

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE PORCIEU-AMBLAGNIEU

Plan Local d'Urbanisme

SOUS-PREFECTURE

- 7 JUIL. 2020

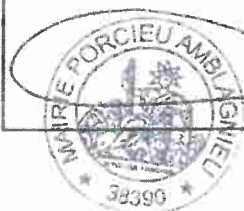
LA TOUR-DU-PIN

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à l'arrêté
n°67-2020 du maire du 3
juillet 2020 engageant la
modification simplifiée n°1 du
PLU

En date du 3 juillet 2020
Le Maire



Le Maire
Nathalie PEJU

Approbation du Plan Local d'Urbanisme le 09 mars 2020

Département de l'Isère

Commune de Porcieu-Amblagnieu

Plan local d'urbanisme

Modification simplifiée n°1

Composition du dossier

Pièce n°1.1 Rapport de présentation complémentaire

Pièce n°5 Règlement écrit

Les pièces n°2 (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), n°3 (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et n°4 (règlement graphique) ne sont pas modifiées. Elles ne sont donc pas incluses dans le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU.

Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la modification simplifiée du plan local d'urbanisme :

-Cabinet Emmanuel ROGER, 18 rue Imbert Colomès 69001 Lyon – Tél : 06 64 32 48 73

DEPARTEMENT DE L'ISERE

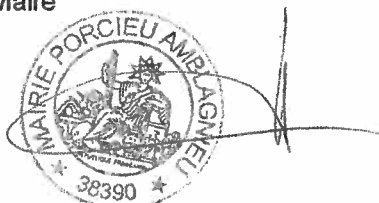
COMMUNE DE PORCIEU-AMBLAGNIEU

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

NOTE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION

Vu pour être annexé à l'arrêté n°67-
2020 du maire du 3 juillet 2020
engageant la modification simplifiée
n°1 du PLU

En date du 3 juillet 2020
Le Maire



Le Maire
Nathalie PEJU

Sommaire

Préambule	2
Exposé des motifs.....	3
1/ Corriger une erreur au règlement	3
2/ Prendre en compte les caractéristiques spécifiques des annexes, vérandas, appentis :.....	3
Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme	5
Règlement écrit	5
A) Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines	5
a. Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UB.....	5
b. Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UH.....	6
c. Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone UI.....	6
d. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A	7
e. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N	7
Bilan :	9

Préambule

Le territoire communal est géré par un plan local d'urbanisme approuvé le 9 mars 2020. Ce document n'a pas fait l'objet d'évolutions depuis son approbation.

Les études et la procédure relatives à la modification simplifiée du PLU sont menées conformément aux dispositions prévues par la loi, et notamment les articles L153-36 à L153-45 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification a pour motifs :

- de corriger une erreur du règlement des zones, afin que la règle de distance d'implantation des constructions à 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques s'applique à l'ensemble de la RD52, et pas simplement à la portion dénommée « route de Lyon »,
- de modifier le règlement des zones afin de prendre en compte les caractéristiques spécifiques des annexes, de manière à ne pas leur imposer deux ou quatre pans en cas de toiture en pente.

Le dossier de modification simplifiée comprend :

- Le projet de modification comprenant la présente note, ainsi que les dispositions modifiées des pièces du dossier de PLU, qui concernent uniquement le règlement écrit.
- les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 à 12 du code de l'urbanisme
- l'avis de l'autorité environnementale sollicitée dans le cadre de l'examen au cas par cas.

Exposé des motifs

1/ Corriger une erreur matérielle au règlement écrit

- **Section 2 du règlement de zones (titres III à VI du règlement écrit) :**
- Ensemble des zones sauf la zone UA :

Le règlement dans sa rédaction actuelle comporte la disposition suivante en matière d'implantation des constructions par rapport à la limite des d'emprise des voies et emprises publiques :

« L'ensemble de la façade de la construction sera implantée par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques :

- o A une distance de 15 mètres au moins de la RD1075 et de la RD52 (route de Lyon). »

Cette rédaction résulte d'une erreur matérielle : au moment de l'élaboration de la règle, il était entendu que la route de Lyon s'étendait à l'ensemble du linéaire de la RD52. Dans les justifications apportées aux règles, le rapport de présentation de l'élaboration du PLU dispose page 263 que « le règlement de la zone UB prévoit des règles spécifiques de retrait par rapport aux RD52 et RD1075, en raison de l'importance du trafic le long de ces voies ». Le PADD prévoit en page 6 que l'« extension urbaine résidentielle est évitée le long des deux routes principales de transit : la RD1075 et la RD52 ».

