

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE de

Les MARTRES-de-VEYRE



SCP DESCOEUR F et C

Architecture et Aménagement du Territoire

49 rue des Salins

63000 Clermont Ferrand

Tel : 04.73.35.16.26.

Fax : 04.73.34.26.65.

Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

(Prescription par délibération du CM en date du 21/12/2017)

RAPPORT DE PRESENTATION

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 15 novembre 2006

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 31 janvier 2013

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 24 juin 2014

**MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR**

1. DP n°1 app. par DCM du 18/11/2015
- 2.
- 3.

1. INTRODUCTION

La commune des Martres-de-Veyre dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 juin 2014. Ce document a déjà fait l'objet d'une déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU, approuvée le 18 novembre 2015.

Elle souhaite aujourd'hui apporter une modification à son document d'urbanisme afin de ***permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUg1 dites des Loubrettes.***

Il s'agit :

- **d'adapter l'OAP existante.** En effet, conformément au règlement d'urbanisme, la zone AUg doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de leur surface. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existe déjà mais des adaptations sont nécessaires du fait, en partie, de la topographie de la zone. Il est donc proposé au travers de ce dossier, de modifier l'OAP existante.
- **de mettre en concordance le règlement d'urbanisme.**
- **de supprimer les emplacements réservés présents sur l'emprise de la zone.**

Le présent dossier de Rapport de Présentation s'attache à montrer la justification des choix retenus par la collectivité pour permettre cette modification. Elle est détaillée dans les pages suivantes.

Elle n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs affichés dans le P.L.U, et en particulier, ne modifie pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles et les zones d'urbanisation.

Le principe de gestion économique des sols n'est pas remis en cause et il n'est porté atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages

2. PRESENTATION DE LA COMMUNE DES MARTRES-de-VEYRE

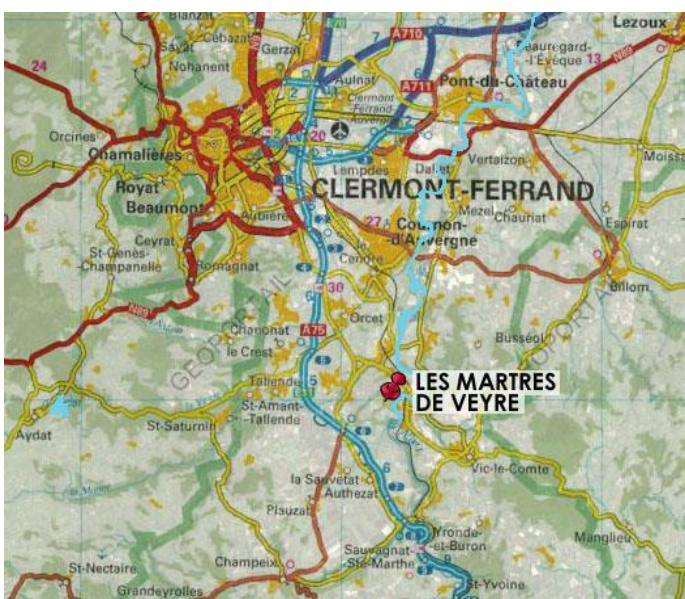
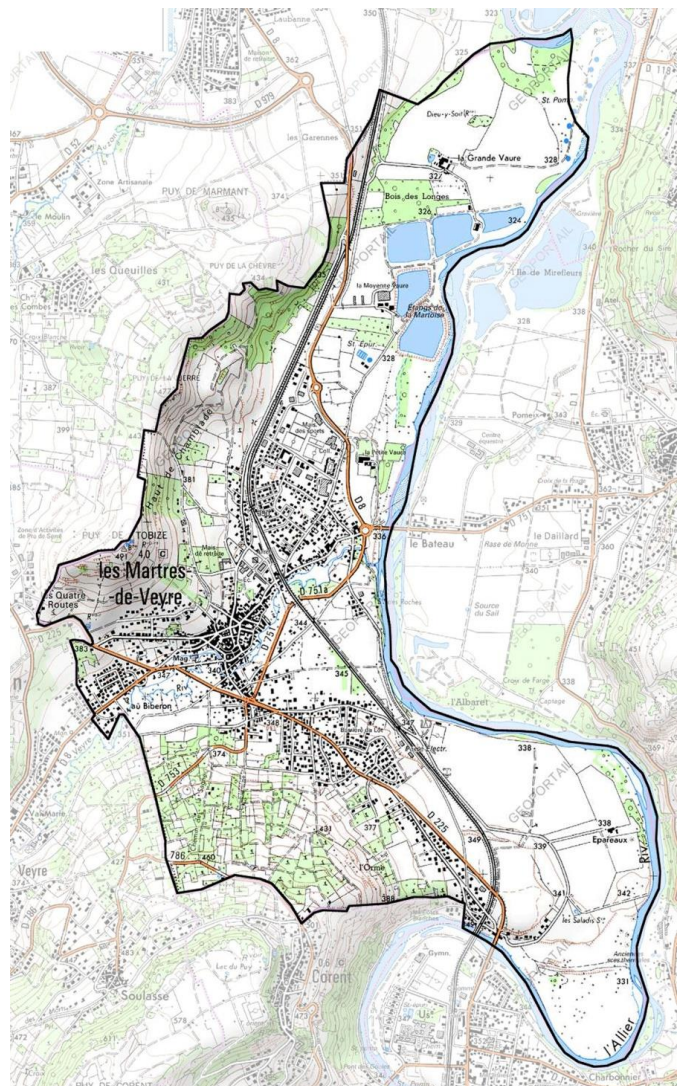
La commune des Martres de Veyre, d'une superficie de 900 ha, se situe au centre du département du Puy de Dôme, à une dizaine de kilomètre au Sud l'agglomération clermontoise. Son accès est facilité par l'A75.

