

La Rivière



Modification simplifiée n°1 du PLU **Exposé des motifs et traduction** **réglementaire**

Document de mise à disposition du public

SOMMAIRE

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	1
CONTEXTE JURIDIQUE.....	1
I. CHOIX DE LA PROCEDURE.....	1
II. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	2
REDUCTION DE L'EMPRISE ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'ER1	3
I. LOCALISATION ET DESTINATION DE L'ER1	3
II. EXPOSE DES MOTIFS.....	5
III. TRADUCTION REGLEMENTAIRE.....	7
MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	8
I. SUPPRESSION DE LA REGLE DE HAUTEUR MINIMALE DES BATIMENTS EN ZONES UB ET A URBANISER	8
A. Exposé des motifs	8
B. Traduction réglementaire.....	11
II. AFFIRMATION DE LA VOCATION DE LOGEMENT DE LA ZONE UB	12
A. Exposé des motifs	12
B. Traduction réglementaire.....	13
III. MODIFICATION D'UNE PARTIE DES REGLES RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	15
A. Exposé des motifs	15
B. Traduction réglementaire.....	16
CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR L'OAP N°4	22

Table des illustrations

Figure 1 : carte de localisation de l'ER1	3
Figure 2 : localisation de l'ER1 dans le village	4
Figure 3 : l'ER1 et le projet d'extension de la salle des fêtes	5
Figure 4 : emprise de l'emplacement réservé n°1 « avant – après »	7

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est mise en œuvre pour :

- réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°1 et préciser sa destination (parking public et aménagement d'un carrefour).
- Modifier et / ou clarifier le règlement écrit :
 - supprimer l'obligation de hauteur minimale des logements en zones UB et A Urbaniser,
 - restreindre les occupations et utilisations du sol autorisées en zones UB et AU pour éviter des incompatibilités ou des conflits d'usages avec les logements existants ou projetés dans ces zones,
 - modifier certaines règles relatives aux clôtures, à l'aspect extérieur des constructions (volets, menuiseries, portails, bardages) pour laisser plus de possibilités aux constructeurs, faciliter l'urbanisation, tenir compte de l'existant.
- Corriger une erreur matérielle sur l'OAP n°5.

CONTEXTE JURIDIQUE

I. CHOIX DE LA PROCEDURE

La modification simplifiée permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une modification classique (car sans enquête publique) d'apporter des adaptations au P.L.U., sous réserve :

En application de l'article L153-31 :

- que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées.
- qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits.
- qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite.
- qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

En application de l'article L153-41 :

- que les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ne soient pas majorées de plus de 20 %.
- que les possibilités de construire ne soient pas diminuées.
- que ne soit pas réduite la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications des règlements écrits et graphiques rendues nécessaires pour atteindre les objectifs portés par la procédure n'entrent pas dans les catégories déclinées ci-dessus. Dès lors, la modification du PLU peut être réalisée dans le cadre de la procédure simplifiée, telle qu'elle est décrite à l'article L153-47 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées [...] sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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

Les chapitres ci-après décrivent les modifications et exposent leurs motifs.

II. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

LANCEMENT DE LA PROCÉDURE

Article L153-37 du code de l'urbanisme

La modification simplifiée est prescrite par arrêté du Président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme) (arrêté facultatif)



ETUDES / REALISATION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme conduit la procédure
Elaboration du rapport de présentation + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification.



SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

(L.104-2 et R.104-8)

Saisine de l'autorité environnementale pour la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en oeuvre ou pas d'une évaluation environnementale (2 mois). Si l'avis impose le recours à une évaluation environnementale : engagement des études nécessaires à cette évaluation. Sinon, poursuite de la procédure.



NOTIFICATION DU DOSSIER DE MODIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme



MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC

Parution dans la presse faisant état de la mise à disposition du public du dossier en mairie, au moins 8 jours avant cette mise à disposition. Puis, mise à disposition du public du dossier en mairie pendant au moins 1 mois



Possibilité de modification du projet de modification du PLU après mise à disposition du public pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées joints au dossier mis à disposition du public.

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE (L.153-43 et svts du code de l'urbanisme)

_Affichage de la délibération en mairie pendant 1 mois
_Mention dans un journal
_Publication au recueil des Actes Administratifs
Articles R.153-20 et svts du code de l'urbanisme.

La modification simplifiée du PLU est opposable après approbation par le Conseil Communautaire et exécution des mesures de publicité. (Art. L.153-23 et L.123-15 du code de l'urbanisme).

