



DEPARTEMENT DU RHONE
COMMUNE DE VOURLES

Plan Local d'Urbanisme
Le rapport de présentation

Modification n°2



ATELIER D'**U**RBANISME ET D'**A**RCHITECTURE
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Approbation	Modification n°1	Modification simplifiée n°1	Modification n°2
05	20 Février 2014	24 Mai 2018	16 Mai 2019	

I. Le contexte de la modification4

II. Les modifications9

► Les modifications apportées au plan de zonage	10
1-La suppression des pastilles "Ah" et "Nh"	10
2- La création de STECAL	11
3- La modification de la liste des emplacements réservés.....	14
4- La suppression des zones délimitant le projet d'A45	21
5- La correction d'erreurs matérielles.....	22
6- La modification de la trame des "espaces verts à protéger"	26
7- La création d'un cahier des éléments du patrimoine bâti à protégé au titre de l'article L.151-19 (anciennement L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme	27
► Les modifications apportées au règlement écrit	28
1- Les modifications apportées au règlement écrit des zones A et N.....	29
2- Les modifications apportées au règlement de la zone UA	34
3- Les modifications apportées au règlement de la zone UB	35
4- Les modifications apportées au règlement de la zone UC	36
5- Les modifications apportées au règlement de la zone UD	37
6- Les modifications apportées au règlement à la zone AUi	40
7- Les modifications apportées à l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions (dans toutes les zones)	41
8- Les modifications apportées aux définitions	43
9- Les modifications apportées au règlement de la zone NL.....	44
► Les modifications apportées aux annexes	45

I. Le contexte de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vourles a été approuvé en Conseil Municipal le 20 février 2014.

Une première modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 Mai 2018 a permis de :

- mettre en place une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation reprenant l'organisation du secteur de projet de résidence sénior ;
- de faire évoluer le document graphique en incluant le périmètre de la nouvelle OAP, la reprise de certains polygones d'implantation, la mise en place de nouveaux emplacements réservés et l'inscription d'un "espace vert à préserver" ;
- de modifier le règlement littéral afin d'adapter la rédaction de certains articles et notamment la production de logements sociaux, les conditions d'implantation de commerces, la suppression des références au COS et la précision de la définition de l'emprise au sol ;
- de modifier la liste des emplacements réservés.

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 16 Mai 2019 a permis quant à elle :

- d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur n°2 du PLU approuvé en 2014 ;
- de faire évoluer le document graphique afin d'intégrer l'adaptation du polygone d'implantation et le retrait de l'emplacement réservé ayant pour objet la construction d'une salle des fêtes ;
- de faire évoluer la liste des emplacements réservés

La présente procédure a pour objet de modifier plusieurs points règlementaires du Plan Local d'Urbanisme afin :

- de tenir compte des dernières évolutions règlementaires,
- d'instituer de nouveaux outils règlementaires permettant de maîtriser l'aménagement et l'urbanisation de la commune
- de supprimer ou d'amender des outils règlementaires existants qui sont devenus obsolètes ou inappropriés.

Plusieurs points ont ainsi été ciblés par la délibération de prescriptions :

- Supprimer et reclasser les pastilles "Nh" et "Ah" en zone "A" ou "N" et intégrer la loi dite « Macron »
- Permettre la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de manière à prendre en compte certaines activités spécifiques existantes en zone A ou en zone N
- Mettre en place de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP sur certains secteurs, notamment pavillonnaires, à forts potentiels afin de maîtriser et encadrer l'évolution de l'urbanisation dans ces secteurs à forte pression foncière.
- Apporter quelques adaptations et modifications aux règlements écrit et graphique en procédant au "toilettage" de certains articles, en corrigeant plusieurs erreurs matérielles
- Ajouter, supprimer ou redessiner certains emplacements réservés
- Mettre à jour les annexes
- Réaliser un cahier des éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent être modifiés par la mise en place d'une procédure de modification, afin de remanier leurs dispositions, à condition que les changements apportés au document d'urbanisme n'aient pour effet de :

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire une zone naturelle N, une zone agricole A ou un espace boisé classé ;
- réduire les protections édictées, par rapport à des risques et nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les six 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 compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Axe 1. La maîtrise et le phasage de l'urbanisation

- Organiser le développement urbain dans le village
- Gérer le développement urbain
- Diversifier le parc de logements
- Préserver le cadre de vie en valorisant la trame verte du village
- Préserver le caractère patrimonial du centre village

Axe 2. Le développement de l'activité économique et la gestion de l'espace agricole

- Développer et diversifier l'emploi et l'activité sur la commune
- Préserver les activités commerciales en centre-bourg
- Encourager le développement de l'activité agricole en compatibilité avec les contraintes locales
- Encourager le développement de l'activité touristique et de loisirs

Axe 3. La préservation des espaces naturels et du patrimoine

- Protéger les secteurs d'intérêt écologique et paysager
- Prévenir les risques et respecter le cycle de l'eau
- Préserver le patrimoine bâti

Au regard des objectifs fixés par la délibération de prescription, la procédure envisagée est celle de la modification.

L'article L.153-41 du Code de l'urbanisme indique que : *"Le projet de modification est soumis à enquête publique [...] lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble de la règle du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code."*

L'article L153-45 du code de l'urbanisme poursuit en indiquant que : *"Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations de droit à construire prévus à l'article L.153-28, la modification peut [...] être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle."*

Compte tenu des modifications à apporter aux documents du Plan Local d'Urbanisme et conformément aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, une modification de droit commun, c'est-à-dire avec enquête publique, est envisagée.

II. Les modifications

Les modifications apportées au plan de zonage

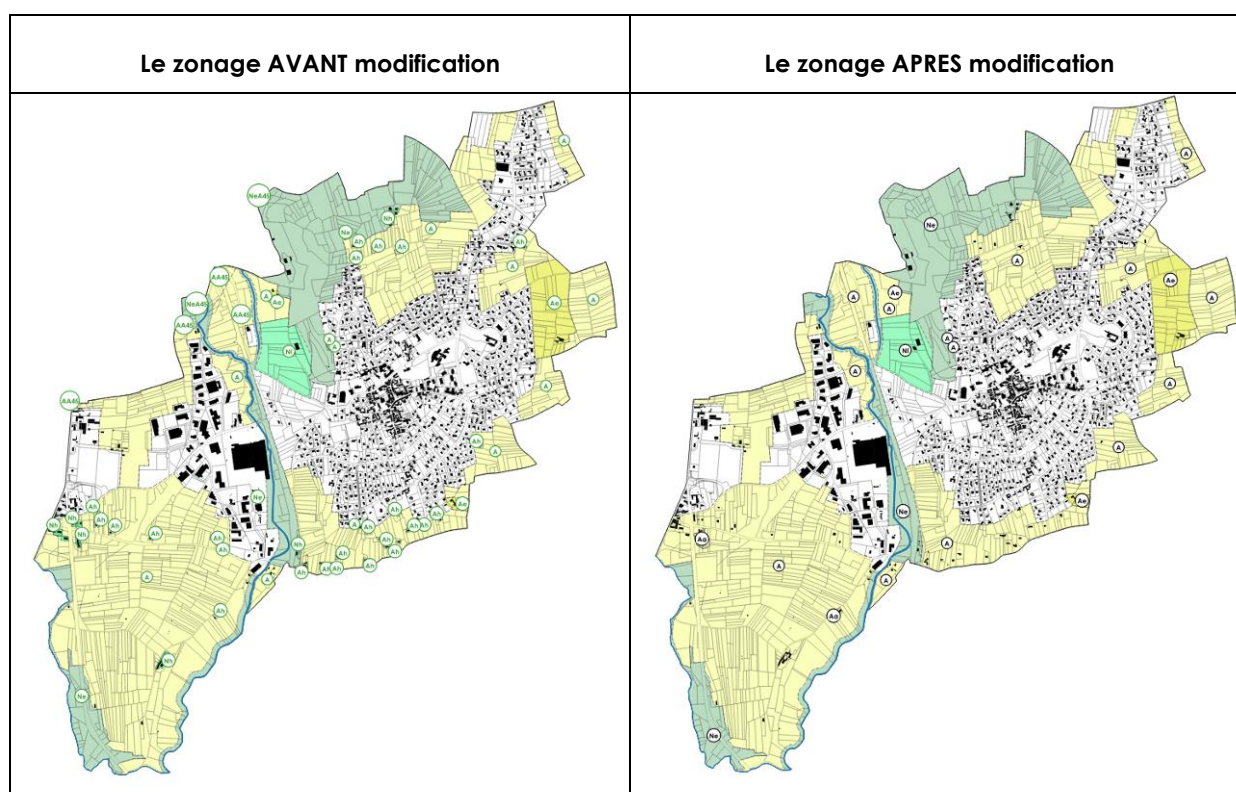
1-La suppression des pastilles "Ah" et "Nh"

Le document graphique du Plan Local d'Urbanisme de Vourles est "pastillé" d'un nombre important de zones "Ah" qui correspondent à des "secteurs admettant une extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU" et de zones "Nh" qui correspondent à des "secteurs où l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont admis sous conditions".

