

PLU approuvé le : 12/04/2012

Modifié le : 11/03/2015

Révisé sous format allégé le  
11/03/2015 et le 06/06/2018

Modification simplifiée lancée par  
arrêté du Maire le : 29/02/2024



# Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative du projet de modification  
simplifiée du PLU de Sainte-Sigolène – Février  
2024

<b>Préambule</b>	<b>4</b>
<b>Objets de la modification simplifiée</b>	<b>5</b>
<b>Détail des modifications du règlement écrit</b>	<b>6</b>
<b>1-Affectation des sols et destinations des constructions</b>	<b>6</b>
1-1- Encadrer la création de logements dans les zones d'activités économiques (zones UI et UE)	6
1-1-1- Contexte	6
1-1-2- Modifications apportées	7
Ancienne rédaction	7
Nouvelle rédaction	7
1-2- Accompagner les changements de destination des activités industrielles dans les tissus anciens de passementerie (Sous-secteur UAa)	7
1-2-1- Contexte	7
1-2-2- Modifications apportées	8
Ancienne rédaction	8
Nouvelle rédaction	8
1-3- Renforcer les règles de constructions en zone agricole (zone A)	9
1-3-1- Contexte	9
1-3-2- Modifications apportées	9
Ancienne rédaction	9
Nouvelle rédaction	10
<b>2-Mixité fonctionnelle</b>	<b>12</b>
2-1- Préserver les locaux commerciaux du centre bourg (zone UA)	12
2-1-1- Contexte	12
2-1-2- Modifications apportées	12
2-1-3- Emplacement des linéaires commerciaux à protéger (plan de zonage)	12
Ancienne rédaction du règlement	12
Nouvelle rédaction du règlement	13
<b>3-Equipements et réseaux</b>	<b>14</b>
3-1- Renforcer les prescriptions encadrant la gestion des eaux pluviales (ensemble des zones)	14
3-1-1- Contexte	14
3-1-2- Modifications apportées	14
Ancienne rédaction	14
Nouvelle rédaction	14
<b>4-Aspect des constructions</b>	<b>16</b>
4-1- Autoriser les toitures à un pan en zones d'activités (zone UI)	16
4-1-1- Contexte	16
4-1-2- Modifications apportées	16
Ancienne rédaction	16
Nouvelle rédaction	16
4-2- Autoriser les panneaux solaires photovoltaïques en superposition de toiture (Ensemble des zones à l'exception de la zone UA)	17
4-2-1- Contexte	17
4-2-2- Modifications apportées	17
Ancienne rédaction	17
Nouvelle rédaction	17
4-3- Ajuster les règles relatives aux couleurs des façades (zones UA11, UB11 et UH11) et revoir le nuancier annexé au règlement	17
4-3-1- Contexte	17
4-3-2- Modifications apportées	18
Ancienne rédaction	18
Nouvelle rédaction	18
4-4- Améliorer l'intégration urbaine des projets d'ensemble (ensemble des zones)	20
4-4-1- Contexte	20
4-4-2- Modifications apportées	20
Ancienne rédaction	20
Nouvelle rédaction	20
4-5- Ajuster les règles relatives à l'aspect des clôtures (zones UA, UB, UH, UI, UE, AUb)	21
4-5-1- Contexte	21
4-5-2- Modifications apportées	21
Ancienne rédaction	21
Nouvelle rédaction	21

<b>4-6- Encadrer l'utilisation du bois en façade des constructions (zones UA, UB, UH, 1AUb et N)</b>	22
4-6-1- Contexte	22
4-6-2- Modifications apportées	22
Ancienne rédaction	22
Nouvelle rédaction	22
<b>4-7- Adapter les règles relatives aux dimensions des ouvertures (Zone UA à l'exception du sous-secteur UAa, UB, UH, 1AUb et N)</b>	23
4-7-1- Contexte	23
4-7-2- Modifications apportées	23
Ancienne rédaction	23
Nouvelle rédaction	24
<b>4-8- Adapter les règles d'aspect extérieur des toitures pour les vérandas et pergolas (ensemble des zones)</b>	25
4-8-1- Contexte	25
4-8-2- Modifications apportées	25
Ancienne rédaction	25
Nouvelle rédaction	25
<b>4-9- Ajuster les règles relatives à l'aspect des toitures pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics (zones UA, UB et UL)</b>	26
4-9-1- Contexte	26
4-9-2- Modifications apportées	26
Ancienne rédaction	26
Nouvelle rédaction	27
<b>4-10- Ajuster les règles relatives aux toitures en cas de réhabilitation de bâtiments industriels (zone UB)</b>	28
4-10-1- Contexte	28
4-10-2- Modifications proposées	28
Ancienne rédaction	28
Nouvelle rédaction	28
<b>4-11- Améliorer l'intégration des constructions dans les pentes (ensemble des zones)</b>	29
4-11-1- Contexte	29
4-11-2- Modifications proposées	29
Ancienne rédaction	29
Nouvelle rédaction	29

## **Détail des modifications du règlement graphique 31**

<b>1- Emplacements réservés</b>	31
<b>1-1- Suppression de l'emplacement réservé n°1</b>	31
1-1-1- Contexte	31
1-1-2- Modifications proposées	31
Plan de zonage en vigueur	31
Plan de zonage modifié	32
<b>1-2- Création de linéaires commerciaux à protéger</b>	33
1-2-1- Contexte	33
1-2-2- Modifications proposées	33

# Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Sigolène a été approuvé le 12 août 2012 et a depuis fait l'objet de deux révisions simplifiées ainsi qu'une modification de droit commun :

- Modification n°1 approuvée le 11 Mars 2015
- Révision simplifiée n°1 approuvée le 11 Mars 2015
- Modification n°2 approuvée le 11 juin 2018
- Révision simplifiée n°2 approuvée le 6 Juin 2018

La commune a décidé d'engager une nouvelle procédure d'évolution ayant pour objectifs de réaliser des corrections et des mises à jour du règlement et des emplacements réservés.

**Les modifications envisagées ne portent pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.**

Elles ne consistent pas :

- En une modification des orientations du PADD,
- En une réduction d'espaces boisés classés, de zones agricoles ou naturelles et forestières,
- En une réduction de protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels,
- En l'ouverture d'une zone à urbaniser,
- En une OAP de secteur d'aménagement valant Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les modifications envisagées rentrent donc dans le périmètre d'une modification au titre des articles L.153-36 à 153-48 du Code de l'Urbanisme.

En outre, les modifications n'ont pas pour effet :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application des règles du Plan Local d'Urbanisme.
- De diminuer ces possibilités de construire.
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- De participer à l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme.

La modification peut donc être effectuée selon une procédure simplifiée en application des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

La commune a donc engagé une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU.

## Objets de la modification simplifiée

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Sigolène porte sur les points suivants :

1. Dans les zones UE et UI, renforcer les conditions s'imposant à la création de logements associés aux bâtiments d'activités,
2. Dans la zone UAa, permettre la reprise des activités industrielles existantes sans augmenter les risques et nuisances impactant le voisinage résidentiel,
3. Dans la zone A, limiter les possibilités de réaliser de nouvelles constructions sauf pour les agriculteurs exerçant leur activité à titre principal,
4. Dans la zone UA, préserver les locaux commerciaux du centre bourg,
5. Dans l'ensemble des zones, renforcer les prescriptions encadrant la gestion des eaux pluviales,
6. Dans la zone UI, autoriser les toitures à un pan,
7. Dans l'ensemble des zones à l'exception de la zone UA, autoriser les panneaux solaires photovoltaïques en superposition de la toiture,
8. Dans les zones UA, UB et UH, ajuster les teintes autorisées en façades des bâtiments et compléter le nuancier annexé au règlement et applicable sur l'ensemble des zones,
9. Dans l'ensemble des zones, améliorer l'intégration urbaine des opérations d'ensemble,
10. Dans les zones U et AU, ajuster les règles relatives à l'aspect des clôtures,
11. Dans les zones U à dominante résidentielle, AU et N, ajuster les règles relatives à l'emploi du bois dans les constructions,
12. Dans les zones U à dominante résidentielle, AU et N, assouplir les règles relatives à la taille des ouvertures pour les nouvelles constructions hors secteurs patrimoniaux valorisant le tissu de passementerie,
13. Dans l'ensemble des zones, adapter les règles d'aspect extérieur des toitures pour les vérandas et pergolas,
14. En zone UA, ajuster les règles relatives à l'aspect des toitures pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
15. En zone UB, ajuster les règles relatives à l'aspect des toitures pour la réhabilitation des friches industrielles,
16. Dans l'ensemble des zones, renforcer les règles relatives à l'intégration des constructions dans les terrains en pente,
17. Supprimer l'emplacement réservé n°1 destiné à la construction d'une nouvelle gendarmerie.

# Détail des modifications du règlement écrit

*A des fins de lisibilité, dans les comparaisons entre anciennes et nouvelles rédactions des articles du règlement, seules les modifications concernant chaque demande sont reportées et mises en évidence. L'ensemble du règlement écrit modifié est annexé à la présente notice.*

## 1- Affectation des sols et destinations des constructions

### 1-1- Encadrer la création de logements dans les zones d'activités économiques (zones UI et UE)

#### 1-1-1- Contexte

Dans les zones UI et UE du PLU destinées principalement à l'accueil d'activités économiques, la réalisation de logements est actuellement possible sous deux conditions cumulées :

- Être intégrés ou accolés au volume d'un bâtiment d'activité existant.
- Ne pas dépasser une limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions visent à autoriser les logements pour les activités nécessitant une présence permanente sur place, notamment pour assurer le gardiennage et la surveillance des locaux. Cependant, en l'état, elles permettent la création de logements d'une taille relativement importante et fonctionnellement séparés des bâtiments d'activités dont ils dépendent. Ces logements peuvent être vendus à des tiers n'ayant pas de nécessité de présence permanente sur place liée à la vocation des zones, favorisant un mitage résidentiel et des conflits d'usages potentiels.

La commune souhaite encadrer plus strictement la création des logements accessoires aux bâtiments d'activités afin qu'ils ne puissent plus être attractifs pour des ménages ne justifiant pas d'une nécessité de présence permanente. Ainsi il est proposé de faire évoluer la rédaction de l'article 2 du règlement des zones UI et UE afin de renforcer les conditions posées par le PLU à leur création :

- Mettre l'accent sur le caractère cumulatif des conditions.
- Abaisser la limite de surface de plancher maximum de 80m<sup>2</sup> à 50m<sup>2</sup>.
- Supprimer la possibilité de réaliser les logements accolés aux bâtiments d'activités et imposer qu'ils soient intégrés dans les volumes.
- Conditionner la création des logements à la justification d'une nécessité de présence permanente sur place liée à la nature de l'activité.

## 1-1-2- Modifications apportées

### Ancienne rédaction

#### Articles UI2 et UE2

« Les constructions à usage d'habitation seront admises dans la mesure où le logement est soit intégré, soit accolé au bâtiment d'activité économique et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »

### Nouvelle rédaction

#### Articles UI2 et UE2

« Les constructions à usage d'habitation seront admises **aux conditions cumulatives suivantes** :

- Être liées et nécessaires aux activités dont la nature justifie d'une présence permanente sur place pour surveillance ou gardiennage.
- Être ~~soit~~ intégrées, ~~soit accolées~~ aux volumes des bâtiments d'activités économiques.
- Ne pas dépasser une limite de **50m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

## 1-2- Accompagner les changements de destination des activités industrielles dans les tissus anciens de passementerie (Sous-secteur UAa)

### 1-2-1- Contexte

Le sous-secteur UAa de la zone UA du PLU est destiné à encadrer l'évolution des anciennes propriétés de passementiers situées dans le centre bourg de la commune. Ce tissu mixte comprend d'anciens ateliers dans lesquels sont encore implantés des activités artisanales ou industrielles à proximité des espaces résidentiels. La commune souhaite favoriser une mutation progressive de ce bâti vers l'habitat, sans gêner l'activité et la reprise des entreprises présentes sur place si elles n'augmentent pas les nuisances pour le voisinage.

L'article 2 du règlement de la zone, listant les occupations du sol et destinations de constructions, est segmenté entre une section applicable au sous-secteur UAa et une section applicable au reste de la zone UA. Cette dernière contient déjà une rédaction autorisant sous condition l'aménagement des activités existantes, qui pourrait répondre au besoin exprimé par la commune :

« *l'aménagement des constructions à usage industriel dans la mesure où il se réalise dans le volume existant et lorsqu'il n'a pas pour effet d'augmenter les nuisances.* »

En outre, l'article 1 interdit déjà la construction et l'extension de nouveaux bâtiments industriels dans l'ensemble de la zone UA, sous-secteur UAa compris, et met l'accent sur la possibilité d'effectuer des changements de destinations d'annexes isolées en habitations en sous-secteur UAa, possibilité qui n'est pas reprise dans l'article 2. Il est proposé de faire évoluer les articles 1 et 2 du règlement de la zone UA afin :

- De renforcer la rédaction existante sur l'aménagement des constructions industrielles, notamment pour objectiver les termes de « nuisances » et « risques » afin de sécuriser l'instruction, et d'étendre son application au sous-secteur UAa.
- De déplacer dans l'article 2 la rédaction sur les changements de destination des annexes isolées afin de d'améliorer la lisibilité du document.



## 1-2-2- Modifications apportées

### Ancienne rédaction

#### Article UA1

**« En zone UAa, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2, et notamment le changement de destination des constructions annexes isolées (non accolées à l'habitation) en habitation. »**

#### Article UA2

**« En zone UA, sont admis :**

- l'aménagement des constructions à usage industriel dans la mesure où il se réalise dans le volume existant et lorsqu'il n'a pas pour effet d'augmenter les nuisances.
- les entrepôts dans la limite d'une emprise au sol de 300 m<sup>2</sup> et dans la mesure où ils sont liés au fonctionnement d'une activité économique en place ou réalisés simultanément sur la commune.

**En zone UAa, sont admises,**

- les constructions annexes dans la mesure où :
  - leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> au total sur l'unité foncière,
  - et leur hauteur n'excède pas 3 mètres comptés depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture.
- les piscines
- les extensions limitées des constructions d'habitation présentes dans la zone, à condition que l'extension se réalise sur l'arrière des parcelles, le changement de destination des annexes non accolées à l'habitation est interdit.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »

### Nouvelle rédaction

#### Article UA1

**« En zone UAa, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2 ~~et notamment le changement de destination des constructions annexes isolées (non accolées à l'habitation) en habitation.~~ »**

#### Article UA2

**« En zones UA et UAa, sont admis :**

*L'aménagement des constructions à usage industriel aux conditions cumulatives suivantes :*

- *D'être réalisé dans les volumes existants.*
- *De ne pas augmenter la surface de plancher.*
- *De ne pas générer de risques et nuisances pour le voisinage résidentiel ou que des dispositions soient prises pour réduire ces risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage résidentiel.*

**« En zones UA, sont admis :**

- *l'aménagement des constructions à usage industriel dans la mesure où il se réalise dans le volume existant et lorsqu'il n'a pas pour effet d'augmenter les nuisances.*

*Les entrepôts dans la limite d'une emprise au sol de 300 m<sup>2</sup> et dans la mesure où ils sont liés au fonctionnement d'une activité économique en place ou réalisés simultanément sur la commune.*

**En zone UAa, sont admis,**

- les constructions annexes *aux conditions cumulatives suivantes :*
  - *que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> au total sur l'unité foncière,*



- que leur hauteur n'excède pas 3 mètres comptés depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture.
- *le changement de destination des constructions annexes isolées (non accolées à l'habitation) en habitation.*
- *les piscines.*
- *les extensions limitées des constructions d'habitation présentes dans la zone, à condition que l'extension se réalise sur l'arrière des parcelles, le changement de destination des annexes non accolées à l'habitation est interdit.*
- *les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.»*

## **1-3- Renforcer les règles de constructions en zone agricole (zone A)**

### **1-3-1- Contexte**

Elle souhaite restreindre les possibilités de construire en zone A aux seuls besoins des exploitations des agriculteurs exerçant leur activité à titre principal, tout en permettant les activités qui constituent le prolongement de l'acte de production. Il est proposé de modifier l'article 2 de la zone A afin :

- De limiter les possibilités de construction aux agriculteurs à titre principal.
- D'introduire la possibilité de réaliser des extensions limitées et annexes pour les constructions à usage d'habitation existante.
- D'introduire et encadrer la possibilité de réaliser des constructions liées au stockage de matériel agricole ainsi que la transformation et la commercialisation des produits des agriculteurs exerçant leur activité à titre principal.
- D'introduire et encadrer la possibilité de réaliser des aménagements à vocation touristique dans des bâtiments existants pour les agriculteurs exerçant leur activité à titre principal.

### **1-3-2- Modifications apportées**

#### **Ancienne rédaction**

##### **Article A2**

- « Les constructions et installations seront admises dans la mesure où elles sont nécessaires à une exploitation agricole.
- A moins d'être réalisées dans le cadre de l'aménagement, la réhabilitation, le changement de destination de bâtiments existants, les constructions à usage d'habitation ne seront admises que sous trois conditions :
  - Existence d'une exploitation présentant la Surface Minimum d'Installation et en fonctionnement depuis plus de 3 ans ou à défaut ayant touché la Dotation Jeune Agriculteur (DJA) ;
  - Nécessité de la proximité du logement vis-à-vis des bâtiments d'activité fonctionnels ;
  - Implantation de la construction à usage d'habitation dans un rayon maximum de 30 mètres par rapport à un bâtiment d'activité existant ou créé simultanément.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole, ce qui ne comprend pas les parcs photovoltaïques qui sont interdits. »

## Nouvelle rédaction

### Article A2

« Sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec l'exercices d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- L'aménagement des constructions existantes à condition de se faire sans changement de destination et dans leur enveloppe actuelle.
- Les constructions, installations et aménagements directement liés et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole par une exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, en prolongement de l'acte de production.
- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être nécessaires au stockage du matériel agricole, en prolongement de l'acte de production.
- les constructions à usage d'habitation, hors aménagement, réhabilitation, changement de destination de bâtiments existants, aux conditions cumulatives suivantes :
  - ⊖ Être nécessaire à l'activité agricole et dont l'exploitant exerce une activité agricole à titre principal ;
  - Nécessité de la proximité du logement vis-à-vis des bâtiments d'activité fonctionnels ;
  - Implantation de la construction à usage d'habitation dans un rayon maximum de 30 mètres par rapport à un bâtiment d'activité existant ou créé simultanément.
- L'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes seront admises aux conditions cumulatives suivantes :
  - Ne pas créer de logement supplémentaire.
  - Concerner une habitation dont la surface de plancher à la date d'approbation du PLU est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
  - Ne pas dépasser une limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher et 250m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total après travaux.
  - Que la surface de plancher et l'emprise au sol créées ne dépasse pas une limite de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.
- La création d'annexes liées à des constructions à usage d'habitation existantes sera admise aux conditions cumulatives suivantes :
  - Ne pas dépasser une limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors bassin des piscines).
  - Ne pas dépasser une hauteur supérieure à 1 niveau.
  - Être implantées à une distance du bâtiment principal inférieure à 20 m.
- Les aménagements relevant des sous destinations hôtels et autres hébergements touristiques pour une activité de tourisme aux conditions cumulatives suivantes :
  - Constituer une activité accessoire s'inscrivant dans la continuité de l'acte de production d'une exploitation agricole exercée à titre principal.
  - Concerner une construction existante à la date d'approbation du PLU.
  - Que la surface de plancher créée ne dépasse pas une limite de 60m<sup>2</sup>.
  - Que la surface de plancher créée ne dépasse pas une limite de 25% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.
  - Pour les bâtiments de caractère, l'aménagement des bâtiments ne pas dénaturer le caractère patrimonial du bâtiment.
  - Pour les autres bâtiments, l'aménagement doit permettre une amélioration de la qualité architecturale et de la performance environnementale et/ou énergétique du bâtiment.

- *Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole, ce qui ne comprend pas les parcs photovoltaïques qui sont interdits.»*

## 2- Mixité fonctionnelle

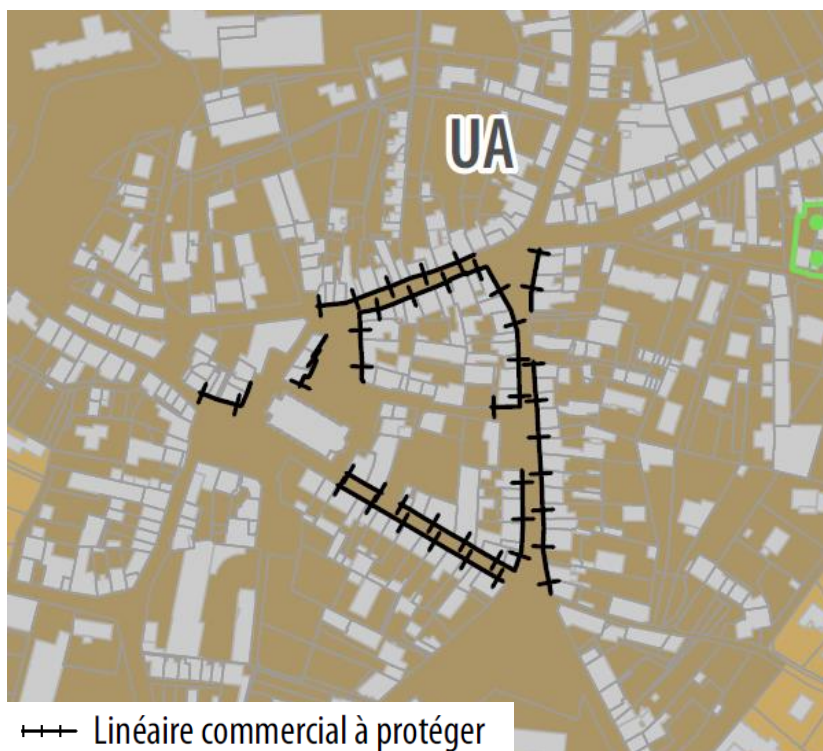
### 2-1- Préserver les locaux commerciaux du centre bourg (zone UA)

#### 2-1-1- Contexte

La commune souhaite préserver l'appareil commercial de son centre-bourg, et notamment prévenir le changement de destination des locaux commerciaux vacants en habitation. Il est proposé d'introduire au plan de zonage et au règlement de la zone UA un dispositif de « linéaire commercial à protéger » au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'Urbanisme le long de la rue Notre-Dame-des-Anges, la rue de la Victoire, la rue Charles Dupuy, l'angle de la Rue de Verdun et au niveau du parvis de l'église.

#### 2-1-2- Modifications apportées

#### 2-1-3- Emplacement des linéaires commerciaux à protéger (plan de zonage)



#### Ancienne rédaction du règlement

##### Article UA1

##### « En zone UA, sont interdits :

- Les constructions à usage industriel (construction nouvelle et extension).
- Le changement de destination de bâtiment pour une vocation industrielle.
- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les Habitations Légères de Loisirs hors terrain de camping et de caravanage ou parc résidentiel de loisirs.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles des articles 3 à 13.
- Les carrières.
- Les dépôts de ferrailles et gravats »

## Nouvelle rédaction du règlement

### Article UA1

#### « **En zone UA, sont interdits :**

- Les constructions à usage industriel (construction nouvelle et extension).
- Le changement de destination de bâtiment pour une vocation industrielle.
- *Le changement de destination en logements des rez-de-chaussée commerciaux protégés au plan de zonage.*
- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les Habitations Légères de Loisirs hors terrain de camping et de caravanage ou parc résidentiel de loisirs.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles des articles 3 à 13.
- Les carrières.
- Les dépôts de ferrailles et gravats ».

## 3- Equipements et réseaux

### 3-1- Renforcer les prescriptions encadrant la gestion des eaux pluviales (ensemble des zones)

#### 3-1-1- Contexte

La gestion des eaux pluviales est réglementée par l'article 4 du règlement, identique pour l'ensemble des zones du PLU. Il mentionne l'obligation de se raccorder au réseau public ou, si les conditions ne le permettent pas, d'assurer une rétention à la parcelle.

Cette rédaction ne satisfait pas la commune qui souhaiterait privilégier l'infiltration à la parcelle en première solution et imposer des règles spécifiques aux opérations d'ensemble. Il est proposé de modifier l'article 4 du règlement de l'ensemble des zones afin :

- De renforcer et renverser la logique des règles relatives à la gestion des eaux pluviales.
- Introduire une obligation de gestion à l'échelle de l'opération lors de la conception des opérations d'ensemble.

#### 3-1-2- Modifications apportées

##### Ancienne rédaction

##### Articles 4 de l'ensemble des zones

« Eaux pluviales

*Dans le cas où le réseau d'eaux pluviales présente des caractéristiques suffisantes, les constructions devront se raccorder au réseau public.*

*En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place pour assurer une rétention à la parcelle. »*

##### Nouvelle rédaction

##### Articles 4 de l'ensemble des zones

« Eaux pluviales

~~*Dans le cas où le réseau d'eaux pluviales présente des caractéristiques suffisantes, les constructions devront se raccorder au réseau public.*~~

~~*En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place pour assurer une rétention à la parcelle.*~~

*La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire du terrain qui doit réaliser des aménagements adaptés à l'opération.*

*Dans le cas d'une opération d'ensemble, les prescriptions s'appliquent à l'échelle de l'opération et non des autorisations individuelles.*

*Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière du projet en privilégiant des revêtements perméables et des ouvrages de récupérations adaptés et traités de manière à garantir leur insertion paysagère.*

*Si l'impossibilité technique de l'infiltration à l'unité foncière est démontrée, pourront être admis :*

- Les rejets dans le réseau pluvial public séparatif s'il existe et sous réserve des orientations du SDAGE.*
- Les rejets dans le milieu naturel sous réserve de l'existence d'un exutoire et avec l'accord de son propriétaire.*

*Dans tous les cas, les rejets dans le réseau eaux usées séparatif sont interdits. »*



## 4- Aspect des constructions

### 4-1- Autoriser les toitures à un pan en zones d'activités (zone UI et AUI)

#### 4-1-1- Contexte

Dans les zones UI et AUI du PLU destinées principalement à l'accueil d'activités économiques, la réalisation de toitures terrasses, toitures courbes et toitures à 2 pans est admise.

La commune souhaite également autoriser les toitures à un pan lorsqu'elles constituent une nécessité technique à l'activité. Il est proposé de modifier l'article 11 du règlement des zones UI et AUI, relatif à l'aspect des constructions, afin d'y ajouter une mention aux toitures à un pan.

#### 4-1-2- Modifications apportées

##### Ancienne rédaction

##### Article UI11 et AUI11

##### « **Toitures :**

*Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.*

*Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être de type deux pans.*

*Les pentes des toits, hors toitures terrasses et courbes, devront être inférieures à 57% (30°) et les variations de pentes sur un même pan sont interdites.*

*Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront dans tous les cas être intégrés à la toiture et ainsi respecter les pentes du toit. »*

##### Nouvelle rédaction

##### Article UI11 et AUI11

##### « **Toitures :**

*Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.*

*Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être de type deux pans.*

*Les toitures à un pan sont admises uniquement en cas de nécessité technique.*

*Les pentes des toits, hors toitures terrasses et courbes, devront être inférieures à 57% (30°) et les variations de pentes sur un même pan sont interdites.*

*Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront dans tous les cas être intégrés à la toiture et ainsi respecter les pentes du toit. »*

## **42- Autoriser les panneaux solaires photovoltaïques en superposition de toiture (Ensemble des zones à l'exception de la zone UA)**

### **42-1- Contexte**

La commune souhaite autoriser ces panneaux photovoltaïques superposés à la toiture. Il est proposé de modifier l'article 11 du règlement des zones concernées afin d'ajouter une mention aux panneaux superposés ainsi que plusieurs dispositions permettant d'assurer leur insertion dans le paysage urbain.

### **42-2- Modifications apportées**

#### **Ancienne rédaction**

**Articles UB11, UH11, UI11, UE11, UL11, AUb11, AUI11, N11 et A11**

##### **« Toitures :**

*Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.*

*Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être de type deux pans.*

*Les pentes des toits, hors toitures terrasses et courbes, devront être inférieures à 57% (30°) et les variations de pentes sur un même pan sont interdites.*

*Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront dans tous les cas être intégrés à la toiture et ainsi respecter les pentes du toit. »*

#### **Nouvelle rédaction**

**Articles UB11, UH11, UI11, UE11, UL11, AUI11, AUb11, N11 et A11**

##### **« Toitures :**

*Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.*

*Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être de type deux pans.*

*Les pentes des toits, hors toitures terrasses et courbes, devront être inférieures à 57% (30°) et les variations de pentes sur un même pan sont interdites.*

*Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront :*

- Être intégrés **ou en surimposition** à la toiture;
- Respecter les pentes du toit.

*Une autre implantation pourra être admise pour les toitures terrasses à condition de limiter l'émergence par rapport à la toiture et d'être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public. »*

## **43- Ajuster les règles relatives aux couleurs des façades (zones UA11, UB11 et UH11) et revoir le nuancier annexé au règlement**

### **43-1- Contexte**

L'article 11 du règlement des zones UA, UB et UH renvoie directement à un nuancier annexé au règlement listant les teintes autorisées pour les façades.

La commune souhaite compléter cette approche en interdisant explicitement les teintes détonnant trop avec celles actuellement autorisées. L'article 11 du règlement des zones UA, UB et UH est donc compléter sur ce point.

De plus le nuancier annexé au règlement est mis à jour.

## 4-3-2- Modifications apportées

### Ancienne rédaction

Articles UA11, UB11 et UH11

#### **« Murs et enduits :**

**[...]**

#### **2 - Règles applicables aux nouvelles constructions :**

*A moins d'être réalisés en matériaux naturels tels que bois ou pierre, les enduits ou parements extérieurs devront être réalisés dans des teintes conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement.*

*Les constructions annexes en bois type abris de jardin, garage... sont admises dans la limite de deux par tènement. »*

### Nouvelle rédaction

Articles UA11, UB11 et UH11

#### **« Murs et enduits :**

**[...]**

#### **2 - Règles applicables aux nouvelles constructions :**

*A moins d'être réalisés en matériaux naturels tels que bois ou pierre, les enduits ou parements extérieurs devront être réalisés dans des teintes conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement. Certaines teintes ne seront tolérées que pour des éléments ponctuels (encadrement de fenêtre, sur une seule façade, etc.).*

*Les teintes brillantes, éblouissantes, réfléchissantes, blanches, noires et de couleur vives ne sont pas autorisées.*

*Les constructions annexes en bois type abris de jardin, garage... sont admises dans la limite de deux par tènement. »*

### Ancien nuancier annexé

PAREX	VPI VICAT
BEIGE ROSE 050	BEIGE ROSE CLAIR 475
NACRE ORANGE 020	ROSE CLAIR 05 BEIGE ROSE 270 GRANIT ROSE 13
ROSE ORANGE 060	BRUN ROSE 90 ROSE SABLE 1006 TON BEIGE 1115
BEIGE ROSE PALE 040	OCRE BEIGE 30
OCRE CLAIRE 070	BEIGE NATUREL 1119
TERRE BEIGE T 70	BEIGE SABLE 1033 BEIGE TENDRE 1164
SABLE ORANGE T 40	
TERRE ROSE T 90	
SABLE ROSE R20	TON PIERRE 65
GREGE T 10	GRIS BEIGE 912
TERRE DE SABLE T 50	SABLE CLAIR 1203 CHAMPAGNE 15
SABLE JAUNE J 40	TON ROCHE 1024 IVOIRE 115
SABLE 010	

### Nouveau nuancier annexé

Réalisée d'après les palettes de ParexLanko, mais des couleurs équivalentes d'autres fournisseurs peuvent être proposées. Certaines teintes ne seront tolérées que pour des éléments ponctuels (encadrement de fenêtre, sur une seule façade, etc.).

REFERENCES AUTORISEES	REFERENCES AUTORISEES DE FAÇON PONCTUELLE (encadrement de fenêtre, une seule façade, etc.)
BLANC LUMIERE G10 BLANC CASSE G20 GRIS SOURIS G30 GRIS CENDRE G50	SILEX G16 GRIS FUME G40 GRIS SAUVAGE G71 GRIS NUAGE G76
SABLE JAUNE J 40	
SABLE 010 NACRE ORANGE 020 BEIGE ORANGE O30 BEIGE ROSE PALE 040 BEIGE ROSE 050 ROSE ORANGE 060 OCRE CLAIRE 070	BRIQUE NATURELLE O90
SABLE ROSE R20	TERRE DE SIENNE R80
GREGE T 10 SABLE CLAIR T20 SABLE ORANGE T 40 TERRE DE SABLE T 50 TERRE BEIGE T 70 TERRE ROSE T 90	TERRE D'ARGILE T30 TERRE FEUTREE T60 BEIGE T80
PIERRE V10	

## 44- Améliorer l'intégration urbaine des projets d'ensemble (ensemble des zones)

### 44-1- Contexte

Les projets de lotissements proposés à la commune intègrent rarement des règlements encadrant l'aspect des constructions. Une fois les lots découpés et vendus, hors couverture par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), seules les règles du PLU s'imposent lors de l'instruction des permis individuels. Cependant, en l'état actuel, elles ne permettent pas d'imposer une cohérence urbaine et architecturale satisfaisante aux constructions d'un même lotissement.

La commune souhaite donc renforcer les règles de l'article 11 des zones afin d'imposer une cohérence architecturale et urbaine aux constructions des opérations d'ensemble. Il est proposé d'ajouter une section « dispositions générales » au début des articles 11 de l'ensemble des zones s'appuyant sur l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### 44-2- Modifications apportées

#### Ancienne rédaction

##### Articles 11 de l'ensemble des zones

###### « **Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit. »

#### Nouvelle rédaction

##### Articles 11 des zones UA, UB, UH, UI, UE, UL, AUb, AUI

###### « **Dispositions générales :**

*Les constructions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, s'insérer harmonieusement dans leur environnement urbain et naturel. Une attention particulière sera portée aux constructions relevant d'opérations d'ensemble, qui pourront n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si leur caractère, leur architecture ou l'aménagement de leurs espaces extérieurs sont de nature à porter atteinte à la cohérence de l'opération.*

###### **Sont interdits :**

- [...]

##### Articles 11 des zones A et N

###### « **Dispositions générales :**

*Les constructions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, s'insérer harmonieusement dans leur environnement urbain et naturel.*

###### **Sont interdits :**

- [...]

## **4-5-Ajuster les règles relatives à l'aspect des clôtures (zones UA, UB, UH, UI, UE, AUb, AUI)**

### **4-5-1-Contexte**

L'article 11 du règlement des zones U et AU autorise différents types de clôtures :

- Des haies vives ou murs bas surmontés de claires-voies en limite des voies et emprises publiques.
- Des clôtures grillagées de couleurs vertes, sans soubassements, en limites séparatives.

La commune souhaite adapter les règles pour promouvoir une plus grande cohérence des aspects des clôtures, mais aussi accompagner les demandes des pétitionnaires vers de nouvelles teintes et types de clôtures. Il est proposé de modifier la section relative aux clôtures de l'article 11 des zones concernées afin :

- D'introduire une règle qualitative
- De rendre plus lisible les règles applicables aux limites du domaine public et aux limites séparatives.
- Autoriser les haies vives en limites séparatives.
- De préciser le terme de claire-voie afin d'éviter les dispositifs quasi opaques.
- De réglementer les teintes de manière plus souple tout en interdisant certaines couleurs détonnant dans le paysage urbain.

### **4-5-2-Modifications apportées**

#### **Ancienne rédaction**

**Articles UA11, UB11, UH11, UI11, UE11, AUb11 et AUI11**

##### **« Clôtures :**

*Elles seront constituées en limite de voies et emprises publiques :*

- *soit d'une haie vive d'essences locales et variées,*
- *soit d'un mur bas 80 cm de haut maxi pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie.*

*La clôture grillagée sans soubassement maçonné pourra être mise en place en limites séparatives.*

*Dans tous les cas, les grillages devront être de couleur verte. »*

#### **Nouvelle rédaction**

**Articles UA11, UB11, UH11, UI11, UE11, AUb11 et AUI11**

##### **« Clôtures :**

*Le choix des aspects, dimensions et types de clôtures, doit s'inscrire en cohérence avec la construction principale du terrain ainsi que les clôtures avoisinantes.*

*Elles seront constituées en limite de voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives :*

- *soit d'une haie vive d'essences locales et variées,*

- soit d'un mur bas, de 80 cm de haut maximum, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie *ajouré sur au moins 20% de sa surface.*

*La clôture grillagée sans soubassement maçonné pourra être mise en place en limites séparatives.*

#### *Sont interdits :*

- *L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.*
- *Les couleurs vives et brillantes*

*Dans tous les cas, les grillages devront être de couleur verte. »*

## **4-6 Encadrer l'utilisation du bois en façade des constructions (zones UA, UB, UH, AUb et N)**

### **4-6-1-Contexte**

L'article 11 du règlement des zones U à dominante résidentielle, AU et N encadre l'utilisation du bois en façade des constructions avec pour objectif de limiter les architectures de type chalet. Il instaure un pourcentage de 35% maximum de couverture de la façade et impose un traitement du matériau.

Cette rédaction interdit cependant des utilisations du bois que la commune souhaiterait par ailleurs autoriser (bardages ne dénotant pas avec l'architecture locale, constructions ossatures bois...). Il est proposé de modifier l'article 11 des zones concernées afin :

- De détailler le chapeau des articles 11 interdisant les architectures étrangères à la région pour y mentionner explicitement les chalets ainsi que d'autres types de constructions (maisons bretonnes, alsaciennes, basques, mas provençaux...)
- De porter le pourcentage de 35% maximum de couverture de la façade à 50% maximum de couverture pour l'ensemble du bâtiment.

### **4-6-2-Modifications apportées**

#### **Ancienne rédaction**

##### **Articles UA11, UB11, UH11, 1AUb11 et N11**

#### **« Sont interdits :**

- *Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.*
- *Les imitations de matériaux.*
- *L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.*

*[...]*

#### **Murs et enduits :**

*[...]*

*En cas d'utilisation du matériau bois dans la construction, celui-ci sera soit traité en conservant l'aspect naturel du bois et ne devra couvrir que 35% maximum du bâtiment par façade, soit peint en respectant la palette de couleur annexée au présent règlement. »*

#### **Nouvelle rédaction**

##### **Articles UA11, UB11, UH11, AUb11 et N11**



#### « Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (*chalets savoyards, maisons bretonnes, maisons basques, maisons alsaciennes, mas provençaux...*)
- Les imitations de matériaux.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

[...]

#### Murs et enduits :

[...]

En cas d'utilisation du matériau bois dans la construction, celui-ci sera soit traité en conservant l'aspect naturel du bois et ne devra couvrir que *35% 50% maximum de l'ensemble des façades du bâtiment par façade*, soit peint en respectant la palette de couleur annexée au présent règlement. »

## 4-7- Adapter les règles relatives aux dimensions des ouvertures (Zone UA à l'exception du sous-secteur UAa, UB, UH, 1AUb et N)

### 4-7-1- Contexte

L'article 11 du règlement des zones U à dominante résidentielles, AU et N impose la réalisation d'ouvertures « plus hautes que larges, de proportions équivalentes à celles des constructions traditionnelles ». Cette rédaction est destinée à respecter et mettre en valeur les qualités des constructions traditionnelles de passementiers, caractérisées par des ouvertures très hautes et disposées symétriquement sur les façades. Cependant, elle complique l'instruction des constructions neuves ayant des architectures modernes voire classiques et interdit de fait les baies vitrées.

Il est proposé de modifier la section relative aux ouvertures de l'article 11 des zones concernées afin d'autoriser les ouvertures plus larges que hautes pour les nouvelles constructions, hors secteur patrimonial des propriétés de passementiers délimité par le sous-secteur UAa.

### 4-7-2- Modifications apportées

#### Ancienne rédaction

#### Articles UA11, UB11, UH11, 1AUb11 et N11

#### « Ouvertures :

*Les surfaces vitrées des ouvertures seront plus hautes que larges, de proportions équivalentes à celles des constructions traditionnelles.*

*Des adaptations pourront être accordées pour les architectures d'exception.*

*En cas de création d'ouvertures sur des bâtiments traditionnels, la symétrie des ouvertures ne devra pas être compromise.*

*Le comblement des baies existantes sur les constructions identifiées sur le plan de zonage comme éléments remarquables au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme est interdit. »*

## Nouvelle rédaction

### Articles UA11,

#### « Ouvertures :

##### Secteurs en UA

~~Les surfaces vitrées des ouvertures seront plus hautes que larges, de proportions équivalentes à celles des constructions traditionnelles.~~

~~Des adaptations pourront être accordées pour les architectures d'exception.~~

En cas de création *ou de rénovation* d'ouvertures sur des bâtiments *avec une architecture d'exception* ~~traditionnels~~, la symétrie des ouvertures ne devra pas être compromise *et les surfaces vitrées des ouvertures seront plus hautes que larges, de proportions équivalentes.* ~~Des adaptations pourront être accordées pour les architectures traditionnelles.~~

Le comblement des baies existantes sur les constructions identifiées sur le plan de zonage comme éléments remarquables au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme est interdit.

##### Sous-secteur UAa

Les surfaces vitrées des ouvertures seront plus hautes que larges, de proportions équivalentes à celles des constructions traditionnelles.

Des adaptations pourront être accordées pour les architectures d'exception.

En cas de création d'ouvertures sur des bâtiments traditionnels, la symétrie des ouvertures ne devra pas être compromise.

Le comblement des baies existantes sur les constructions identifiées sur le plan de zonage comme éléments remarquables au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme est interdit.»

### UB11, UH11, AUb11 et N11

#### « Ouvertures :

~~Les surfaces vitrées des ouvertures seront plus hautes que larges, de proportions équivalentes à celles des constructions traditionnelles.~~

~~Des adaptations pourront être accordées pour les architectures d'exception.~~

En cas de création d'ouvertures *ou de rénovation* sur des bâtiments *avec une architecture d'exception* ~~traditionnels~~, la symétrie des ouvertures ne devra pas être compromise *et les surfaces vitrées des ouvertures seront plus hautes que larges, de proportions équivalentes.* ~~Des adaptations pourront être accordées pour les architectures d'exception.~~

Le comblement des baies existantes sur les constructions identifiées sur le plan de zonage comme éléments remarquables au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme est interdit.»

## **4-8- Adapter les règles d'aspect extérieur des toitures pour les vérandas et pergolas (ensemble des zones)**

### **4-8-1- Contexte**

L'article 11 du règlement de l'ensemble des zones du PLU limite la possibilité de réaliser des pergolas et vérandas en imposant des toitures à deux pans pour les constructions de plein pied. De plus, l'article 11 du règlement des zones U à dominante résidentielle, AU et N impose également une couverture par des tuiles rouges des toitures d'une surface à 20m<sup>2</sup>.

La commune souhaite autoriser les vérandas et pergolas. Il est proposé de modifier l'article 11 de l'ensemble des zones du PLU afin de soustraire les vérandas et pergolas aux règles relatives à l'aspect des toitures.

### **4-8-2- Modifications apportées**

#### **Ancienne rédaction**

##### **Articles 11 de l'ensemble des zones**

###### **« Toitures :**

*Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.*

*Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être :*

- *de type deux pans pour les constructions de plein pied,*
- *ou + de deux pans pour un bâtiment de type R+1 minimum.*

*Les toits à une pente seront admis pour les bâtiments dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et des adaptations pourront être accordées pour des adjonctions (représentant moins de 15% de la surface du bâtiment) aux bâtiments existants.*

*Les pentes des toits, hors toitures terrasses et courbes, devront être inférieures à 57% (30°) et les variations de pentes sur un même pan sont interdites.*

*Les toitures des constructions dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> devront être couvertes de tuiles rouges sans panachage d'ensemble (type tuiles flammées).*

*Les règles édictées au paragraphe ci-dessus concernant la couverture des toitures ne s'appliqueront pas aux toitures terrasses et courbes et à la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables qui peuvent engendrer des couleurs différentes.*

*Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront dans tous les cas être intégrés à la toiture et ainsi respecter les pentes du toit. »*

#### **Nouvelle rédaction**

##### **Articles 11 de l'ensemble des zones**

###### **« Toitures :**

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, couvertures de bassins de piscines, serres et tunnels agricoles.*

*Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.*

*Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être :*

- *de type deux pans pour les constructions de plein pied,*
- *ou + de deux pans pour un bâtiment de type R+1 minimum.*

*Les toits à une pente seront admis pour les bâtiments dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et des adaptations pourront être accordées pour des adjonctions (représentant moins de 15% de la surface du bâtiment) aux bâtiments existants.*

*Les pentes des toits, hors toitures terrasses et courbes, devront être inférieures à 57% (30°) et les variations de pentes sur un même pan sont interdites.*

*Les toitures des constructions dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> devront être couvertes de tuiles rouges sans panachage d'ensemble (type tuiles flammées).*

*Les règles édictées au paragraphe ci-dessus concernant la couverture des toitures ne s'appliqueront pas aux toitures terrasses et courbes et à la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables qui peuvent engendrer des couleurs différentes.*

*Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront dans tous les cas être intégrés à la toiture et ainsi respecter les pentes du toit. »*

## **4-9-Ajuster les règles relatives à l'aspect des toitures pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (zones UA, UB et UL)**

### **4-9-1-Contexte**

L'article 11 du règlement de la zone UA couvrant le centre-ville de la commune adopte une approche patrimoniale en imposant des toitures en tuiles rouges à partir de 20m<sup>2</sup> ainsi que des règles de pente. Il en va de même pour les zones UB (extensions du bourg) et UL (destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif). Cette rédaction limite la possibilité de construire et réhabiliter des équipements publics dont l'aspect est souvent plus dicté par des exigences de fonctionnalité ou de sécurité.

Il est proposé de modifier l'article 11 de l'ensemble des zones du PLU afin de soustraire les équipements d'intérêt collectifs et services publics aux règles relatives à l'aspect des toitures.

### **4-9-2-Modifications apportées**

#### **Ancienne rédaction**

##### **Article UA11**

##### **« Toitures :**

##### **En zone UA :**

*Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.[...]*

##### **En zone UAa :**

*Les toitures devront être de type deux pans. Les terrasses seront admises.[...]*

##### **En zones UA et UAa :**

*Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront dans tous les cas être intégrés à la toiture et ainsi respecter les pentes du toit. »*

## **Article UB11**

### **« Toitures :**

*Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.*

*Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être :*

- *de type deux pans pour les constructions de plain pied,*
- *ou + de deux pans pour un bâtiment de type R+1 minimum.*

*Les toits à une pente seront admis pour les bâtiments dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et des adaptations pourront être accordées pour des adjonctions (représentant moins de 15% de la surface du bâtiment) aux bâtiments existants.»*

## **Article UL11**

### **« Toitures :**

*Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises. [...] »*

## **Nouvelle rédaction**

## **Article UA11**

### **« Toitures :**

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, couvertures de bassins de piscines, serres et tunnels agricoles.*

*Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions nouvelles, extensions et réhabilitations d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que le projet ne porte pas atteinte à l'environnement bâti ou au cadre naturel et sous réserve de justifier de spécificités en termes de fonctionnalités ou de sécurité.*

**En zone UA : [...]**

**En zone UAa : [...]**

**En zones UA et UAa : [...]**

## **Article UB11**

### **« Toitures :**

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, couvertures de bassins de piscines, serres et tunnels agricoles.*

*Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions nouvelles, extensions et réhabilitations d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que le projet ne porte pas atteinte à l'environnement bâti ou au cadre naturel et sous réserve de justifier de spécificités en termes de fonctionnalités ou de sécurité.*

*Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.*

*Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être :*

- *de type deux pans pour les constructions de plain pied,*
- *ou + de deux pans pour un bâtiment de type R+1 minimum.*

*Les toits à une pente seront admis pour les bâtiments dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et des adaptations pourront être accordées pour des adjonctions (représentant moins de 15% de la surface du bâtiment) aux bâtiments existants.»*

## Article UL 11

### « Toitures :

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, couvertures de bassins de piscines, serres et tunnels agricoles.*

*Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions nouvelles, extensions et réhabilitations d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que le projet ne porte pas atteinte à l'environnement bâti ou au cadre naturel et sous réserve de justifier de spécificités en termes de fonctionnalités ou de sécurité.*

*Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises. [...] »*

## 4-10- Ajuster les règles relatives aux toitures en cas de réhabilitation de bâtiments industriels (zone UB)

### 4-10-1- Contexte

L'article 11 du règlement de la zone UB impose une couverture en tuiles rouge aux toitures des constructions d'une surface de 20m<sup>2</sup> ou plus. Il est précisé que cette règle ne s'applique pas pour les toitures terrasses, toitures courbes ainsi que pour la réalisation de dispositifs liés aux énergies renouvelables.

La commune souhaite ajuster la règle lors de la réhabilitation de bâtiments d'activités en friche, ce qui n'est pas permis par la rédaction actuelle du règlement. Il est proposé de modifier l'article 11 de la zone UB afin d'ajouter la réhabilitation des constructions à usage industriel à la liste des cas pour lesquels l'obligation de couverture par des tuiles rouge ne s'applique pas.

### 4-10-2- Modifications proposées

#### Ancienne rédaction

##### Article UB11

### « Toitures :

[...]

*Les toitures des constructions dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 20m<sup>2</sup> devront être couvertes de tuiles rouges sans panachage d'ensemble (type tuiles flammées)*

*Les règles édictées au paragraphe ci-dessus concernant la couverture des toitures ne s'appliqueront pas aux toitures terrasses et courbes et à la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables qui peuvent engendrer des couleurs différentes. »*

#### Nouvelle rédaction

##### Article UB11

### « Toitures :

[...]

*Les toitures des constructions dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 20m<sup>2</sup> devront être couvertes de tuiles rouges sans panachage d'ensemble (type tuiles flammées)*

*Les règles édictées au paragraphe ci-dessus concernant la couverture des toitures ne s'appliqueront pas aux toitures terrasses et courbes ~~et~~, à la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables **et à la réhabilitation des constructions à usage industriel** qui peuvent engendrer des couleurs différentes»*

## 4-11- Améliorer l'intégration des constructions dans les pentes (ensemble des zones)

### 4-11-1- Contexte

L'article 11 du règlement de l'ensemble des zones encadre l'implantation des constructions dans la pente en mentionnant que :

- « Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain »
- « Les buttes sont interdites »

La commune souhaite renforcer les règles d'insertion des constructions dans la pente. Il est proposé de modifier l'article 11 de l'ensemble des zones afin de réglementer plus finement les conditions d'autorisation et aspects des talus et murs de soutènement pouvant avoir un impact paysager important.

### 4-11-2- Modifications proposées

#### Ancienne rédaction

##### Articles 11 de l'ensemble des zones

###### « Implantation de la construction :

*Les constructions doivent s'adapter au profil naturel du terrain. Les buttes sont interdites.»*

#### Nouvelle rédaction

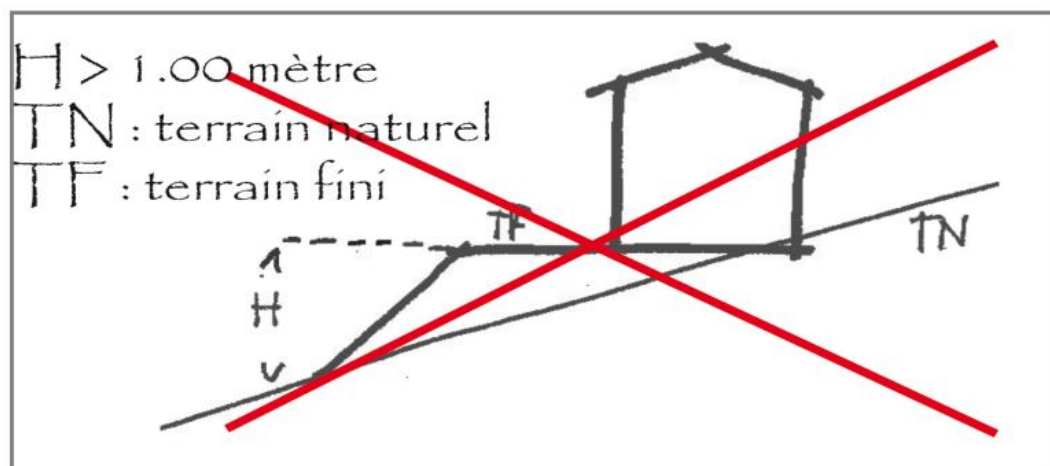
##### Articles 11 de l'ensemble des zones

###### « Implantation de la construction :

*Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Dans tous les cas sont interdits :*

- Les buttes
- Les talus visibles de plus d'un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, mesuré au point le plus éloigné du terrassement

Exemple d'implantation interdite (schéma à titre illustratif sans valeur réglementaire)

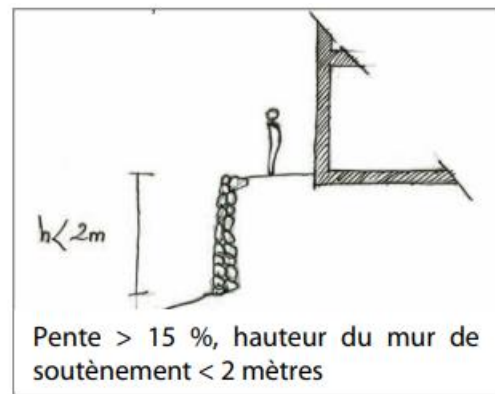
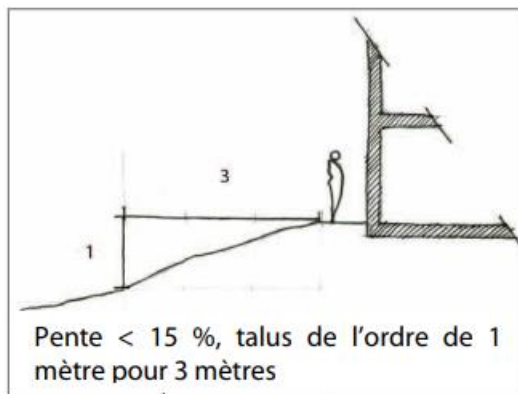




Les constructions doivent s'adapter au profil naturel du terrain *par encastrement ou étagement des volumes.*

- *En cas de pente inférieure à 15% : les talus créés doivent être répartis en pentes douces et doivent être plantés de préférences d'essences locales. Leur hauteur ne peut dépasser un mètre par rapport au terrain naturel.*
- *Pour les pentes supérieures à 15% : la construction s'étagage dans la pente. Les éventuels murs de soutènement ainsi que les déblais / remblais ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et leur aspect doit être proche de celui de la pierre locale (murs en gabions ou en maçonneries enduites, enrochements, pierre locale...).*»

Exemples d'implantations autorisées (schéma à titre illustratif sans valeur réglementaire)



# Détail des modifications du règlement graphique

## 1- Emplacements réservés

### 1-1- Suppression de l'emplacement réservé n°1

#### 1-1-1- Contexte

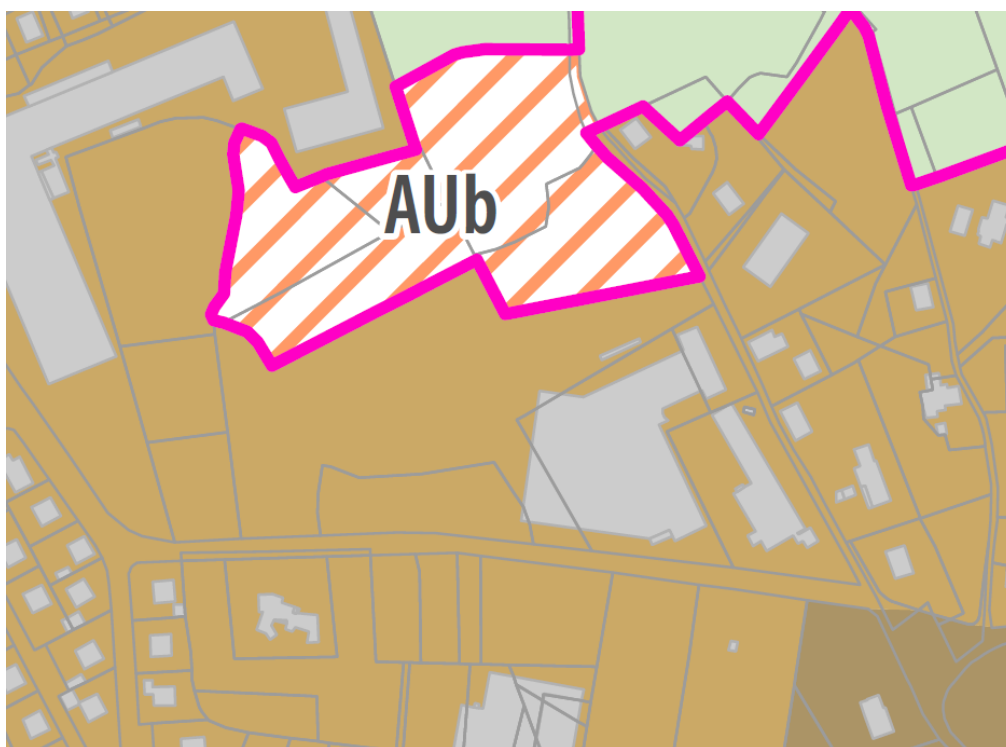
L'emplacement réservé n°1 porté au plan graphique du PLU a été créé afin d'acquérir du foncier en vue de la construction d'une nouvelle gendarmerie. Il concerne la parcelle A01008 d'une surface de 12 370m<sup>2</sup> située au lieu-dit Le Psychier. Le projet de gendarmerie ayant été annulé, l'emplacement réservé n'a aujourd'hui plus d'objet et peut être supprimé.

#### 1-1-2- Modifications proposées

##### Plan de zonage en vigueur



## Plan de zonage modifié



## Liste des emplacements réservés en vigueur

Numéro	Sites	Objet	Surface approximative*	Bénéficiaire
1	Le Peychier	Construction d'une nouvelle gendarmerie	12 370 m <sup>2</sup>	Commune
2 supprimé par modification n°1	Les Sagnes	<del>Création d'une maison médicale et</del> Aménagement de la Place	5 160 m <sup>2</sup>	Commune
3	Les Bachats	Extension des jardins familiaux et amorce de voie	4 640 m <sup>2</sup>	Commune
4	Barthomiaux	Création d'un équipement Enfance/ Jeunesse	19 800 m <sup>2</sup>	Commune
5	Les Trois Croix	Création d'une amorce de voie pour la desserte de la zone Aub	1 280 m <sup>2</sup>	Commune
6 supprimé par modification n°1	Lebre/Pealey	Création d'un sentier piéton	580 m <sup>2</sup>	Commune

## Liste des emplacements réservés modifiée

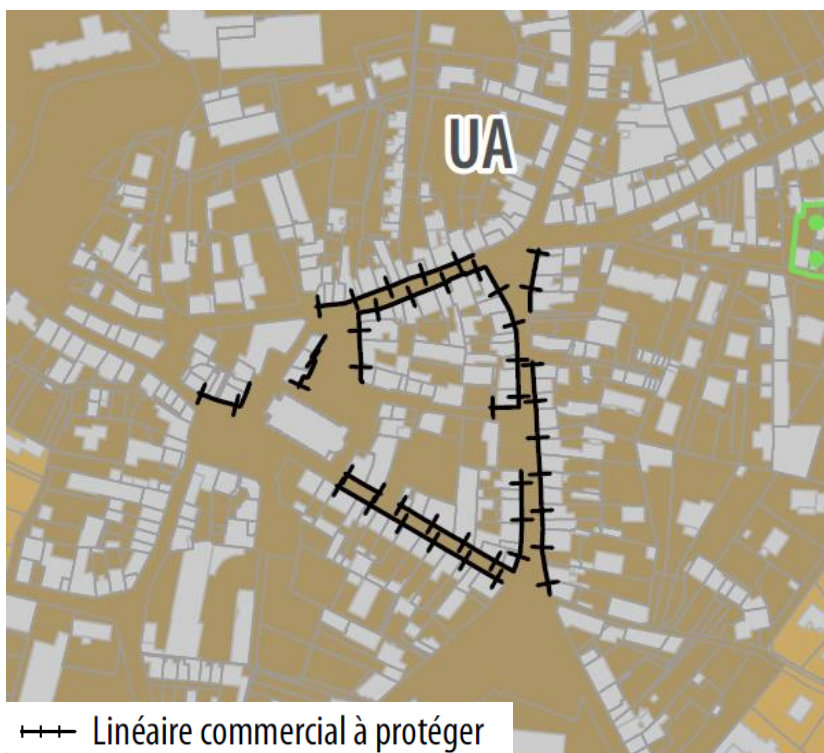
Numéro	Sites	Objet	Surface approximative*	Bénéficiaire
<del>1</del>	<del>Le Psychier</del>	<del>Construction d'une nouvelle gendarmerie</del>	<del>12 370 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune</del>
<del>2</del> supprimé par modification n°1	Les Sagnes	Création d'une maison médicale et Aménagement de la Place	5 160 m <sup>2</sup>	Commune
3	Les Bachats	Extension des jardins familiaux et amorce de voie	4 640 m <sup>2</sup>	Commune
4	Barthomiaux	Création d'un équipement Enfance/ Jeunesse	19 800 m <sup>2</sup>	Commune
5	Les Trois Croix	Création d'une amorce de voie pour la desserte de la zone AUB	1 280 m <sup>2</sup>	Commune
<del>6</del> supprimé par modification n°1	Lebre/ Pealey	Création d'un sentier piéton	580 m <sup>2</sup>	Commune

## 1-2- Création de linéaires commerciaux à protéger

### 1-2-1- Contexte

Cf. partie 1 – chapitre 2-1

### 1-2-2- Modifications proposées





46 rue de la télématique  
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1  
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09  
mail : [epures@epures.com](mailto:epures@epures.com) – Web : [www.epures.com](http://www.epures.com)