REDUCTION DE L'EMPRISE ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'ER1

I. LOCALISATION ET DESTINATION DE L'ER1

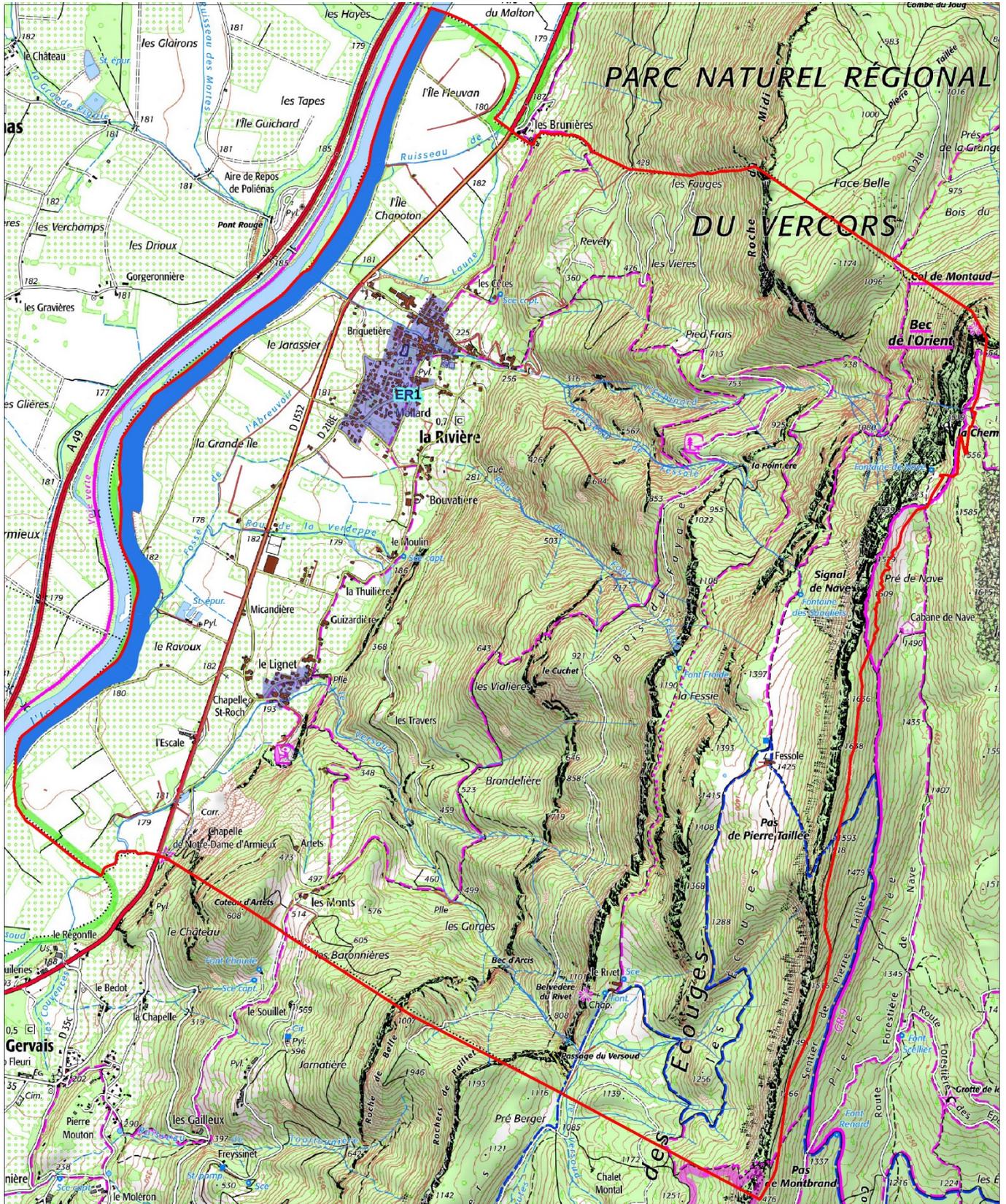


Figure 1 : carte de localisation de l'ER1

L'emplacement réservé n°1 (ER1) se situe dans la partie Sud du centre village, à coté de la salle des fêtes et de la mairie :

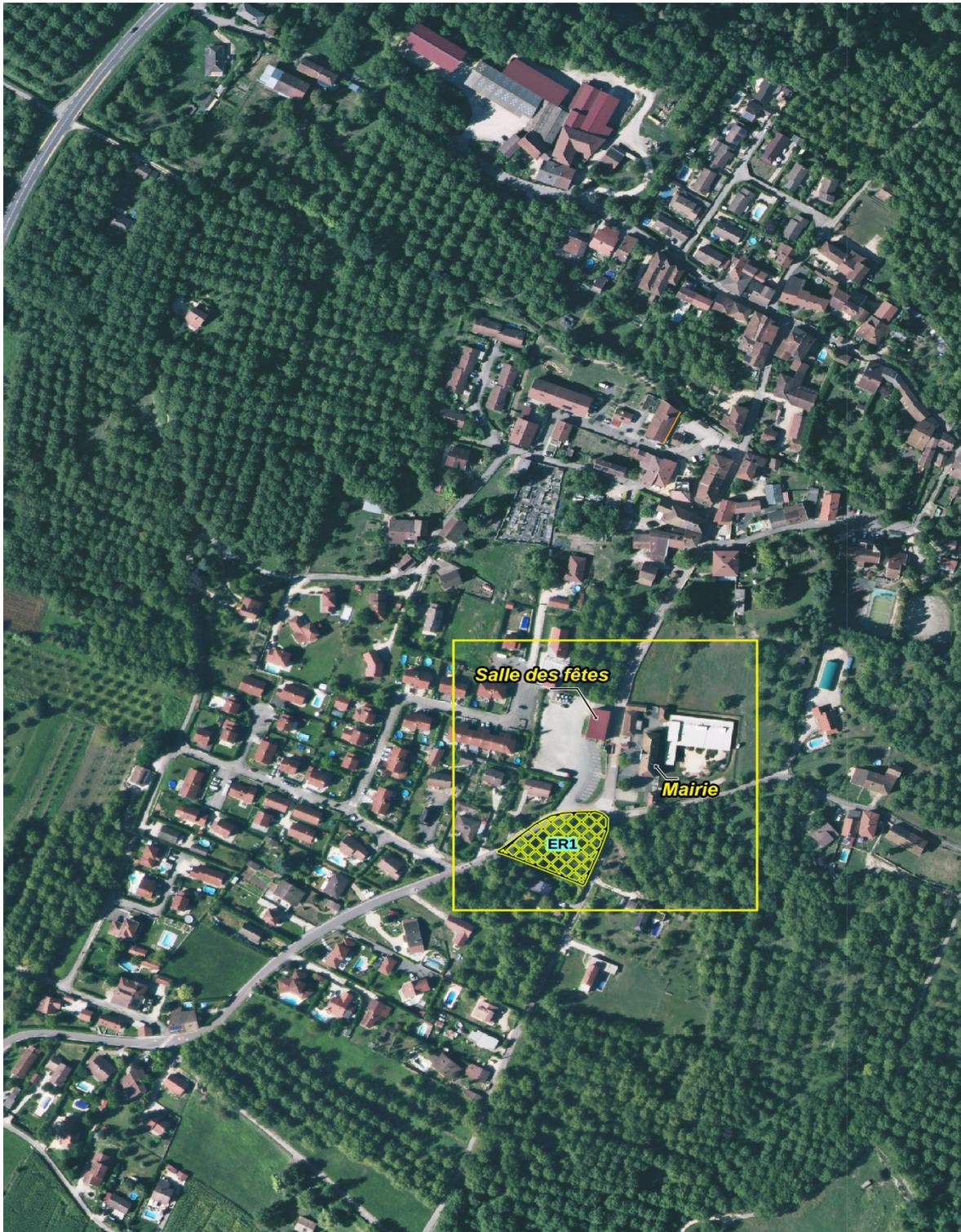


Figure 2 : localisation de l'ER1 dans le village

II. EXPOSE DES MOTIFS

L'ER1 dans son format actuel est destiné à la création d'un parking public. Sa superficie est de 2120 m². Cette nouvelle aire publique de stationnement accompagnait le projet d'extension de la salle des fêtes communale située à proximité.

Cette extension est prévue sur une partie du parking existant de la salle. L'ER1 devait ainsi compenser les places perdues dans l'extension du bâtiment au travers de la création d'un nouveau parking tout proche de la salle des fêtes. Compte-tenu de sa localisation, ce nouveau parking pouvait en outre être mutualisé pour les besoins en stationnements de la salle des fêtes, de la mairie, de l'école, très proches.



Figure 3 : l'ER1 et le projet d'extension de la salle des fêtes



A gauche, la salle des fêtes actuelle, à droite, la mairie.

L'ER1 tel qu'il est défini actuellement englobe presque les deux tiers de la parcelle B158 (d'une superficie totale de 3350 m²).

Si les besoins en stationnement sont toujours d'actualité, la surface mobilisée par l'ER1 pour créer des parkings est sensiblement supérieure à la surface nécessaire pour compenser les places perdues dans l'extension projetée de la salle des fêtes : le projet d'extension de la salle des fêtes a été affiné et la surface nécessaire ne consommera pas plus de 1000 m² du parking actuel. Dès lors, la surface actuelle de l'ER1 apparaît surdimensionnée.

Outre la question du stationnement, le carrefour entre la rue de Mollard, la rue du Baron et la rue de Champ Reynaud nécessite d'être aménagé pour améliorer la visibilité et la sécurité des piétons.



Le carrefour à aménager.

Ainsi, il s'agit donc :

- De réduire la surface de l'ER1, en la ramenant de 2120 m² à environ 1000 m²,
- De rajouter l'aménagement du carrefour entre la rue du Baron, la rue de Mollard et la rue de Champ Reynaud comme destination de l'ER1.

La précision de la destination de l'emplacement réservé (actuellement « équipement ou espace public » dans le PLU) est par ailleurs rendue nécessaire pour assurer la conformité avec l'article L151-41 du code de l'urbanisme :

Article L151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

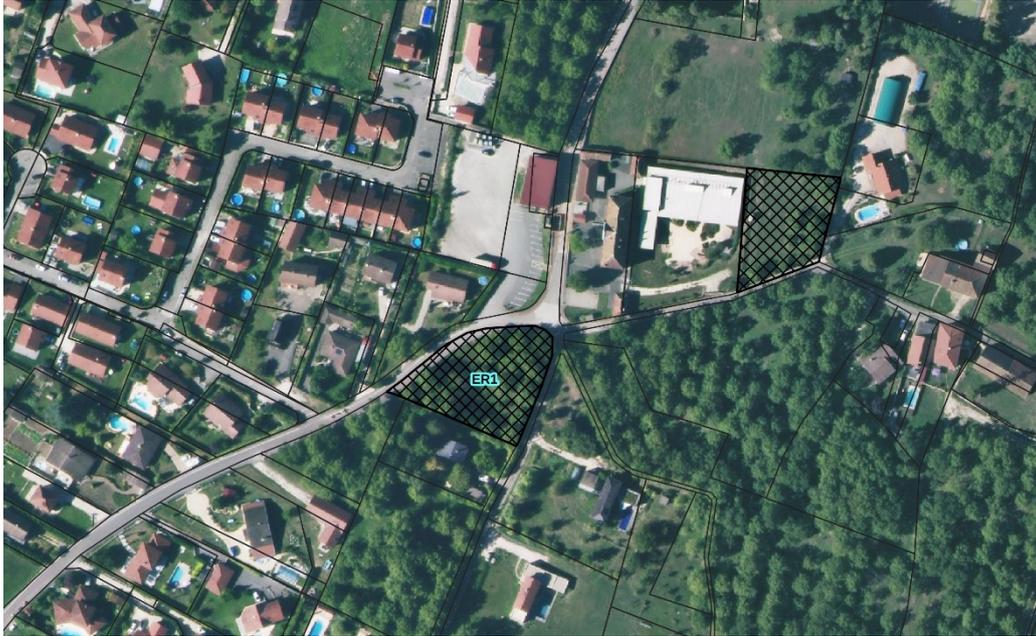
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; [...]

La notion d'équipement ou espace public, trop évasive, ne fait pas partie des destinations possibles des emplacements réservés telles qu'elles sont listées par le code de l'urbanisme.

III. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Aux règlements graphiques, la destination de l'ER1 passe « d'équipement ou espace public » à création d'un parking public et aménagement d'un carrefour.

L'emplacement réservé est réduit de moitié (sa moitié Sud est supprimée) :



L'ER1 actuel



L'ER1 modifié

Figure 4 : emprise de l'emplacement réservé n°1 « avant – après »

MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

I. SUPPRESSION DE LA REGLE DE HAUTEUR MINIMALE DES BATIMENTS EN ZONES UB ET A URBANISER

A. Exposé des motifs

Dans le PLU en vigueur, deux types de zones urbaines ont été définies :

- La zone UA, qui correspond aux parties anciennes du village, à la structure dense, où les prospects des bâtiments sont imposants. La zone UA porte des enjeux de préservation et de mise en valeur du bâti historique.



Le bâti ancien : construit en ordre continu, avec des prospects imposants.

- La zone UB, qui correspond aux zones d'habitat pavillonnaire récentes construites dans le prolongement du village et au hameau du Lignet, où les enjeux relèvent surtout de l'organisation de l'espace urbain et pas de la protection du patrimoine bâti.



Le bâti récent : construit en ordre discontinu, avec des prospects bien plus étriqués que ceux du bâti ancien.



La zone UA englobe pour l'essentiel le bâti ancien et la zone UB le bâti pavillonnaire ou intermédiaire.



Malgré « un tronc commun », les règlements du PLU ont été globalement adaptés aux enjeux respectifs de ces zones. Pour la zone UA, des règles permettent de préserver le bâti historique ou de construire en neuf de manière intégrée, notamment au travers des règles de prospects : pas de limitation de l'emprise au sol des constructions en zone UA et une limitation de cette emprise au sol à 40% en zone UB, par exemple. Pour les hauteurs également, des règles différentes ont été établies :

4.5 – Hauteur des constructions

La hauteur de constructions est mesurée à partir du terrain jusqu'à l'égout de toiture au point le plus aval, cela avant travaux par rapport au terrain naturel et après travaux par rapport au terrain aménagé si celui-ci est plus bas que le terrain initial.

