

COMMUNE DE LA BOISSE

DEPARTEMENT DE L'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3

PIECE N°1 :

EXPOSE DES MOTIFS

*VALANT COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION DU **PLU***

SEPTEMBRE 2019

Vu pour rester annexé à l'arrêté du Maire en date du 09 septembre 2019

Le

Monsieur le Maire, F. DROGUE



MAIRIE DE LA BOISSE

49, place Marcel Vienot
01 120 LA BOISSE

Tel. 04 78 06 22 18
Fax. 04 78 06 31 96
mairie@mairie-la-boisse.fr

SOMMAIRE

1. CADRE REGLEMENTAIRE.....	5
2. CONTEXTE COMMUNAL	9
3. EXPOSE DES MOTIFS, ELEMENTS MODIFIES ET JUSTIFICATIONS	13
3.1. Harmonisation du règlement de la zone d'activités des Prés Seigneur avec le règlement des PLU des autres communes	13
3.2. Déclasser des parcelles situées en zone UX mais non mobilisables pour le développement d'activités économiques	17
3.3. Créer un nouveau sous-secteur « UEgvc » dans la zone UE.....	24
3.4. Supprimer l'emplacement réservé n°2	28
3.5. Rectifier la position des emplacements réservés n°22 et 23	30
3.6. Corriger une erreur matérielle de classement	35
3.7. Adapter certaines dispositions du règlement écrit	37
3.8. Modification du règlement de la zone 1AUX suite au contrôle de la légalité de la modification simplifiée n°2.....	75
4. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	77
4.1. Le règlement graphique	77
4.2. Le règlement écrit	77
4.3. La liste des emplacements réservés.....	77
5. INCIDENCES ET COMPATIBILITES	79
6. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE.....	83

1. CADRE REGLEMENTAIRE

■ Coordonnées du Maître d'ouvrage

Monsieur le Maire de LA BOISSE
49, place Marcel Vienot
01 120 LA BOISSE
Tél. 04 78 06 22 18

■ Historique de la planification à La Boisse

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 juin 2014.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a fait l'objet :

- d'une modification simplifiée n°1, pour la rectification d'erreurs matérielles, approuvée le 14 avril 2016,
- d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 20 décembre 2018 portant sur l'évolution du projet de la ZAC des Viaducs à destination d'activités artisanales et industrielles.

■ Objet de la présente modification du PLU

Par arrêté du Maire n°AR19-59 du 09 septembre 2019, la commune de La Boisse a décidé d'engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet :

- D'harmoniser les règlements de la zone d'activités économiques des Prés Seigneur entre les PLU des trois communes sur lesquelles est implantée la zone d'activités ;
- De déclasser des parcelles classées en zone UX mais non mobilisables pour le développement d'activités économiques ;
- De créer un nouveau sous-secteur « UEgvc » de la zone UE correspondant à un terrain en cours d'acquisition par la commune pour accueillir des installations liées à une activité de cirque localisée aux Goucheronnes en période de repos et à délocaliser ;
- De supprimer l'emplacement réservé n°2 prévu pour l'extension du parking du cimetière ;
- De rectifier la position de l'emplacement réservé n°23 conformément au dossier de mise en compatibilité du tracé du contournement ferroviaire de l'agglomération Lyonnaise (CFAL)
- De corriger une erreur matérielle de classement d'une habitation mitoyenne au bâtiment du cimetière dans la zone Uh au lieu de Nci réservée au cimetière ;
- D'adapter certaines dispositions du règlement écrit pour les mettre à jour des évolutions législatives récentes ou pour faciliter la compréhension de la règle ou pour améliorer leur cohérence avec l'environnement existant et notamment dans le centre bourg ;
- De modifier le règlement de la zone 1AUX suite au contrôle de la légalité de la modification simplifiée n°2

■ Choix de la procédure de modification du PLU

Les évolutions envisagées du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun, défini aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives

■ Rappel des textes relatifs à la procédure de modification

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (...) »

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par (...) le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (...) »*

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique (...) le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

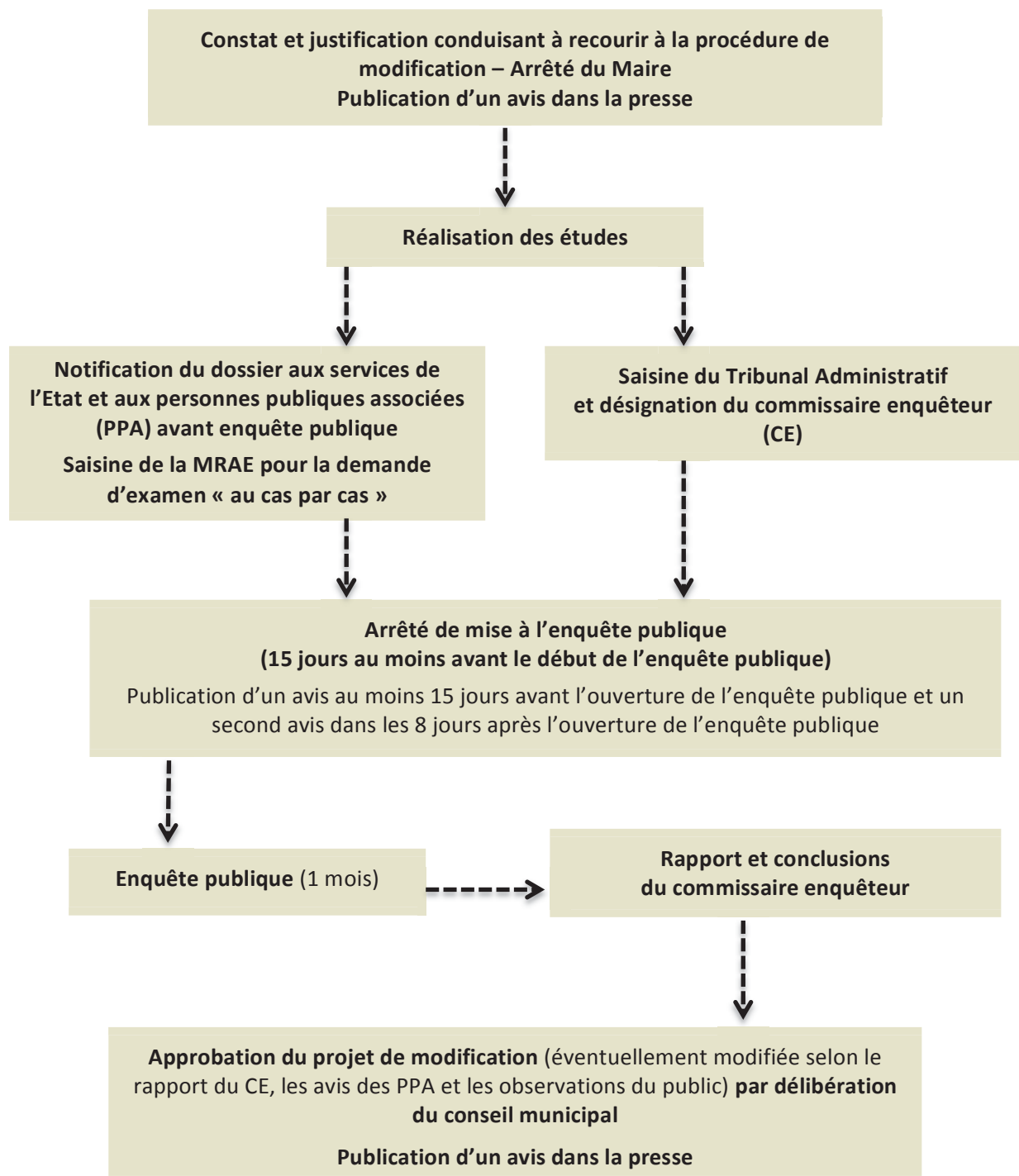
« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération (...) du conseil municipal. »

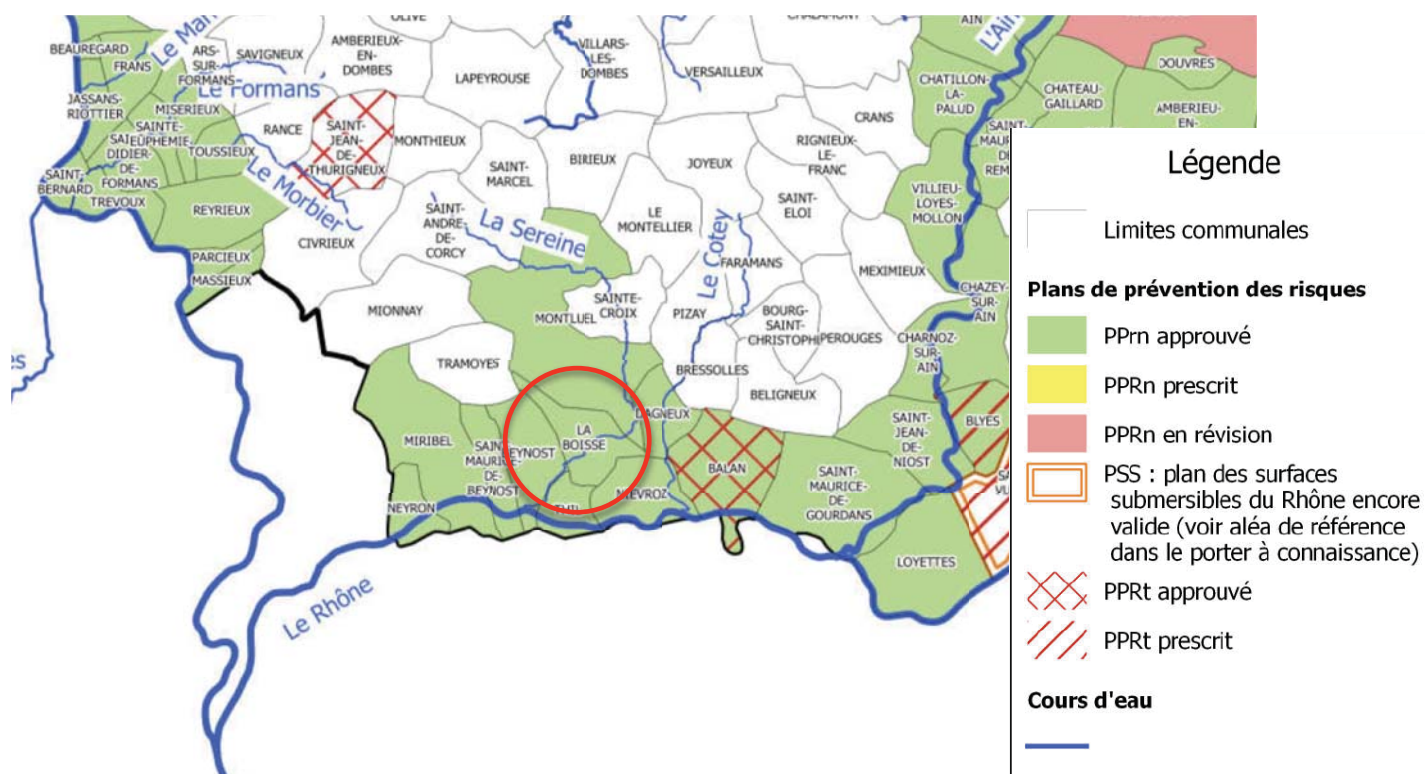
Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »

Article L.153-44 du Code de l'Urbanisme

■ Schéma simplifié de la procédure de modification





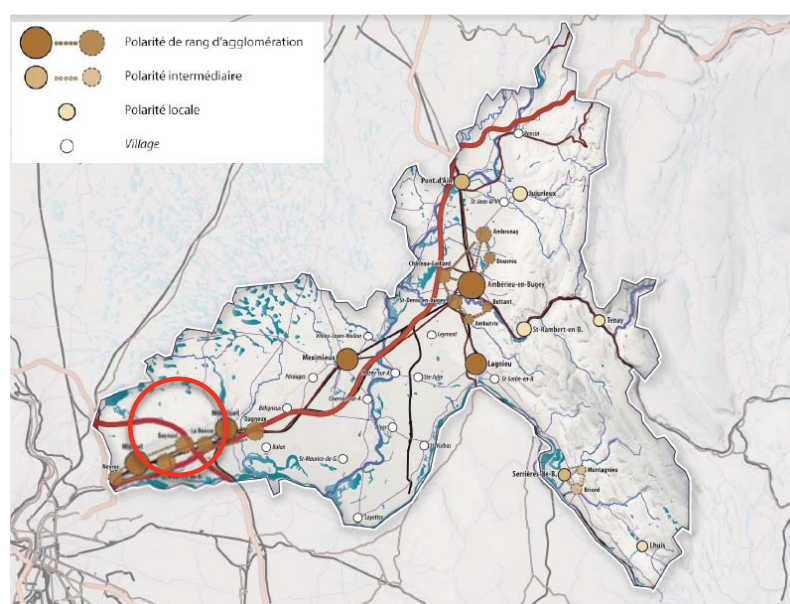
Extrait de la carte des plans de prévention des risques naturels et technologiques au 16 janvier 2019 – DDT Ain

La commune appartient à la Communauté de Communes de la Côtière à Montluel (3CM).

Elle est « polarité intermédiaire » au SCOT porté par le syndicat mixte du Bugey Côtière Plaine de l'Ain et constitue un espace de transition entre la métropole lyonnaise et la plaine de l'Ain. Elle est aussi une commune du « Pôle secondaire : Montluel / Dagneux / La Boisse » (pôles de services, d'emplois et de population structurant l'espace autour d'eux au sein de bassins de vie intercommunaux).