Au regard des évolutions législatives et jurisprudentielles en urbanisme, notamment depuis la loi ALUR du 24 Mars 2014 et la loi dite Macron du 6 Août 2015, il convient de considérer que les pastilles "Nh" et "Ah" ne peuvent avoir d'existence réglementaire et que les constructions à destination d'habitation relèvent de fait de la zone A ou de la zone N.

Une évolution du règlement écrit et graphique est donc nécessaire pour reclasser ces secteurs soit en zone A, soit en N, tout en utilisant les outils mis à disposition par le Code de l'Urbanisme pour permettre plus de souplesse quant à l'évolution des bâtiments d'habitation existants dans ces zones (*Cf voir ci-dessous, modification du règlement écrit*).

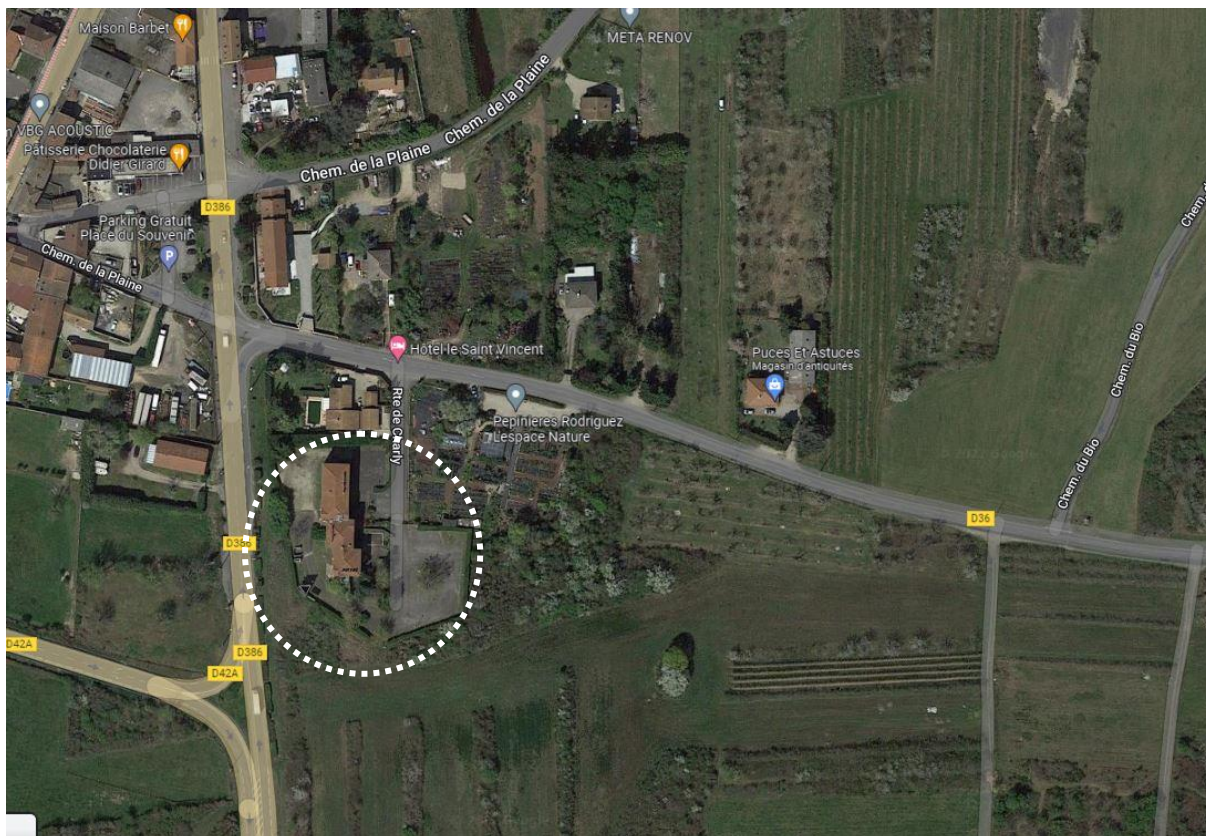
La modification portera donc sur la suppression des pastilles "Nh" et "Ah" avec une restitution de ces secteurs en zone A ou en zone N.



2- La création de STECAL

Avec la suppression des zones Ah et Nh et de l'évolution des projets de la commune, il est nécessaire de mettre en place des STECAL « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » afin de permettre l'évolution de certaines activités économiques existantes.

1/ L'Hôtel Le Saint Vincent – Lieu dit les 7 chemins



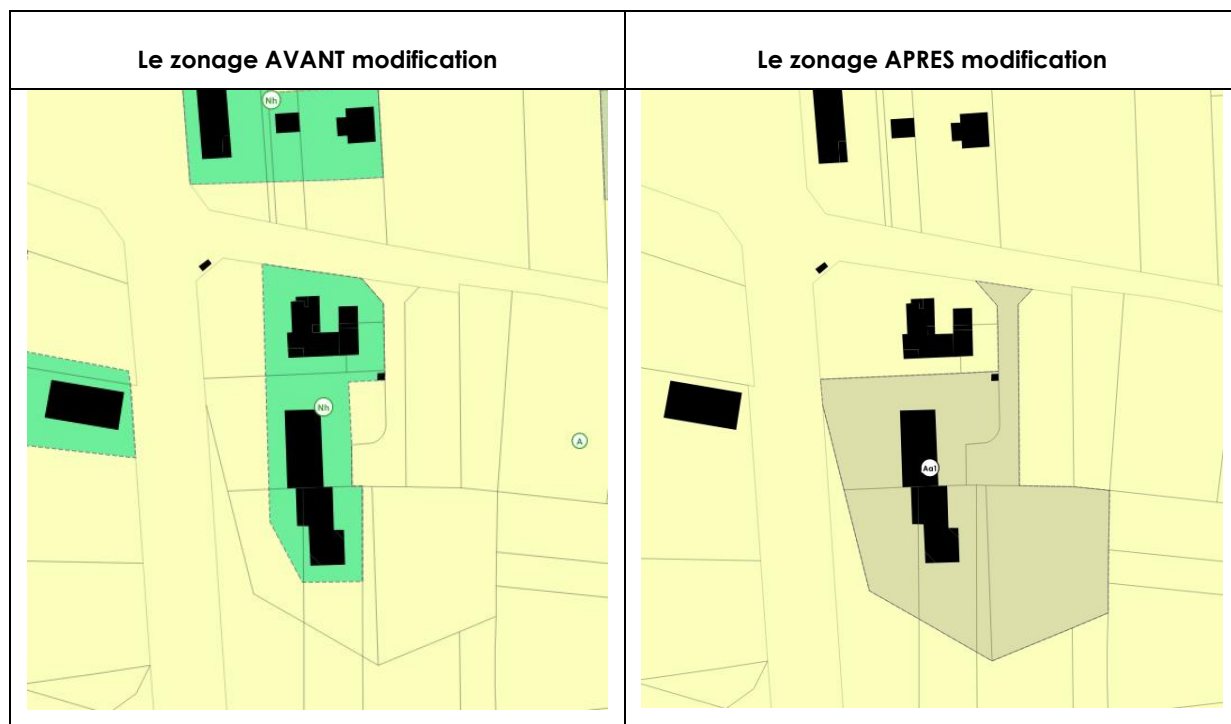
Le hameau des Sept Chemins constitue un noyau d'urbanisation assez ancien qui s'est développé au carrefour d'axes de communication importants. Situé aussi dans la plaine du Garon, il regroupe un ensemble de bâtiments liés à l'origine aux activités générées par les flux de circulation.

Autrefois, le carrefour des Sept Chemins était caractérisé par une forte mixité d'usages sur l'espace public (le carrefour accueillait un tramway). Aujourd'hui, la densité du trafic génère des dysfonctionnements et des conflits d'usage avec les activités en place.

La cohabitation de ces usages pose un enjeu majeur pour le hameau des Sept Chemins qui a fait récemment l'objet de travaux d'aménagements routiers et la création d'un rond-point afin de faciliter le trafic.

L'Hôtel Saint- Vincent, vieillissant, peine à ce jour à maintenir une attractivité. Un projet de centre de formation pour les forces de l'ordre permettrait d'y installer une activité complémentaire à celle de l'hôtellerie sans pour autant que le bâtiment ne perde sa fonction première. Il s'agit de créer des salles

complémentaires de formation qui s'inscrivent en extension de la construction existante. Le projet nécessite le développement d'une surface complémentaire de 200 m² d'emprise au sol environ. Le STECAL correspond à la parcelle d'une superficie de 5307 m² déjà entièrement artificialisée.



2/ Evolution de l'entreprise « Les compagnons de Saint Joseph »

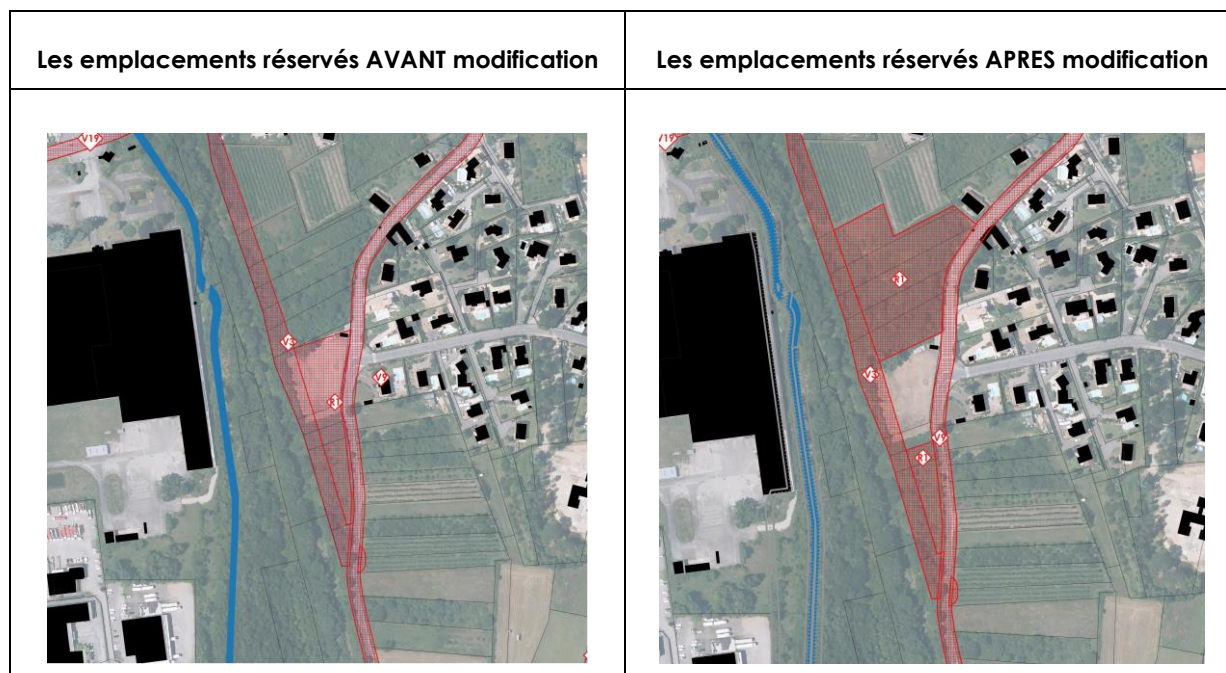


L'entreprise « Les compagnons de Saint Joseph » est une entreprise d'espaces verts située chemin d'Espeisses. Elle propose des prestations d'aménagement, de création et maçonnerie paysagère et d'entretien d'espaces verts. Cette activité étant en pleine croissance, des besoins concernant l'extension de la zone bureau située au sud ouest de la parcelle ont été formulés auprès de la commune de Vourles. Le STECAL tel que défini est très contenu pour répondre à ces nouveaux besoins. La surface supplémentaire du terrain par rapport à l'ancien secteur Ah est de 310m².

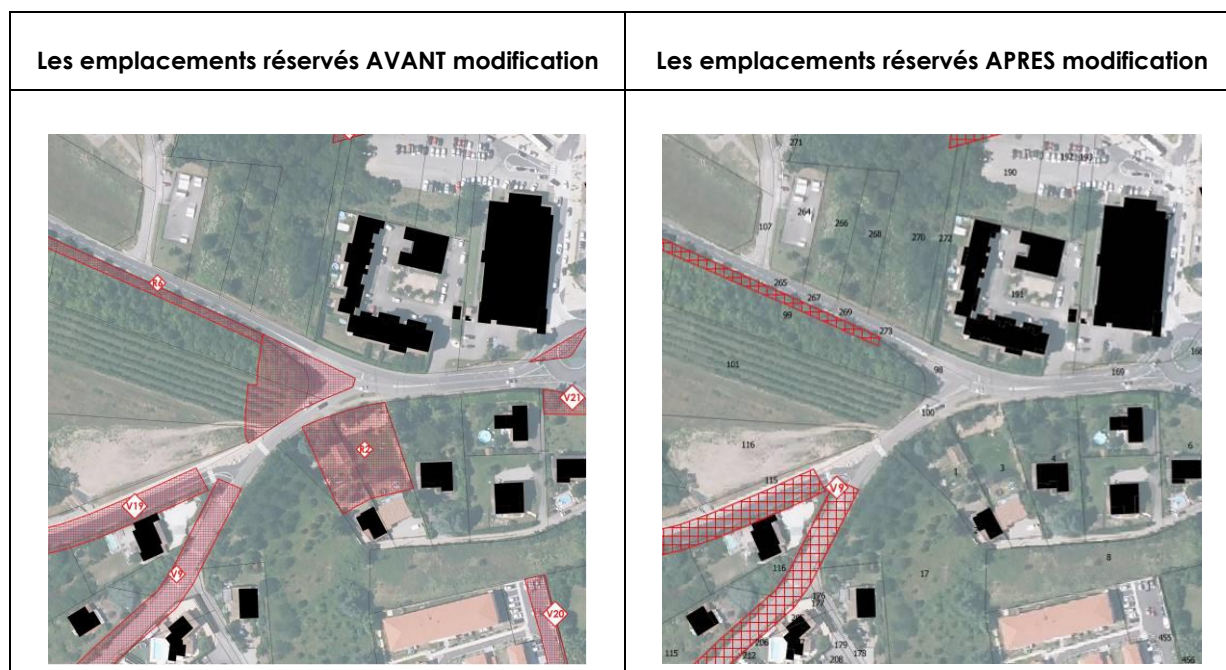
Le zonage AVANT modification Ah	Le zonage APRES modification Aa2

3- La modification de la liste des emplacements réservés

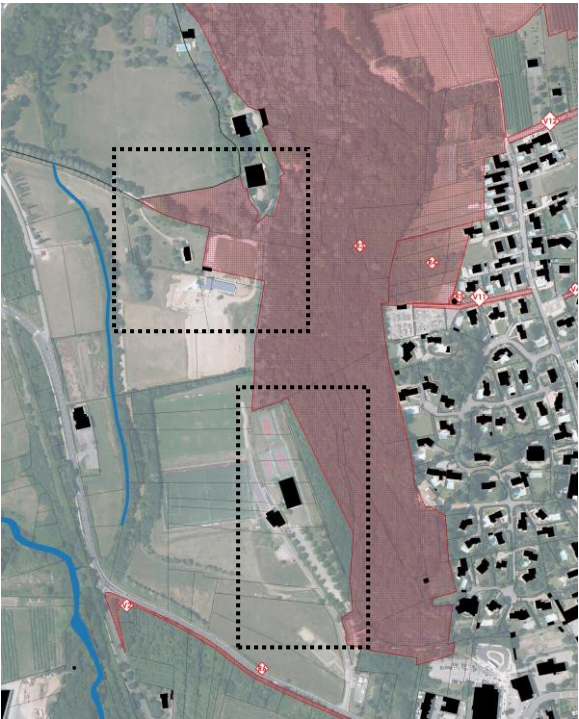
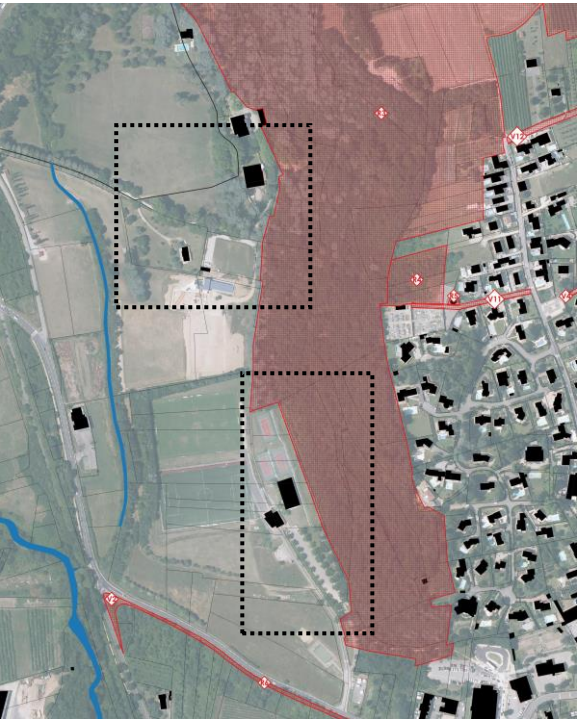
Cette modification du PLU est également l'occasion de revoir la liste des emplacements réservés.