Or, la rédaction actuelle du règlement écrit pourrait être interprétée comme ayant pour effet de limiter l'application de la règle des 15 mètres à la portion de la RD52 dénommée « route de Lyon ». En serait exclue la portion de la RD52 dénommée « route des Buissières ». Pourtant, cette portion présente une configuration identique à celle du reste de la RD52 : une voie à fort trafic et au gabarit important, située hors agglomération.

Il est donc nécessaire de corriger cette erreur pour disposer que la règle des 15 mètres s'applique à l'ensemble de la RD52, incluant la portion dénommée « route de Lyon » et la portion dénommée « route des Buissières ».

2/ Prendre en compte les caractéristiques spécifiques des annexes, vérandas, appentis :

- **Section 2 du règlement de zones (titres III à VI du règlement écrit) :**
- Ensemble des zones sauf les zones UA et UI.

Le règlement dans sa rédaction actuelle comporte la disposition suivante en matière d'aspect extérieur :

« La toiture en pente aura deux ou quatre pans ».

Cette prescription n'est pas adaptée aux caractéristiques des annexes à la construction principale, qui peuvent avoir une toiture en pente à un seul pan. Cette configuration à un pan peut faciliter leur

insertion architecturale. Lorsque les annexes sont accolées au bâtiment principal, elles peuvent apparaître comme un prolongement de ce dernier. Lorsqu'elles sont isolées, la toiture à un pan est adaptée à leur faible volumétrie.

La nouvelle rédaction sera donc la suivante : « La toiture en pente aura deux ou quatre pans, hors vérandas, appentis et annexes. ».

Cette nouvelle rédaction permet une harmonisation avec celle du règlement de la zone UA, qui dispose que :

« -Hors vérandas, appentis et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 50 et 110% et aura deux ou quatre pans. »

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

A) Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines

a. Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UB

Article	Etat actuel	Modification
Section UB2 / Sous-section UB2.1	<p>3 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques*</p> <p>(...)</p> <p>- L'ensemble de la <i>façade*</i> de la <i>construction*</i> sera implantée par rapport à la <i>limite d'emprise des voies et emprises publiques*</i> :</p> <p>✓ à une distance de 15 mètres au moins de la RD1075 et de la RD52 (route de Lyon),</p>	<p>3 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques*</p> <p>(...)</p> <p>- L'ensemble de la <i>façade*</i> de la <i>construction*</i> sera implantée par rapport à la <i>limite d'emprise des voies et emprises publiques*</i> :</p> <p>✓ à une distance de 15 mètres au moins de la RD1075 et de la RD52,</p>
Section UB2 / Sous-section UB2.2	<p>4 – Toiture</p> <p>(...)</p> <p>-La toiture en pente aura deux ou quatre pans.</p>	<p>4 – Toiture</p> <p>(...)</p> <p>-La toiture en pente aura deux ou quatre pans, hors vérandas, appentis et annexes.</p>

b. Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UH

Article	Etat actuel	Modification
Section UH2 / Sous-section UH2.1	<p>3 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques*</p> <p>(...)</p> <p>- L'ensemble de la <i>façade*</i> de la <i>construction*</i> sera implantée par rapport à la <i>limite d'emprise des voies et emprises publiques*</i> :</p> <p>✓ à une distance de 15 mètres au moins de la RD1075 et de la RD52 (route de Lyon),</p>	<p>3 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques*</p> <p>(...)</p> <p>- L'ensemble de la <i>façade*</i> de la <i>construction*</i> sera implantée par rapport à la <i>limite d'emprise des voies et emprises publiques*</i> :</p> <p>✓ à une distance de 15 mètres au moins de la RD1075 et de la RD52,</p>
Section UH2 / Sous-section UH2.2	<p>4 – Toiture</p> <p>(...)</p> <p>-La toiture en pente aura deux ou quatre pans.</p>	<p>4 – Toiture</p> <p>(...)</p> <p>-La toiture en pente aura deux ou quatre pans, hors vérandas, appentis et annexe.</p>

c. Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone UI

Article	Etat actuel	Modification
Section UI2 / Sous-section UI2.1	<p>3 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques*</p> <p>(...)</p> <p>- L'ensemble de la <i>façade*</i> de la <i>construction*</i> sera implantée par rapport à la <i>limite d'emprise des voies et emprises publiques*</i> :</p> <p>✓ à une distance de 15 mètres au moins de la RD1075 et de la RD52 (route de Lyon),</p>	<p>3 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques*</p> <p>(...)</p> <p>- L'ensemble de la <i>façade*</i> de la <i>construction*</i> sera implantée par rapport à la <i>limite d'emprise des voies et emprises publiques*</i> :</p> <p>✓ à une distance de 15 mètres au moins de la RD1075 et de la RD52,</p>

d. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A

Article	Etat actuel	Modification
Section A2 / Sous-section A2.1	3 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport à la limite d’emprise des voies et emprises publiques* (...) <ul style="list-style-type: none"> - L’ensemble de la <i>façade*</i> de la <i>construction*</i> sera implantée par rapport à la <i>limite d’emprise des voies et emprises publiques*</i> : <ul style="list-style-type: none"> ✓ à une distance de 15 mètres au moins de la RD1075 et de la RD52 (route de Lyon), 	3 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport à la limite d’emprise des voies et emprises publiques* (...) <ul style="list-style-type: none"> - L’ensemble de la <i>façade*</i> de la <i>construction*</i> sera implantée par rapport à la <i>limite d’emprise des voies et emprises publiques*</i> : <ul style="list-style-type: none"> ✓ à une distance de 15 mètres au moins de la RD1075 et de la RD52,
Section A2 / Sous-section A2.2	4 – Toiture (...) <ul style="list-style-type: none"> -La toiture en pente aura deux ou quatre pans. 	4 – Toiture (...) <ul style="list-style-type: none"> -La toiture en pente aura deux ou quatre pans, hors vérandas, appentis et annexe.

e. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N

Article	Etat actuel	Modification
Section N2 / Sous-section N2.1	3 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport à la limite d’emprise des voies et emprises publiques* (...) <ul style="list-style-type: none"> - L’ensemble de la <i>façade*</i> de la <i>construction*</i> sera implantée par rapport à la <i>limite d’emprise des voies et emprises publiques*</i> : <ul style="list-style-type: none"> ✓ à une distance de 15 mètres au moins de la RD1075 et de la RD52 (route de Lyon), 	3 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport à la limite d’emprise des voies et emprises publiques* (...) <ul style="list-style-type: none"> - L’ensemble de la <i>façade*</i> de la <i>construction*</i> sera implantée par rapport à la <i>limite d’emprise des voies et emprises publiques*</i> : <ul style="list-style-type: none"> ✓ à une distance de 15 mètres au moins de la RD1075 et de la RD52,
Section N2 /	4 – Toiture	4 – Toiture

PROJET DE MODIFICATION

Sous-section N2.2	(...) -La toiture en pente aura deux ou quatre pans.	(...) -La toiture en pente aura deux ou quatre pans, hors vérandas, appentis et annexe.
----------------------	---	--

Bilan :

Conformité de la modification simplifiée avec les articles L153-36 et L153-45 du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la présente modification simplifiée :

- N'entraîne pas de changement aux orientations du PADD.
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances
- Ne concerne pas une zone à urbaniser.

Au titre de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la présente modification :

- N'entraîne pas de majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraîne pas de diminution des possibilités de construire
- N'implique pas de réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Le PLU de Chozeau n'est pas concerné par les dispositions de l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

Département de l'Isère

Commune de Porcieu-Amblagnieu

Pages modifiées du règlement écrit

Pièce n°5

Vu pour être annexé à
l'arrêté n°67-2020 du maire
du 3 juillet 2020 engageant
la modification simplifiée
n°1 du PLU

En date du 3 juillet 2020

Le Maire



Le Maire
Nathalie PEJU

SECTION UB 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section UB 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions*

-En opposition à l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs *bâtiments** dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

-Sous réserve de garantir la sécurité des personnes et des biens, des adaptations aux règles énoncées ci-dessous sont admises :

- ✓ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des *constructions** autorisées et à l'aménagement de la zone,
- ✓ pour les *constructions** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- ✓ pour préserver un mur ancien ou un élément du patrimoine identifié par le règlement.

1 – Emprise au sol*

-Le *coefficient d'emprise au sol** des *constructions** est fixé à 0,40 maximum.