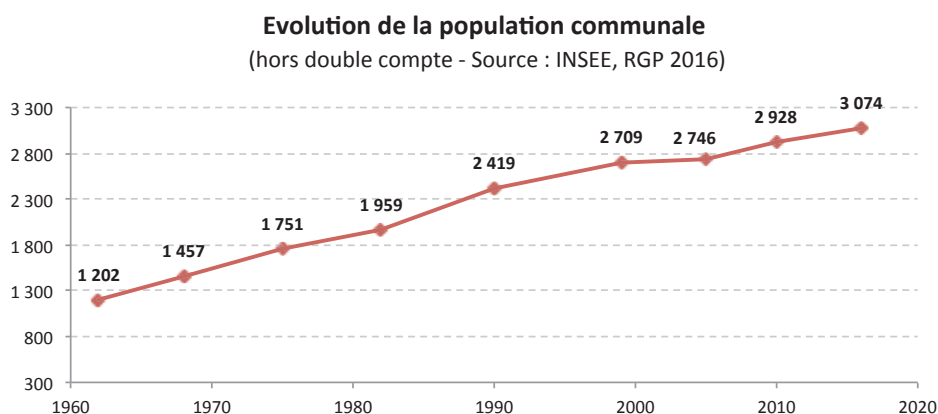
Dans ces pôles, les documents d'urbanisme locaux définiront les conditions nécessaires à la pérennisation de leur rôle dans la hiérarchie urbaine du BUCOPA, en privilégiant en particulier l'accueil de fonctions (économiques, commerciales, de services) et d'équipements rayonnants sur tout l'espace de leur bassin de vie.

Extrait du DOO du SCOT du BUCOPA approuvé le 26 janvier 2017

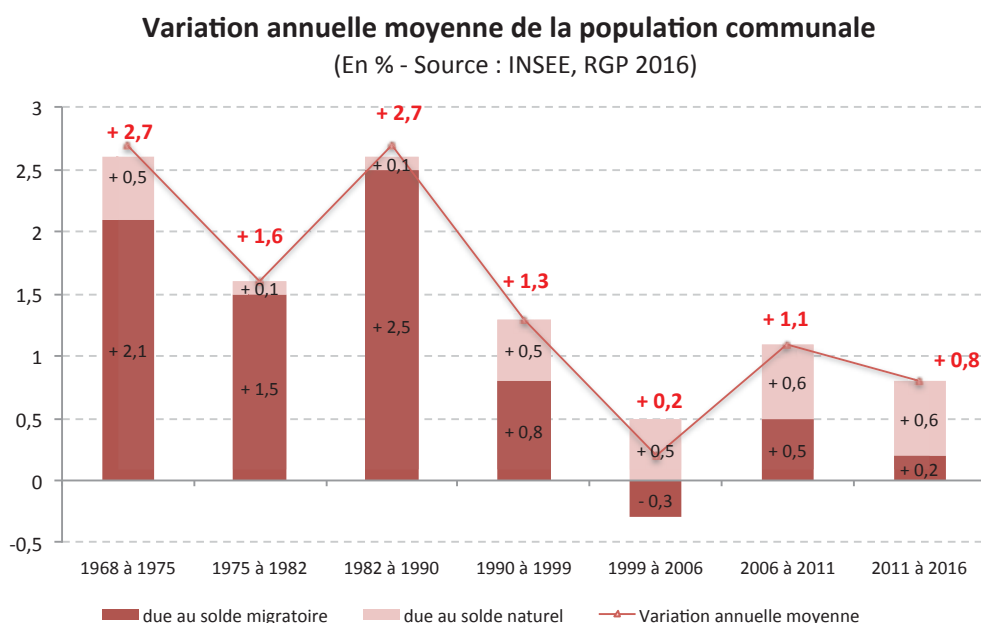


■ Quelques chiffres

Au dernier recensement, La Boisse compte une **population totale de 3 074 habitants**.



Après une reprise de la croissance démographique entre 2006 et 2011, celle-ci semble ralentir quelque peu ces dernières années (taux de croissance annuel moyen de + 0,8%) notamment un raison d'une croissance liée au solde migratoire qui diminue (+0,2% entre 2011 et 2016 contre +0,5% entre 2006 et 2011).

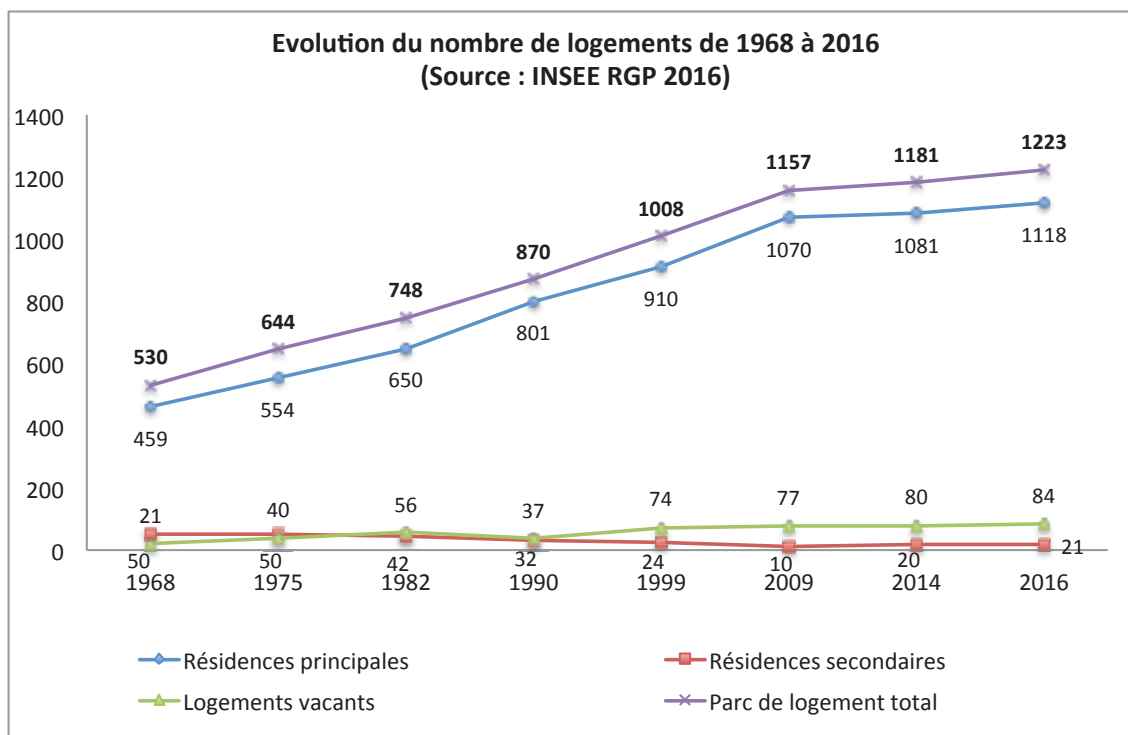


La Boisse dispose de plus de 1 200 logements. Le parc de logement est récent ; les 2/3 ont été construits après 1970. Seul 20% datent d'avant 1945.

Il s'agit pour l'essentiel de résidences principales. Le nombre de résidences secondaires est faible (une vingtaine). La part des logements vacants est basse environ 7% (84 logements) et reflète une certaine attractivité de la commune.

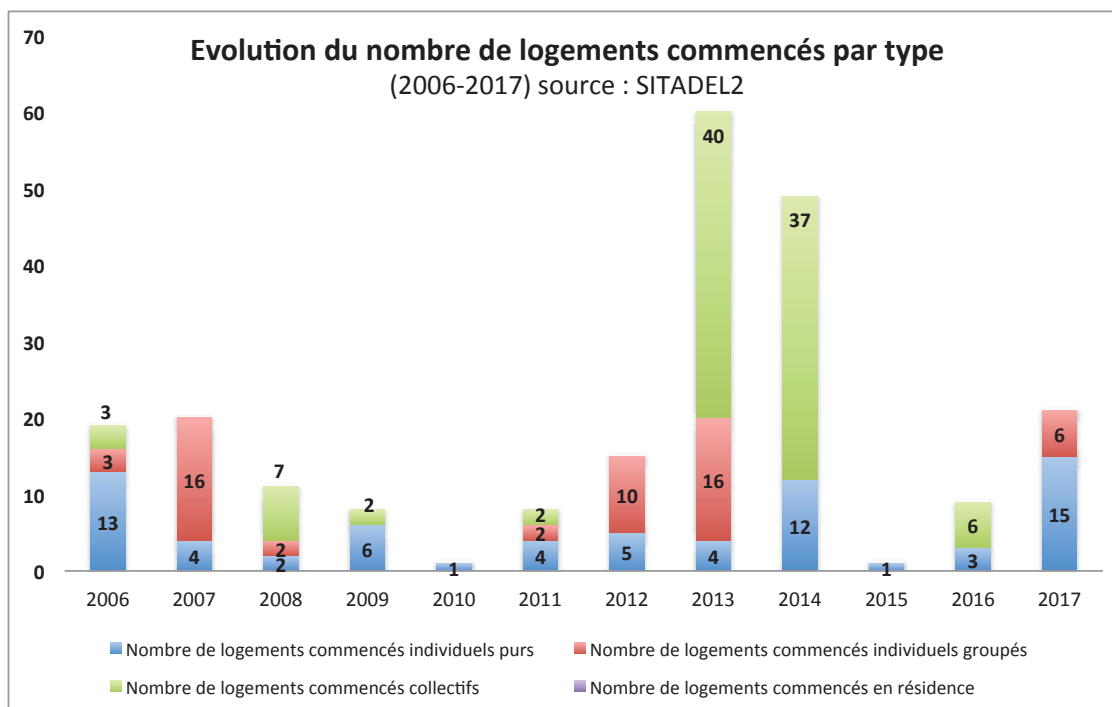
L'habitat individuel est fortement représenté et toujours dominant. 87,6% du parc sont des maisons (1071). Les appartements représentent 151 logements (12,4%).

Les résidences principales sont occupées très majoritairement par des propriétaires (81,5%). Seul 15,7% du parc de logement est en location dont 2,1% en locatif social (24 logements). *Rappel de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit pour les communes de 3500 habitants un taux de 20% de logement locatif social.*



Depuis 10 ans (entre 2006 et 2015), 192 logements ont été commencés sur La Boisse, représentant une surface totale de 16 892 m².

Une diversification de la production de logements est en cours : 47% de la production des 10 dernières années est du logement collectif, 26% de l'individuel groupé et 27% de l'individuel pur. Néanmoins, 39% des m² produits restent à destination des logements individuels. L'ensemble des logements collectifs ont été livrés.

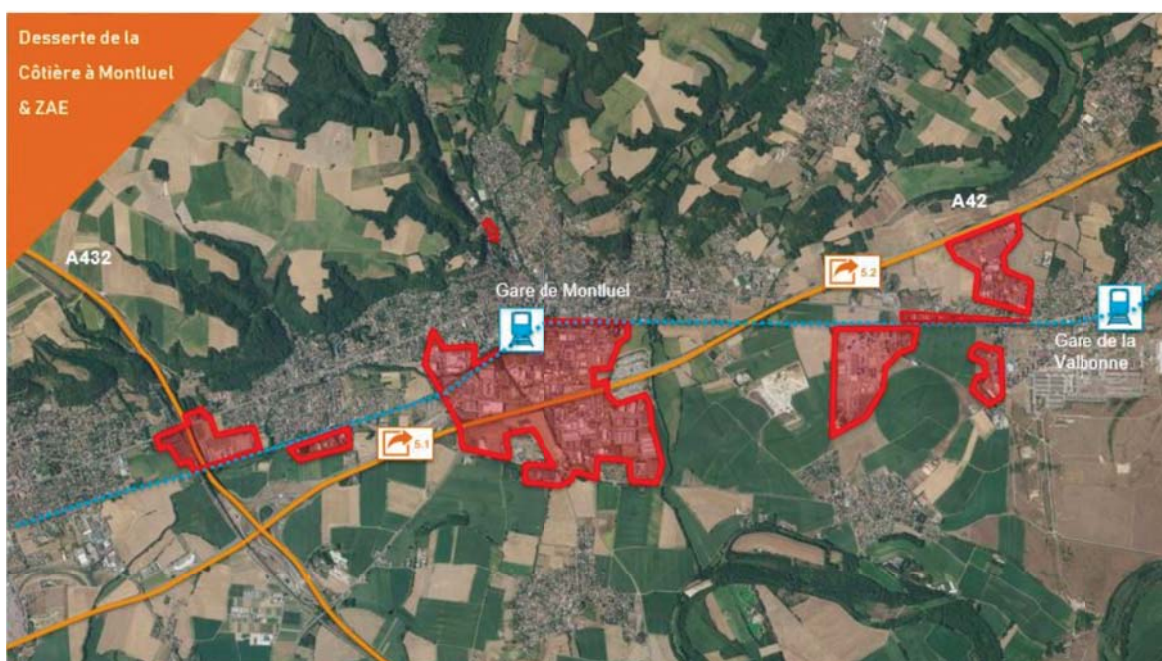


3. EXPOSE DES MOTIFS, ELEMENTS MODIFIES ET JUSTIFICATIONS

3.1. HARMONISATION DU REGLEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES DES PRES SEIGNEUR AVEC LE REGLEMENT DES PLU DES AUTRES COMMUNES

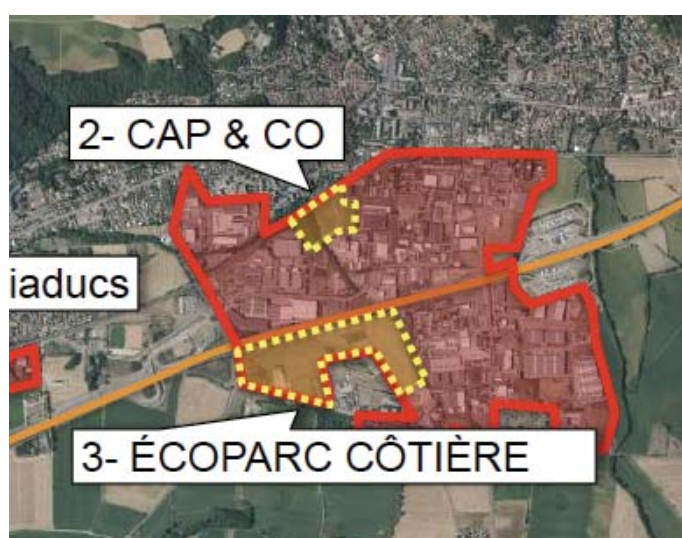
■ Contexte

Dans le cadre de sa compétence obligatoire en matière de développement économique, la Communauté de communes de la Côtière à Montluel (3CM) gère 14 parcs d'activités dont une grande zone desservie par la gare de Montluel. Il s'agit du Parc d'activités de Prés Seigneur à cheval sur trois communes (La Boisse, Montluel et Dagneux) et comportant deux projets phares : le parc d'activités Cap & Co et l'Ecoparc de la Côtière.