L'emprise de l'**emplacement réservé R1** a été augmentée afin de prévoir les aménagements de la future gare. Les parcelles n° 109 et 110 ont été retirées de l'emprise de l'emplacement réservé : il s'agit de propriétés communales.





L'**emplacement réservé R2** a été supprimé suite à l'abandon du projet concernant l'aménagement d'un espace public entre la RD114 et la Rue de la Gare et à la réalisation de l'aménagement du carrefour.

Les emplacements réservés AVANT modification	Les emplacements réservés APRES modification
	



L'emplacement réservé R3, concernant l'aménagement de l'espace naturel du Bois des Côtes, a été réduit dans sa partie Ouest (il s'agit d'une réadaptation du projet d'aménagement) et agrandi dans sa partie Sud (un secteur boisé a notamment été oublié et doit être intégré à cet emplacement réservé).

Les emplacements réservés AVANT modification	Les emplacements réservés APRES modification
	



L'emplacement réservé R4, concernant l'extension du cimetière, a été réduit, l'emprise du précédent emplacement réservé étant trop ambitieux.

Les emplacements réservés AVANT modification	Les emplacements réservés APRES modification
	



Suite à l'échange avec le MIMO (Syndicat Intercommunal des Eaux de Millery Mornant), **cet emplacement réservé R5**, ne nécessite plus d'être inscrit (acquisition des terrains du château d'eau).

Les emplacements réservés AVANT modification	Les emplacements réservés APRES modification
	



La création de logements conventionnés pour seniors et l'aménagement d'un parc de stationnement, est en cours. **L'emplacement réservé R8 a donc été supprimé.**

Les emplacements réservés AVANT modification	Les emplacements réservés APRES modification
	



L'emplacement réservé V7, mis en place pour l'aménagement et l'élargissement du chemin de Montbel a été réduit dans sa partie Ouest, l'intégration de cette parcelle à l'emplacement réservé n'ayant pas d'intérêt pour l'aménagement de la voirie.

Les emplacements réservés AVANT modification	Les emplacements réservés APRES modification
	



L'emplacement réservé V11, permettant l'élargissement de l'impasse menant au cimetière, a été supprimé. Cet emplacement réservé a déjà été réalisé.

Les emplacements réservés AVANT modification	Les emplacements réservés APRES modification
	

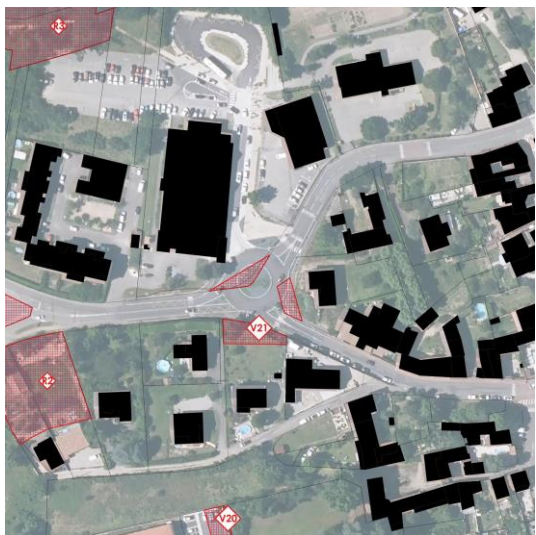
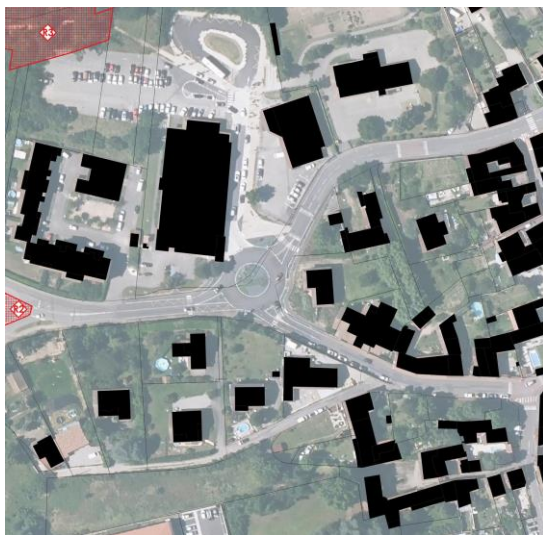
L'emplacement réservé V14, permettant l'élargissement de la Rue des Vallières et le carrefour avec le chemin des Fournières, a été supprimé. Cet emplacement réservé n'a pas lieu d'être : la voirie ne nécessite pas d'élargissement.

Les emplacements réservés AVANT modification	Les emplacements réservés APRES modification
	



L'emplacement réservé V15, mis en place pour l'élargissement du chemin de Champemin a été réduit dans sa partie Ouest. Cet emplacement réservé a déjà été réalisé.

Les emplacements réservés AVANT modification	Les emplacements réservés APRES modification
	


L'emplacement réservé V20, instauré pour la création d'une voirie et d'une aire de retournement a été réalisé. Il a donc été supprimé dans le cadre de cette modification.

Les emplacements réservés AVANT modification	Les emplacements réservés APRES modification
	

L'emplacement réservé V21, mis en place pour l'aménagement du carrefour Rue de Verdun/rue Louis Querbes a été réalisé. Il a donc été supprimé dans le cadre de cette modification.

Les emplacements réservés AVANT modification	Les emplacements réservés APRES modification
	

L'emplacement réservé **V23**, mis en place pour l'élargissement de la rue Jean Marie Chevallier va être revu pour permettre un meilleur tracé de la voie.

Les emplacements réservés rajoutés	
<p>Un nouvel emplacement réservé est mis en place afin d'élargir la Rue JB Mermet et d'aménager une piste cyclable.</p>	

Afin d'intégrer l'ensemble de ces modifications, les emplacements sont renumérotés

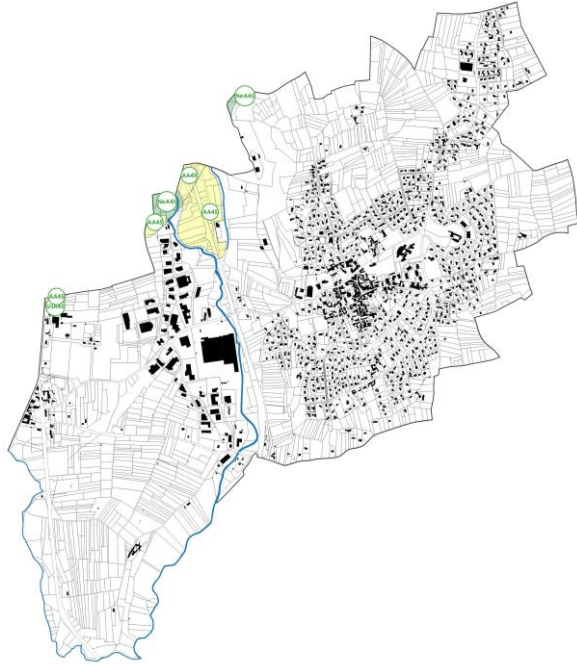
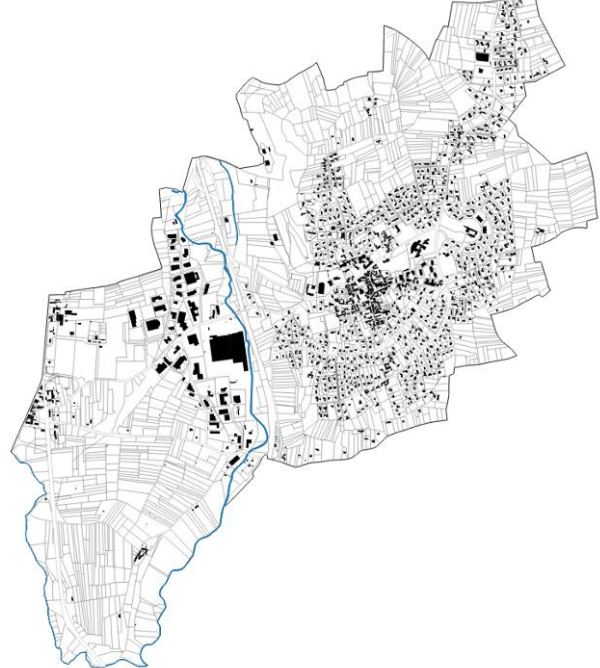
4- La suppression des zones délimitant le projet d'A45

La frange Nord Ouest du territoire communal est incluse dans le fuseau d'études de l'A45, un projet qui devait permettre :

- d'assurer correctement la continuité du réseau autoroutier A72 vers A7 et A46 ;
- de rééquilibrer l'ouest de la Région Urbaine de Lyon
- de favoriser le désenclavement et le développement économique de la région stéphanoise,
- de constituer un maillon de la liaison Lyon/Toulouse.

Afin de tenir compte de ce projet, des zonages spécifiques avaient été introduits au règlement graphique du PLU avec des indices "A45", pour permettre la prise en compte du projet sans geler l'usage des sols sur ces emprises.

Suite à l'abandon de ce projet, il convient de retirer ces indices. Les zones UiiA45, AA45 et NeA45 ont été inscrites en zones Uii, A et Ne dans le cadre de cette modification.



Le zonage AVANT modification	Le zonage APRES modification
	



5- La correction d'erreurs matérielles



La rectification de la localisation des bâtiments repérés au titre du patrimoine



Le Plan Local d'Urbanisme approuvé identifie 9 éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ancien article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme). Cependant deux éléments du patrimoine bâti ne sont pas correctement localisés.

Localisation élément du patrimoine à protéger AVANT modification	Localisation élément du patrimoine à protéger APRES modification
	

Localisation élément du patrimoine à protéger AVANT modification	Localisation élément du patrimoine à protéger APRES modification
	

► **La suppression du linéaire "toutes activités à préserver"**

Le règlement du PLU approuvé identifie en zone UA "un linéaire toutes activités à préserver" à l'intérieur duquel les rez-de-chaussée doivent obligatoirement être affectés à des activités commerciales ou de bureaux. Ce linéaire a cependant été inscrit par erreur sur le bâtiment de l'ancienne Poste, à l'emplacement de la bibliothèque. Il convient ainsi de le supprimer.

Le linéaire "toutes activités à préserver" AVANT modification	Le linéaire "toutes activités à préserver" AVANT modification
	

La régularisation du zonage autour de l'entreprise Tafani Auto

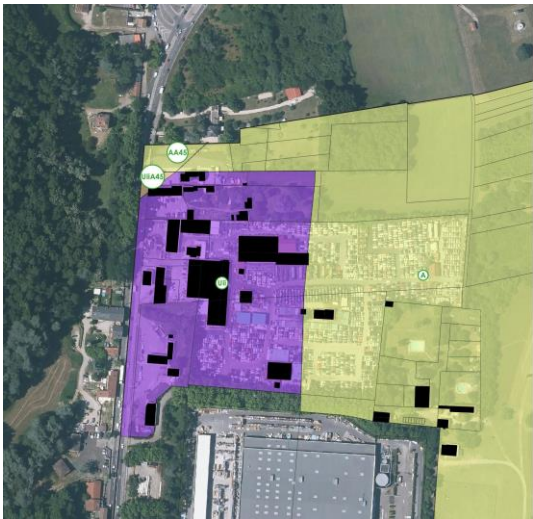
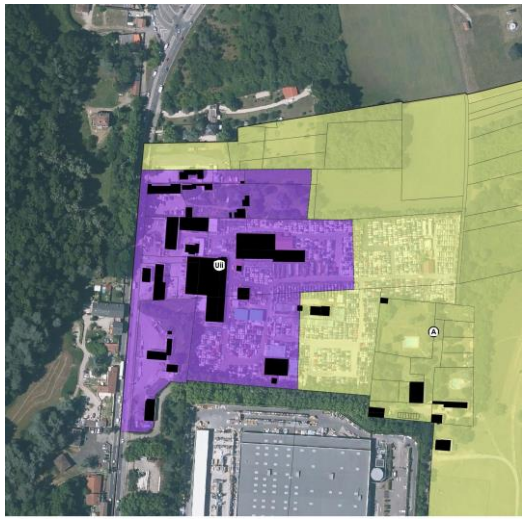
La société TAFANI AUTOS (anciennement STOP PIECES AUTO) exploite à Vourles depuis 1977 des installations d'entreposage, de démontage et de dépollution de véhicules hors d'usage (VHU), de type « voiture particulière », afin de proposer à la vente un vaste choix de pièces de réemploi.

Le site comporte les installations suivantes :

- plusieurs zones d'entreposage de véhicules accidentés
- une zone imperméabilisée pour l'entreposage des VHU brûlés et de certains VHU en attente de dépollution et de VHU dépollués en attente de transfert au broyeur,
- un espace couvert pour la dépollution (retrait des fluides...) et le démontage comportant plusieurs cuves (huiles et autres fluides), et hors périmètre ICPE, un entrepôt de stockage de pièces et un espace de vente d'accessoires neufs, ainsi que des bureaux.

La société est autorisée à exploiter ses installations par arrêté préfectoral modifié du 14/10/1996 obtenu via le bénéfice de l'antériorité. Elle dispose également d'un agrément préfectoral daté du 16/02/2022 actant également le changement d'exploitant.

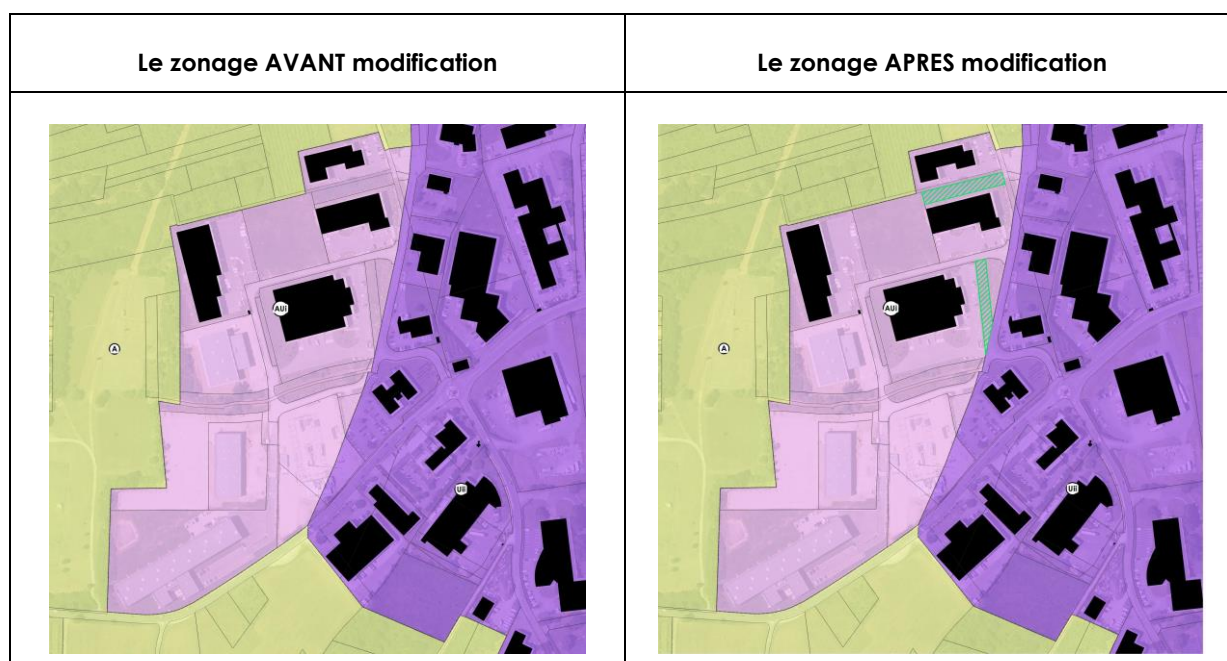
Afin de prendre en compte l'activité et les travaux d'imperméabilisation des sols à réaliser par l'entreprise pour donner suite à la mise en demeure de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) il convient de modifier le zonage en considérant la zone imperméabilisée qui a été laissée en zone agricole de la révision du PLU approuvé en 2014. Celle-ci aurait dû être intégrée à la zone urbaine à vocation d'activité économique.

Le zonage AVANT modification	Le zonage APRES modification
	

6- La modification de la trame des "espaces verts à protéger"

Dans le cadre des travaux d'aménagement de la zone d'activités du lotissement des Plattes 4, il a été demandé à l'aménageur par arrêté préfectoral n°2016-E90 de mettre en place la mesure d'évitement ME2. En effet, l'accord a été donné par le préfet de permettre la destruction, l'altération ou la dégradation du site de reproduction ou d'aires de repos d'espèces animales protégées. En revanche, les parcelles AV n°73 et AV n°77 doivent être rendues inconstructibles. Actuellement classées en zone AUj, et afin de confirmer leur caractère inconstructible et protégé, il convient d'ajouter un classement "espace verts à préserver" sur ces deux parcelles. Cette mesure ME2 consiste à limiter les emprises constructibles sur les espaces naturels pour préservation des espaces naturels et la fonctionnalité écologique.

Cette demande n'a pas encore été prise en compte alors que l'arrêté préfectoral date du 21 octobre 2016.

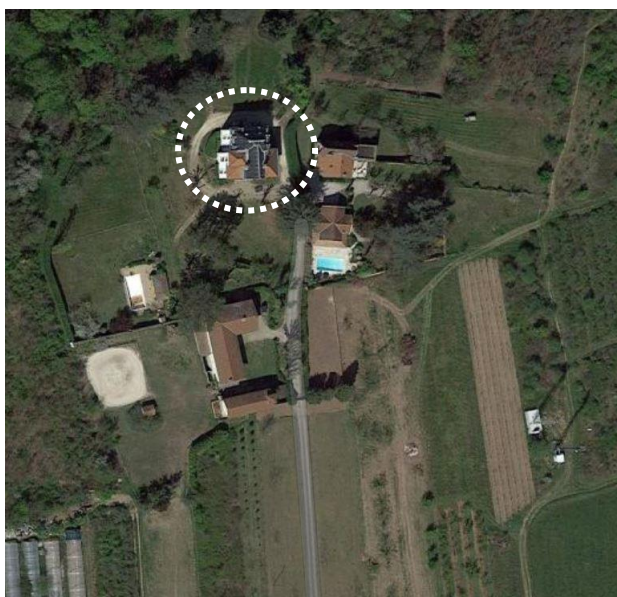


Par conséquent, l'article 13 de la zone AUj indique *"les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur."*

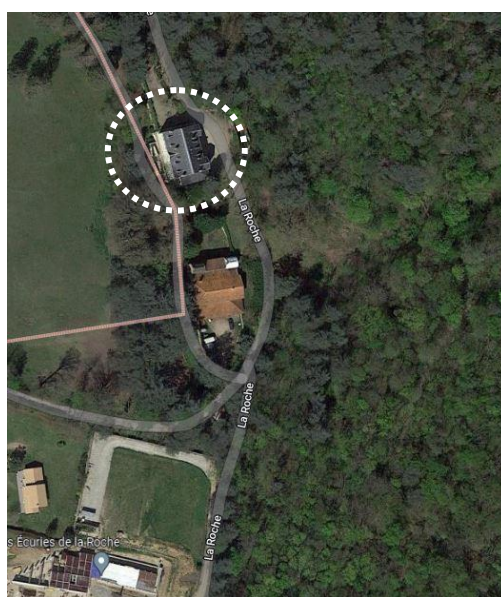
7- La création d'un cahier des éléments du patrimoine bâti à protégé au titre de l'article L.151-19 (anciennement L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme

Afin de protéger au mieux son patrimoine bâti, et au-delà de la simple identification des bâtiments au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite mettre en place un cahier de prescriptions/recommandations qui est annexé au règlement écrit du PLU.

De plus, dans le cadre de cette modification, 4 bâtiments ont été ajoutés à cette liste. Il s'agit de la Maison de Maître à La Roche, du Château Martin au Bois des Côtes, de la Maison des Jacobins rue Grande Charrière et d'une maison bourgeoise au bourg. A ces bâtiments s'ajoute un linéaire de mur dans le secteur du bois des Côtes autour des parcelles AB n°11, 67, 189, 204, 259



Château Martin



La Roche



Rue de la Grande Charrière



Impasse du Brochay



Mur entre le cimetière et les terrains de sports (caché sous la végétation)

Les modifications apportées au règlement écrit

1- Les modifications apportées au règlement écrit des zones A et N

Pour donner suite à la suppression des pastilles "Ah" et "Nh" et afin de prendre en compte la loi dite Macron, il est nécessaire de faire évoluer les dispositions réglementaires de ces deux zones dans le respect des textes législatifs en vigueur et de la doctrine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (CDPENAF).

Par ailleurs et au regard du tracé parfois très proche de la limite urbaine avec les espaces agricoles et naturels, certains jardins d'habitations se retrouvent en zone A ou N et ne peuvent créer d'annexes et de piscines. Ainsi et profitant de la présente modification dont l'un des objets est d'intégrer la loi Macron, il sera aussi précisé que les piscines et annexes sont autorisées en zone A et N sur une même parcelle où la construction est elle située en zone U.

Enfin, un règlement spécifique lié à la mise en place des deux Secteurs de taille et de Capacité d'Accueil Limitées est intégré à la zone A correspondant aux secteurs Aa1 (Hôtel Saint- Vincent) et Aa2 (Les compagnons de Saint Joseph).

LE REGLEMENT AVANT	LE REGLEMENT APRES
<p>Article A2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sont admis sous conditions :</u></p> <p><u>Sous réserve d'être situées dans le secteur Ae</u> [...]</p> <p><u>Sous réserve d'être situés dans le secteur Ah</u></p> <p>Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:</p> <p>— L'aménagement et l'extension *des constructions existantes dans la limite de 150 m² de surface de plancher* totale après travaux et pour un usage d'habitation,</p> <p>Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement</p>	<p>Article A2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sont admis sous conditions :</u></p> <p><u>Sous réserve d'être situées dans le secteur Ae</u> [...]</p> <p><u>Sous réserve d'être situés dans la zone A</u></p> <p>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 ;</p> <p>Les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.</p> <p>Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m², et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :</p>

~~Les annexes* lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, d'une annexe par tènement et à condition d'être situées à moins de 6 mètres du corps principal de bâtiment.~~

Sous réserve d'être situés dans la zone A

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 ;

Les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

- **la réfection* et l'adaptation*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher* ;

- **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite**

- o d'une extension par tènement,
- o de 40 m² de surface de plancher* et de 30% de l'emprise au sol de la construction existante,
- o dans la limite de 200 m² de surface de plancher* totale après travaux

- **Les piscines** lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement y compris lorsqu'elles sont liées aux habitations situées en zones U dont le tènement d'assise est en partie en zone U et en zone A

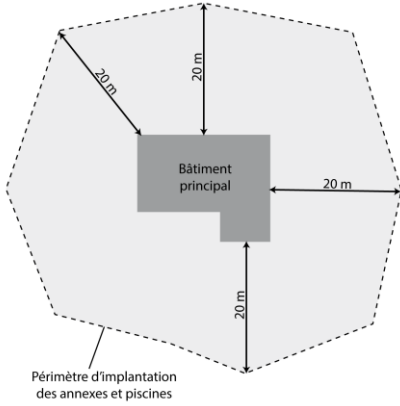
- **Les annexes** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement y compris lorsqu'elles sont liées aux habitations situées en zones U dont le tènement d'assise est en partie en zone U et en zone A

Sous réserve d'être situé dans le secteur Aa1

L'extension des constructions existantes à usage d'hôtellerie pour un usage de bureau (locaux de formation) ou d'hôtellerie dans la limite de 200 m² d'emprise au sol et d'une extension par tènement

Sous réserve d'être situé dans le secteur Aa2

L'extension des constructions existantes à usage d'artisanat ou industriel dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et ou de surface de plancher et d'une extension par tènement conformément à l'arrêté préfectoral n° 99-963 déclarant d'utilité publique les travaux de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine

LE REGLEMENT AVANT	LE REGLEMENT APRES
<p>Article A8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Non réglementée.</p>	<p>Article A8. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Dans la zone A</u></p> <p>Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale y compris si celle-ci est située en zone U.</p>  <p>The diagram shows a grey rectangular building labeled 'Bâtiment principal' centered within a larger, irregular polygon defined by a dashed line. Four double-headed arrows indicate a 20m distance from the building to the dashed line: one vertically upwards, one vertically downwards, one horizontally to the right, and one diagonally towards the top-left corner. A label 'Périmètre d'implantation des annexes et piscines' with a pointer indicates the dashed line boundary.</p>