Dans la zone UA :

- La hauteur d'une construction est limitée à 12 m au faîtage, 10 m à l'égout.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m. La hauteur des annexes édifiées au droit de la limite parcellaire est limitée à 3 m.
- Les constructions d'habitation auront une hauteur minimum de 6 m à l'égout.

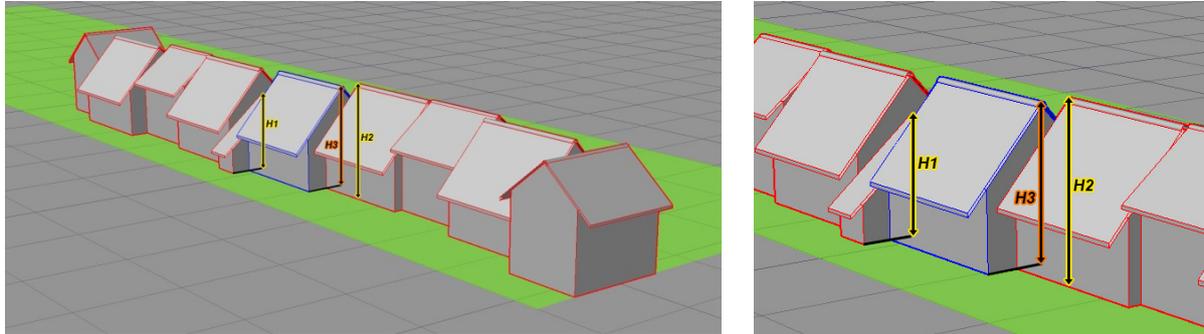
Dans la zone UB :

- La hauteur d'une construction est limitée à 9 m au faîtage, 7 m à l'égout.
- Les constructions d'habitation auront une hauteur minimum de 6 m à l'égout.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Ainsi, pour les parties anciennes (zone UA) ou le bâti existant affiche des prospects importants, la hauteur maximale est fixée à 12 m au faîtage et 9 m à l'égout du toit, pour respectivement 9 m et 7 m en zone UB.

Cependant, dans les deux zones s'applique une règle de hauteur minimale : il est imposé 6 m à l'égout du toit pour les habitations.

Cette règle est justifiée dans les parties anciennes du village (qui correspond à la zone UA dans le PLU) où la cohérence des fronts de rue doit être préservée (éviter un effet de créneau prononcé) :



La hauteur minimale instaurée en zone UA permet de préserver la structure des rues, en accord avec l'objectif premier de préserver le bâti historique et la structure de l'urbanisation ancienne dans cette zone.

A *contrario* la règle de hauteur minimum des habitations en zone UB (6 m à l'égout du toit) où le bâti est récent n'a pas de réelle justification : dans cette zone on trouve essentiellement de l'habitat pavillonnaire, souvent de plain-pied. L'obligation de construire en R+1 pourrait localement bouleverser les rapports de voisinages : une maison à étage au sein d'un quartier constitué de maisons de plain-pied pourrait porter à atteinte à l'intimité dans les jardins des habitations adjacentes, par exemple.

L'obligation de réaliser une habitation à étage augmente aussi les coûts de construction et peut ainsi exclure de l'accès au logement les ménages les plus modestes. Elle peut aussi constituer une contrainte fonctionnelle rédhibitoire : lorsqu'il s'agit de réaliser les logements pour des personnes à mobilité réduite et notamment des personnes âgées. Si en zone UA, ces contraintes sont acceptables car elles permettent de préserver un espace bâti qui présente un intérêt architectural et patrimonial, en zone UB, qui comprend principalement des maisons d'habitation récentes, elles ne se justifient pas.

Ainsi, il est proposé de supprimer en zone UB l'obligation de construire des logements à une hauteur minimale de 6 m à l'égout du toit.

Par extension et pour exactement les mêmes raisons il est aussi proposé de supprimer cette obligation en zone AU (urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, principalement destinées au logement).