2 – Hauteur*

-La *hauteur** des *constructions** ne devra pas excéder :

- ✓ 7 mètres mesurés jusqu'à l'égout des toitures ou 8 mètres jusqu'à l'acrotère,
- ✓ 4 mètres mesurés jusqu'au faîtage pour les *annexes**.

-Si la parcelle contiguë comporte une *construction** implantée sur la *limite séparative** avec une *façade** mitoyenne aveugle, la *construction** projetée pourra s'y adosser dans la limite de la hauteur de la *construction** voisine.

-Il n'est pas fixé de *hauteur** maximale pour les équipements d'infrastructure.

-Une *construction* existante** non conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus en matière de *hauteur**, pourra faire l'objet d'*extensions** ou d'aménagements dans le clos des murs existants.

3 – Implantation des constructions* par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques*

-L'implantation par rapport à l'*alignement** des voies sera calculée au débord de toit (pour des raisons de sécurité).

- L'ensemble de la *façade** de la *construction** sera implantée par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques** :

- ✓ à une distance de 15 mètres au moins de la RD1075 et de la RD52,
- ✓ à une distance d'au moins 5 mètres des autres voies.

-Lorsque par son *gabarit** ou son implantation, une *construction* existante** n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, seuls seront admis les travaux ayant pour objet d'améliorer la

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la dite *construction**.

-Les *constructions** nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des *constructions** avoisinantes, notamment :

- ✓ de la composition des *façades** limitrophes,
- ✓ des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- ✓ de la volumétrie des toitures et de leur polychromie,
- ✓ de l'alignement et de l'épannelage*.

2 – Implantation, volumétrie, architecture

-Les *constructions** présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

-Le *bâtiment** projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire. Les murs de soutènement devront faire partie du projet et être parfaitement intégrés. Leur hauteur apparente ne devra pas excéder 1 m de haut.

Sur les terrains en pente, la technique « déblais, remblais » est proscrite.

Sur les terrains plats, la création de tumuli « taupinières » est également proscrite, les accès garage en tranchée aussi.

3 – Matériaux, couleurs

-Les *façades** latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la *façade** principale.

-L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

-Les couleurs des couvertures et des matériaux de *façades** doivent être harmonisées entre elles et avec leur environnement, et respecteront l'échantillonnage des *façades** et des toitures de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique relative au patrimoine.

-Dans le cas d'un revêtement bois, ce matériau ne constituant pas une référence architecturale locale, il sera mis en œuvre dans un langage contemporain, préférentiellement en pose à claire-voie. Le bois devra être choisi de manière à ne pas nécessiter de traitement chimique (hormis traitement nécessaire à un pré-grisement) et grisera avec le temps.

-Les matériaux de couverture autorisés pour les *constructions** neuves sont la tuile (à l'exception des tuiles canal) ou matériaux similaires.

4 – Toiture

-La pente des toitures sera comprise entre 50 et 110% hors vérandas, appentis et annexes.

-La toiture en pente aura deux ou quatre pans hors vérandas, appentis et annexes.

-Dans le cas de toiture horizontale, ces dernières seront soit aménagées en terrasses accessibles, soit végétalisées ; les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

-Sous réserve de garantir la sécurité des personnes et des biens, des adaptations aux règles énoncées ci-dessous sont admises :

- ✓ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des *constructions** autorisées et à l'aménagement de la zone,
- ✓ pour les *constructions** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- ✓ pour préserver un mur ancien ou un élément du patrimoine identifié par le règlement.

1 – *Emprise au sol**

-Non réglementée.

2 – *Hauteur**

-La *hauteur** des *constructions** ne devra pas excéder :

- ✓ 7 mètres mesurés jusqu'à l'égout des toitures ou 8 mètres jusqu'à l'acrotère,
- ✓ 4 mètres jusqu'au faîtage pour les *annexes**.

-Si la parcelle contiguë comporte une *construction** implantée sur la *limite séparative** avec une *façade** mitoyenne aveugle, la *construction** projetée pourra s'y adosser dans la limite de la hauteur de la *construction** voisine.

-Il n'est pas fixé de *hauteur** maximale pour les équipements d'infrastructure.

-Une *construction* existante** non conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus en matière de *hauteur**, pourra faire l'objet d'*extensions** ou d'aménagements dans le clos des murs existants.

3 – *Implantation des constructions* par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques**

-L'implantation par rapport à l'*alignement** des voies sera calculée au débord de toit (pour des raisons de sécurité).