LE REGLEMENT AVANT	LE REGLEMENT APRES
<p>Article A10. Hauteur maximum des constructions</p> <p>La hauteur* maximale des constructions est fixée à 11 m pour les pour les constructions à usage d'habitation.</p> <p>Pour les constructions à usage d'annexe*, cette hauteur est fixée à 4 m.</p> <p>.</p>	<p>Article A10. Hauteur maximum des constructions</p> <p>La hauteur* maximale des constructions est fixée à 11 m pour les bâtiments d'activité agricole et 8 m pour les constructions à usage d'habitation.</p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'activité économiques autre qu'agricole est fixée à 8 mètres ou à la hauteur des constructions existantes.</p> <p>Pour les constructions à usage d'annexe*, cette hauteur est fixée à 4 m.</p>

LE REGLEMENT AVANT	LE REGLEMENT APRES
<p>Article N2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sont admis sous conditions :</u></p> <p><u>Sous réserve d'être situés dans le secteur Nh</u></p> <p>Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :</p> <p>— l'aménagement* et l'extension* des constructions existantes en vue de l'habitation sous réserve qu'après les travaux, la surface de plancher* n'excède pas 150 m² ;</p> <p>Les constructions à usage d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 20 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement</p> <p>Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante</p> <p><u>Sous réserve d'être situés dans le secteur NI</u></p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient liées à des activités de sport et de loisir,</p> <p><u>Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone</u></p> <p>Les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,</p> <p>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</p>	<p>Article N2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sous réserve d'être situés dans le secteur NI</u></p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient liées à des activités de sport et de loisir,</p> <p><u>Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone</u></p> <p>Les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,</p> <p>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.</p>

2- Les modifications apportées au règlement de la zone UA

Les élus souhaitent modifier l'article 2 de la zone UA afin de :

- supprimer la règle de l'emprise au sol minimum pour permettre des aménagements et extensions en centre-bourg
- préciser la règle du logement social

LE REGLEMENT AVANT	LE REGLEMENT APRES
<p>Article UA2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sont admis sous conditions</u> pour les bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m² :</p> <p>a) L'aménagement* dans le volume existant des constructions pour un usage d'habitation, à condition que lors de la réalisation d'un programme au-delà de 2 logements (ou 2 lots), au moins 35% de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat</p> <p>b) L'extension* contiguë des constructions existantes pour un usage d'habitation, sous réserve que la surface de plancher* totale après travaux n'excède pas 200 m².</p> <p>c) L'aménagement* et l'extension contiguë des constructions existantes pour un usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de commerces dans la limite de 300 m2 de surface de plancher* par commerce, surfaces de stockage comprises - de bureau dans la limite de 150 m2 de surface de plancher* - artisanal dans la limite de 150m2 de surface de plancher*, surfaces de stockage comprises 	<p>Article UA2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sont admis sous conditions</u> pour les bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :</p> <p>a) L'aménagement* dans le volume existant des constructions pour un usage d'habitation, à condition que lors de la réalisation d'un programme au-delà de 2 logements (ou 2 lots), au moins 35% de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat. Les logements ou lots existants dans le volume aménagé et antérieurs de plus de 10 ans à compter de la date d'approbation du permis de construire initial (ou de la première division du tènement) ne comptent pas dans le nombre de logements total. Exemple : si un opérateur crée 2 logements sur un tènement où il existe déjà un logement, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale. Exemple : si un opérateur crée 1 logement sur un tènement où il existe déjà 2 logements, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale.</p> <p>b) L'extension* contiguë des constructions existantes pour un usage d'habitation, sous réserve que la surface de plancher* totale après travaux n'excède pas 200 m².</p> <p>c) L'aménagement* et l'extension contiguë des constructions existantes pour un usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de commerces dans la limite de 300 m2 de surface de plancher* par commerce, surfaces de stockage comprises - de bureau dans la limite de 150 m2 de surface de plancher* - artisanal dans la limite de 150m2 de surface de plancher*, surfaces de stockage comprises

3- Les modifications apportées au règlement de la zone UB

Les élus souhaitent modifier l'article 2 de la zone UB afin de préciser la règle du logement social et rendre plus flexible l'implantation des équipements publics et leurs éventuelles extensions.

LE REGLEMENT AVANT	LE REGLEMENT APRES
<p>Article UB2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sont admis sous conditions [...]</u></p> <p>Les constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme au-delà de 2 logements (ou 2 lots) au moins 35% de la surface de plancher soit affecté à du logement aidé par l'état.</p>	<p>Article UB2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sont admis sous conditions [...]</u></p> <p>Les constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme au-delà de 2 logements (ou 2 lots) au moins 35% de la surface de plancher soit affecté à du logement aidé par l'état.</p> <p>Les logements (ou lots) existants sur le tènement d'assiette du programme susvisé et antérieurs de plus de 10 ans à compter de la date d'approbation du permis de construire initial (ou de la première division du tènement) ne comptent pas dans le nombre de logement total.</p> <p>Exemple : si un opérateur crée 2 logements sur un tènement où il existe déjà un logement, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale.</p> <p>Exemple : si un opérateur crée 1 logement sur un tènement où il existe déjà 2 logements, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale.</p>
<p>Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>(...)</p> <p><u>7-2 Règles d'implantation générale</u></p> <p><u>7-2-1 Limites latérales</u></p> <p>Sauf stipulation contraire reportée par des polygones d'implantation sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu).</p> <p>Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (...)</p> <p><u>7-2 Règles d'implantation générale</u></p> <p><u>7-2-1 Limites latérales</u></p> <p>Sauf stipulation contraire reportée par des polygones d'implantation sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu).</p> <p>Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements* extensions* de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,

4- Les modifications apportées au règlement de la zone UC

Les élus souhaitent modifier l'article 2 de la zone UC afin de préciser la règle du logement social.

Par ailleurs ils profitent de la présente modification pour harmoniser sur l'ensemble du territoire l'emprise au sol autorisée pour les annexes et les porter à 40 m² comme en zone UA et UB. Enfin et pour des raisons de souplesse apportées aux constructions existantes notamment, ils réhausse le CES initialement limité à 15% à 20% constatant le phénomène d'extension des constructions par surélévation.

LE REGLEMENT AVANT	LE REGLEMENT APRES
<p>Article UC2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sont admis sous conditions [...]</u></p> <p>Les constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme au-delà de 2 logements (ou 2 lots) au moins 35% de la surface de plancher soit affecté à du logement aidé par l'état.</p> <p>(...)</p> <p>les constructions neuves à usage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bureaux, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher* - d'annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement ; <p>Article UC9. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie du terrain*.</p>	<p>Article UC2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sont admis sous conditions [...]</u></p> <p>Les constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme au-delà de 2 logements (ou 2 lots) au moins 35% de la surface de plancher soit affecté à du logement aidé par l'état.</p> <p>Les logements (ou lots) existants sur le tènement d'assiette du programme susvisé et antérieurs de plus de 10 ans à compter de la date d'approbation du permis de construire initial (ou de la première division du tènement) ne comptent pas dans le nombre de logement total.</p> <p>Exemple : si un opérateur crée 2 logements sur un tènement où il existe déjà un logement, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale.</p> <p>Exemple : si un opérateur crée 1 logement sur un tènement où il existe déjà 2 logements, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale.</p> <p>(...)</p> <p>les constructions neuves à usage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bureaux, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher* - d'annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement ; <p>Article UC9. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain*.</p>

5- Les modifications apportées au règlement de la zone UD

Les élus souhaitent modifier l'article 2 de la zone UD afin de préciser la règle du logement social.

Par ailleurs ils profitent de la présente modification pour harmoniser sur l'ensemble du territoire l'emprise au sol autorisée pour les annexes et les porter à 40 m² comme en zone UA et UB. Enfin et comme pour la zone UC pour les mêmes raisons, ils réhaussent le CES initialement limité à 15% à 20%.

LE REGLEMENT AVANT	LE REGLEMENT APRES
<p>Article UD2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sont admis sous conditions [...]</u></p> <p>Les constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme au-delà de 2 logements (ou 2 lots) au moins 35% de la surface de plancher soit affecté à du logement aidé par l'état.</p> <p>(...)</p> <p>les constructions neuves à usage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bureaux, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher* - d'annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement ; <p>Article UD9. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie du terrain*.</p>	<p>Article UD2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sont admis sous conditions [...]</u></p> <p>Les constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme au-delà de 2 logements (ou 2 lots) au moins 35% de la surface de plancher soit affecté à du logement aidé par l'état.</p> <p>Les logements (ou lots) existants sur le tènement d'assiette du programme susvisé et antérieurs de plus de 10 ans à compter de la date d'approbation du permis de construire initial (ou de la première division du tènement) ne comptent pas dans le nombre de logement total.</p> <p>Exemple : si un opérateur crée 2 logements sur un tènement où il existe déjà un logement, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale.</p> <p>Exemple : si un opérateur crée 1 logement sur un tènement où il existe déjà 2 logements, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale.</p> <p>(...)</p> <p>les constructions neuves à usage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bureaux, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher* - d'annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement ; <p>Article UD9. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain*.</p>

Les élus souhaitent modifier l'article 7 de la zone UD afin de supprimer la règle dérogatoire permettant des extensions (contiguë ou en surélévation) des bâtiments déjà implantés en limite séparative.

LE REGLEMENT AVANT	LE REGLEMENT APRES
<p>Article UD7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>(...)</p> <p><u>Règle d'implantation</u></p> <p>Sauf stipulation contraire reportée par des polygones d'implantation sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres.</p> <p>La construction en limite est autorisée pour les annexes à condition que ces dernières s'implantent sur une seule limite et que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 3,00 m</p> <p>Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements* et extensions * de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. 	<p>Article UD7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>(...)</p> <p><u>Règle d'implantation</u></p> <p>Sauf stipulation contraire reportée par des polygones d'implantation sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres.</p> <p>La construction en limite est autorisée pour les annexes à condition que ces dernières s'implantent sur une seule limite et que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 3,00 m.</p> <p>Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements* et extensions * de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. <p>L'extension par surélévation de constructions existantes implantées en limite est interdite</p>

Les élus souhaitent également modifier l'article 13 de la zone UD afin que les piscines ne soient pas prises en compte dans le coefficient d'espace vert.

LE REGLEMENT AVANT	LE REGLEMENT APRES
<p>Article UD13. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</p> <p>Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.</p> <p>Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.</p> <p>Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.</p> <p>En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigènes dans la proportion d'au moins 40 % de la surface du terrain. - La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. <p>Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, - lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants. 	<p>Article UD13. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</p> <p>Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.</p> <p>Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.</p> <p>Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.</p> <p>En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigènes dans la proportion d'au moins 40 % de la surface du terrain. Les piscines ne comptent pas comme de la surface bâtie. - La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. <p>Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, - lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

6- Les modifications apportées au règlement à la zone AUi

LE REGLEMENT AVANT	LE REGLEMENT APRES
<p>Article AUi1. Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Sont interdits :</p> <p>a) Les constructions neuves à usage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - agricole, - d'habitation - hôtelier - de commerce - de piscines - d'annexes <p>b) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*</p> <p>c) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs</p> <p>d) les autres occupations et utilisations du sol suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcs d'attraction * ouverts au public, - les garages collectifs de caravanes * - les aires de jeux et de sport* <p>e) l'ouverture de carrières</p>	<p>Article AUi1. Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Sont interdits :</p> <p>a) Toute construction neuve dans les secteurs repérés comme « espace vert à préserver » au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique</p> <p>b) Les constructions neuves à usage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - agricole, - d'habitation - hôtelier - de commerce - de piscines - d'annexes <p>c) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*</p> <p>d) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs</p> <p>e) les autres occupations et utilisations du sol suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcs d'attraction * ouverts au public, - les garages collectifs de caravanes * - les aires de jeux et de sport* <p>f) l'ouverture de carrières</p>

7- Les modifications apportées à l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions (dans toutes les zones)

Les élus souhaitent compléter l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions en intégrant des dispositions particulières pour :

- l'installation de climatiseurs ou PAC sur façade
- l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture

Les élus souhaitent également préciser la règle concernant les toitures et intégrer au règlement écrit le nuancier des façades et des toitures.

LE REGLEMENT AVANT	LE REGLEMENT APRES
<p>Article 11. Aspect extérieur des constructions</p> <p>11- Aspect général des bâtiments et autres éléments</p> <p>11-2-3 Façades</p> <p>Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.</p> <p>La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies* des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.) Les teintes respecteront le nuancier déposé en mairie et la finition se rapprochera d'un enduit de type gratté fin.</p>	<p>Article 11. Aspect extérieur des constructions</p> <p>11- Aspect général des bâtiments et autres éléments</p> <p>11-2-3 Façades</p> <p>Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.</p> <p>La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies* des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.) Les teintes respecteront le nuancier déposé en mairie et présenté en annexe du règlement : la finition se rapprochera d'un enduit de type gratté fin.</p> <p>Les ouvrages techniques (de type pompes à chaleur, climatiseurs, ...) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public. En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures, et dans la mesure du possible habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.</p>

11-2-5 Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

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

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus du tiers de la surface totale de la toiture.

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

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11-2-5 Toitures

Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume** dans le sens convexe.

La pente du toit doit être **comprise entre 25 et 40 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.

Les toitures doivent être **couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les teintes des tuiles respecteront le nuancier déposé en mairie et présenté en annexe du règlement.** Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

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

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus du tiers de la surface totale **de la ou des toitures de l'unité foncière.**

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

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de traitements architecturaux particuliers type véranda, pergolas, ...

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les équipements liés aux énergies renouvelables, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier. En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

8- Les modifications apportées aux définitions

Les élus souhaitent préciser la définition de l'emprise au sol et l'adapter afin de favoriser les ouvrages permettant la protection et la régulation thermique (pergola bioclimatique) solaire et les ouvrages générant de la production solaire via des panneaux photovoltaïques. Elle précise également la notion d'annexes pour toutes les zones du PLU.

LE REGLEMENT AVANT	LE REGLEMENT APRES
<p>Emprise au sol</p> <p>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. La surface des piscines de plein-air et des débords de toitures inférieurs à 40cm ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.</p>	<p>Emprise au sol</p> <p>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none">- la surface des piscines de plein-air ;- les débords de toitures inférieurs ou égales à 40 cm ;- les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 60 cm (exemple : terrasses surélevée)- les constructions de protection solaire ouvertes sur au moins trois côtés de type pergola bioclimatique inférieure ou égale à 20 m²,- les constructions de type carport abritant les véhicules et ouvertes sur au moins trois côté sous réserve qu'ils supportent des panneaux photovoltaïques et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20m²

9- Les modifications apportées au règlement de la zone NL

La commune a mené avec l'appui du CAUE du Rhône, une réflexion sur l'aménagement de son espace sportif situé en partie est du village et desservi par la route de Brignais. Il s'agit en effet de requalifier et valoriser l'ensemble du secteur en intégrant :

- des aires de stationnement permanentes et temporaires,
- une extension des terrains de tennis,
- des espaces et plateaux dédiés à des aires de loisirs (supports d'escalade, aire de détente, basket ball)
- un terrain synthétique couvert
- le déplacement de l'espace skate park
- la création d'un bassin de rétention

Ce projet sera aussi l'occasion de mettre en valeur l'ensemble de cette plaine sur un plan paysager.

Pour répondre aux besoins programmatiques qui ont été évalués, l'emprise au sol des constructions doit être revue.

A ce jour, l'emprise au sol est limitée à 2% de la surface totale du tènement, ce qui est un peu insuffisant au regard du programme à mettre en œuvre. Ce coefficient va être portée à 5% .



Maître d'ouvrage :
Commune
de VOURLES
Paysagiste conseiller :
Olivier Fayolle
Architecte conseiller :
Emmanuel Manger
Chargé de Coordination de
Mission :
Mathieu Flacher

6 bis, quai St Vincent
69083 Lyon cedex 01
Tél : 04 72 07 44 55
Fax : 04 72 07 44 59
Mail : caue06@caue06.fr

COMMUNE DE VOURLES :

Appui Architectural Urbain Environnemental et Paysager Ciblé « Opération polarité de loisirs »



LE REGLEMENT DU SECTEUR NL AVANT	LE REGLEMENT DU SECTEUR NL APRES
<p>Article 9. Emprise au sol</p> <p>Dans le secteur NI, l'emprise au sol des constructions est limitée à 2% de la surface totale du tènement</p>	<p>Article 9 . Emprise au sol</p> <p>Dans le secteur NI, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la surface totale du tènement</p>

Les modifications apportées aux annexes

La direction départementale des territoires du Rhône a procédé à la révision du classement sonore des voies sur le périmètre du département du Rhône et de la métropole de Lyon. Le classement sonore a été approuvé par arrêté préfectoral n°69-2022-03-24-00006 du 24 Mars 2022. En vertu de l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, il convient donc de mettre à jour les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les élus souhaitent par ailleurs annexer le zonage pluvial en cours de révision qui bénéficiera d'une enquête publique conjointe avec la présente procédure de modification.