B. Traduction réglementaire

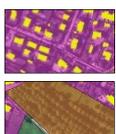
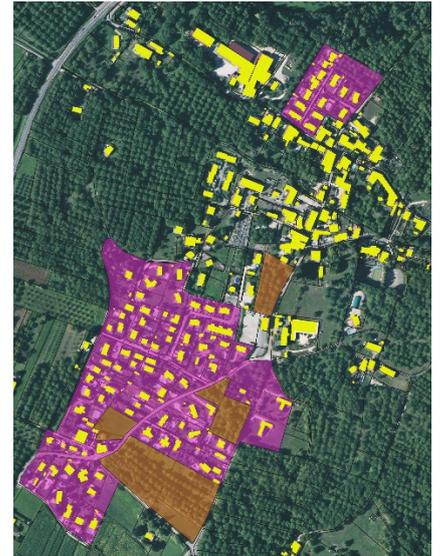
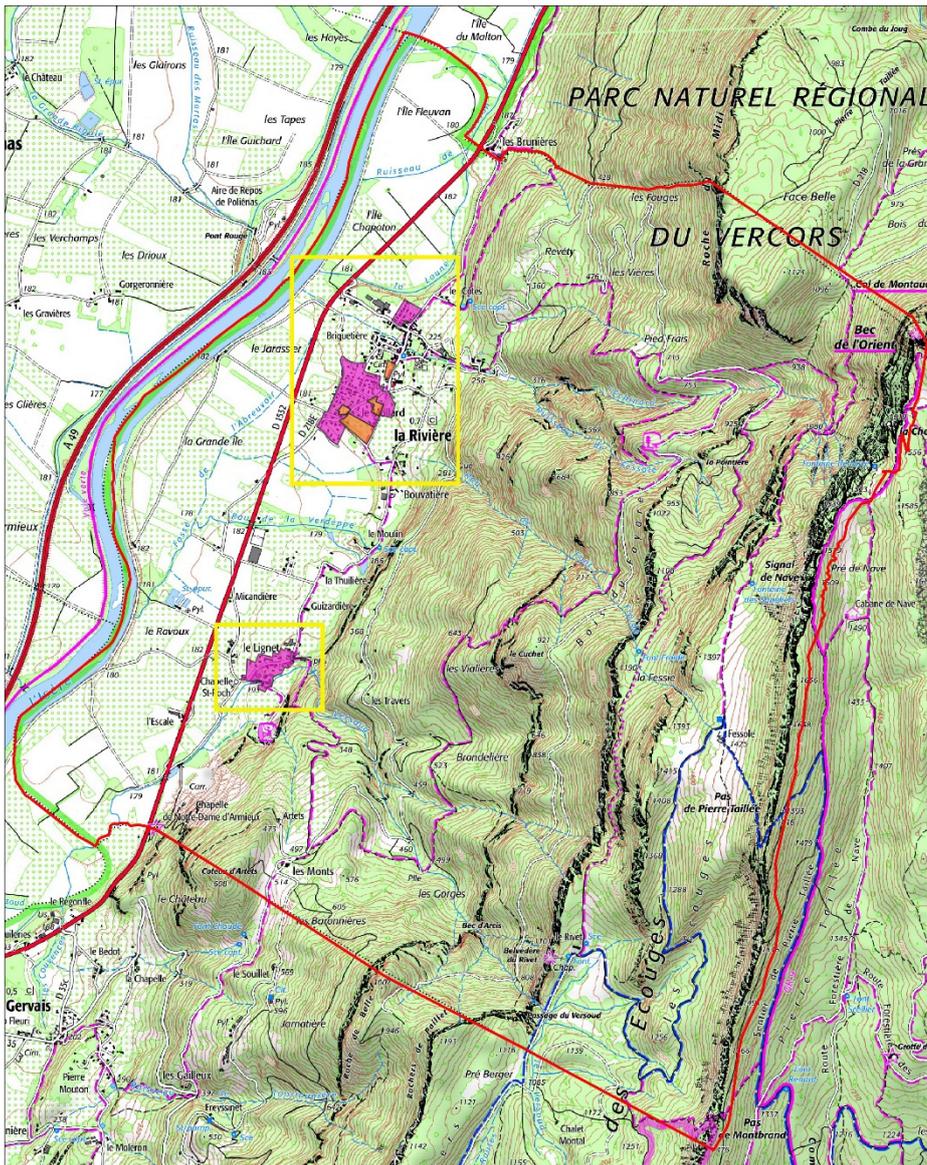
Rédaction actuelle de l'article UB 5 dans son paragraphe relatif à la hauteur des constructions	Nouvelle rédaction proposée de l'article UB 5 dans son paragraphe relatif à la hauteur des constructions
<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain jusqu'à l'égout de toiture et au faitage, au point le plus aval, cela avant travaux par rapport au terrain naturel et après travaux par rapport au terrain aménagé si celui-ci est plus bas que le terrain initial.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur d'une construction est limitée à 9 m au faitage, 7 m à l'égout. - La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m. La hauteur des annexes édifiées au droit de la limite parcellaire est limitée à 3 m. - Les constructions d'habitation auront une hauteur minimum de 6 m à l'égout. 	<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain jusqu'à l'égout de toiture et au faitage, au point le plus aval, cela avant travaux par rapport au terrain naturel et après travaux par rapport au terrain aménagé si celui-ci est plus bas que le terrain initial.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur d'une construction est limitée à 9 m au faitage, 7 m à l'égout. - La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m. La hauteur des annexes édifiées au droit de la limite parcellaire est limitée à 3 m.
<p>Rédaction actuelle de l'article AU 5 dans son paragraphe relatif à la hauteur des constructions</p> <p>La hauteur de constructions est mesurée à partir du terrain jusqu'à l'égout de toiture au point le plus aval, cela avant travaux par rapport au terrain naturel et après travaux par rapport au terrain aménagé si celui-ci est plus bas que le terrain initial.</p> <p>Pour les secteurs d'OAP 1,3 et 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur d'une construction est limitée à 9 m au faitage, 7 m à l'égout. - Les constructions d'habitation auront une hauteur minimum de 6 m à l'égout. - La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m. <p>Pour le secteur d'OAP 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur d'une construction est limitée à 12 m au faitage, 10 m à l'égout. - La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m. La hauteur des annexes édifiées au droit de la limite parcellaire est limitée à 3 m. - Les constructions d'habitation auront une hauteur minimum de 6 m à l'égout. 	<p>Nouvelle rédaction proposée de l'article AU 5 dans son paragraphe relatif à la hauteur des constructions</p> <p>La hauteur de constructions est mesurée à partir du terrain jusqu'à l'égout de toiture au point le plus aval, cela avant travaux par rapport au terrain naturel et après travaux par rapport au terrain aménagé si celui-ci est plus bas que le terrain initial.</p> <p>Pour les secteurs d'OAP 1,3 et 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur d'une construction est limitée à 9 m au faitage, 7 m à l'égout. - La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m. <p>Pour le secteur d'OAP 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur d'une construction est limitée à 12 m au faitage, 10 m à l'égout. - La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m. La hauteur des annexes édifiées au droit de la limite parcellaire est limitée à 3 m.

II. AFFIRMATION DE LA VOCATION DE LOGEMENT DE LA ZONE UB

A. Exposé des motifs

La zone UB correspond aux zones d’habitat récent, dominées par le logement pavillonnaire. La commune souhaite affirmer la destination de logement de cette zone en protégeant les habitations existantes ou à venir d’autres occupations ou utilisations du sol qui pourraient générer des nuisances ou des conflits d’usages, y altérer la qualité de vie, que ce soit :

- directement, par la construction de hangars, d’entrepôts ou d’hôtels par exemple, qui peuvent générer des nuisances sonores,
- ou indirectement, par les flux de circulations supplémentaires (et notamment poids lourds pour les entrepôts).



Les zones UB, essentiellement pavillonnaires.



Les zones A Urbaniser, destinées au logement.

Ainsi, il est proposé de rajouter dans la liste des occupations et utilisations du sol interdites en zone UB les entrepôts, quelles que soient leur surfaces et les hôtels. Ces mêmes modifications sont introduites en zone AU, destinée au logement et qui relève des mêmes enjeux que la zone UB en termes d'occupation et d'utilisation du sol.

B. Traduction réglementaire

Modifications des articles UB 1, UB2 et des article AU1, AU2 (occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions)

Articles UB1 et AU1

Les destinations	Les sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées	Constructions soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		Les entrepôts auront une emprise au sol inférieure à 200 m ²
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions interdites sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

De plus, dans la zone UB et la zone AU sont interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement ; les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...).
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, pour une durée supérieure à trois mois.
- Les dépôts en plein air de matériaux et de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière.
- L'artisanat et le commerce de détail.
- La restauration.
- Les commerces de gros.
- Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les cinémas.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.
- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les industries.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les entrepôts, ~~sauf ceux admis à l'article 2.~~

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

Articles UB2 et AU2

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions soumises à des conditions particulières sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans la zone UB et la zone AU, sont autorisés sous conditions

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.
- Les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert.
- Les dépôts de fioul, gaz et bois s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles.
- Concernant les maisons individuelles d'habitation, les annexes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol cumulée après travaux (hors piscines). Pour les autres types d'habitat, les annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximum par logement après travaux. Si les annexes sont enterrées et réalisées sous le niveau du terrain naturel, elles ne sont pas assujetties à ces règles.

~~– Les constructions à destination des entrepôts auront une emprise au sol inférieure à 200 m².~~

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

III. MODIFICATION D'UNE PARTIE DES REGLES RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Exposé des motifs

Le PLU en vigueur a établi différentes règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Ces règles sont définies dans le titre V du règlement, au chapitre « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

L'application d'une partie de ces dispositions a montré qu'elles pouvaient s'avérer parfois contre-productives :

- en compliquant la restauration du bâti ancien, ces règles impliquent parfois des coûts de restauration importants, qui peuvent pousser les propriétaires au renoncement, à l'opposé de l'objectif premier de création de logements dans le bâti ancien du cœur du village.
- En imposant des règles d'aspect extérieur (sur les menuiseries, les bardages, par exemple) dans des quartiers d'habitation en grande partie urbanisés et dans lesquels, pour l'essentiel des maisons, une partie de ces règles n'ont pas été appliquées. Ces règles induisent dans ces cas des surcoûts à la construction pour un bénéfice nul en terme d'intégration paysagère.

Ainsi, sans renoncer aux règles essentielles garantes de l'intégration du bâti nouveau ou de la préservation du bâti ancien, la commune souhaite moduler sur certains points les règles actuelles d'aspect extérieur des constructions pour rendre plus facile, réduire le coût de la construction ou de la rénovation, laisser une expression un peu plus libre aux constructeurs.

Il s'agit :

- De revenir sur l'interdiction des menuiseries blanches, des portails ou des volets blancs, considérant que cette couleur est déjà largement représentée dans l'espace bâti de la commune et qu'elle permet d'accéder à un éventail plus large de dispositifs techniques et matériels que dans les couleurs actuellement autorisées et à des coûts moindres.



Les menuiseries blanches, les portails et portes de garages blancs sont déjà bien représentés dans la commune, sans incidence significative sur les paysages bâtis.

- D'autoriser les bardages sans imposer le bois sur le bâti neuf. Cette nouvelle disposition permettra, dans le bâti à venir, de diversifier l'aspect extérieur des maisons sans pour autant générer des décalages trop importants entre bâti existant et à venir.

- D'autoriser le rehaussement des murs de clôtures en pierres pour prolonger les murs de pierres existants. Ces dispositions permettront d'homogénéiser les hauteurs de clôtures et de préserver ces ouvrages anciens, qui participent à la structuration des rues dans le centre ancien.



A gauche, rehaussement de clôture en pierres dans le centre village. La clôture en pierres marque le front de rue sans créer l'effet de cloisonnement des murs enduits.



A Droite, le prolongement de la clôture en pierres aurait évité la pose d'un grillage dont l'aspect dénote avec le bâti ancien.

B. Traduction réglementaire

Une partie des règles sur l'aspect extérieur des constructions définies dans le titre V du règlement, au chapitre « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* » sont modifiées (caractères bleus).

Façades

- Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.
- Les couleurs de façades, y compris celles des bardages, ne seront pas dans des teintes lumineuses, vives ou blanches. Elles devront être choisies de manière à assurer une intégration harmonieuse de la construction dans son voisinage.
- L'aspect de surface des enduits sera « uniforme » avec un état de surface fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité de l'enduit.
- Tous les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.
- En cas de bardage, ~~seul le bardage bois est autorisé~~, sa pose sera de préférence verticale (meilleure durabilité et en référence au bâti traditionnel). Les poses mixtes (plusieurs orientations) sont interdites. L'aspect sera celui du bois naturel (~~non~~ ou lasuré) et sera choisi pour sa pérennité en extérieur.
- Les madriers et rondins sont interdits en façade.
- Les extensions pourront être vitrées, toiture et façades.
- Les balcons et leurs garde-corps ne pourront pas être vitrés.

De plus, pour les bâtiments patrimoniaux :

- Les couleurs des façades se rapprocheront des couleurs utilisées traditionnellement, dans les nuances de :
 - o gris-beige,
 - o de pierre ou de sable du lieu de construction.
- Dans le cas de parements en pierres de taille appareillées, les joints seront refaits au mortier (préconisé en chaux naturelle et à pierre-vue). Dans le cas de pierres de chaînes d'angle et d'encadrement d'ouvertures, l'enduit doit venir mourir sur la pierre (pas de surépaisseur importante).
- Les décors peints existants seront préservés ou restaurés.

Illustrations non exhaustives de ce qui n'est pas souhaité

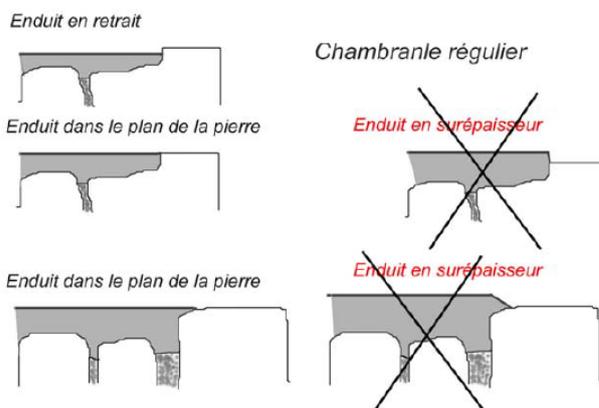


Des finitions d'enduit interdites car en saillie ou découvrant le soubassement.

Exemple d'un enduit « à pierre-vue »



Finitions d'enduit prescrites



Pose traditionnelle de l'enduit sur les pierres d'encadrement

Source : Opération façade PNRV, document de référence, Ecole d'Avignon

Clôtures

- La clôture du terrain n'est pas obligatoire, ceci afin de conserver des espaces ouverts et des transparences visuelles.
- Les murs de clôture existants anciens seront préservés. Ils pourront recevoir un percement ponctuel et limité au strict nécessaire (largeur d'un portillon ou d'un accès voiture, dans ce cas, percement de 3 m maximum de large). **Les murs de clôtures en pierres existants pourront être rehaussés pour prolonger les murs de clôtures existants.**
- Les clôtures doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions principales et les murs de clôture existants. Elles seront largement ajourées (plus de 80% de leur superficie répartis sur l'ensemble).
- Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune (grenouilles, hérissons, etc.), **sauf lorsqu'il s'agit de restaurer ou rehausser des clôtures en pierres.**
- Les clôtures ne pourront être constituées que d'un ou plusieurs éléments suivants :
 - Grillage simple, noyé dans la végétation (haies vives composées d'espèces locales (voir paragraphe 13 ci-après))
 - Grilles d'aspect simple ou fer forgé traditionnel dans le centre-bourg et les cœurs de hameaux.
 - Barrières d'aspect bois ajourées uniformément sur 75 % minimum de leur surface.
 - Clôtures végétales composées au minimum de 3 essences variées, qui seront réparties uniformément, et dont 60 % au minimum auront un feuillage caduc.
 - Les clôtures situées en limite de la campagne (espace ouvert naturel ou agricole) doivent être constituées de haies bocagères aux espèces locales variées.
 - Murs si cela est le cas dans le secteur d'implantation de la construction. Dans ce cas les matériaux destinés à être recouverts devront l'être en harmonie avec les façades des bâtiments présents sur le terrain clos ou avec les clôtures voisines. Des trous ponctuels au niveau du sol pour le passage de la petite faune sont à prévoir.
 - Les clôtures d'aspect films plastiques ou d'aspect toiles ainsi que les panneaux pleins sont interdits.
- Les nouvelles clôtures devront respecter les hauteurs maximales suivantes :
 - Hauteur maximale de 1,5 m.
 - Si la clôture comporte un mur ou un muret, celui-ci devra mesurer au maximum 0,40 m de haut.
- Les portails devront s'harmoniser avec les bâtiments et la clôture.

Illustrations

Souhaité



Haie libre - piquets en bois - grillage simple.



Clôture en ganivelle ou palissade (en châtaignier).

A éviter



- Les clôtures sur murets.
- L'effet crénelé des clôtures lorsqu'elles sont dans une pente.
- Les murets de soubassement apparents

Proscrit



- Les clôtures blanches (très visibles).
- Les claustras en films plastiques verts et le PVC en général.
- Les murs ou portails blancs, roses, orangés (couleurs vives ou lumineuses).

Ouvertures, menuiseries et huisseries (volets, fenêtres, etc.)

- Les ouvertures en façades doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble (superposition des ouvertures, formats d'ouvertures similaires, etc.). Les linteaux seront alignés, les baies seront superposées.
- ~~Le blanc pur et le blanc cassé sont interdits.~~ Les couleurs vives ou fluo sont interdites. Y compris pour les portes de garage, les volets et les menuiseries.
- Les menuiseries en bois seront de préférence peintes (meilleure durabilité).
- Les huisseries et les menuiseries devront être traitées de manière uniforme sur l'ensemble du bâtiment (aspect, teinte, type, etc.).
- Les volets seront de préférence battants ou coulissants.
- En cas de volets roulants, l'ensemble des éléments les composant (volets, caisson, rails, etc.) doivent être uniformes (aspect, couleur, etc.). Les caissons doivent être intégrés à la façade et non visibles depuis l'extérieur.
- S'il y a plusieurs ouvertures sur un même pan de toit, elles seront de préférence alignées horizontalement.

De plus, pour les bâtiments patrimoniaux :

- L'aspect des bâtiments existants est à préserver : dimensions et organisation/ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, la toiture, etc. Les formes et styles de menuiseries des anciennes ouvertures caractéristiques sont à préserver.
- Les ouvertures en façade doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble, par exemple : superposition des ouvertures, format d'ouverture similaire, alignement des linteaux, etc. Le rapport hauteur / largeur sera justifié par rapport à la composition traditionnelle du type de bâtiment (selon qu'il s'agit d'une habitation ou d'une grange par exemple).

Illustrations

Autorisé (alignement des ouvertures) :



(dessin Laurent Le Corroller)

Interdit :

(ouvertures sans cohérence de positionnement dans la façade et de rapport largeur / hauteur. Une grande fenêtre plus haute que large est à privilégier plutôt que des petites ouvertures).



- Tout rétrécissement des ouvertures en maçonnerie est interdit. Si elles ont été transformées, elles pourront retrouver leur forme initiale à déterminer selon la composition de la façade.
- Pour les bâtiments existants, les arcs, linteaux, jambages en pierre, en bois ou en briques doivent être conservés autant que possible à l'identique.
- La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre) doit s'adapter à la forme de la baie (elle doit occuper la totalité du percement ancien) et permettre la lisibilité de sa fonction originelle.
- Les portes, fenêtres, baies et portes de garages doivent être installées dans l'épaisseur du mur, ni trop en retrait, ni trop en façade.
- De nouvelles ouvertures pourront être autorisées pour les bâtiments existants sous réserve qu'elles s'alignent sur les ouvertures existantes et qu'elles suivent une composition régulière et rythmée. Et que le rapport hauteur / largeur soit justifié par rapport à la composition traditionnelle du type de bâtiment (habitation ou grange par exemple).

Illustration d'une fenêtre trop en retrait

Interdit :



Illustrations : les portes charretières sont à conserver dans leurs dimensions

Ce type de fermeture partielle (ou totale) est interdit

Exemple réussi de la transformation des ouvertures



- Les volets roulants sont interdits.
- Les volets seront de type Dauphinois ou persiennés (pour prolonger l'architecture traditionnelle).
- Les portes d'entrée, à l'exception des portes de garage, seront des modèles de porte classiques, traditionnels, pleins ou vitrés en partie supérieure. Les impostes de type anglo-saxon sont interdites.
- Les portes de garage devront s'intégrer harmonieusement dans la composition de la façade. Les portes seront à lames verticales ou lisses.

Illustrations



Autorisé



Autorisé



Interdit porte blanche de type anglo-saxon, porte contemporaine



CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR L'OAP N°4

Le texte des OAP définies pour une des zones A Urbaniser du village comporte une erreur de frappe : dans les modalités de desserte et d'accès il est indiqué (en contradiction avec le plan) que « *Les accès pourront se faire à la fois depuis la RD281E et depuis la route de Champ Long de façon à desservir le plus directement possible les bâtiments* ». Or, il s'agit, conformément au plan des OAP, de la route de Champ Reynaud et non de la route de Champ long.

Cette correction est apportée aux OAP :

Les orientations de l'OAP sectorielle N°4

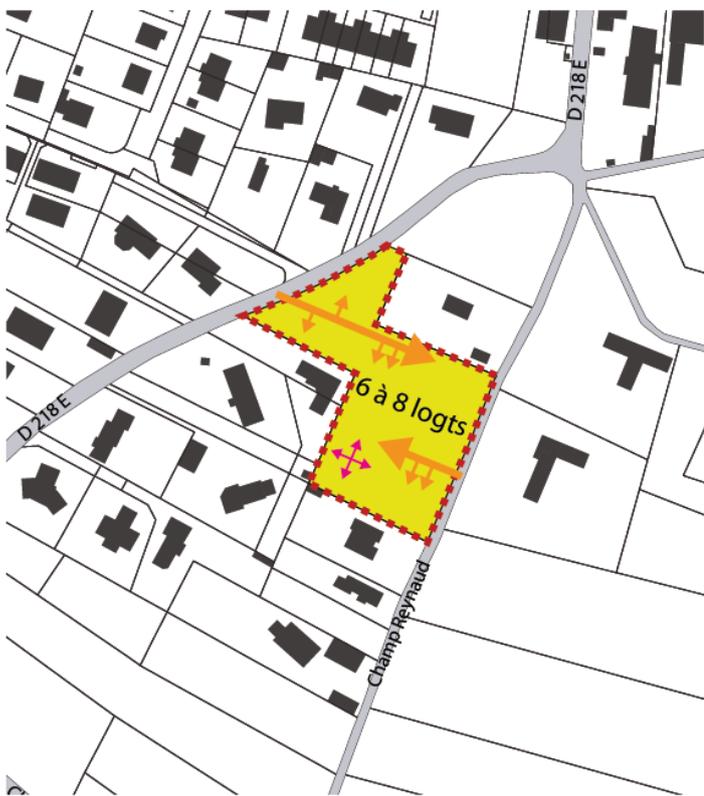


Schéma de principe

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès automobiles principal traversant
-  Accès automobiles internes
-  Espaces constructibles
-  Sens autorisés des façades

Pour information (voir carte des risques naturels) :
Une petite partie du tènement au sud-est est constructible sous conditions car affecté par un risque naturel Bvl.

Dans l'OAP n°4, c'est bien le chemin de Champ Reynaud sur lequel des accès seront créés pour les futurs logements, alors que dans le texte, il est fait référence au chemin de Champ long :

Les orientations de l'OAP sectorielle N°4

Principes d'aménagement

• L'urbanisation du secteur ne pourra se faire qu'à travers une opération d'aménagement d'ensemble. Cela implique l'établissement d'un plan de composition unique pour l'ensemble du tènement.

Éléments de programme

• Il sera visé la réalisation de 6 à 8 logements sur l'ensemble du tènement faisant aux alentours de 4520 m², soit une densité de l'ordre de 17 logements/hectare.
 • La typologie des logements sera variée de façon à éviter la répétition. Elle devra être de type individuel, individuel groupé ou intermédiaire.

Dessertes et accès

• Les accès se pourront se faire à la fois depuis la RD281E et depuis la route de Champ Long de façon à desservir le plus directement possible les bâtiments.
 • La place consacrée au stationnement sera la plus faible possible de façon à minimiser les surfaces imperméabilisées et à optimiser leurs traitements paysagers.
 • Les accès et circulations piétons et cycles devront être facilités et lisibles.

Composition urbaine et paysagère

• Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes dans l'environnement proche).

Enjeux architecturaux et environnementaux

• Les formes bâties seront implantées de façon à créer des poches urbaines pour maximiser les espaces verts. La perméabilité ou semi-perméabilité des sols des accès est demandée pour atteindre ces objectifs.
 • Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments

principaux de façon à créer un ensemble cohérent.

• Les bâtiments projetés favoriseront le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres).



Exemple d'aménagement possible

Cette erreur matérielle est corrigée :

Les orientations de l'OAP sectorielle N°4

Principes d'aménagement

• L'urbanisation du secteur ne pourra se faire qu'à travers une opération d'aménagement d'ensemble. Cela implique l'établissement d'un plan de composition unique pour l'ensemble du tènement.

Éléments de programme

• Il sera visé la réalisation de 6 à 8 logements sur l'ensemble du tènement faisant aux alentours de 4520 m², soit une densité de l'ordre de 17 logements/hectare.
 • La typologie des logements sera variée de façon à éviter la répétition. Elle devra être de type individuel, individuel groupé ou intermédiaire.

Dessertes et accès

• Les accès pourront se faire à la fois depuis la RD281E et depuis la route de Champ Long Reynaud de façon à desservir le plus directement possible les bâtiments.
 • La place consacrée au stationnement sera la plus faible possible de façon à minimiser les surfaces imperméabilisées et à optimiser leurs traitements paysagers.
 • Les accès et circulations piétons et cycles devront être facilités et lisibles.

Composition urbaine et paysagère

• Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes dans l'environnement proche).

Enjeux architecturaux et environnementaux

• Les formes bâties seront implantées de façon à créer des poches urbaines pour maximiser les espaces verts. La perméabilité ou semi-perméabilité des sols des accès est demandée pour atteindre ces objectifs.
 • Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments

principaux de façon à créer un ensemble cohérent.

• Les bâtiments projetés favoriseront le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres).



Exemple d'aménagement possible