- L'ensemble de la *façade** de la *construction** sera implantée par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques** :

- ✓ à une distance de 15 mètres au moins de la RD1075 et de la RD52,
- ✓ soit à l'*alignement**, soit à une distance d'au moins 5 mètres des autres voies.

-Lorsque par son *gabarit** ou son implantation, une *construction* existante** n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, seuls seront admis les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité ou le *gabarit** de la *construction** avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le *gabarit** des *constructions**.

-Les portails d'entrées doivent être implantés avec un retrait de cinq mètres par rapport à la limite d'emprise de la voirie, et de manière à permettre un stationnement longitudinal en dehors de la voirie au sein d'une aire de 8 mètres minimum de largeur sur voirie, sauf cas spécifique lié à la présence d'un mur ou d'une *construction* existante** en *limite séparative**.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Sur les terrains en pente, la technique « déblais, remblais » est proscrite.

Sur les terrains plats, la création de tumuli « taupinières » est également proscrite, les accès garage en tranchée aussi.

3 – Matériaux, couleurs

-Les *façades** latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la *façade** principale.

-L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

-Les couleurs des couvertures et des matériaux de *façades** doivent être harmonisées entre elles et avec leur environnement, et respecteront l'échantillonnage des *façades** et des toitures de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique relative au patrimoine.

-Dans le cas d'un revêtement bois, ce matériau ne constituant pas une référence architecturale locale, il sera mis en œuvre dans un langage contemporain, préférentiellement en pose à claire-voie. Le bois devra être choisi de manière à ne pas nécessiter de traitement chimique (hormis traitement nécessaire à un pré-grisement) et grisera avec le temps.

-Les matériaux de couverture autorisés pour les *constructions** neuves sont la tuile (à l'exception des tuiles canal) ou matériaux similaires.

4 – Toiture

-La pente des toitures sera comprise entre 50 et 110% hors vérandas, appentis et annexes.

-La toiture en pente aura deux ou quatre pans hors vérandas, appentis et annexes.

-Dans le cas de toiture horizontale, ces dernières seront soit aménagées en terrasses accessibles, soit végétalisées ; les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble.

-Les dispositifs de panneaux solaires seront posés de manière à avoir la même inclinaison que la toiture.

-Dans le cas des *extensions** et des restaurations, la pente de toiture et le matériau de couverture mis en œuvre devront être en harmonie avec l'existant. Les *extensions** type vérandas doivent permettre de conserver la bonne lisibilité des volumes et la matérialité des *façades** principales existantes. La volumétrie est simple et identifiée par des dimensions et une hauteur différentes de celles de la *construction** principale, ne dépassant pas la hauteur de l'égout de cette dernière.

5 – Clôtures

-Les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin, en respectant les dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique relative au patrimoine.

-La hauteur des clôtures sera adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,60 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 2 mètres au niveau des *limites séparatives** latérales ou de fond de parcelle*.

SECTION UI 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section UI 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions*

-En opposition à l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs *bâtiments** dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

-Sous réserve de garantir la sécurité des personnes et des biens, des adaptations aux règles énoncées ci-dessous sont admises :

- ✓ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des *constructions** autorisées et à l'aménagement de la zone,
- ✓ pour les *constructions** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- ✓ pour préserver un mur ancien ou un élément du patrimoine identifié par le règlement,
- ✓ pour des motifs de sécurité ou d'adaptation technique au fonctionnement de l'activité.

1 – Emprise au sol*

-Non réglementée.

2 – Hauteur*

-La *hauteur** des *constructions** ne devra pas excéder :

- ✓ 14 mètres mesurés jusqu'au faîtage ou 12 mètres jusqu'à l'acrotère,
- ✓ 4 mètres mesurés jusqu'au faîtage pour les *annexes**,
- ✓ 3,50 mètres mesurés jusqu'au faîtage pour les *constructions** implantées sur la limite de zone UI.

-Il n'est pas fixé de *hauteur** maximale pour les équipements d'infrastructure.

3 – Implantation des constructions* par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques*

-L'implantation par rapport à l'*alignement** des voies sera calculée au débord de toit (pour des raisons de sécurité).

-L'ensemble de la *façade** de la *construction** sera implantée par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques** :

- ✓ à une distance de 15 mètres au moins de la RD1075 et de la RD52,
- ✓ à une distance d'au moins 5 mètres des autres voies.

-Lorsque par son *gabarit** ou son implantation, une *construction* existante** n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, seuls seront admis les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité ou le *gabarit** de la *construction** avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le *gabarit** des *constructions**.

-Les portails d'entrées doivent être implantés avec un retrait de cinq mètres par rapport à la limite d'emprise de la voirie, et de manière à permettre un stationnement longitudinal en dehors de la voirie.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

3 – Implantation des *constructions** par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques**

-L'implantation par rapport à l'*alignement** des voies sera calculée au débord de toit (pour des raisons de sécurité).

-L'ensemble de la *façade** de la *construction** sera implantée par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques** :

- ✓ à une distance de 15 mètres au moins de la RD1075 et de la RD52,
- ✓ à une distance de 5 mètres au moins des autres routes départementales,
- ✓ en ce qui concerne les autres voies :
 - soit à l'*alignement**,
 - soit à une distance d'au moins 5 mètres.

-Lorsque par son *gabarit** ou son implantation, une *construction* existante** n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, seuls seront admis les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité ou le *gabarit** de la *construction** avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le *gabarit** des *constructions**.

-Les piscines (margelle et terrasse comprises) seront implantées à 5 mètres minimum de la *limite d'emprise des voies et emprises publiques**.

-Les portails d'entrées doivent être implantés avec un retrait de cinq mètres par rapport à la limite d'emprise de la voirie, et de manière à permettre un stationnement longitudinal en dehors de la voirie.

4 – Implantation des *constructions** par rapport aux *limites séparatives**

-L'ensemble de la *façade** de la *construction** devra être implantée par rapport aux *limites séparatives** de propriété :

- ✓ Soit sur *limite séparative**,
- ✓ Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une *construction** au point le plus proche de la *limite séparative** supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D > H/2 > 4 \text{ m}$).

-Lorsque par son *gabarit** ou son implantation, une *construction* existante** n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, seuls seront admis les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité ou le *gabarit** de la *construction** avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le *gabarit** des *constructions**.

-Les piscines (margelle et terrasse comprises) seront implantées à 4 mètres minimum des *limites séparatives** de propriétés.

5 – Implantation des *constructions** les unes par rapport aux autres sur une même propriété

-Non réglementée.

Sous-section A 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Dispositions applicables hors exploitations agricoles

1.1 – Dispositions générales

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

- La toiture en pente aura deux ou quatre pans hors vérandas, appentis et annexes.
- Dans le cas de toiture horizontale, ces dernières seront soit aménagées en terrasses accessibles, soit végétalisées ; les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble.
- Les dispositifs de panneaux solaires seront posés de manière à avoir la même inclinaison que la toiture.
- Dans le cas des *extensions** et des restaurations, la pente de toiture et le matériau de couverture mis en œuvre devront être en harmonie avec l'existant. Les *extensions** type vérandas doivent permettre de conserver la bonne lisibilité des volumes et la matérialité des *façades** principales existantes. La volumétrie est simple et identifiée par des dimensions et une hauteur différentes de celles de la *construction** principale, ne dépassant pas la hauteur de l'égout de cette dernière.

1.5 – Clôtures

- Les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin, en respectant les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative au patrimoine.
- La hauteur des clôtures sera adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,60 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 2 mètres au niveau des *limites séparatives* latérales ou de fond de parcelle**.
- Les clôtures, portails et portillons doivent reprendre les dispositions des modèles existants sur la commune et répertoriés comme éléments d'intérêt patrimonial. Le portail sera proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci.
- Sont admis :
 - ✓ les pierres plantées
 - ✓ les murs bahut (hauteur maximale de 80 cm), réalisés en moellons de pierre, en « béton de cailloux » ou en maçonnerie enduite d'une teinte proche de celle des enduits anciens de la commune, surmontés d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale 1,60 m mur et grille)
 - ✓ les clôtures végétales bocagères ou champêtres composées d'essences végétales locales variées, éventuellement doublées d'un grillage de couleur grise ou vert foncé.
- Pour les clôtures latérales, seront également admises les clôtures pleines.
- Éléments interdits : les panneaux d'occultation préfabriqués en bois, canisse, tout produit d'imitation de type faux sapins, les films occultants de toute nature, les murs en parpaings non enduits.

1.6 – Détails architecturaux

- Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, linteau cintré...sont interdits.
- Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les *constructions** ou dans les clôtures.
- D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des *constructions** en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une *façade** sur rue est interdit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

- ✓ pour préserver un mur ancien ou un élément du patrimoine identifié par le règlement.

1 – *Emprise au sol**

-Non réglementée.

2 – *Hauteur**

-La *hauteur** des *constructions** ne devra pas excéder :

- ✓ La hauteur au faîtage ou hors tout d'une *construction** à destination d'habitat ne pourra pas dépasser 7 mètres, y compris dans le cas d'une extension d'une *construction** existante. Toutefois, en cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la *construction** en extension peut s'aligner sur la hauteur du *bâtiment** existant.
- ✓ 4 mètres mesurés jusqu'au faîtage pour les *annexes**.
- ✓ Dans les secteurs NL et NLpe, la *hauteur** des *constructions** ne peut excéder 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère.

-Il n'est pas fixé de *hauteur** maximale pour les équipements d'infrastructure.

3 – Implantation des *constructions** par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques**

-L'implantation par rapport à l'*alignement** des voies sera calculée au débord de toit (pour des raisons de sécurité).

-L'ensemble de la *façade** de la *construction** sera implantée par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques** :

- ✓ à une distance de 15 mètres au moins de la RD1075 et de la RD52,
- ✓ à une distance de 5 mètres au moins des autres routes départementales,
- ✓ en ce qui concerne les autres voies :
 - soit à l'*alignement**,
 - soit à une distance d'au moins 5 mètres.

-Lorsque par son *gabarit** ou son implantation, une *construction* existante** n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, seuls seront admis les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité ou le *gabarit** de la *construction** avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le *gabarit** des *constructions**.

-Les piscines (margelle et terrasse comprises) seront implantées à 5 mètres minimum de la *limite d'emprise des voies et emprises publiques**.

-Les portails d'entrées doivent être implantés avec un retrait de cinq mètres par rapport à la limite d'emprise de la voirie, et de manière à permettre un stationnement longitudinal en dehors de la voirie.

4 – Implantation des *constructions** par rapport aux *limites séparatives**

-L'ensemble de la *façade** de la *construction** devra être implantée par rapport aux *limites séparatives** de propriété :

- ✓ Soit sur *limite séparative**,

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

1.3 – Matériaux, couleurs

-Les *façades** latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la *façade** principale.

-L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

-Les couleurs des couvertures et des matériaux de *façades** doivent être harmonisées entre elles et avec leur environnement, et respecteront l'échantillonnage des façades et des toitures de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique relative au patrimoine.

-Dans le cas d'un revêtement bois, ce matériau ne constituant pas une référence architecturale locale, il sera mis en œuvre dans un langage contemporain, préférentiellement en pose à claire-voie. Le bois devra être choisi de manière à ne pas nécessiter de traitement chimique (hormis traitement nécessaire à un pré-grisement) et grisera avec le temps.

-Les matériaux de couverture autorisés pour les *constructions** neuves sont la tuile (à l'exception des tuiles canal) ou matériaux similaires.

1.4 – Toiture

-La pente des toitures sera comprise entre 50 et 110% hors vérandas, appentis et annexes.

-La toiture en pente aura deux ou quatre pans hors vérandas, appentis et annexes.

-Dans le cas de toiture horizontale, ces dernières seront soit aménagées en terrasses accessibles, soit végétalisées ; les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble.

-Les dispositifs de panneaux solaires seront posés de manière à avoir la même inclinaison que la toiture.

-Dans le cas des *extensions** et des restaurations, la pente de toiture et le matériau de couverture mis en œuvre devront être en harmonie avec l'existant. Les *extensions** type vérandas doivent permettre de conserver la bonne lisibilité des volumes et la matérialité des *façades** principales existantes. La volumétrie est simple et identifiée par des dimensions et une hauteur différentes de celles de la *construction** principale, ne dépassant pas la hauteur de l'égout de cette dernière.

1.5 – Clôtures

-Les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin, en respectant les dispositions de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation thématique relative au patrimoine.

-La hauteur des clôtures sera adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,60 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 2 mètres au niveau des *limites séparatives* latérales ou de fond de parcelle**.

-Les clôtures, portails et portillons doivent reprendre les dispositions des modèles existants sur la commune et répertoriés comme éléments d'intérêt patrimonial. Le portail sera proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci.

-Sont admis :

- ✓ les pierres plantées