D'une forme allongée, bordant la rivière Allier, elle est voisine des communes de :

- La Roche Noire et Le Cendre, au Nord,
- Mirefleurs et St Maurice es Allier, à l'Est,
- Vic le Comte et Corent, au Sud,
- Veyre Monton et Orcet, à l'Ouest.

Comptant près de 4 000 habitants, elle fait partie de Mond'Arverne Communauté et est incluse dans le périmètre du SCoT du Grand Clermont.

De par sa proximité avec l'agglomération clermontoise, et son environnement naturel de qualité, la commune des Martres de Veyre est un territoire en mutations : autour du bourg ancien, se sont développées, en tâche d'huile, de larges plaques urbaines, dont le développement est contraint par les éléments physiques et naturels présents sur le territoire.



3. OBJET DE LA MODIFICATION N°1

La modification n°1 concerne 3 points :

- Point n°1 : l'OAP de la zone AUg1,
- Point n°2 : le règlement d'urbanisme,
- Point n°3 : les emplacements réservés 3 et 4.

Point n°1 : Modification de l'OAP de la zone AUg1

Définition de la zone selon le règlement d'urbanisme

La zone **AUg** est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU.

L'indice numérique (1, 2 ou 3) correspond à l'ordre d'ouverture à l'urbanisation.

- La zone AUg 1 « Les Loubrettes », sur laquelle un projet Quartier Pilote d'Habitat est en cours d'élaboration.
- La zone AUg 2 « Largeale ».
- La zone AUg 3 « Dessus de la Ville ».

Dès lors que la zone AUg2 « Largeale » sera urbanisée à la hauteur de 60%, l'ouverture de la zone AUg 3 « Dessus de la Ville » pourra s'effectuer. Ce principe vaut pour l'ouverture des autres zones AUg à venir.

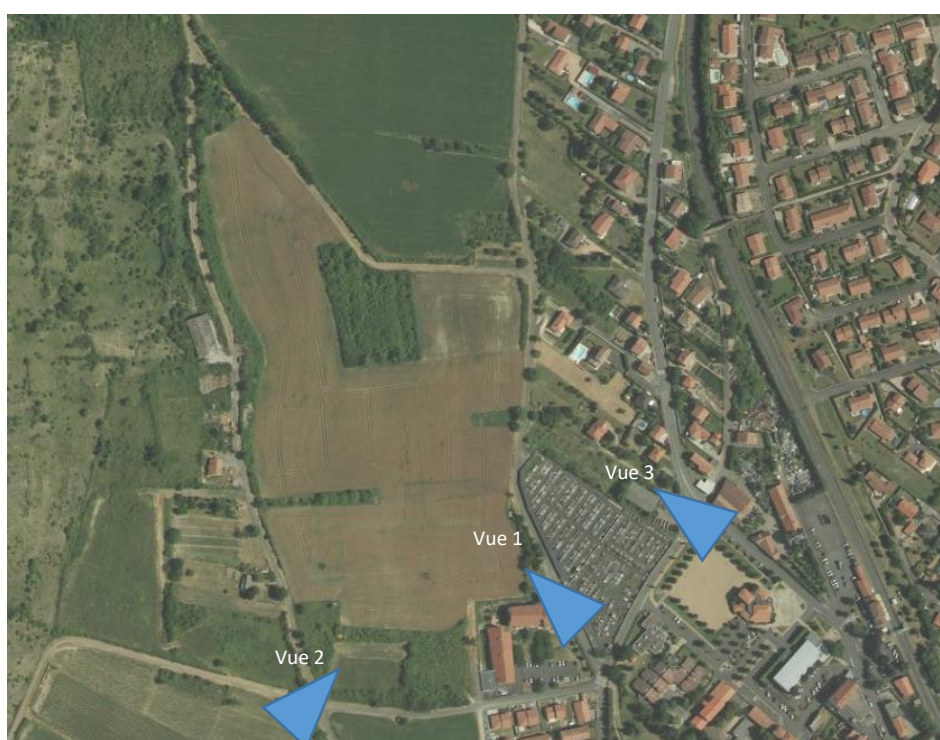
Secteur concerné

La zone AUg 1 est située au Nord du centre bourg. L'urbanisation de ce site, dit des « Loubrettes », est en réflexion depuis plusieurs années.





Vues actuelles sur le secteur



Repérage des vues



Vue 1 - Vue depuis la rue de Loubrette



Vue 2 - Vue depuis l'angle du chemin de la croix Saint Simon et la rue de Jolivet



Vue 3 - Vue de l'accès à la zone depuis le centre bourg, rue de Chamblade

Présentation de la modification n°1 du PLU :

L'objectif de ce secteur est de recevoir un programme d'habitat mixte, afin notamment de répondre aux besoins d'accueil de la commune, laquelle est qualifiée de pôle de vie au sein du SCoT.

Le projet de quartier-pilote Habitat des Loubrettes (zone AUg1 du PLU) fait l'objet d'une procédure ZAC confiée par la communauté de communes à Logidôme, aménageur. Une grande partie du foncier appartient à l'EPF-Smaf; quelques parcelles ont été cédées à Mond'Arverne par la commune au titre de sa participation pour les logements sociaux qui seront produits sur le quartier, pour à terme les céder à l'aménageur qui sera ainsi propriétaire de l'ensemble du foncier. Le foncier dédié aux espaces publics sera rétrocédé par Logidôme à la commune une fois les aménagements réalisés.

