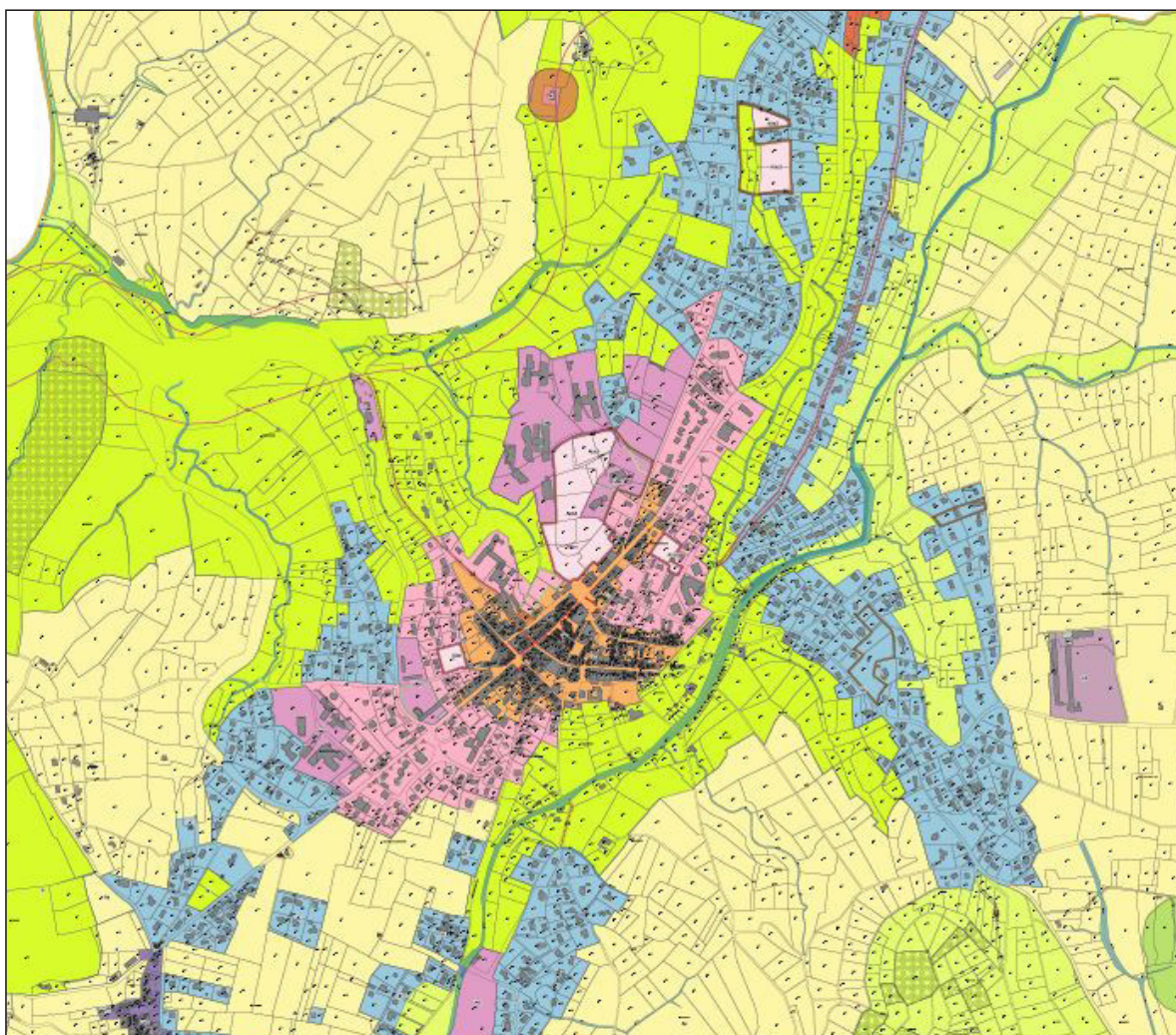


Commune de Villeneuve-de-Berg Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Objet de la modification simplifiée n°4 :

Modification du règlement écrit :

- Modification de l'article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Modification de l'article UC11 - Aspect extérieur/Façades,
- Modification de l'article UB11 et UC11 - Aspect extérieur/Ciôtures,
- Modification de l'article UB11, UC11, AUo11, N11, A11 - Aspect extérieur/Constructions/couvertures,
- Modification de l'article UB2, UC2, AUo2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières



PLU de Villeneuve-de-Berg - Extrait du règlement graphique.

Le Président,

Driss NAJI

Sommaire

1 - LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	3
1.1 - Rappel du code de l'urbanisme.....	3
1.2 - Les étapes de la procédure.....	4
2 - OBJET GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4.....	5
3 - PROJET DE MODIFICATION.....	5
3.1 Modifier l'article UC6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	5
3.2 Modifier l'article UC11 - aspect extérieur / façades.....	5
3.3 Modifier l'article UB11 et UC11 - aspect extérieur / clôtures.....	6
3.4 Modifier l'article UB11, UC11, AUo11, N11, A11 - aspect extérieur / construction / couverture	7
3.5 Modifier l'article UB2, UC2, AUo2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières	9
4 - CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4.....	10

1 - LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1.1 - RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L.153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L.153-31.

Le projet de modification simplifiée souhaité par la municipalité de Villeneuve-de-Berg consiste à modifier le règlement écrit :

- L'article UC6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- L'article UC11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, notamment les prescriptions concernant les menuiseries,
- Les articles UB11 et UC11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions, notamment les prescriptions concernant les clôtures,
- Les articles UB11, UC11, AUo11, N11, A11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions, notamment les prescriptions concernant l'implantation des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture,
- Les articles UB2, UC2, AUo2 relatifs aux occupations et utilisations soumises à des conditions particulières,

Dans la mesure où ces modifications respectent les conditions de l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée utilisée pour ce présent dossier est justifiée.

Cas mentionnés à l'article L.153-41

- 1° Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

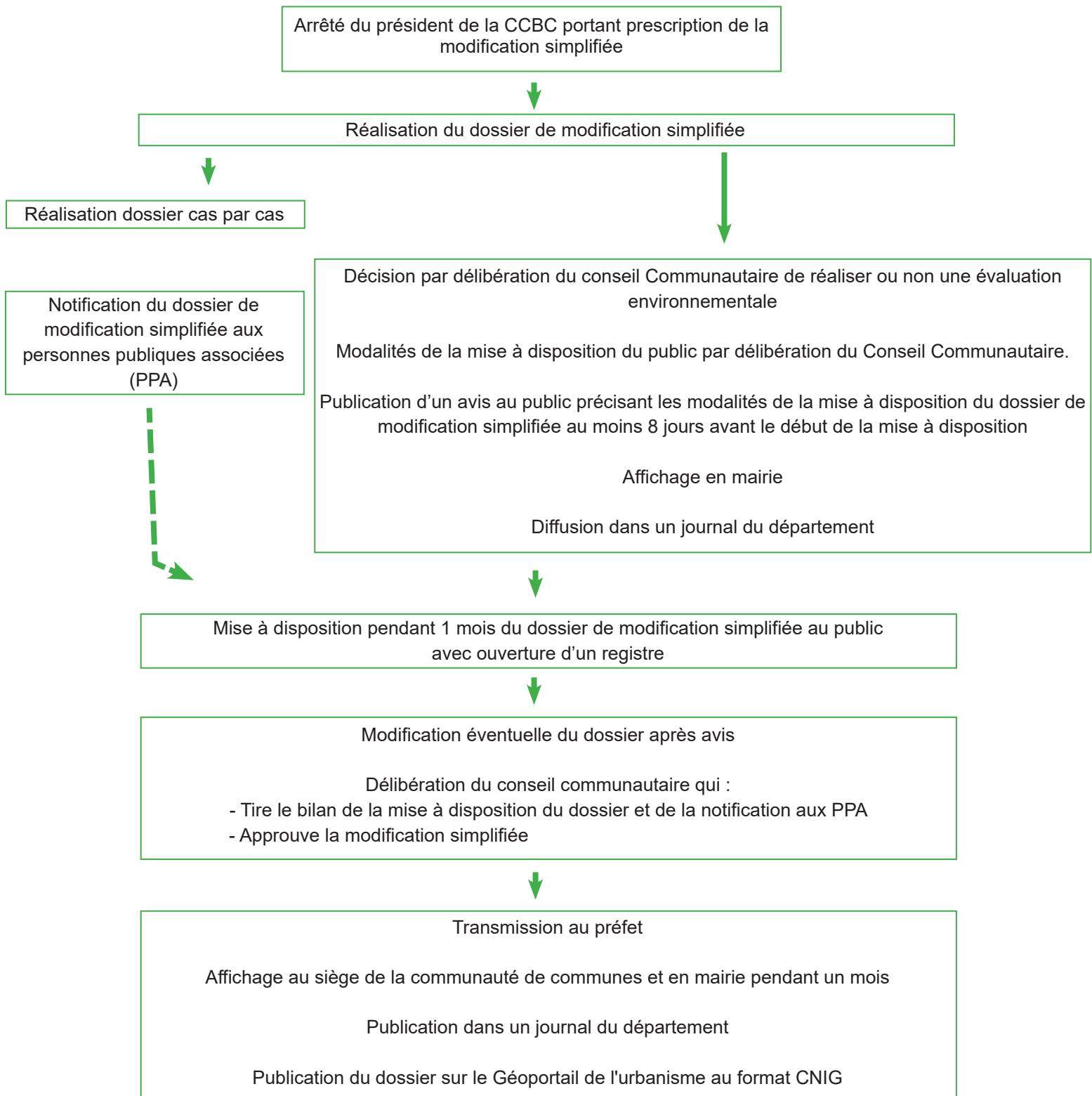
Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

1.2 - LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE



2 - OBJET GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

En accord avec la communauté de communes Berg&Coiron, la commune de Villeneuve-de-Berg a décidé de modifier, en utilisant la procédure de modification simplifiée, son plan local d'urbanisme afin de :

- Modifier l'article UC6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Modifier l'article UC11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, notamment les prescriptions concernant les menuiseries,
- Modifier l'article UB11 et UC11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, notamment les prescriptions concernant les clôtures,
- Modifier l'article UB11, UC11, AUo11, N11, A11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, notamment les prescriptions concernant l'implantation des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture,
- Modifier l'article UB2, UC2, AUo2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières.

3 . PROJET DE MODIFICATION

3.1 MODIFIER L'ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1.1 Contexte

L'article UC6 du règlement écrit impose une distance de plus de 6 mètres des voies publiques pour l'édification des constructions principales, leurs extensions et leurs annexes. Cette distance contraint la municipalité à refuser des projets de constructions sur des parcelles dont les dimensions ne permettent pas d'appliquer cette règle, empêchant notamment la densification de zones urbaines existantes. Aussi, cette prescription s'avère trop contraignante et ne répond plus, à l'usage, au projet souhaité par la municipalité.

3.1.2 Modification

Le règlement écrit sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 6 de la zone UC, avant modification simplifiée n°4 :

Les constructions principales, leurs extensions et leurs annexes doivent être édifiées à une distance de plus de 6 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Partie du règlement de l'article 6 de la zone UC, après modification simplifiée n°4 :

Les constructions principales, leurs extensions et leurs annexes doivent être édifiées :

- Pour les routes nationales et départementales, à une distance d'au moins 8 mètres de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Pour les voies communales, à une distance d'au moins 5 mètres de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants, dans la mesure où les bâtiments existants ne présentent pas déjà un problème de sécurité (visibilité, accès, largeur de voirie) et que l'extension ne présente pas de problème de sécurité.

3.2 MODIFIER L'ARTICLE UC11 - ASPECT EXTÉRIEUR / FAÇADES

3.2.1 Contexte

L'article UC11 du règlement écrit, dans les prescriptions concernant les façades, interdit les menuiseries de couleurs blanches. Or, les zones UC comprennent les quartiers d'urbanisation récente les plus éloignés du centre-ville, de densité faible où les constructions sont édifiées en ordre discontinu. Les règles d'aspect extérieur y ont été définies de manière à être plus souple, moins prescriptives vis-à-vis des zones UA et UB. Aussi il n'apparaît pas, à l'usage, nécessaire d'interdire les menuiseries de couleurs blanches dans ces zones.

3.2.2 Modification

Le règlement écrit sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 11 de la zone UC, avant modification simplifiée n°4 :

Façades :

(...)

Les menuiseries seront en bois, en PVC, en aluminium ou en acier laqué. Néanmoins les couleurs blanches sont interdites.

Partie du règlement de l'article 11 de la zone UC, après modification simplifiée n°4 :

Façades :

(...)

Les menuiseries seront en bois, en PVC, en aluminium ou en acier laqué. ~~Néanmoins les couleurs blanches sont interdites.~~

3.3 MODIFIER L'ARTICLE UB11 ET UC11 - ASPECT EXTÉRIEUR / CLÔTURES

3.3.1 Contexte

Dans le règlement écrit, concernant l'édification des clôtures, l'article UB11 interdit les murs bahuts surmontés de grillage ou de balustrade et l'article UC11 interdit les murs pleins à l'exception des murs bahut d'une hauteur de 50 cm maximum. Il s'avère que ces deux types de clôture pourraient être autorisés en zone UB et UC sans porter préjudice à la qualité paysagère de celles-ci ; les limites de hauteur en limite publique ou privée étant par ailleurs les mêmes dans les deux zones.

3.3.2 Modification

Le règlement écrit sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 11 de la zone UB, avant modification simplifiée n°4 :

Clôtures :

Les clôtures seront constituées par un mur en maçonnerie enduite de la même teinte que la construction principale ou en appareillage de pierre d'une hauteur maximale de 1,50 mètre en bordure de voie ou emprise publique et d'une hauteur maximale de 2 mètres sur les autres limites.

Les accès et portails devront être reculés suffisamment pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise publique.

Les murets existants seront préservés et rénovés.

Les murs bahuts surmontés de grillage ou de balustrades sont interdits. Les brises-vue en toile surajoutés sur les clôtures sont interdits.

Partie du règlement de l'article 11 de la zone UB, après modification simplifiée n°4 :

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre en bordure de voie ou emprise publique et 2 mètres sur les autres limites.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une haie vive doublée d'un grillage ;

- Soit par un mur en maçonnerie enduite de la même teinte que la construction principale ou en appareillage de pierre,
- Soit d'un mur bahut en pierre ou enduit de la même teinte que la construction principale d'une hauteur de 50 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie. La teinte du dispositif à claire-voie doit être en harmonie avec les constructions existantes et s'intégrer au site alentour.

Les accès et portails devront être reculés suffisamment pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise publique.

Les murets existants seront préservés et rénovés.

~~Les murs bahuts surmontés de grillage ou de balustrades sont interdits.~~ **Les clôtures plastique** et les brises-vue en toile surajoutés sur les clôtures sont interdits.

Partie du règlement de l'article 11 de la zone UC, avant modification simplifiée n°4 :

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre en bordure de voie ou emprise publique et 2 mètres sur les autres limites.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une haie vive doublée d'un grillage ;
- Soit d'un mur bahut en pierre ou enduit de la même teinte que la construction principale d'une hauteur de 50 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures béton et plastique sont interdites, tout comme les brises-vue en toile surajoutés.

Partie du règlement de l'article 11 de la zone UC, après modification simplifiée n°4 :

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre en bordure de voie ou emprise publique et 2 mètres sur les autres limites.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une haie vive doublée d'un grillage ;
- **Soit par un mur en maçonnerie enduite de la même teinte que la construction principale ou en appareillage de pierre,**
- Soit d'un mur bahut en pierre ou enduit de la même teinte que la construction principale d'une hauteur de 50 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie. **La teinte du dispositif à claire-voie doit être en harmonie avec les constructions existantes et s'intégrer au site alentour.**

Les clôtures ~~béton et~~ plastique sont interdites, tout comme les brises-vue en toile surajoutés.

3.4 MODIFIER L'ARTICLE UB11, UC11, UL11, AUO11, N11, A11- ASPECT EXTÉRIEUR / CONSTRUCTION / COUVERTURE

3.4.1 Contexte

Le règlement écrit du PLU indique notamment dans les zones UB, UC, AUo, N, A (pour les constructions à vocation d'habitation existantes, leurs extensions et annexes autorisées) que "Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encadrés dans les plans de la toiture et de faire l'objet d'une composition soignée s'intégrant à l'architecture (...)".

Cette prescription apparaît à l'usage trop contraignante : la municipalité souhaite permettre l'implantation de panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non à la toiture.

Par ailleurs, il est employé pour les zones Ap, Ni et UL le terme de "capteurs solaires", qui sera remplacé par celui de "panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques" afin d'éviter toutes interrogations et confusions entre les différents termes.

3.4.2 Modification

Le règlement écrit sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 11 de la zone UB, UC, AUo, N, avant modification simplifiée n°4 :

Construction / couverture :

(...)

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encadrés dans les plans de la toiture et de faire l'objet d'une composition soignée s'intégrant à l'architecture : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, en partie haute, centrée sur l'axe d'une ouverture en cohérence avec la composition de la façade, en création d'un auvent, en intégralité sur une annexe.

Pour le bâti ancien, l'intégration des panneaux dans des extensions neuves est à privilégier.

Partie du règlement de l'article 11 de la zone UB, UC, AUo, N, après modification simplifiée n°4 :

Construction / couverture :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques implantés sur la toiture sont autorisés. Leur implantation doit faire l'objet d'une composition soignée s'intégrant à l'architecture : par exemple, en bande sur toute la longueur de la

toiture, en partie haute, centrée sur l'axe d'une ouverture en cohérence avec la composition de la façade, en création d'un auvent, en intégralité sur une annexe.

Pour le bâti ancien, l'intégration des panneaux dans des extensions neuves est à privilégier.

Partie du règlement de l'article 11 de la zone A avant modification simplifiée n°4 :

Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, les prescriptions sont :

(...)

Toiture :

(...)

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés en couverture des bâtiments agricoles.

Pour les constructions à vocation d'habitation existantes, leurs extensions et annexes autorisées, les prescriptions sont :

(...)

Toiture :

(...)

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encadrés dans les plans de la toiture et de faire l'objet d'une composition soignée s'intégrant à l'architecture : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, en partie haute, centrée sur l'axe d'une ouverture en cohérence avec la composition de la façade, en création d'un auvent, en intégralité sur une annexe.

Pour le bâti ancien, l'intégration des panneaux dans des extensions neuves est à privilégier.

(...)

Pour tous les autres bâtiments, les prescriptions sont :

(...)

Toiture :

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés en couverture.

Partie du règlement de l'article 11 de la zone A, après modification simplifiée n°4 :

Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, les prescriptions sont :

(...)

Toiture :

(...)

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques implantés sur la toiture sont autorisés.

Pour les constructions à vocation d'habitation existantes, leurs extensions et annexes autorisées, les prescriptions sont :

(...)

Toiture :

(...)

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques implantés sur la toiture sont autorisés. Leur implantation doit faire l'objet d'une composition soignée s'intégrant à l'architecture : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, en partie haute, centrée sur l'axe d'une ouverture en cohérence avec la composition de la façade, en création d'un auvent, en intégralité sur une annexe.

Pour le bâti ancien, l'intégration des panneaux dans des extensions neuves est à privilégier.

(...)

Pour tous les autres bâtiments, les prescriptions sont :

(...)

Toiture :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques implantés sur la toiture sont autorisés.

Partie du règlement de l'article 11 de la zone As avant modification simplifiée n°4 :

Pour les constructions à vocation d'habitation existantes, leurs extensions et annexes autorisées, les prescriptions sont :

(...)

Toiture :

(...)

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encadrés dans les plans de la toiture et de faire l'objet d'une composition soignée s'intégrant à l'architecture : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, en partie haute, centrée sur l'axe d'une ouverture en cohérence avec la composition de la façade, en création d'un auvent, en intégralité sur une annexe.

Pour le bâti ancien, l'intégration des panneaux dans des extensions neuves est à privilégier.

Partie du règlement de l'article 11 de la zone As, après modification simplifiée n°4 :

Pour les constructions à vocation d'habitation existantes, leurs extensions et annexes autorisées, les prescriptions sont :

(...)

Toiture :

(...)

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques implantés sur la toiture sont autorisés. Leur implantation doit faire l'objet d'une composition soignée s'intégrant à l'architecture : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, en partie haute, centrée sur l'axe d'une ouverture en cohérence avec la composition de la façade, en création d'un auvent, en intégralité sur une annexe.

Pour le bâti ancien, l'intégration des panneaux dans des extensions neuves est à privilégier.

Partie du règlement de l'article 11 de la zone UL avant modification simplifiée n°4 :

Construction / couverture :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, et d'être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit.

Partie du règlement de l'article 11 de la zone UL après modification simplifiée n°4 :

Construction / couverture :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques implantés sur la toiture sont autorisés. Ils devront être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit.

Partie du règlement de l'article 11 de la zone Ap et Ni avant modification simplifiée n°4 :

Toiture :

(...)

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être invisibles depuis l'espace public. Ils seront placés en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser un tiers de la surface du pan de toit. Ils doivent être encastrés au plan de la toiture.

Partie du règlement de l'article 11 de la zone Ap et Ni après modification simplifiée n°4 :

Toiture :

(...)

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition d'être invisibles depuis l'espace public. Ils seront placés **prioritairement** en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser un tiers de la surface du pan de toit. Ils doivent être encastrés au plan de la toiture.

3.5 MODIFIER L'ARTICLE UB2, UC2, AUo2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

3.5.1 Contexte

La municipalité souhaite encadrer la pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques au sol dans les zones UB, UC et AU afin de limiter l'impact paysager des ces équipements.

3.5.2 Modification

Le règlement écrit sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 2 de la zone UB, UC, AUo, avant modification simplifiée n°4 :

(...)

Partie du règlement de l'article 2 de la zone UB, UC, AUo, après modification simplifiée n°4 :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques posés au sol sont autorisés dans la limite d'une installation d'un

seul tenant avec une superficie maximum de 16 m² par unité foncière et à condition d'être implantés à moins de 10 mètres de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité.

(...)

4- Contenu du dossier de modification simplifiée n°4

Le dossier de modification simplifiée n°4 du PLU de Villeneuve-de-Berg contient les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation de la modification simplifiée n°4,
- Le règlement écrit.

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées,