



Plan Local d'Urbanisme



PLU approuvé le : 9/10/2017

Modification n° 1 Dossier Mis à Disposition du Public



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.18.131

Fév.
2019

Commune d'**ALIXAN**
(26300)

Plan Local d'Urbanisme
Modification n° 1

Dossier Mis à Disposition du Public

BORDEREAU des PIECES

- 1 – Notice explicative
- 2 – Pièce écrite modifiée (Règlement) - Extraits
- 3 – Pièce graphique modifiée (Zonage) - Extraits



Plan Local d'Urbanisme



PLU approuvé le : 9/10/2017

Modification n° 1

NOTICE EXPLICATIVE



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.18.131

Fév.
2019

SOMMAIRE

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2. MODIFICATION DES RÈGLES DE STATIONNEMENT	4
2.1 – Contexte et justifications	4
2.2 – Contenu de la modification.....	4
2.3 – Les impacts de la Modification	6
3. CORRECTION D'UNE INCOHÉRENCE SUR LA HAUTEUR DES CLÔTURES EN ZONE A	7
3.1 – Contexte et justifications	7
3.2 – Contenu de la modification.....	7
3.3 – Les impacts de la Modification	8
4. ADAPATION DE LA DÉFINITION DES ANNEXES	9
4.1 – Contexte et justifications	9
4.2 – Contenu de la modification.....	9
4.3 – Les impacts de la Modification	10
5. RÉDUCTION DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	11
5.1 – Contexte et justifications	11
5.2 – Contenu de la modification.....	11
5.3 – Les impacts de la Modification	11

6. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION	13
3.1 - Mise à jour du rapport de présentation	13
3.2 - Modification du règlement écrit	13
3.3 - Modification du règlement graphique	13

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), d'ALIXAN a été approuvé le 9 octobre 2017.

La municipalité envisage aujourd'hui une procédure de modification du P.L.U. afin d'ajuster le règlement sur quelques points de détails et corriger certaines incohérences d'une part et afin de réduire deux emplacements réservés d'autre part.

CONSIDERANT que le projet de modification porte sur un ajustement du règlement ne modifiant pas les possibilités de construction au sein d'une même zone de plus de 20 %;

CONSIDERANT

- Que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;
- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser),

Que, par conséquent, le projet d'ajustement du PLU peut suivre la procédure de **modification simplifiée** qui ne nécessite pas d'enquête publique ;

La présente procédure de modification ne nécessite pas d'évaluation environnementale systématique, mais a fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de la MRAE.

2. MODIFICATION DES RÈGLES DE STATIONNEMENT

2.1 – Contexte et justifications

Objectif : Il s'agit d'assouplir les règles concernant les obligations de stationnement en zone UA et UB afin de faciliter la construction ou la réhabilitation de bâtiments dans ces deux zones où certains projets sont bloqués en raison de contraintes trop fortes en matière de stationnement. L'objectif serait donc de réduire le nombre de place de stationnement exigé par logement en zone UB et d'augmenter la distance à laquelle les places peuvent être réalisées lorsqu'il n'est pas possible de les réaliser sur le site du projet.

Justification : Les zones UA et UB sont les deux principales zones urbaines denses et centrales de la commune et sont vouées principalement à recevoir des constructions nouvelles ou des réhabilitations de bâtis existants permettant le développement de la commune. Cependant, il s'avère que des projets sont bloqués du fait des règles de stationnement. Ce qui n'est pas cohérent au regard de la destination des zones UA et UB. Donc, sans alléger de façon inconsidérée les règles de stationnement pour ne pas conduire à un engorgement par les voitures des espaces publics du village, il est cependant nécessaire d'adapter les règles au tissu urbain relativement dense des zones UA et UB. Cette modification n'est pas apportée dans les autres zones car la règle y est moins contraignante en raison d'un tissu urbain plus aéré.

2.2 – Contenu de la modification

Pour la zone UA

Extrait du règlement actuel – Zone UA – Titre III - Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- une place de stationnement ou garage par logement ;
- pour les activités économiques et équipements d'intérêt collectif ou publics, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de place à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire, situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

[...]

Extrait du règlement modifié – Zone UA – Titre III - Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- une place de stationnement ou garage par logement ;
- pour les activités économiques et équipements d'intérêt collectif ou publics, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de place à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire, situé à moins de 400 m ~~150 m~~ du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

[...]

Pour la zone UB**Extrait du règlement actuel – Zone UB – Titre III - Stationnement**

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- deux places de stationnement ou garage par logement, dont au moins une en dehors du trapèze de dégagement; (sauf logements sociaux : 1 place par logement)
- pour les activités économiques et équipements d'intérêt collectif ou publics, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de place à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Extrait du règlement modifié – Zone UB – Titre III - Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- ~~une place~~ ~~deux places~~ de stationnement ou garage par logement, ~~dont au moins une~~ en dehors du trapèze de dégagement; ~~(sauf logements sociaux : 1 place par logement)~~
- pour les activités économiques et équipements d'intérêt collectif ou publics, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de place à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de 400 m ~~150 m~~ du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

2.3 – Les impacts de la Modification

L'impact de cette modification sera très limité mais il permettra de débloquer les projets de construction ou de réhabilitation dans le village sans engendrer de risque de saturation des espaces publics par les véhicules en stationnement.

3. CORRECTION D'UNE INCOHÉRENCE SUR LA HAUTEUR DES CLÔTURES EN ZONE A

3.1 – Contexte et justifications

Objectif : Il s'agit de supprimer une incohérence réglementaire qui apparaît au titre II du règlement de la zone A. En effet, le titre II.1 comporte une disposition indiquant que « *La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m* » alors que le point II.2 limite la hauteur des clôtures à 2,5 mètres.

Justification : Ces deux dispositions contradictoires rendent l'application du règlement difficile et nécessitent un éclaircissement.

3.2 – Contenu de la modification

Pour la zone A

Extrait règlement actuel – Zone A – Titre II.1 – Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- La hauteur totale des constructions agricoles mesurée à partir du sol naturel, au faitage, ne peut excéder 12 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres. Cette hauteur est limitée à 4 mètres pour les constructions implantées en limite séparative. Toutefois la hauteur des annexes aux habitations est limitée à 5m.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Extrait règlement modifié – Zone A – Titre II.1 – Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- La hauteur totale des constructions agricoles mesurée à partir du sol naturel, au faitage, ne peut excéder 12 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres. Cette hauteur est limitée à 4 mètres pour les constructions implantées en limite séparative. Toutefois la hauteur des annexes aux habitations est limitée à 5m.

~~La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.~~

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

3.3 – Les impacts de la Modification

La suppression de cette incohérence n'aura pas d'impact car, selon la jurisprudence, lorsqu'il y a contradiction entre deux dispositions du PLU, c'est la disposition la plus favorable au pétitionnaire qui doit être appliquée.

4. ADAPATION DE LA DÉFINITION DES ANNEXES

4.1 – Contexte et justifications

Objectif : Le règlement comporte, à titre informatif, une liste de définitions pour certains termes employés. Les annexes y sont notamment définies. La commune souhaite préciser cette définition.

Justification : La définition présente dans le règlement du PLU est utilisée de façon rigoureuse et restrictive par le service instructeur qui ne semble pas vouloir prendre en compte la définition portée par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

4.2 – Contenu de la modification

Extrait règlement actuel – Définitions

[...]

Annexe :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

Extrait règlement modifié – Définitions

[...]

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les annexes* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

4.3 – Les impacts de la Modification

La modification de la définition des annexes n'aura aucun impact.

5. RÉDUCTION DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

5.1 – Contexte et justifications

Objectif : Le règlement graphique du PLU contient, au cœur du quartier des Soubredieux, deux emplacements réservés (n°2 et n°4) pour création d'équipements publics. L'un pour espace public et stationnements et l'autre pour terrain multisport et stationnements. La commune souhaite réduire l'emprise de ces deux emplacements réservés.

Pour l'ER N°2, sa surface serait ramenée de 1323 m² à 235 m² ; Sa vocation se limitera à du stationnement ;

Pour l'ER N°4, sa surface serait ramenée de 2443 m² à 1.000 m² environ ; Sa vocation se limitera à une aire publique de jeux ;

Justification : Ces deux emplacements réservés, très proches l'un de l'autre, présentent une surface importante inadaptée aux projets communaux d'une part et incompatibles avec les finances communales d'autre part, en cas de mise en œuvre du droit de délaissement.

Dans le cadre de la présente procédure de modification, la commune souhaite réduire ces deux ER afin de rendre leur surface conforme aux besoins de la commune en matière d'espaces publics et de stationnement dans le quartier des Soubredieux.

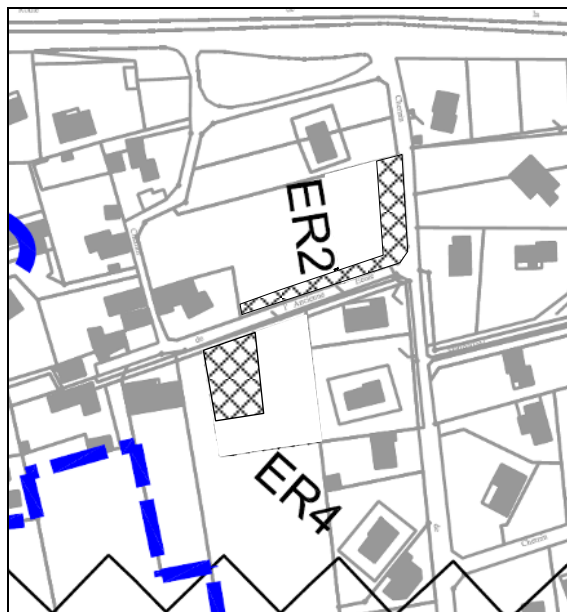
5.2 – Contenu de la modification

Elle consiste en une modification du règlement graphique du PLU :

- L'ER n°2 est réduit de 1088 m² sur sa partie sud et il est étiré le long du chemin de l'ancienne école. Il sera destiné à la réalisation de places publiques de stationnement ;
- L'ER n°4 est réduit de 1443 m² sur sa partie Est. Il sera destiné à la réalisation d'une aire publique de jeux ;

5.3 – Les impacts de la Modification

La modification de l'emprise des deux emplacements réservés N°2 et N°4 n'aura pas d'impact significatif sur le fonctionnement du quartier ni sur l'environnement.

Extrait zonage PLU actuel :**Extrait zonage PLU modifié**

6. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

3.1 - Mise à jour du rapport de présentation

La présente notice sera insérée en préambule au rapport de présentation afin d'expliquer et de justifier la présente modification du PLU.

3.2 - Modification du règlement écrit

Les pages 19, 23, 60 et 71 du règlement sont modifiées pour prendre en compte les ajustements présentés ci-dessus.

Une fois la modification approuvée, ces différentes pages devront être substituées dans le règlement du dossier de PLU opposable.

3.3 - Modification du règlement graphique

Les planches 4.1 et 4.2 du règlement graphique sont modifiées pour prendre en compte la réduction des emplacements réservés n°2 et n°4.

Une fois la modification approuvée, ces deux planches devront être substituées dans le dossier de PLU opposable.



Plan Local d'Urbanisme



PLU approuvé le : 9/10/2017

Modification n° 1

**Règlement modifié
(Extraits)**



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.18.131

Fév.
2019

FAÇADES – MENUISERIES - VOLETS

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades (dont menuiseries) devront être choisies **selon le nuancier déposé en mairie.**
- ✓ Éléments techniques et enseignes :
 - Antennes : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Climatiseurs et compresseurs : Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée. Ces installations ne pourront être implantées sur des murs situés dans une bande de 3m de la limite séparative.
 - Les enseignes doivent s'intégrer au projet

TOITURES

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre-cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des surfaces annexes de moins de 10 m².
 - ✓ **La couleur de la couverture sera choisie dans nuancier mis à disposition en mairie.**
- Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont interdits sauf lorsqu'ils sont appuyés sur un bâtiment existant.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.
 - ✓ Les toits plats sont admis uniquement pour les annexes sous condition d'être végétalisés et sous condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti.
 - ✓ les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
 - ✓ l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

ANNEXES : Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

CLOTURES (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Dans tous les cas ces clôtures peuvent être végétalisées. Le long des voies et emprises publique, toute construction composée d'un mur doit être accompagnée de végétation du côté de l'espace public.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie.

III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- une place de stationnement ou garage par logement ;
- pour les activités économiques et équipements d'intérêt collectif ou publics, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de place à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire, situé à moins de **400 m 450 m** du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Le nombre d'espaces (clos ou non) de stationnement privés existants devra être conservé.

FAÇADES – MENUISERIES - VOLETS

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades (dont menuiseries) devront être choisies **selon le nuancier déposé en mairie, qui respecte le style traditionnel du village en particulier pour les éléments visibles depuis l'espace public**
- ✓ Eléments techniques :
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Climatiseurs et compresseurs : Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée. Ces installations ne pourront être implantées sur des murs situés dans une bande de 3m de la limite séparative.

TOITURES

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre-cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des volumes annexes de moins de 15 m².
 - ✓ **La couleur de la couverture sera choisie dans nuancier mis à disposition en mairie.**
- Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont interdits sauf lorsqu'ils sont appuyés sur un bâtiment existant.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. Les toits plats sont admis pour une partie minoritaire des volumes et à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti et uniquement
 - ✓ les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
 - ✓ l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

ANNEXES

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

CLOTURES (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Dans tous les cas ces clôtures peuvent être végétalisées. Le long des voies et emprises publique, toute construction composée d'un mur doit être accompagnée de végétation du côté de l'espace public.

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

Performances énergétiques et environnementales :

Néant

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- **une place** ~~deux places~~ de stationnement ou garage par logement, ~~dont au moins une~~ en dehors du trapèze de dégagement; ~~(sauf logements sociaux : 1 place par logement)~~
- pour les activités économiques et équipements d'intérêt collectif ou publics, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de place à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de **400 m** ~~150 m~~ du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au titre II du présent règlement.

Dans les secteurs de risques technologiques, représentés au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du **titre II** du présent règlement.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et au moins 10 m de l'axe des voies, SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;

- Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 5 m. Ce minimum est porté à 10 m pour les installations classées pour la protection de l'environnement, SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.

- La hauteur totale des constructions agricoles mesurée à partir du sol naturel, au faitage, ne peut excéder 12 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres. Cette hauteur est limitée à 4 mètres pour les constructions implantées en limite séparative. Toutefois la hauteur des annexes aux habitations est limitée à 5m.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :

Néant

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Pour les constructions bénéficiant du changement de destination au titre de l'article L.151-11 :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Dispositions générales

Ce chapitre s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments et à leurs abords immédiats, désignés au PLU (cf. plan de zonage) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et qui pourront bénéficier d'un changement de destination. Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles et de leurs abords immédiats.

D'une manière générale, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer.

Pour les constructions nouvelles autorisées

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- Terrain plat ou en pente très faible : le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

- Terrain en pente : adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement.

AUTRES DEFINITIONS

ACROTERE

Portion supérieure de mur ceinturant une toiture-terrasse et notamment tout prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

~~Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).~~

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les annexes* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

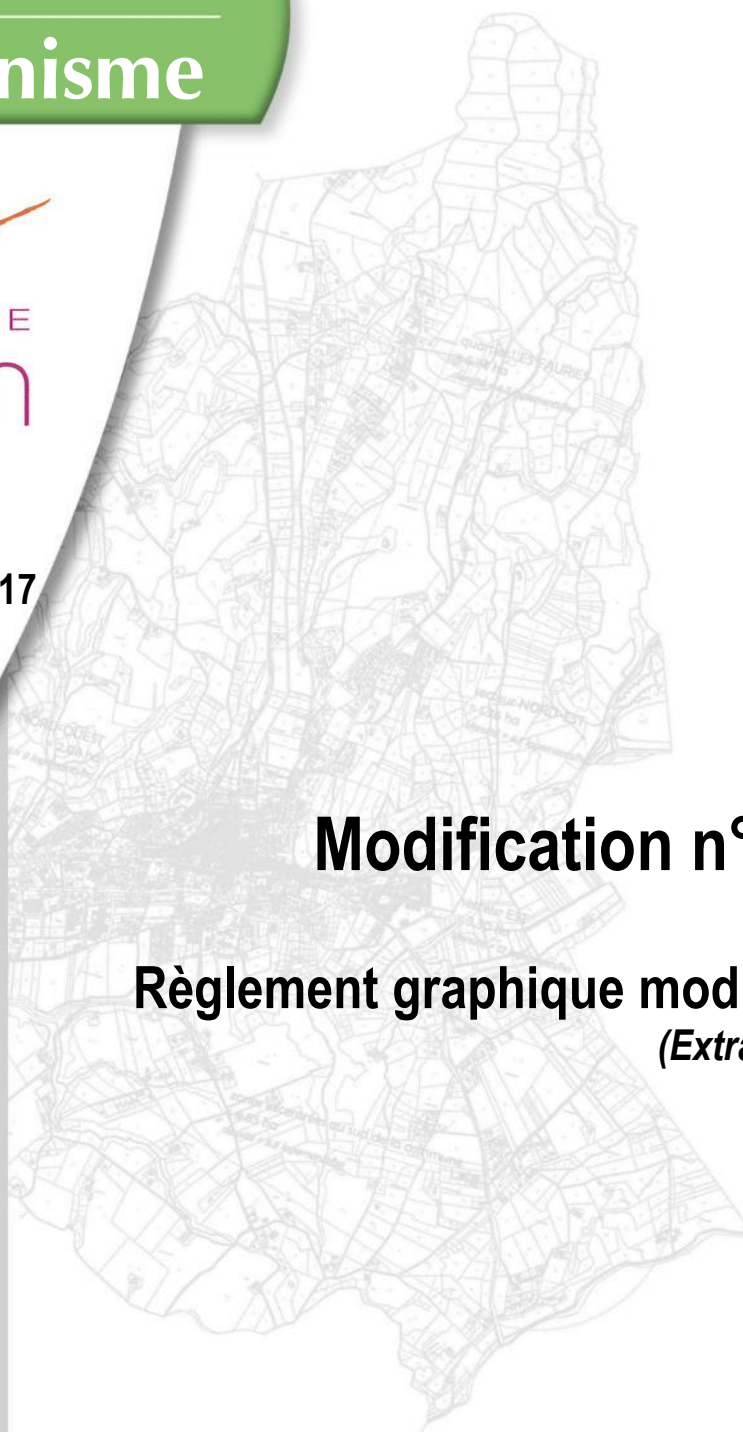
Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.



Plan Local d'Urbanisme



PLU approuvé le : 9/10/2017



Modification n° 1

Règlement graphique modifié
(Extraits)



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.18.131

Fév.
2019

Extrait zonage PLU actuel :**Extrait zonage PLU modifié**