Compte tenu de l'avancée des différentes études sur la zone, il s'avère nécessaire aujourd'hui d'adapter l'OAP prévue au PLU afin de tenir compte notamment de la topographie particulièrement marquée de la zone.

En matière de prescriptions paysagères, l'OAP préconisait l'aménagement de 2 belvédères pour mettre en valeur les vues au niveau de la pointe Nord-Ouest du site et au niveau du calvaire situé rue Croix Saint-Sébastien. Au regard de la situation de la zone en surplomb du centre bourg, le principe d'aménagement d'un belvédère doit être conforté car il se révèle qualitatif pour le secteur. Néanmoins, l'obligation d'aménagement de 2 belvédères n'apparaît pas forcément nécessaire. Il est donc proposé de conserver l'idée d'un belvédère au niveau de la partie la plus haute du site (pointe Nord-Ouest de la zone AUg1). Il est donc proposé de modifier ce paragraphe comme suit :

Prescriptions paysagères	<p>Le plan de masse devra permettre la mise en place d'une trame végétale diversifiée sur l'ensemble du quartier. Cette trame devra être ouverte à une diversité d'usages et d'espaces libres.</p> <p>Une palette végétale sera élaborée tant sur les espaces destinés à intégrer le domaine public que sur les parties privatives. Les plantes invasives et les plantes allergènes seront interdites.</p> <p>Deux belvédères seront aménagés Un belvédère sera aménagé pour mettre en valeur les vues au niveau de la pointe Nord/Ouest du site et au niveau du calvaire situé rue Croix Saint-Sébastien.</p> <p>Les dispositifs de rétention des EP devront faire l'objet d'une intégration paysagère poussée et servir de support au renforcement de la biodiversité sur le site.</p> <p>On privilégiera les essences nécessitant très peu ou pas d'arrosage.</p>
--------------------------	--

En matière de prescriptions architecturales, l'OAP préconisait un bâti devant respecter le principe d'une densité et d'une hauteur dégressive d'Est (R+3) en Ouest (R+1). Du fait de la topographie marquée de la zone AUg1, il peut être nécessaire de déroger ponctuellement à ce gabarit afin notamment d'assurer une meilleure insertion des constructions dans la pente. Le Diagnostic du PLU faisait d'ailleurs mention de cette « adaptabilité au dénivelé du terrain en ce qui concerne les constructions du centre bourg. Dans certaines rues, les façades Nord pouvaient présenter un R+2+c, alors que les façades Sud se distinguaient avec un sous-sol ». Il est ainsi proposé de relever d'un niveau, soit un maximum de R+4, les constructions sur la partie Est de la zone. Il est donc proposé de modifier ce paragraphe comme suit :

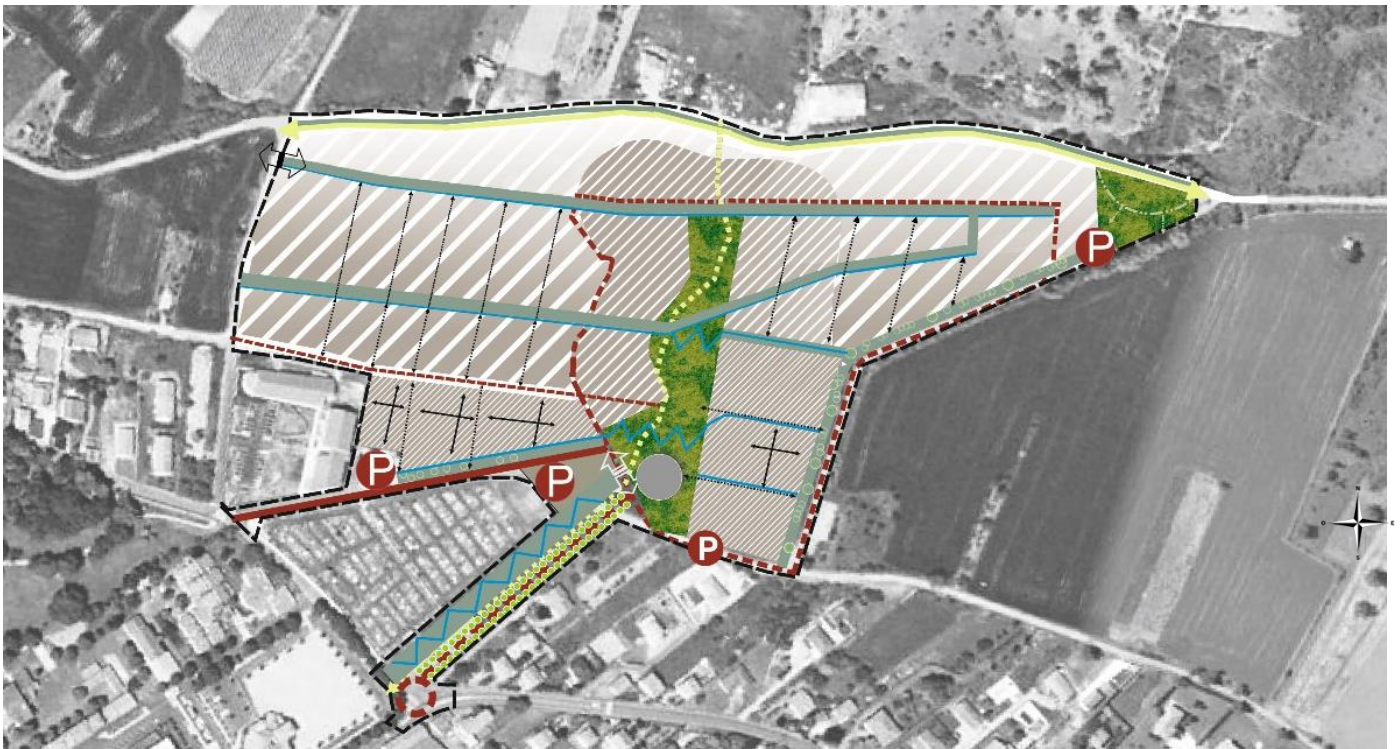
Hauteur	Le bâti devra respecter le principe d'une densité et d'une hauteur dégressive d'Est (R+3) (R+4) en Ouest (R+1).
---------	--

En matière de prescriptions environnementales, et notamment de gestion des eaux pluviales, l'OAP préconisait des objectifs de réduction des surfaces imperméabilisées et un traitement le plus diffus possible, notamment au niveau du chemin de la Croix Saint Sébastien. Des travaux ont été entrepris par la commune le long de ce chemin, mais plus en amont de la zone. Il était également précisé que les lots seraient vendus avec une citerne enterrée récupérant les eaux de toiture, ce qui, dans les faits, est difficile à mettre en œuvre. Il est donc proposé de modifier ce paragraphe comme suit :

Gestion des eaux pluviales	<p>L'objectif est de réduire les surfaces imperméabilisées. L'opération devra respecter un débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie de référence de 30 ans. L'infiltration est interdite compte tenu de la nature des sols.</p> <p>Le traitement devra être le plus diffus possible. Les eaux pluviales amont provenant du Puy de Tobize devront être gérées au niveau du chemin de la Croix Saint-Sébastien et en tout état de cause, en suivant les courbes de niveau. Les eaux pluviales amont du Puy de Tobize seront gérées par la réouverture du fossé situé sur les zones amont de la ZAC en complément d'un dispositif redirigeant les eaux du chemin de la Croix Saint Sébastien. Dans les pentes, des techniques alternatives aériennes seront favorisées.</p> <p>Des dispositifs seront mis en place en faveur du recyclage des Eaux Pluviales. Notamment pour les maisons individuelles, les lots seront vendus il sera rendu obligatoire la création d'une avec une citerne enterrée récupérant les eaux de toiture en vue d'une utilisation pour les usages non domestique (arrosage des jardins par exemple).</p>
----------------------------	--

Le dessin de l'OAP faisait également mention d'un recul de 10m par rapport au chemin de la Croix Saint Sébastien. Or ce recul se révèle contraignant du fait de la topographie de la zone. Cette marge de recul est donc supprimée du dessin de l'OAP.

Le dessin de l'OAP est donc modifié comme suit :



	<p>Aménager un parc arboré aux bandes vertes, intégrant un dispositif de rétention des eaux pluviales</p>	<p>Aménager un axe arboré étagé et connecté aux bandes vertes, intégrant des dispositifs de rétention des eaux pluviales.</p>		<p>Aménager des poches de stationnement périphériques pour visiteurs et 2ème voiture</p>
	<p>Aménager un terre-plein arboré intégrant un dispositif de rétention des eaux pluviales enherbé.</p>			<p>Assurer un maillage viaire entre la nouvelle entrée du quartier et la rue Jolivet</p>
	<p>Création de bandes vertes intégrant des cheminements doux et des noues. Les bandes vertes seront de largeur variable et pouvant inclure des jardins (fruitiers, potagers, fleurs)</p>			<p>Développer une offre d'habitat diversifiée et mixée selon un principe de densité dégressive du bas vers le haut Privilégier l'implantation des formes denses aux abords du parc</p>
	<p>Conforter la vocation piétonne dominante du chemin de la Croix Saint Sébastien. Créer des plantations et un dispositif pour dévier les eaux pluviales, qui viendra compléter le fossé existant sur les parcelles amont.</p>			<p>Orientation préférentielle du bâti</p>
	<p>Aménager le chemin de Loubrettes en lui conférant un rôle de lisière verte avec l'espace agricole</p>			<p>Aménager une place minérale arborée</p>
	<p>Assurer une connexion piétonne avec le Puy de Tobize.</p>			<p>Réserver une emprise foncière en partie basse du parc pour un équipement de proximité</p>
	<p>Aménager un belvédère sur l'emprise communale</p>		<p>NOTA</p>	<p>TOUS LES PERIMETRES ET TRACES DE CETTE FICHE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SONT INDICATIFS</p>

Illustration graphique - Orientation d'aménagement et de programmation - Principe

Des modifications réglementaires sont nécessaires afin de mettre en corrélation l'OAP et le règlement de la zone (voir point n°2 de la présente modification n°1).

Justification au regard des orientations supra-communales

La commune des Martres-de-Veyre est incluse dans le périmètre du SCoT du Grand Clermont. Elle n'est pas soumise aux dispositions de la loi montagne (article L145.3.II du code de l'urbanisme). Le grand principe d'équilibre énoncé dans l'article L101.2 du code de l'urbanisme est respecté. Le secteur objet de la présente modification simplifiée n°1 n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

Prise en compte de l'environnement :

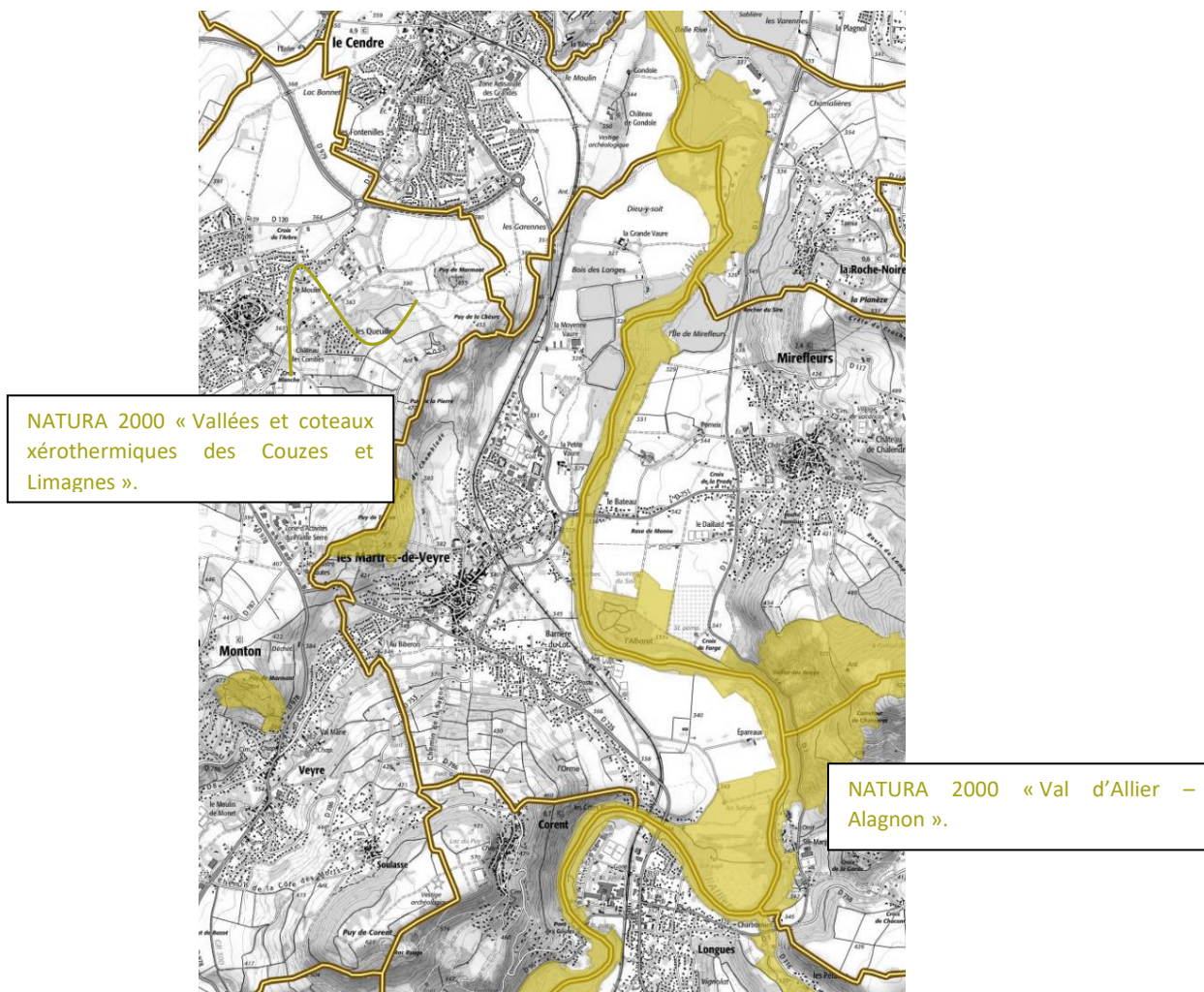
La présente modification simplifiée n°1 concerne l'ouverture à l'urbanisation la zone AUG1 dites des Loubrettes, en modifiant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante afin de la mettre en cohérence avec le cahier des préconisations architecturales et paysagères de la zone.

Ce projet ne génère pas une évolution sensible du zonage PLU. Ainsi, certaines parties de l'évaluation environnementale prévues à l'article R.123-2-1 qui en fixe le contenu, ne sont donc pas traitées ici :

- L'explication des choix retenus pour établir le PADD (non modifié) et la définition de critères et d'indicateurs ne sont pas pertinent à l'échelle de la présente déclaration de projet et seront traitées par l'évaluation environnementale lors d'une révision globale du PLU ;
- Il n'apparaît pas non plus pertinent de réaliser un résumé non technique, compte tenu de la faible longueur du rapport de présentation.

Ce parti pris est légitime et proportionné à l'importance de l'évolution du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

La commune des martres-de-Veyre est concernée par la présence de 2 sites NATURA 2000 :



Les sites Natura 2000 sur le territoire des Martres-de-Veyre

SITE NATURA 2000 FR8301035 « Vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limagnes »

Ce site s'étend sur 2 270 ha repartis en 40 zones distinctes. Le territoire des Martres-de-Veyre est concerné à hauteur de 12 ha sur les pentes du Puy de Tobize. Principaux habitats : pelouses sèches riches en orchidées, sources salées et forêts des basses vallées des couzes.

Ce site est considéré comme le plus diversifié d'Auvergne, de par la présence de 17 habitats d'intérêt communautaire (dont 6 prioritaires) et de 14 espèces ayant justifié la désignation du site au réseau Natura 2000.

Enjeux / objectifs liés aux habitats naturels, aux espèces et aux activités humaines retenus sur le site :

- Préserver les milieux agropastoraux remarquables (pelouses sèches, prés salés intérieurs, prairies de fauche).
- Restaurer les milieux naturels dégradés.
- Préserver la naturalité des milieux et la tranquillité de la faune.

SITE NATURA 2000 FR8301038 « VAL D'ALLIER - ALAGNON »

Le site Natura 2000 FR 830 1038 "Val d'Allier– Alagnon" (anciennement nommé "Val d'Allier Jumeaux/Pont-du-Château – Alagnon") est formé par l'Allier de Brassac-les-Mines aux Martres d'Artière, et de l'Alagnon de Moriat jusqu'à sa confluence.

La rivière Allier et ses abords constituent un complexe alluvial riche en habitats divers (forêts alluviales, pelouses, prairies, bras morts). Plusieurs sources et marais salés se trouvent à proximité de la rivière (le Sail à St Maurice, les Saladis aux Martre-de-Veyre et le site de Sainte Marguerite). 40 % des besoins en eau potable du département sont couverts par l'Allier et sa nappe alluviale.

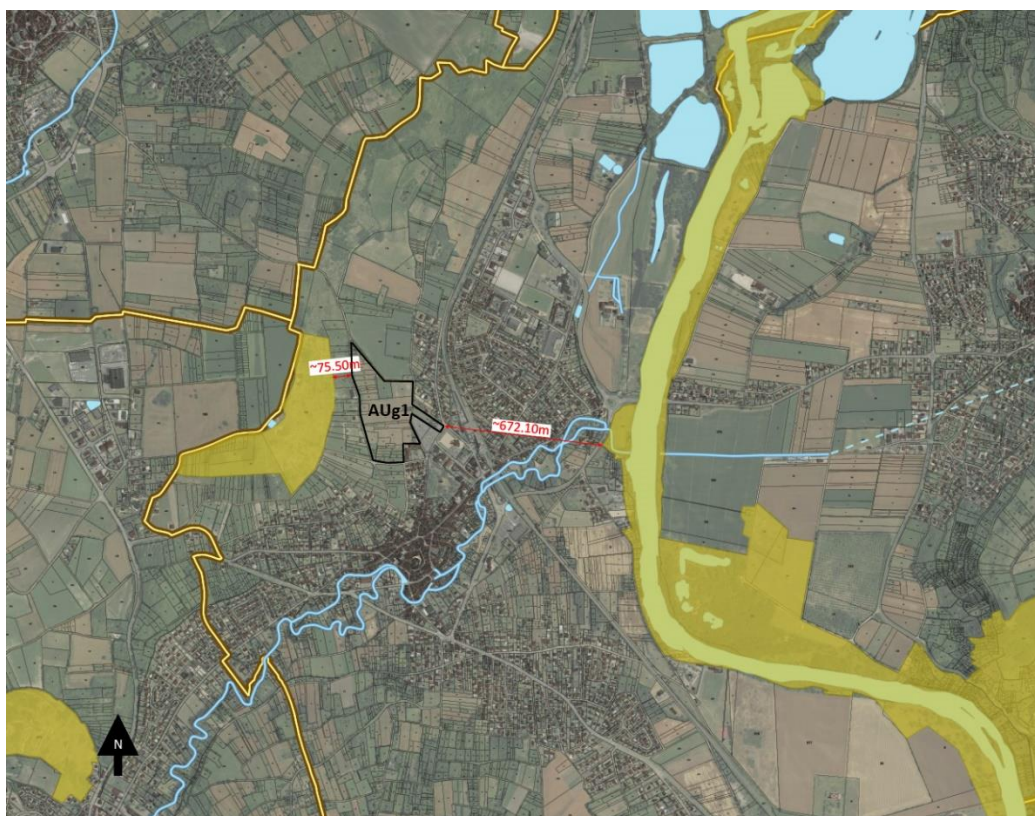
Ce site a une superficie totale de 2 419 ha, dont 231 sur la commune des Martres-de-Veyre.

Les enjeux portés sur le site :

- A. Le patrimoine naturel (9 habitats et 17 espèces d'intérêt communautaire sont présents sur le site, ils sont pour la plupart liés directement à la rivière et représentent le principal enjeu du site).
- B. La ressource en eau (La nappe alluviale de l'Allier couvre 40 % des besoins en eau potable du département. La qualité de l'eau sur le site est globalement considérée comme bonne à très bonne, malgré la présence de points d'altération liés aux grands centres urbains et à l'agriculture).
- C. Les activités humaines (Le site est le support de nombreuses activités humaines. L'augmentation des populations et la proximité de grosses agglomérations jouent un rôle non négligeable sur la fréquentation et la pression d'aménagement sur le site).

Les objectifs portés sur le site :

- A. Maintien d'une dynamique fluviale active et d'un espace de liberté. Il s'agit de permettre le maintien, lorsqu'ils ne vont pas à l'encontre de la sécurité des personnes et des enjeux publics prioritaires, des processus d'érosion, de transport et d'accumulation de sédiments.
- B. Préservation des zones tampons et corridors (continuité longitudinale du cours d'eau et continuité transversale des habitats naturels y compris les habitats sans intérêt majeur)
- C. Préservation de la qualité de l'eau de la rivière et des bras morts
- D. Maintien de la qualité des habitats naturels et habitats d'espèces
- E. Prise en compte du DOCOB dans les autres politiques de l'Etat (infrastructures, développement)
- F. Articulation avec les autres projets ou procédures sur le site.



Repérage des distances entre les sites NATURA 2000 et la zone AUg1

Par rapport au site NATURA 2000 « Val d'Allier – Allagnon », l'éloignement physique de la zone AUg1 (plus de 650m à vol d'oiseau) par rapport au site Natura 2000 « Val d'Allier – Allagnon » et la fragmentation du territoire annihilent les éventuels impacts directs causés par l'aménagement du secteur objet de la présente modification.

Par rapport au site NATURA 2000 « Vallées et coteaux xéothermiques des Couzes et Limagnes », l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUg1 peut effectivement influencer sur la sensibilité de ce site. Une étude d'impact sur l'environnement a été réalisée en 2013 à l'occasion de l'avancée des réflexions en ce qui concerne

l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Les conclusions de cette étude et les mesures proposées ont été reprises par le PLU dans son évaluation environnementale.

En conclusion, la modification n°1 du PLU consiste exclusivement en une adaptation de l'OAP, sans extension de zone. Il semble possible de conclure que l'impact sur l'environnement de la présente modification n°1 du PLU n'est pas de nature à aggraver l'influence sur la sensibilité de ces sites.

Point n°2 : Modifications réglementaires

→ Zone AUg, article 1

L'article 1 précise que sont interdits les sous-sols et garages enterrés s'ils ont une cote inférieure aux réseaux de collecte, sans préciser exactement de quels réseaux il s'agit, ce qui peut engendrer des incompréhensions lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Afin de lever toutes ambiguïtés, les élus souhaitent préciser cet article.

Ainsi, l'article AUg 1 – SONT INTERDITS, est complété comme suit :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les sous-sols et garages enterrés, s'ils ont une cote inférieure **aux à l'ensemble des réseaux de collecte (eaux pluviales, eaux usées).**
- Toutes constructions nouvelles non autorisées sous conditions.

→ Zone AUg, article 2

L'article 2 précise que sont autorisées les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve notamment de porter sur la totalité de la zone. Cette réserve peut se révéler un frein à l'aménagement au regard de la vaste superficie du site et de sa topographie qui peut imposer un aménagement différé sur certains secteurs.

Il est donc proposé de moduler cette réserve afin de ne pas bloquer l'aménagement de la zone et assurer son ouverture à l'urbanisation. Il est ainsi proposé de permettre la réalisation des travaux d'aménagement au fur et à mesure de l'avancement de la réalisation des équipements internes à la zone.

Ainsi, l'article AUg 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS, est modifié comme suit :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions, sous réserve **de porter sur la totalité de la zone et de s'intégrer dans le projet de la ZAC des Loubrettes et d'être conformes aux orientations d'aménagement. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.**
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

→ Zone AUg, articles 6 et 7

L'article 6 précise que les bâtiments doivent être implantés avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite de la voie routière (et non de l'alignement).

Cette règle se révèle contraignante dans le cas d'un projet global car certains projets peuvent nécessiter une implantation plus proche de la voie, voire même à l'alignement (ex : logements en collectif). De plus, cette règle couplée à la topographie sur certaines zones, se révèle bloquante pour de futurs projets.

Il est donc proposé d'apporter de la souplesse à cette règle en autorisant également une implantation dans une bande de 0 à 5 m.

Il en va de même pour l'implantation par rapport aux limites séparatives. L'article 7 impose une implantation en limite ou à 3m, ce qui, dans le cadre d'un projet global peut contraindre certains aménagements. De plus, cet article autorise en cas de destruction accidentelle d'un bâtiment actuellement existant, la reconstruction selon une implantation identique ; ce qui, dans le cas des zones AUg des Martres-de-Veyre, est sans fondement puisque ces zones à l'heure actuelle, sont exemptes de constructions et assujetties à une OAP pour leur ouverture.

Il est donc proposé d'assouplir la règle afin de permettre la construction dans la bande des 3 m.

La commune souhaite également éviter que des dispositions trop strictes conduisent à une rigidification des implantations supprimant ainsi tous les « accidents » pourtant créateurs de qualité du paysage urbain, sur la zone AUg1 devant accueillir la ZAC des Loubrettes, futur quartier-pilote Habitat prévu au PLH dont l'objectif est de développer la mixité sociale sur le territoire tout en respectant les principes du développement durable. Ainsi, la commune souhaite autoriser les débords et les saillies sur l'espace public sous certaines conditions.

L'article AUg 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, est donc modifié comme suit :

1 - Recul

Les bâtiments doivent être implantés *par rapport à la limite de la voie routière avec un retrait minimum de 5m :*

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées,
- ou avec un retrait de 0 à 5m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H-L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

Sur la zone AUg1, les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques sont autorisés sur les voies d'une largeur supérieure à 5 mètres, sous réserve du respect du règlement de voirie, pour des surfaces de balcon non closes ne constituant pas des surfaces de plancher, situées au moins à 3,50 mètres au-dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction. La profondeur de ces saillies, comptée perpendiculairement à la façade, ne peut excéder 80 centimètres.

Le reste de l'article est inchangé.

L'article AUg 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, est donc modifié comme suit :

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas où les constructions ne jouxtent la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1m.

→ **Zone AUg, article 10 :**

L'article 10 impose une hauteur de 12m à l'égout sur la zone AUg1 « Les Loubrettes » selon un principe de hauteurs dégressives d'Est en Ouest de R+3 à R+1. Conformément au point^o1 développé ci-dessus, du fait de la topographie marquée de la zone AUg1, il apparaît nécessaire de pouvoir déroger ponctuellement à ce gabarit afin notamment d'assurer une meilleure insertion des constructions dans la pente. Le Diagnostic du PLU faisait d'ailleurs mention de cette « *adaptabilité au dénivelé du terrain des constructions du centre bourg. Dans certaines rues, les façades nord pouvaient présenter un R+2+c, alors que les façades sud se distinguaient avec un sous-sol* ».

Il est ainsi proposé de relever d'un niveau, soit un maximum de R+4, les constructions sur la partie Est de la zone.

L'article AUg 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS, est donc modifié comme suit :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 8.00 m.

Pour les parties de constructions neuves, les annexes et les extensions de construction existantes, implantées en limite séparative, la hauteur n'excèdera pas 2.80 m en tout point de la construction sur cette limite.

Pour la zone AUg1 « Les Loubrettes », la hauteur à l'égout de toiture ne peut excéder ~~42m~~ 15 m. Le bâti devra en outre respecter le principe d'une densité et d'une hauteur dégressive d'Est (R+3 R+4) en Ouest (R+1).

→ **Zone AUg, article 11 :**

L'article 11 impose que la couleur des enduits et des menuiseries soient conforme à la carte chromatique communale. Or, à l'heure actuelle, l'application de cette carte ne se fait que sur le centre ancien. La commune souhaite donc supprimer cette obligation.

L'article AUg 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLOTURES, est donc modifié comme suit :

2 – Règles particulières :

- Les couvertures, lorsqu'elles seront en tuiles, seront à dominante rouge homogène sur toiture à faible pente : 50 % maximum.
- Les serres ou vérandas pourront recevoir un autre matériau.
- Les toitures-terrasse, y compris celles végétalisées ou retenant les eaux pluviales, sont autorisées.
- ~~— La couleur des enduits et des menuiseries sera conforme à la carte chromatique communale.~~
- Le traitement des façades en rondins de bois est interdit.

Le reste de l'article est inchangé.

→ **Zone AUg, article 12 :**

Le règlement impose un nombre de stationnement en fonction de la vocation des constructions. Cependant, la règle concernant les constructions à usage autre qu'habitation n'est pas claire et peut être sujette à interprétation.

Aussi, il est proposé de définir plus clairement la règle, notamment en ce qui concerne les constructions d'intérêt général et les bâtiments publics dont la réalisation d'aires de stationnement public est déjà prévu par le programme des équipements public de la ZAC.

L'article AUg 12 – STATIONNEMENT, est donc modifié comme suit :

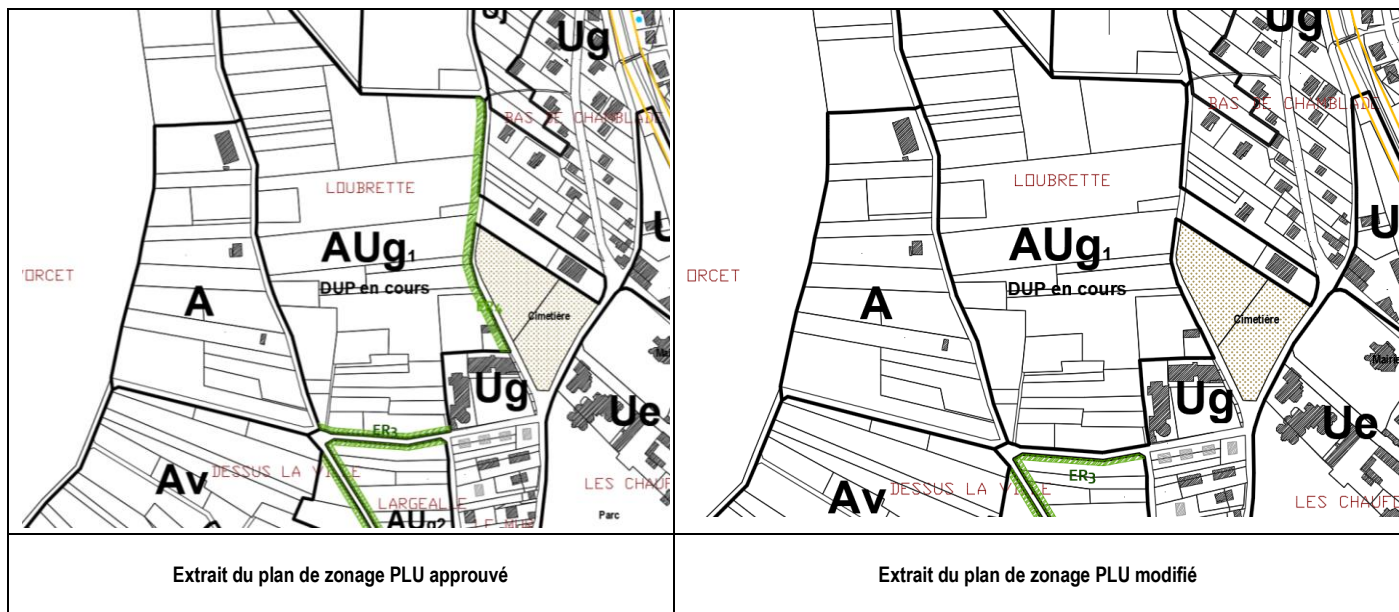
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé:

- *Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement.*
- *Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités: 1 place pour 50m² de surface de plancher.*
- *Pour les services publics, les équipements collectifs et les constructions d'intérêt général, il ne sera pas exigé de places de stationnement.*

Point n°3 : Suppression d'emplacements réservés

Les emplacements réservés n°3 et 4, prévus initialement pour l'élargissement des chemins bordant la zone AUg1 des Loubrettes, ne sont aujourd'hui plus nécessaires. Les terrains ayant été acquis par la commune. L'emplacement réservé n°4 et l'emplacement réservé n°3 côté zone AUg1 sont donc supprimés.



La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence.