUTES DÉPARTEMENTALES

Trois routes départementales concernant le territoire de JULIENAS, disposent de plans d'alignement établis entre 1869 et 1900 :

- 1) La route départementale n° 17 : 8 mètres de large
- 2) La route départementale n° 17E : entre 8 et 9,35 mètres de large

Comment savoir quelle partie de la RD17E est à 8 m d'alignement et quelle partie est à 9,35m. En attendant nous laissons les deux le long

- 3) La route départementale n° 137 : 6 mètres de large

> Pour ces routes :

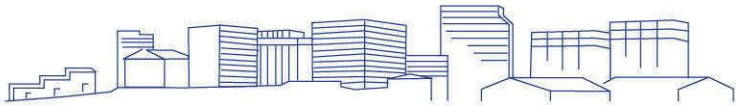
- Limitation des accès hors agglomération
- Lorsqu'il y a un carrefour Route Départementale/Voie Communale : utilisation pour les entrées/sorties de la voie communale et non pas de la route départementale, évitant ainsi la multiplication des carrefours.

> Pour la RD n° 26 : Il n'y a pas de plan d'alignement (embranchement).

2.6.2 Modification du document graphique

La symbologie représentant les servitudes d'alignement pour les voiries communales est supprimée.

La symbologie représentant les servitudes d'alignement pour les routes départementales est modifiée afin de respecter le standard CNIG.



2.7 Les éléments modifiés sur l'annexe 2 du règlement

Objet de la modification :

L'homogénéité du patrimoine immobilier est à souligner : maison de village avec un rez-de-chaussée et deux niveaux, rythme des façades, faitages parallèles à la voirie ou aux espaces publics.

L'article 11 est ainsi complété dans l'objectif de conserver l'image qualitative du bourg à travers des règles archi ambitieuses, qui doivent in fine servir le développement du tourisme.

Eléments modifiés :

Article 11

commun à l'ensemble des zones excepté les zones d'activités

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

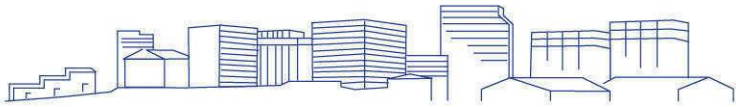
Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.



Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, bandage bois etc. ...).

Les enduits, à base de chaux, doivent être de couleur beige, sable ou pierre rouge de Bessey.

La couleur blanche est notamment interdite.

Les ouvertures doivent être à dominante verticale et s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...). Les encadrements (appuis, jambages, linteaux) lorsqu'ils ne sont pas en pierre, doivent être soulignés dans l'esprit des encadrements traditionnels en pierre jaune de Chaintré ou de Saint Martin.

Les rideaux métalliques ou PVC doivent être de couleur assortie aux menuiseries.

Les groupes de pompes à chaleur, climatiseurs, etc. ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Pour les travaux de réhabilitation, notamment en centre bourg :

Les maçonneries de pierre de Juliéna seront laissées apparentes et les joints éventuellement restaurés à base de mortier de chaux, de couleur beige ou sable.

Les encadrements (appuis, jambages et linteaux) en pierre ou bois seront conservés.

Les volets en bois doivent être maintenus ou restaurés. Ils reçoivent une finition de peinture.

2 - Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles situés dans les zones naturelles où la pente doit être comprise entre 15 et 50 %.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

~~Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.~~

Les toitures terrasses ~~sont autorisées~~ peuvent être ponctuellement admises à condition d'être végétalisées et en continuité du terrain naturel.

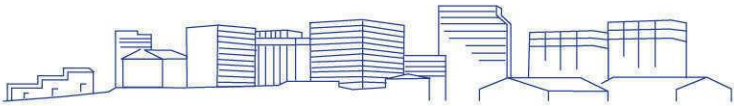
Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Sauf cas exceptionnel (fortes pentes de bâtiments existants), les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge vieilli ou vieux toit, et en harmonie avec les toitures environnantes.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

~~Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.~~

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.



3 - Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple.
- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.
- L'harmonie doit être recherchée :
 - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
 - dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale
- La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain dense (certains secteurs en Zone UA), la hauteur maximale est portée à 2 mètres.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

4 – Changement de destination autorisé au titre de l'article L.123.1 du code de l'Urbanisme

Les ouvertures devront être à dominante verticale lorsqu'elles correspondent à l'architecture de l'immeuble, les ouvertures existantes seront conservées dans leur intégralité ou restituées dans leur état d'origine. Les jambages en pierre et linteaux en pierre ou bois seront conservés.

Les percements nouveaux sont admis s'ils sont motivés par un projet de réutilisation : dans ce cas, ils seront créés dans le respect des baies présentes sur l'immeuble. Leurs encadrements (appuis, jambages, linteaux) seront en pierre jaune de Saint-Martin.

Les seuils, perrons, emmarchements existants en pierre seront maintenus.

Les fermetures seront obligatoirement constituées de volets bois battants pleins ou persiennes, sans écharpe.

Les volets roulants (quel que soit le matériau) et les persiennes en métal sont interdits.

Les menuiseries seront réalisées en bois et recevront une finition en peinture.

Les toitures traditionnelles en tuiles canal seront de couleur rouge vieilli ou vieux toit.

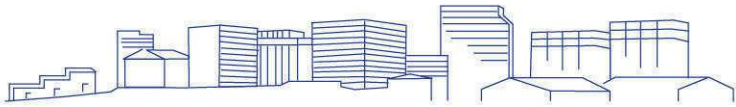
Les rives seront réalisées par scellement de tuiles de même nature que la couverture.

Les façades

Les maçonneries de pierre de Juliéna seront laissées apparentes et les joints éventuellement restaurés à l'aide d'un mortier de chaux traditionnel de couleur beige ou sable.

Les enduits défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de l'édifice seront déposés et remplacés par un enduit à la chaux adapté au support.

L'entretien des enduits sera réalisé en fonction de leurs caractéristiques techniques, par ragréage, peinture à la chaux, badigeon ou enduit mince à la chaux naturelle.



Article 11

des zones d'activités : UI - Ula

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les aires de stockage ne devront pas être visibles.

ASPECT GENERAL DES BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Les couleurs claires et blanches sont interdites.

Les bardages translucides ainsi que les verres miroir sont interdits.

2 – Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 20 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

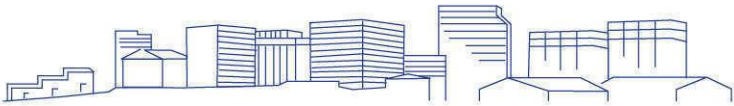
Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites. La couverture doit être foncée et mate.

Lorsque les tuiles sont utilisées, elles devront être creuses ou romanes de couleur rouge vieilli **ou vieux toit, en harmonie avec les toitures environnantes.**

D'autres matériaux de couverture tels que bacs acier sont admis.



2.8 Les éléments modifiés sur les changements de destination

2.8.1 Ajout de dix-neuf nouveaux changements de destination

Objet de la modification :

Repérage de quinze nouveaux changements de destinations en zone A. Ces ajouts s'expliquent notamment par la suppression de la zone Nh, qui autorisaient de manière générale les changements de destination.

Les critères ayant conduit à l'identification des changements de destination sont les suivants :

- absence de nuisance par rapport à l'agriculture
- qualité architecturale du bâti
- desserte par les réseaux possible

Les critères mis en place n'ont pas évolué depuis l'approbation du PLU.

Éléments modifiés :

Ajout de polygones représentant les changements de destination sur les bâtiments concernés par les changements de destinations n°8 à n°22.

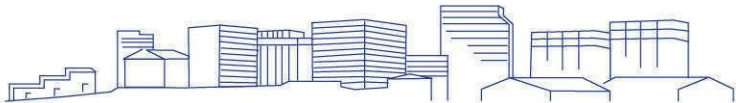
Création d'un document spécifique comprenant l'intégralité des changements de destination, dans l'objectif de faciliter la lecture du document. En effet, les changements de destination sont actuellement localisés dans le rapport de présentation.

2.8.2 Modification du fichier des changements de destination

Ce fichier des changements de destination est intégré dans le rapport de présentation. Pour plus de clarté dans l'arborescence du CNIG, un fichier propre aux changements de destination est créé.

Modifications apportées au document :

- o Intégration des fiches concernant les changements de destination n°8 à n°22 ;



2.9 Les impacts de la modification sur les surfaces des zones

Les surfaces globales des zones A et N restent inchangées.

2.10 Impact sur l'environnement

La présente modification n'introduit aucune évolution du zonage sur des espaces agricoles et les milieux naturels.

Ainsi les zones agricoles et naturelles ne sont pas modifiées, aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification. L'état initial de l'environnement réalisé au moment du PLU n'avait pas démontré la présence d'enjeux écologiques particuliers : ni habitat, ni espèces, ni corridors écologiques.

La présente modification du document d'urbanisme n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.