Zones d'activités de la 3CM

Extrait : parc d'activités de Prés Seigneur



■ Raisons qui conduisent à la mise en œuvre des modifications

Dans le cadre de sa politique de développement économique, la 3CM souhaite agir sur les conditions d'accueil des activités économiques dans une logique d'approche globale des besoins des entreprises à l'échelle du territoire.

La collectivité souhaite d'une part favoriser un règlement qui permette un environnement de travail favorable et d'autre part harmoniser le règlement des 3 Plans Locaux d'Urbanisme qui composent cette zone de Prés Seigneur. L'objectif est de passer d'une logique principalement « foncière » (le faible coût du foncier et la proximité avec les infrastructures étaient considérés comme la valeur ajoutée de ces ZAE) à une logique de « sites d'accueil ».

C'est pourquoi les rectifications apportées dans le cadre de la présente modification porteront sur deux points principaux : **la mixité fonctionnelle et la mobilité avec notamment la question du stationnement.**

- la mixité fonctionnelle :

Plusieurs objectifs poursuivis :

- répondre aux besoins de proximité des actifs travaillant sur la zone et créer un espace partagé entre le lieu de travail et le lieu de vie, **sans déstabiliser l'offre commerciale offerte dans les centres bourgs contribuant à l'animation des villes et des villages.**
- permettre l'installation dans **les zones d'activités économiques** du territoire, d'activités non compatibles avec les zones résidentielles

Il est proposé d'autoriser en zone UX, les constructions et installations à usage de sports et de loisirs (salle de sport, piste de karting, complexe cinématographique..), les aires de jeux et de sports, et la restauration sous condition.

- le stationnement :

Dans le PLU de La Boisse en vigueur, il est exigé 1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher quelque soit l'activité.

Cette surface est souvent trop importante au regard des besoins réels des entreprises (à l'exception des bureaux qui requiert davantage de stationnement) et pénalise les projets d'installation. De plus, le règlement des PLU peut aussi contribuer à la politique conduite par la 3CM en matière de mobilité : développement de l'accessibilité des ZAE par les transports en commun, développement des modes doux, du co-voiturage, ou autres initiatives pour lutter contre l'auto-solisme, aménagement de parkings mutualisés entre entreprises...

Il est proposé de modifier le règlement de la zone UX du PLU et d'exiger un minimum de places de stationnement, pour les bureaux (1 place pour 50m² de surface de plancher). Pour les constructions d'hébergement hôtelier, le ratio d'1 place par chambre serait maintenu.

Plusieurs dispositions du règlement écrit de la zone UX (pièce n°4) sont modifiées par la présente procédure. Les mentions ajoutées sont notées « **ajouts** » et les mentions supprimées sont « **barrées** ».

■ **Modification de l'article UX2 (OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES)**

Extrait du règlement du PLU en vigueur

A condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires, les installations et bâtiments liés au service de télécommunication sont autorisés, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage artisanal, industrielles, d'entrepôt, de bureaux et services, si elles ne génèrent pas de nuisances sonores ou olfactives et si elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants. L'implantation de ces constructions doit se faire dans une optique d'insertion paysagère.
- L'hébergement hôtelier et les activités de restauration associées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées.
- Reconstruction après sinistre.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées ne peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- Les constructions édifiées le long des infrastructures classées en raison de leurs nuisances sonores, sont soumises aux dispositions réglementaires, relatives à l'isolement acoustiques, qui sont définies par la loi bruit du 31 décembre 1992, le décret 95.21 du 9 janvier 1995, l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013) et les arrêts préfectoraux du 7 janvier 1999. Ces dispositions s'appliquent le long des infrastructures suivantes, à l'intérieur d'une bande dont la largeur est mesurée de part et d'autre de l'infrastructure.
- Les activités commerciales à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale et que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher de la construction à usage artisanal et ne dépasse pas 50 m².

Extrait du règlement du PLU modifié

A condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires, les installations et bâtiments liés au service de télécommunication sont autorisés, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- **Les constructions et installations à usage de sports et de loisirs.**
- Les constructions à usage artisanal, industrielles, d'entrepôt, de bureaux et services, si elles ne génèrent pas de nuisances sonores ou olfactives et si elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers

environnants. L'implantation de ces constructions doit se faire dans une optique d'insertion paysagère.

- L'hébergement hôtelier ~~et les activités de restauration associées.~~
 - Les restaurants, à condition qu'ils soient intégrés :
 - soit dans les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou tertiaire,
 - soit dans les constructions à usage de sports et de loisirs et que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher de ces constructions et ne dépasse pas 50 m²
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées.
 - Reconstruction après sinistre.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - Les parcs d'attractions.
 - Les aires de jeux et de sports.
- (...)

■ Modification de l'article UX12 (STATIONNEMENT)

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum une place par 20m² de Surface de Plancher pour toutes les activités autorisées dans la zone.

Pour les constructions d'hébergement hôtelier, une place par chambre.

Modalités d'application : tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Dans la zone UXe, le nombre de place de stationnement est déterminé en fonction des besoins.

Extrait du règlement du PLU modifié

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

~~Il est exigé au minimum une place par 20 m² de Surface de Plancher pour toutes les activités autorisées dans la zone.~~

~~Il est exigé au minimum 1 place par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau.~~

~~Pour les constructions d'hébergement hôtelier, une place par chambre.~~

~~Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage hôtelier.~~

Modalités d'application : tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Dans la zone UXe, le nombre de place de stationnement est déterminé en fonction des besoins.

3.2. DECLASSER DES PARCELLES SITUÉES EN ZONE UX MAIS NON MOBILISABLES POUR LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES ECONOMIQUES

■ Raisons qui conduisent à la mise en œuvre des modifications

Plusieurs terrains sont classés en zone d'activités (zone UX) mais ne peuvent être mobilisés du fait de contraintes intrinsèques.

La procédure de modification engagée par la commune de La Boisse est l'occasion de faire le point sur ces parcelles et de les retirer des zones d'activités communautaires lorsque le foncier n'est pas mobilisable.

En effet, l'article L153-41 prévoit que « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

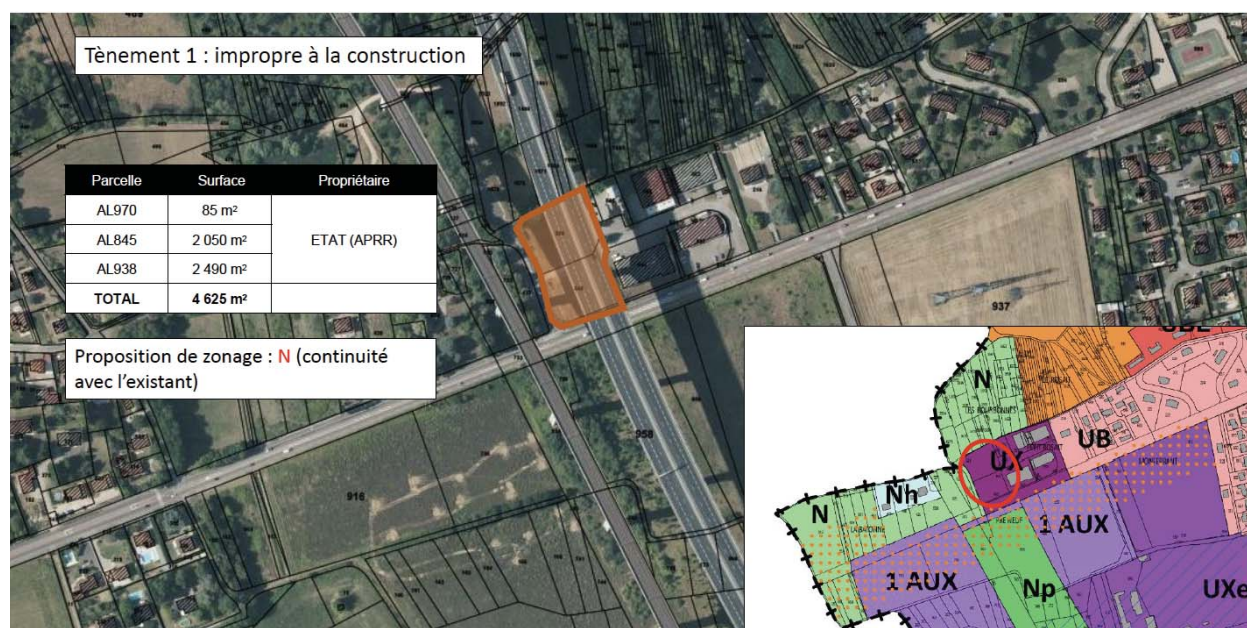
4° Soit d'appliquer l'article L. 131 -9 du présent code. »

■ ZAE du Petit Rosait

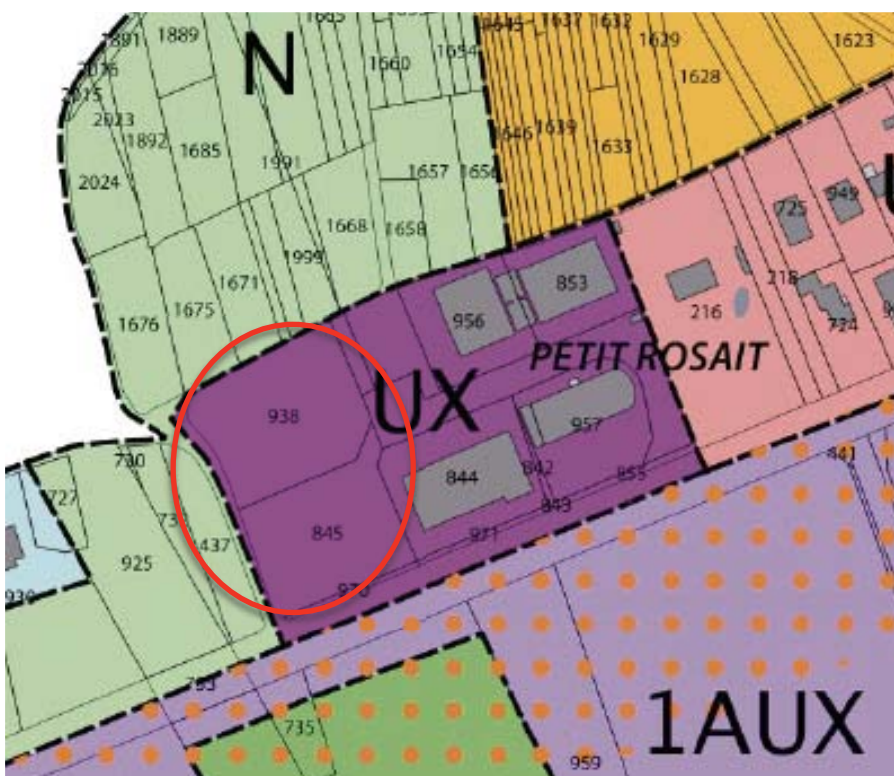
Plusieurs parcelles appartenant à la société APRR sont situées sous le viaduc de la Côtière emprunté par l'A432. Avec la présence des piles du pont, ces parcelles sont difficilement commercialisables. En outre, elles sont situées dans un corridor écologique inscrit au Schéma Régional de Cohérence Écologique.

Il s'agit des parcelles AL 938, 845, 970 pour une superficie totale de 4 625 m².

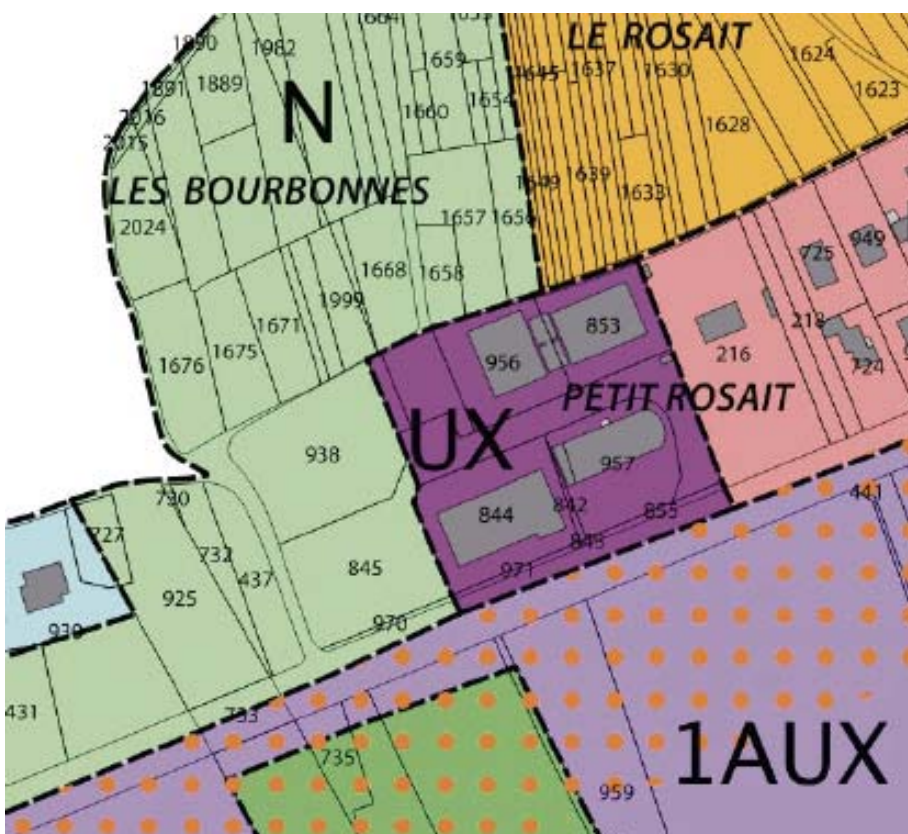
Leur classement en zone naturelle dans la continuité de l'existant peut être envisagé.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique du PLU modifié

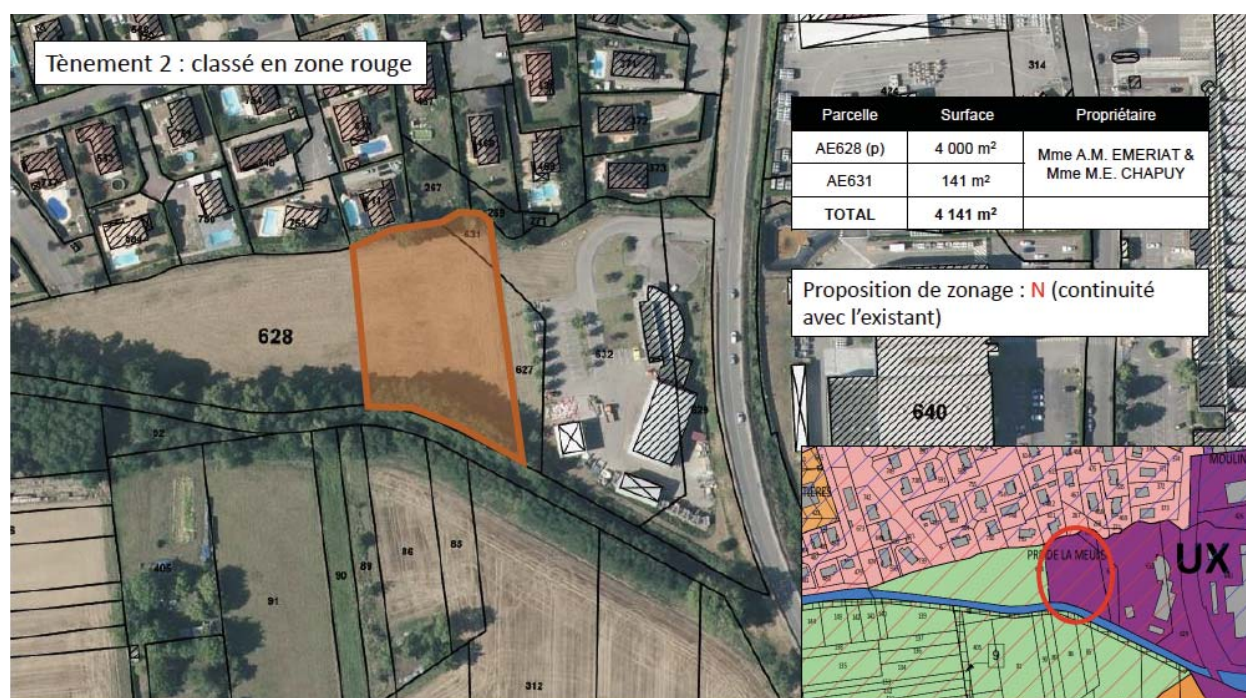


■ ZAE des Prés-Seigneur (secteur Moulin Porchet)

Plusieurs parcelles situées dans la zone UX sont classées en zone rouge au plan de prévention des risques inondation (PPRI). Elles sont situées à l'arrière des bâtiments de la DDT, entre le bief et la digue et dans un secteur en creux.

D'une surface de 4 141 m², ces parcelles ne peuvent être urbanisées. Ces parcelles appartiennent à des personnes privées.

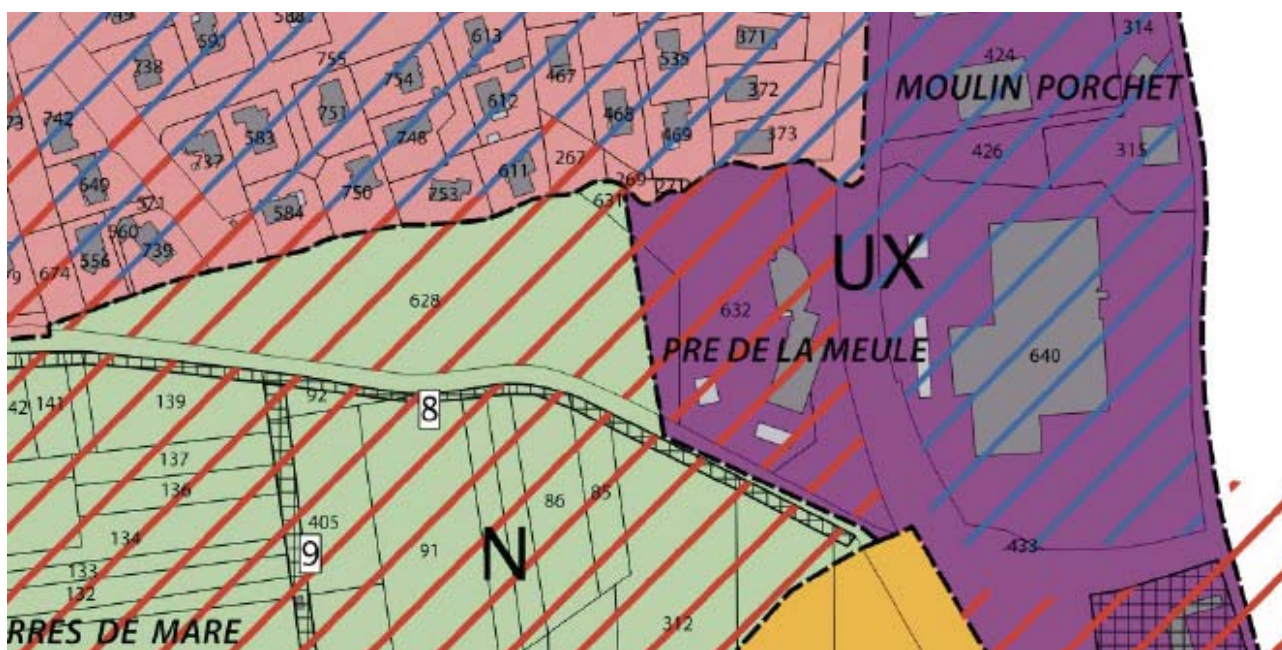
Leur classement en zone naturelle dans la continuité de l'existant est plus approprié.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



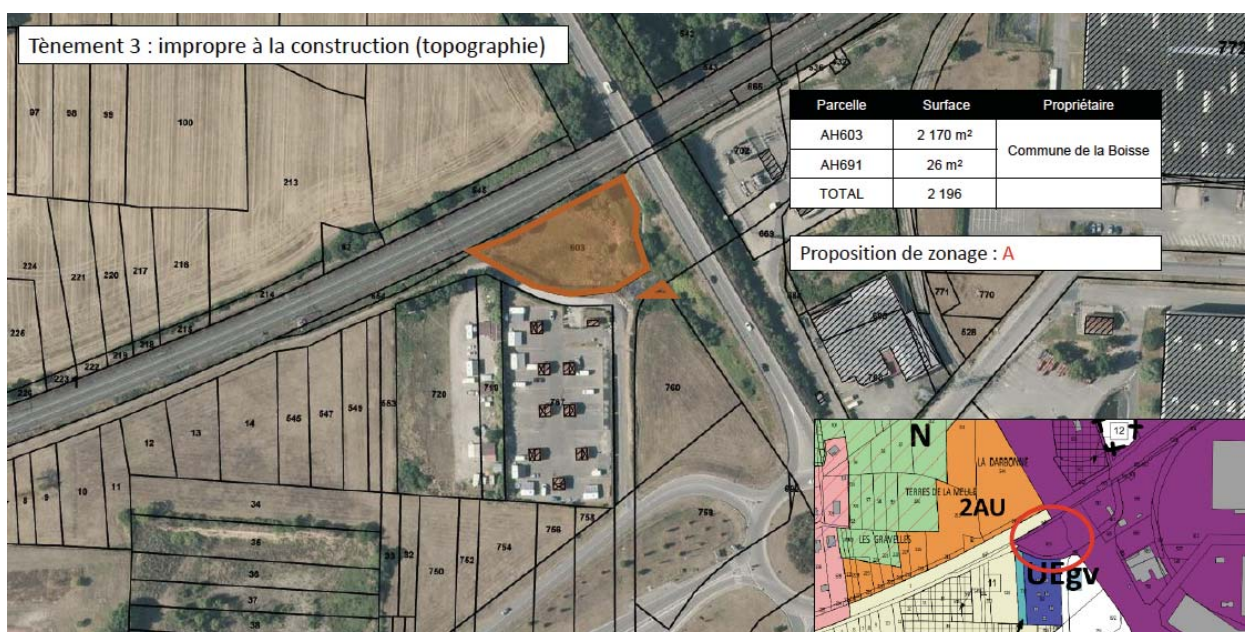
Extrait du règlement graphique du PLU modifié



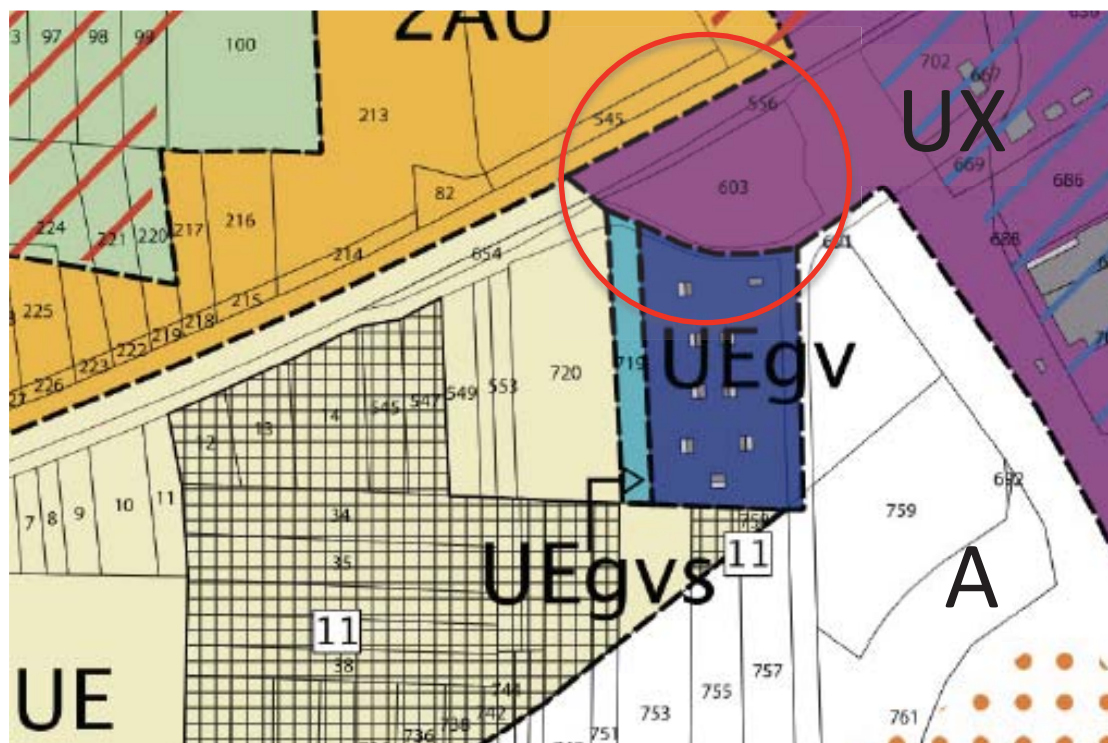
■ ZAE des Prés-Seigneur (secteur de l'aire d'accueil)

Les parcelles AH 603 et 691, d'une surface de 2 196 m² appartiennent à la commune de La Boisse. Difficilement accessibles et d'une topographie impropre à la construction, elles pourraient être reclassée dans la zone A limitrophe.

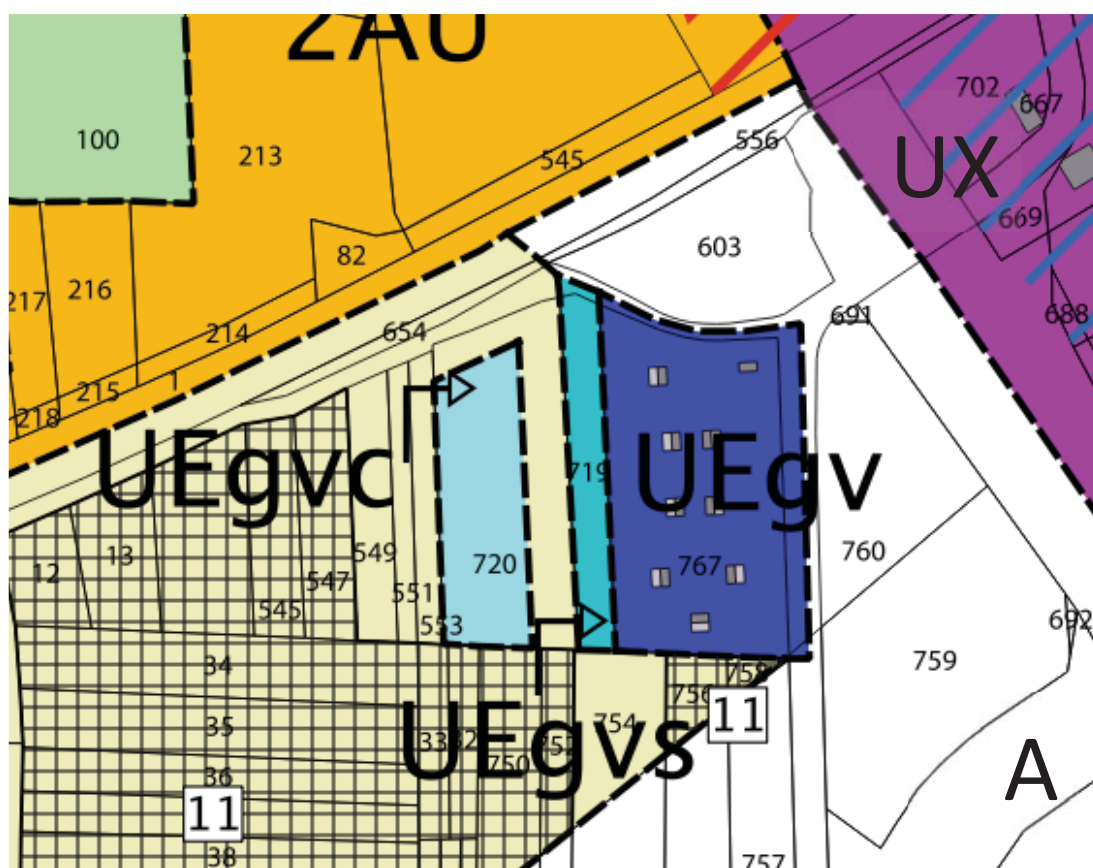
Leur classement en zone agricole dans la continuité de la zone agricole est proposé dans le cadre de la modification.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique du PLU modifié



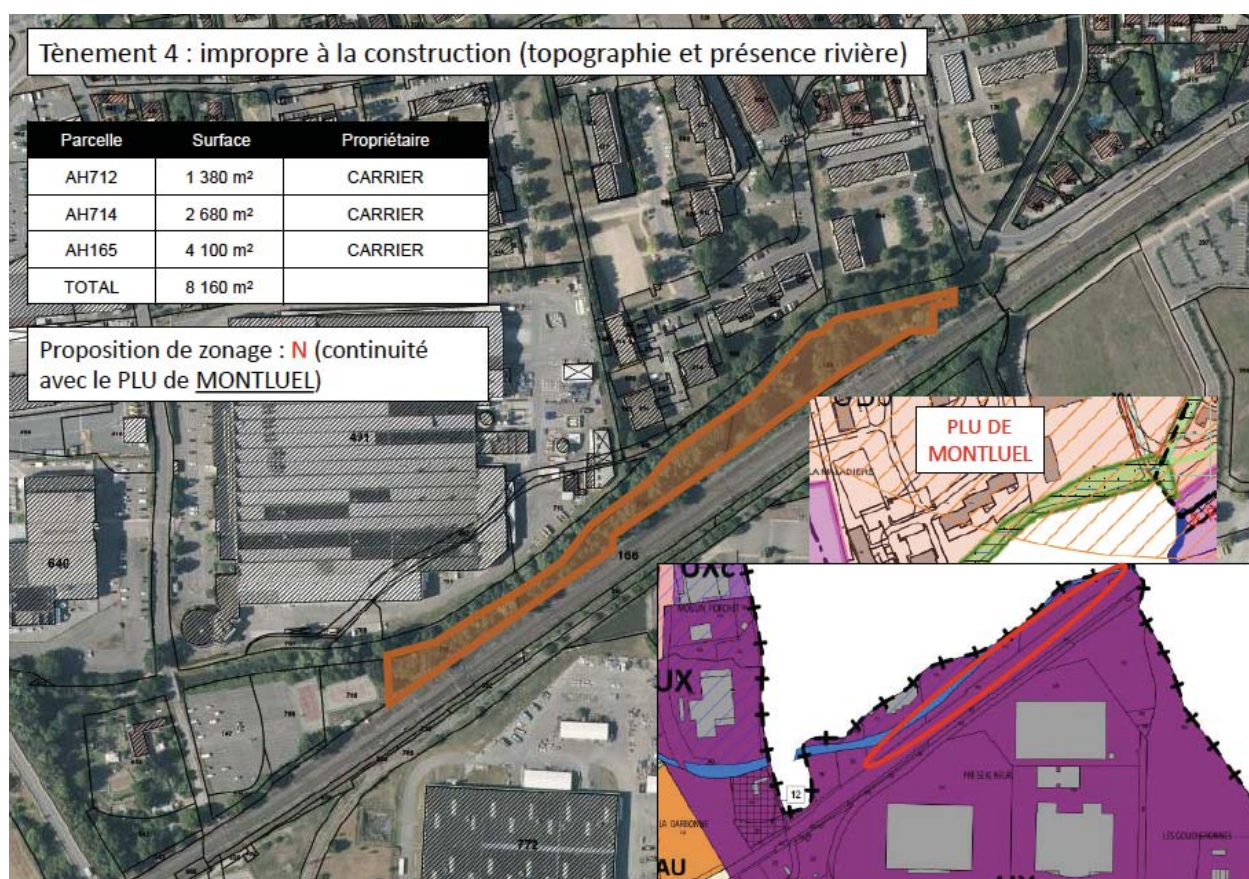
■ ZAE des Prés-Seigneur (bord de la Sereine)

La frange nord de la zone UX des Prés Seigneur (Parcelles AH 712, 714, 165) est comprise entre la Sereine et la voie de chemin de fer.

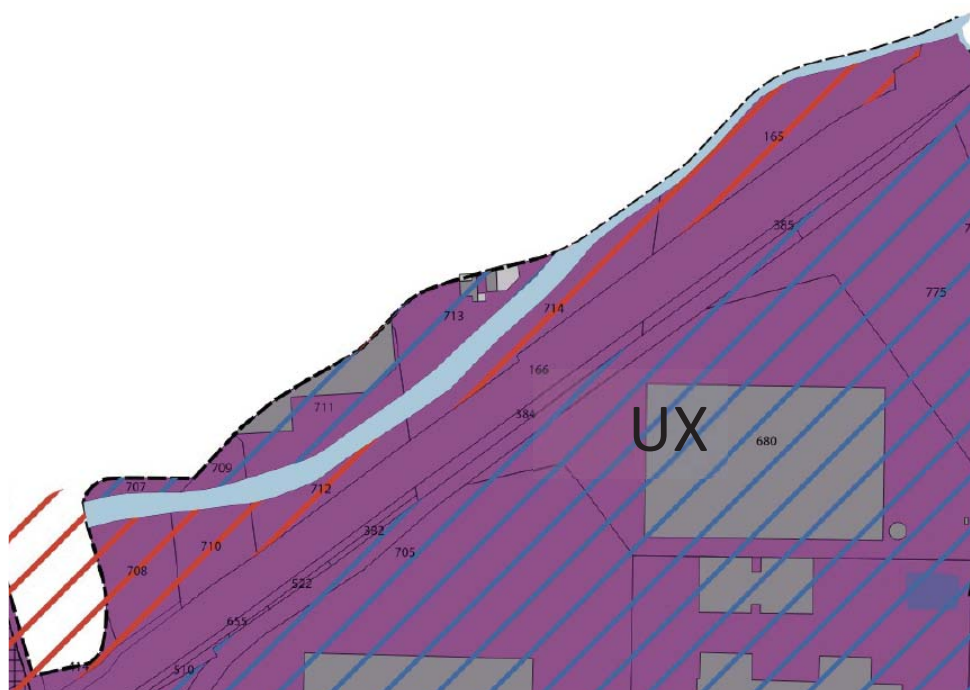
Elle est classée en zone rouge du PPRI et présente une topographie impropre à la construction.

D'une superficie totale de 8 160 m² (propriété privée), ces parcelles vierges de toutes constructions, constituent la ripisylve de la Sereine.

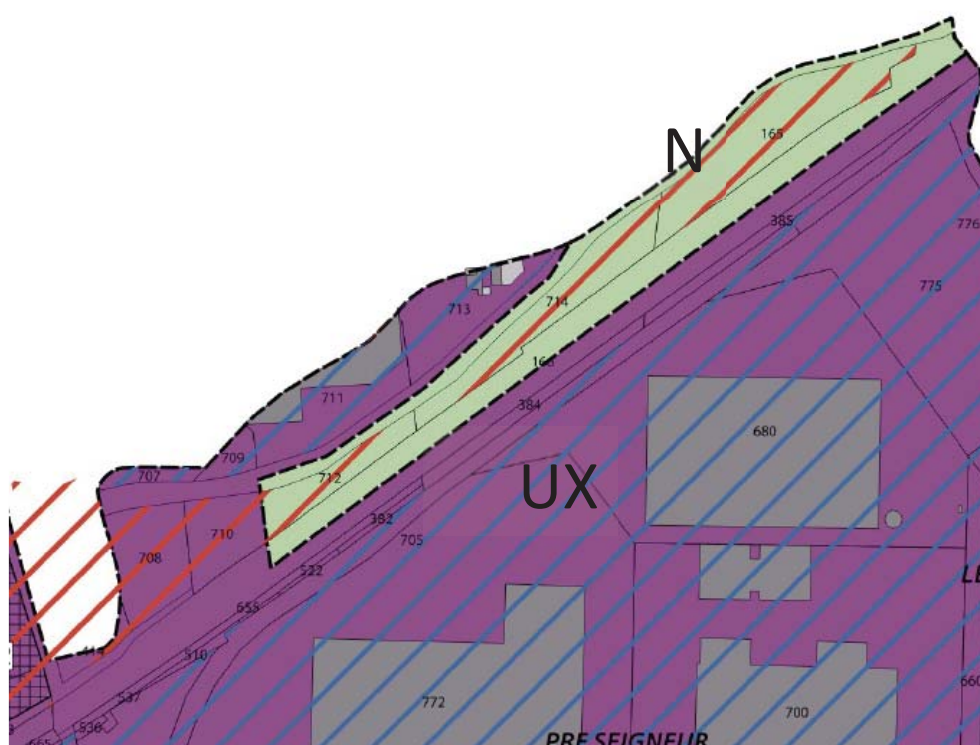
Elles peuvent donc être classées en zone naturelle au PLU en cohérence avec le zonage du PLU de la commune limitrophe de Montluel.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique du PLU modifié



3.3. CREER UN NOUVEAU SOUS-SECTEUR « UEGVC » DANS LA ZONE UE

■ Raisons qui conduisent à la mise en œuvre des modifications

La zone UE est située au sud du village de La Boisse entre la voie de chemin de fer et la route des Gravelles.

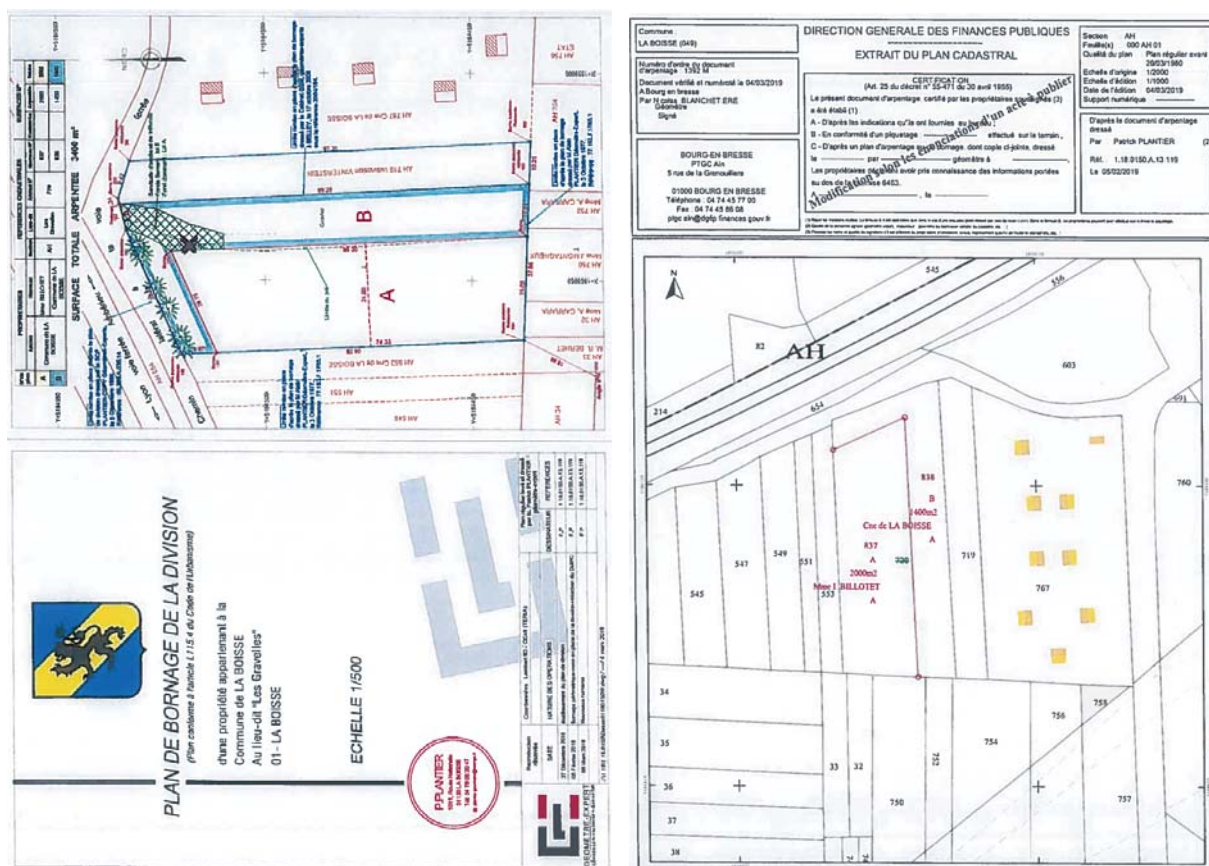
Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux équipements publics d'intérêts collectifs, aux activités sportives, festives et de loisirs.

La zone UE comprend deux sous-secteurs :

- La zone UEgv est spécifique à l'aire d'accueil des gens du voyage, au sein de laquelle sont autorisés les aménagements et équipements nécessaires à l'aménagement d'un terrain pour les gens du voyage.
- La zone UEgvs est destinée à l'accueil des gens du voyage, qui se sont sédentarisés. Toute nouvelle construction, quelle que soit sa destination est interdite dans ce sous secteur.

Une activité de cirque localisée aux Goucheronnes en période de repos, doit être délocalisée suite au projet d'aménagement de la ZAC des Goucheronnes, et installée sur un terrain en cours de vente par la commune de La Boisse (environ 2 000 m² sur la parcelle 720). Le bornage a été réalisé en mars 2019. Il convient d'inscrire au PLU un nouveau sous-secteur dans la zone UE autorisant cette installation.

Le plan de zonage doit être modifié en créant en zone UEgvc à proximité de la zone UEgv et le règlement écrit doit être complété par des dispositions spécifiques à ce sous-secteur en cohérence avec l'activité attendue.



■ **Modification des dispositions générales (Article 3 – Division du territoire en zones)**

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- Les zones urbaines (dites zones U), concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quelque soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II comprennent :

- La zone UA (et sous-secteurs UApr)
- La zone UB (et sous-secteurs UBh, UBL)
- La zone Uh (et sous secteur Uhc)
- La zone UE (avec les sous- secteurs UEgv et UEgvs)
- La zone UX (et sous-secteurs UXc, UXd et UXe)

(...)

Extrait du règlement du PLU modifié

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- Les zones urbaines (dites zones U), concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quelque soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II comprennent :

- La zone UA (et sous-secteurs UApr)
- La zone UB (et sous-secteurs UBh, UBL)
- La zone Uh (et sous secteur Uhc)
- La zone UE (avec les sous- secteurs UEgv, **UEgvc** et UEgvs)
- La zone UX (et sous-secteurs UXc, UXd et UXe)

(...)

■ **Modification du règlement écrit du « chapeau » de la zone UE**

Extrait du règlement du PLU en vigueur

La zone UE est une zone urbaine destinée aux équipements publics d'intérêts collectifs, aux activités sportives, festives et de loisirs.

La zone UE comprend deux sous-secteurs :

- La zone UEgv est spécifique à l'aire d'accueil des gens du voyage, au sein de laquelle sont autorisés les aménagements et équipements nécessaires à l'aménagement d'un terrain pour les gens du voyage.
- La zone UEgvs est destinée à l'accueil des gens du voyage, qui se sont sédentarisés. Toute nouvelle construction, quelle que soit sa destination est interdite dans ce sous secteur.

Extrait du règlement du PLU modifié

La zone UE est une zone urbaine destinée aux équipements publics d'intérêts collectifs, aux activités sportives, festives et de loisirs.

La zone UE comprend ~~deux~~ **trois** sous-secteurs :

- La zone UEgv est spécifique à l'aire d'accueil des gens du voyage, au sein de laquelle sont autorisés les aménagements et équipements nécessaires à l'aménagement d'un terrain pour les gens du voyage.
- La zone UEgvs est destinée à l'accueil des gens du voyage, qui se sont sédentarisés. Toute nouvelle construction, quelle que soit sa destination est interdite dans ce sous secteur.
- **La zone UEgvc est destinée uniquement à l'accueil d'installations liées au cirque pendant les périodes de repos. Toute autre occupation est interdite ainsi que toute construction quelque soit sa destination.**

■ **Modification du règlement écrit de l'article UE1 (OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES)**

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Sont interdits les occupations suivantes :

- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les hôtels
- Les terrains de camping,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts,
- Les activités artisanales,
- Les commerces, bureaux et services
- Les constructions agricoles nouvelles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration.

Dans la zone UEgvs, toute construction nouvelle est interdite.

Extrait du règlement du PLU modifié

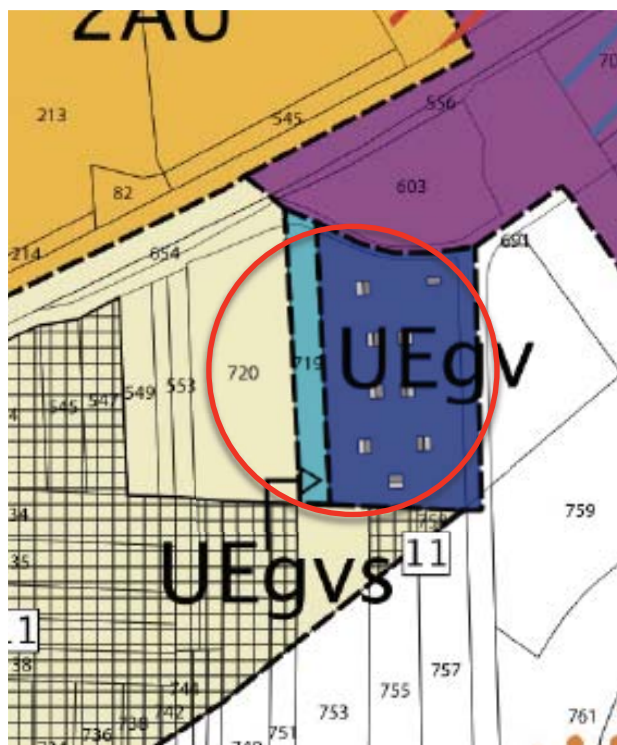
Sont interdits les occupations suivantes :

- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les hôtels
- Les terrains de camping,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts,
- Les activités artisanales,
- Les commerces, bureaux et services
- Les constructions agricoles nouvelles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration.

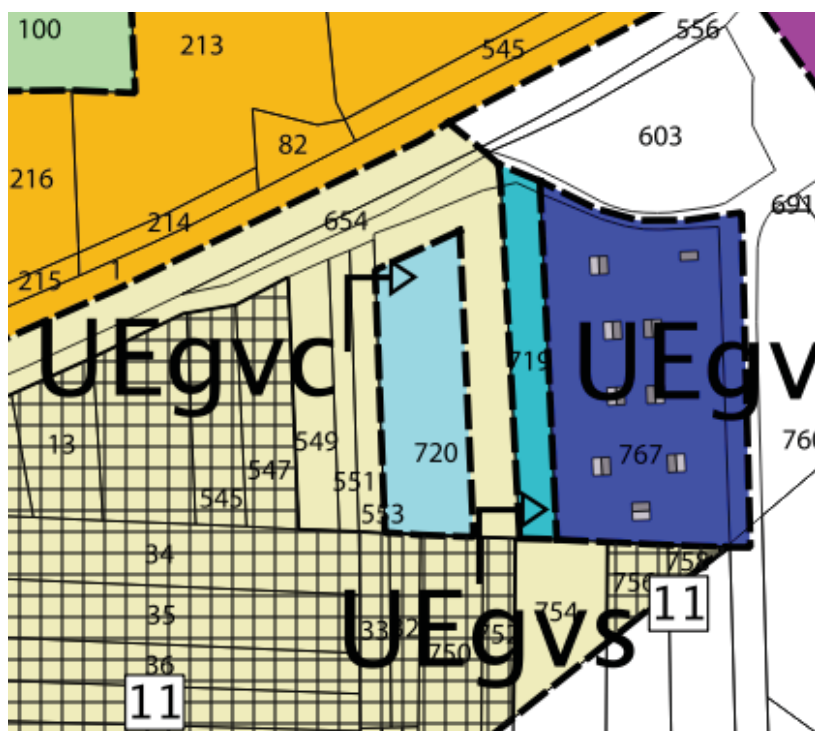
Dans ~~la~~ **les zones** UEgvs et UEgvc, toute construction nouvelle est interdite.

■ Modification du règlement graphique

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique du PLU modifié



3.4. SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RESERVE N°2

■ Raisons qui conduisent à la mise en œuvre des modifications

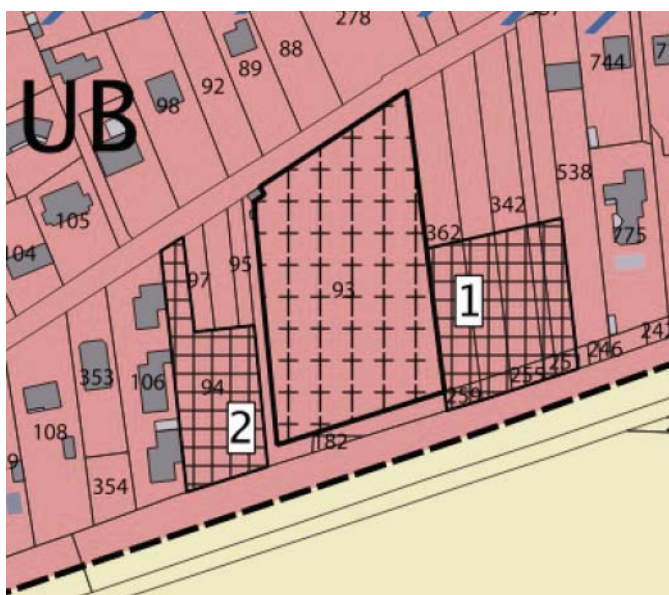
Un emplacement réservé n°2 pour l'extension du parking du cimetière, situé rue du Faubourg, a été défini dans le PLU approuvé le 30 juin 2014.

Or, il s'avère que les capacités de l'aire de stationnement existante, sont suffisantes au regard des besoins. Une signalétique au sol permettrait de mieux optimiser les places de stationnement existantes.

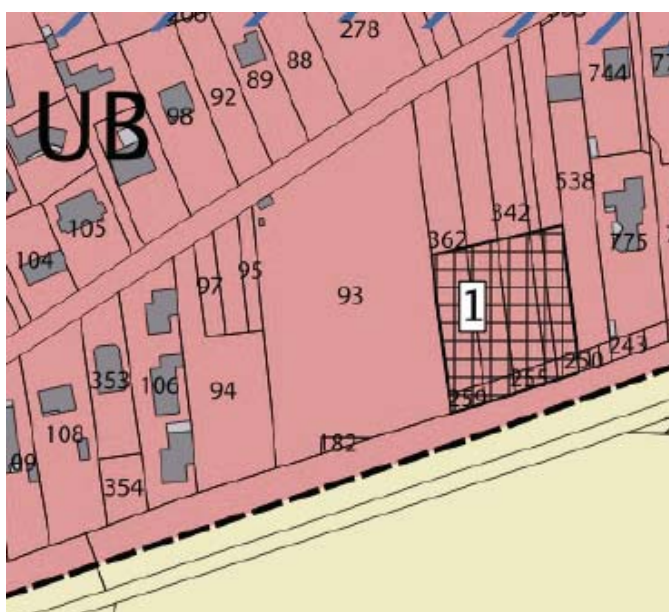
Il convient donc de lever cet emplacement réservé.

■ Modification du règlement graphique

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique du PLU modifié



■ Modification de la liste des emplacements réservés

Extrait de la liste des emplacements réservés au PLU en vigueur (pièce 5)

PLU de LA BOISSE - LISTE EMPLACEMENTS RESERVES				
N°	Destination	superficie approchée (en m²)	bénéficiaire	Localisation
1	Extension cimetière	1995 m²	Commune	
2	Extension parking cimetière	1364m²	Commune	

Extrait de la liste des emplacements réservés au PLU modifié (pièce 5)

PLU de LA BOISSE - LISTE EMPLACEMENTS RESERVES				
N°	Destination	superficie approchée (en m²)	bénéficiaire	Localisation
1	Extension cimetière	1995 m²	Commune	
2	Extension parking cimetière	1364m²	Commune	

3.5. RECTIFIER LA POSITION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°22 ET 23

■ Raisons qui conduisent à la mise en œuvre des modifications

Suite à l'approbation du PLU en 2014, des erreurs dans le report sur le plan de zonage du tracé des emplacements réservés pour le projet de la partie Nord du contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise (CFAL) déclaré d'utilité publique, ont été constatées.

Conformément au dossier de mise en compatibilité, ce tracé est rectifié dans le cadre de la modification.

De plus, ont été également constatés des oublis concernant la prise en compte des dispositions réglementaires, telles qu'elles avaient été demandées dans le dossier de mise en compatibilité du POS fourni à la commune.

Il convient donc de profiter de la présente modification du PLU pour compléter les articles des zones concernées à savoir les articles 1, 6 et 10 des zones UX, 1AUX et A traversées par le projet du CFAL.

Enfin la liste des emplacements réservés (pièce n°5) doit également être rectifiée.

■ Modification du règlement graphique

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait de l'article UX 2 du PLU en vigueur

Extrait de l'article UX 2 du PLU modifié

Commune de LA BOISSE – Plan Local d’Urbanisme – Modification n°3 – Notice de présentation – Septembre 2019

Extrait de l'article UX 6 du PLU en vigueur

(...)

Les constructions implantées aux abords de l'A42 non liées à l'activité autoroutière devront respecter un recul tel que la distance comptée entre tous points d'un bâtiment et le bord du DPAC soit au moins égale à la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Cette règle s'accorderait avec l'existant, les constructions étant déjà implantées avec une marge d'une trentaine de mètres par rapport à l'autoroute.

Extrait de l'article UX 6 du PLU modifié

(...)

Les constructions implantées aux abords de l'A42 non liées à l'activité autoroutière devront respecter un recul tel que la distance comptée entre tous points d'un bâtiment et le bord du DPAC soit au moins égale à la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Cette règle s'accorderait avec l'existant, les constructions étant déjà implantées avec une marge d'une trentaine de mètres par rapport à l'autoroute.

En dehors des zones agglomérées et sauf indication graphique contraire, les constructions devront être implantées à 2 m à partir de la limite des emprises ferroviaires.

■ Modification du règlement écrit de la zone 1AUX

Extrait de l'article 1AUX 2 du PLU en vigueur

Infrastructure classée	Largeur concernée de part et d'autre de l'infrastructure
RD1084	100 mètres
Ligne SNCF 890 Lyon –Genève	300 mètres
Ligne SNCF TGV 752	300 mètres
Autoroute A42	300 mètres

Extrait de l'article 1AUX 2 du PLU modifié

Infrastructure classée	Largeur concernée de part et d'autre de l'infrastructure
RD1084	100 mètres
Ligne SNCF 890 Lyon –Genève	300 mètres
Ligne SNCF TGV 752	300 mètres
Contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise partie nord et raccordement de La Boisse	300 mètres
Autoroute A42	300 mètres

Extrait de l'article 1AUX 6 du PLU en vigueur

Tout point de la construction devra présenter un recul minimum de :

- 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 1084 conformément aux dispositions de l'étude urbaine au titre de l'article L.111-1-4 annexée au présent dossier de PLU.

Extrait de l'article 1AUX 6 du PLU modifié

Tout point de la construction devra présenter un recul minimum de :

- 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 1084 conformément aux dispositions de l'étude urbaine au titre de l'article L.111-1-4 annexée au présent dossier de PLU.

En dehors des zones agglomérées et sauf indication graphique contraire, les constructions devront être implantées à 2 m à partir de la limite des emprises ferroviaires.

Extrait de l'article 1AUX 10 du PLU en vigueur

Le long de la RD 1084, la hauteur maximale des constructions est de 9.00m en tout point du bâtiment.

Sur le reste de la zone 1AUX, la hauteur maximale des constructions est de 12.00m en tout point du bâtiment, hors antennes et équipements techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité (HTB, 50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité (HTB) sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Extrait de l'article 1AUX 10 du PLU modifié

(...)

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris, **ni pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ferroviaires.**

(...)

■ Modification du règlement écrit de la zone A

Extrait de l'article A 6 du PLU en vigueur

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

(...)

Extrait de l'article A 6 du PLU modifié

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.


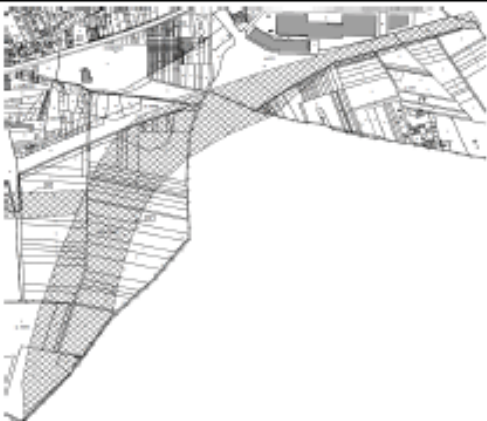
En dehors des zones agglomérées et sauf indication graphique contraire, les constructions devront être implantées à 2 m à partir de la limite des emprises ferroviaires.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

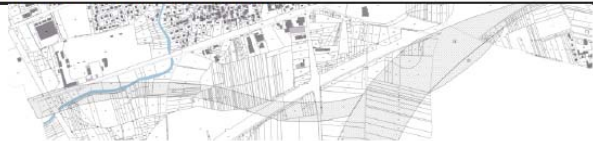
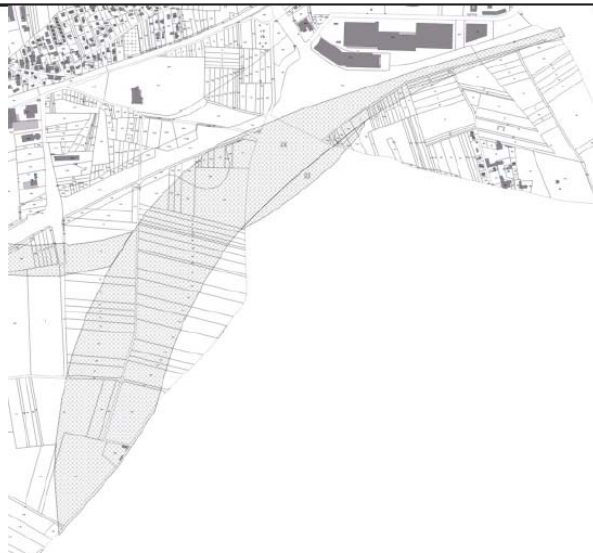
(...)

■ Modification de la liste des emplacements réservés

Extrait de la liste des emplacements réservés au PLU en vigueur (pièce 5)

Emplacements réservés pour le CFAL				
22	Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise partie Nord: raccordement à la ligne actuelle avec fonctionnalité voyageurs	RFF	150 686 m ²	
23	Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise Nord: Fonctionnalité mixte	RFF	453 633 m ²	

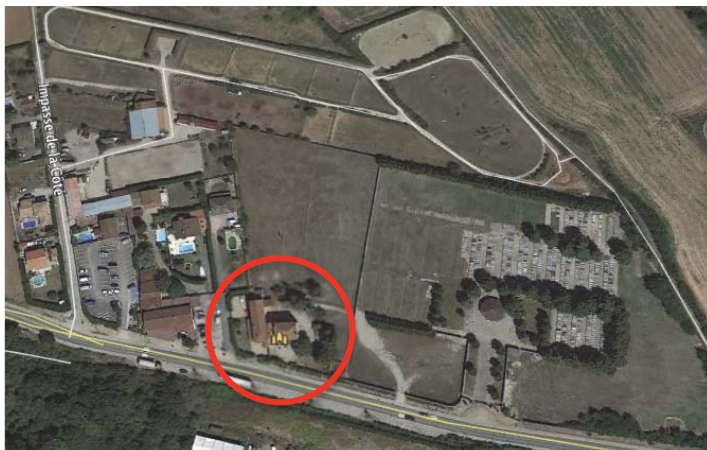
Extrait de la liste des emplacements réservés au PLU modifié (pièce 5)

Emplacements réservés pour le CFAL				
22	Contournement ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise partie Nord : Raccordement à la ligne actuelle avec fonctionnalité voyageurs	RFF	182 811 m ²	
23	Contournement ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise Nord : Fonctionnalité mixte	RFF	451 540 m ²	

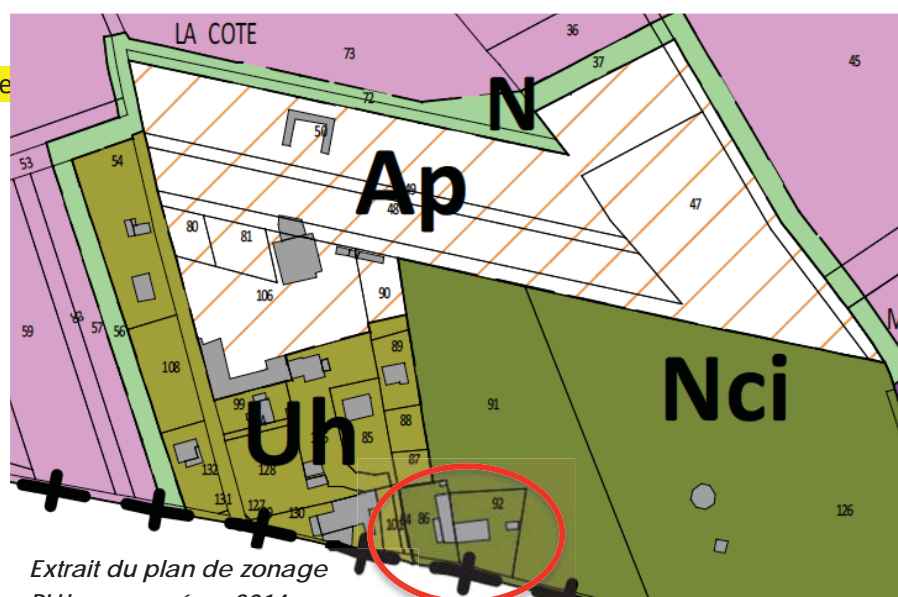
3.6. CORRIGER UNE ERREUR MATERIELLE DE CLASSEMENT

■ Raisons qui conduisent à la mise en œuvre des modifications

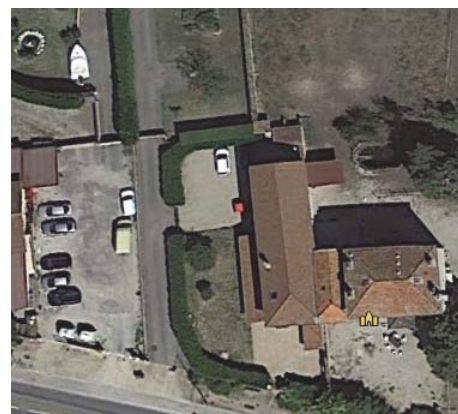
Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2014, une habitation, située route de Balan, parcelle ZD86 (817 m²) mitoyenne au bâtiment du cimetière, a été classée dans la zone Nci réservée au cimetière au lieu d'être classée dans la zone Uh limitrophe. Cette erreur matérielle peut s'expliquer par l'imbrication des deux bâtiments bien qu'ils soient édifiés sur des parcelles différentes (cf photo).



Extrait photo aérienne du site

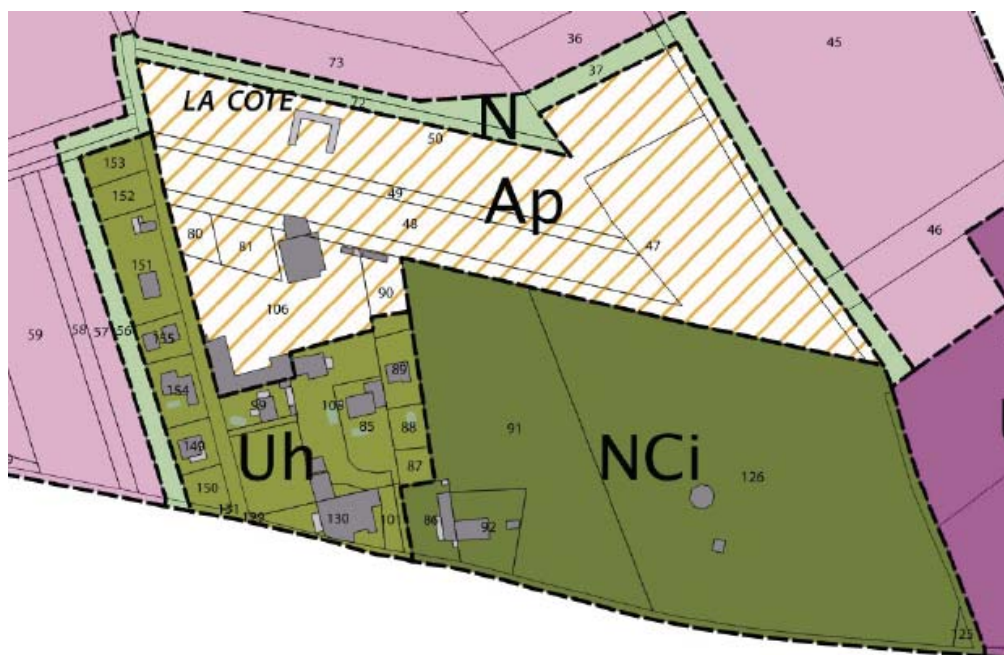


Extrait du plan de zonage
PLU approuvé en 2014

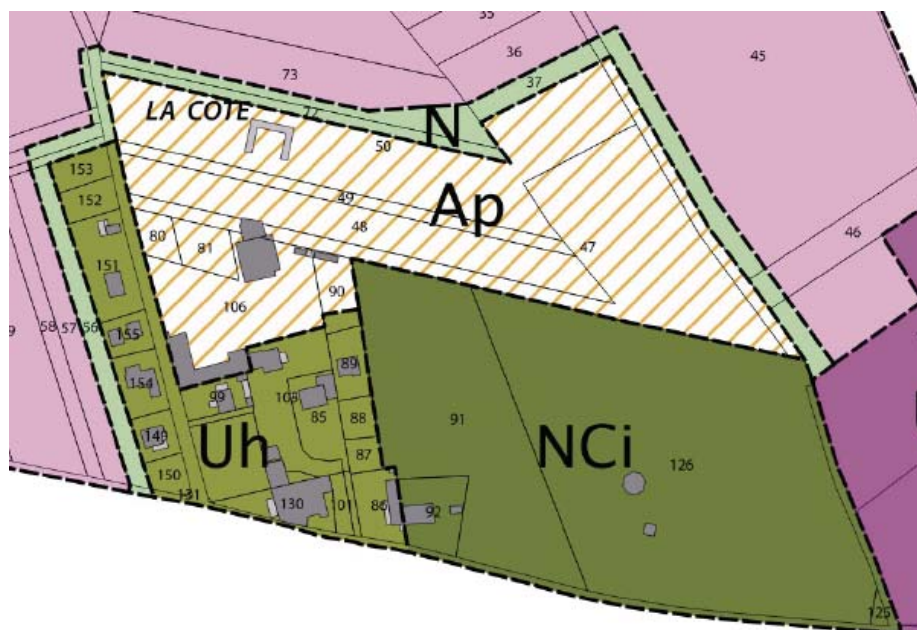


Aujourd'hui, compte tenu du règlement de la zone Nci, l'habitation ne peut plus évoluer, il convient de reclasser en zone Uh limitrophe, la parcelle ZD 86 (817 m²) pour corriger cette erreur matérielle.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique du PLU modifié



3.7. ADAPTER CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

■ Raisons qui conduisent à la mise en œuvre des modifications

Après plusieurs années d'application du règlement du PLU et dans un contexte d'intensification de l'urbanisation depuis l'approbation du PLU notamment dans le centre bourg, les élus ont souhaité d'une part, corriger certains articles pour améliorer leur rédaction et d'autre part, mettre en place des outils permettant de mieux maîtriser la densification du centre bourg.

Certaines dispositions du règlement écrit ont été mises à jour des évolutions législatives récentes ou corrigées pour faciliter la compréhension de la règle ou pour améliorer leur cohérence avec l'environnement existant notamment dans la zone UA.

■ Modifications apportées au chapitre des dispositions générales

Intégration d'un tableau de concordance des principaux articles issus de la recodification du code de l'urbanisme

Suite aux dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015, le livre 1^{er} du code de l'urbanisme a été recodifié.

Un tableau de concordance ci-après est intégré au PLU ; il permet, à titre informatif, d'identifier rapidement la nouvelle numérotation des principaux articles du code de l'urbanisme utilisés dans le PLU de La Boisse.

Anciennes références	Nouvelles références
L.123-1-5-6° (cheminement piéton)	L.151-38
L.123-1-5-6° (éléments de paysage et de patrimoine)	L.151-19 ou L.151-23
L.123-1-5-7°bis (diversité commerciale)	L.151-16
L.123-1-5-8° (emplacement réservé)	L.151-41-1°
L.123-1-5-9° (terrain cultivé)	L.151-23
L.123-1-5-10° (renouvellement urbain)	L.151-10
L.123-1-5-16° (mixité sociale)	L.151-15
L.123-2a (secteur d'attente de projet global)	L.151-41-5°
L.130-1 (espace boisé classé)	L.113-1
R. 123-10-1	R 151-21

Corrections de coquilles orthographiques

Le règlement écrit contient de nombreuses coquilles ou erreurs orthographiques ou doublons ou des problèmes de mise en page. Dans le cadre de la modification, elles sont corrigées mais ne sont pas listées intégralement dans la présente note de présentation. Il s'agit de corrections mineures portant uniquement sur la forme ; le fond n'est pas changé.

Exemples de corrections apportées :

- Indication de la suppression du COS par la loi ALUR
- Précision sur la définition de l'emprise au sol (R 420-1)

- Définition d'un « entrepot »
- Précision sur la définition de l'habitation
- Reprise de la définition de la surface de vente (définition de l'INSEE)
- Précision sur la définition de la surface de plancher

Plusieurs dispositions du règlement écrit (pièce n°4) sont modifiées par la présente procédure. Les mentions ajoutées sont notées « **ajouts** » et les mentions supprimées sont « **barrées** ».

■ Modifications apportées aux dispositions applicables à la zone UA

■ Article UA 3 (ACCES ET VOIRIE)

La commune souhaite contrôler les accès qui se réalisent dans l'ensemble de la zone UA notamment ceux qui sont engendrés par des divisions parcellaires. L'article 3 sera rectifié comme suit, afin de ne pas exclure le secteur UAp.

Extrait du PLU en vigueur

2) La voirie (...)

L'implantation des portails sera étudiée et réglée au cas par cas, sauf dans le secteur UApr ou aucune règle n'est fixée.

Extrait du PLU modifié

2) La voirie (...)

L'implantation des portails sera étudiée et réglée au cas par cas ~~sauf dans le secteur UApr ou aucune règle n'est fixée.~~

■ Article UA 4 (DESSERTE PAR LES RESEAUX)

Des précisions seront apportées au règlement concernant le rejet des eaux de vidange des piscines, l'infiltration des eaux pluviales et les réseaux secs. Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et imposées par la communauté de communes compétente, les eaux des piscines doivent être rejetées dans les réseaux d'eaux usées et les eaux pluviales doivent être infiltrées sauf dans les zones de risques.

Extrait du PLU en vigueur

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les rejets autres que domestiques, dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal et sont soumis à signature d'une convention de déversement.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale est autorisée après accord de la convention de déversement dans le réseau public d'assainissement si elle est assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3)...Eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales sur les voies publiques sont interdits.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Dans tous les cas, des techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour limiter le phénomène de ruissellement (maintien des espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans les noues, chaussées réservoirs, etc..).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération des parcelles.

4) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Ces réseaux devront être dissimulés et enterrés dans les différentes opérations menées, notamment dans les lotissements et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Extrait du PLU modifié

2) Assainissement des eaux usées :

(...) ~~Les eaux de vidange des piscines doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.~~

3)...Eaux pluviales et de ruissellement :

~~Toute construction doit être raccordée au réseau public des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales sur les voies publiques sont interdits.~~

~~Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit absorbées en totalité sur le terrain.~~

~~Dans le cas d'un projet, un ouvrage de récupération des eaux de toitures pourra être mis en place. Pour tout rejet d'eau pluviale dans le réseau public, celui-ci doit être conforme à la convention intercommunale de rejet des eaux pluviales.~~

~~L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.~~

~~La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération par infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en oeuvre pour assurer la qualité des rejets. Un dispositif de rétention avec infiltration totale doit compenser l'imperméabilisation.~~

4) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Ces réseaux devront être dissimulés et enterrés ~~dans les différentes opérations menées, notamment dans les lotissements et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.~~

■ Article UA 6 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES)

La commune souhaite augmenter la distance du recul d'implantation pour les constructions qui ne s'implantent pas à l'alignement, de manière à ménager un retrait sur la voie permettant d'aménager un espace vert, éventuellement du stationnement. De plus, quelques précisions réglementaires sont apportées pour faciliter l'application de la règle.

Extrait du PLU en vigueur

Dans la zone UA, les constructions devront être implantées dans l'ordre strict de l'alignement, ou avec un retrait de trois mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.

Le long de la RD 1084, les constructions sont à l'alignement des voies et emprises publiques. Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans.
- Pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants sous réserve de mettre en place des dispositifs assurant l'alignement.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour l'extension d'un bâtiment liés ou nécessaires aux équipements d'infrastructures.
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Extrait du PLU modifié

Dans la zone UA, les constructions devront être implantées dans l'ordre strict de l'alignement, ou avec un retrait de **quatre** mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.

Le long de la RD 1084, les constructions sont à l'alignement des voies et emprises publiques. Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- **En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé suite à un sinistre** depuis moins de dix ans.
- Pour les aménagements **et les extensions et reconstructions** de bâtiments existants **sous réserve de mettre en place des dispositifs assurant l'alignement, sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès...)**
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour l'extension d'un bâtiment liés ou nécessaires aux équipements d'infrastructures.
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

■ Article UA 7 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES)

Des précisions réglementaires sont apportées pour faciliter l'application de la règle. L'augmentation du retrait de 3 à 4 m est souhaitée par les élus pour ménager des espaces interstitiels plus importants dans le village et permettant notamment des accès au fond de parcelles.

Extrait du PLU en vigueur

L'implantation des constructions sur les limites séparatives peut être autorisée :

- Soit en limite séparative
- Soit avec un retrait de 3 mètres minimum

En secteur UApr, les constructions doivent être à deux mètres minimum du mur de la construction (hors forget).

Des implantations différentes peuvent être admises :

Lorsque l'implantation des volumes construits sur les propriétés contigües le justifie,

Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,

Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées,

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs, ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne génèrent pas de problème de sécurité et de visibilité.

Extrait du PLU modifié

L'implantation des constructions ~~sur les limites séparatives~~ peut être autorisée :

- Soit en limite séparative (sur une ou deux limites)
- Soit avec un retrait de 4 mètres minimum ~~en tous points~~

~~En secteur UApr, les constructions doivent être à deux mètres minimum du mur de la construction (hors forget).~~

~~Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 1 m, à compter de la margelle.~~

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque l'implantation des volumes construits sur les propriétés contigües le justifie,
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées,
- Pour les abris de jardin de moins de 6m² et d'une hauteur inférieure à 2,50m (1 seul admis par ténement),
- Pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus à condition que l'extension soit réalisée avec un recul supérieur ou égal à celui de la construction existante,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs, ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne génèrent pas de problème de sécurité et de visibilité.

■ **Article UA 8 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE)**

La commune souhaite règlementer cette disposition afin de limiter la densification des cœurs d'îlots, conserver de l'ensoleillement, éviter la perte de jardins, lutter contre les îlots de chaleur,...

Extrait du PLU en vigueur

Non règlementé

Extrait du PLU modifié

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 mètres pour des raisons d'ensoleillement notamment, sauf dans le cas de constructions à usage d'annexes à l'habitation et/ou d'une piscine.

■ **Article UA 10 (HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS)**

Le centre bourg présente des hauteurs assez homogènes, essentiellement du R+1. Quelques constructions sont sur 1 seul niveau. Le R+2 est assez rare et souvent, il s'agit de R+2 assez bas disposant de combles aménagés. Le règlement permet dans la zone UA de construire en R+2, ce qui peut être un peu haut par rapport au niveau moyen d'épannelage dans le bourg.

La commune propose de fixer une hauteur maximale.

Extrait du PLU en vigueur

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2.

Le long de la RD 1084, la hauteur maximale autorisée, mesurée à l'égout du toit, est R+2. Une hauteur différente est admise dans les cas suivants :

- o En secteur UApr, la hauteur maximale, à l'égout du toit, est fixée à 11 mètres.
- o Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif.

Extrait du PLU modifié

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout de toiture.

~~Le long de la RD 1084, la hauteur maximale autorisée, mesurée à l'égout du toit, est R+2.~~

Une hauteur différente est admise ~~dans les cas suivants :~~ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif.

- o ~~En secteur UApr, la hauteur maximale, à l'égout du toit, est fixée à 11 mètres.~~

■ Article UA 11 (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS)

Après plusieurs années d’instruction à partir du règlement en vigueur, la commune a souhaité rectifier des formulations, supprimer des prescriptions générant des difficultés d’interprétation et introduire de nouvelles dispositions (notamment sur les clôtures).

Extrait du PLU en vigueur

L’aspect d’ensemble et l’architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou du permis d’aménager). Dans ce sens, toute architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d’intégration n’exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l’harmonie avec les paysages environnants se traduira dans les éléments suivants :

- 1- Les mouvements de sol
- 2- La couverture (volumétrie, aspect des toitures et ouvertures)
- 3- Le traitement des façades (volumétrie, épiderme, ouvertures, ouvrages en saillies)
- 4- Les abords : clôtures, locaux pour les déchets, recherche architecturale, et recherche architecturale bioclimatique

1- Mouvements de sol

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d’un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec les constructions ou des aménagements susceptibles de s’intégrer dans le paysage sont interdits.

Les exhaussements du sol liés à la construction d’un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou l’intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l’écoulement des eaux sont interdits.

Les exhaussements et les affouillements de sol ne devront pas excéder 1,50 mètre de hauteur. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d’inondation disposent d’une réglementation spécifique (PPR) à laquelle il est obligatoire de se référer.

La construction doit s’adapter au mieux à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L’implantation, le volume et les proportions des constructions dans leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l’environnement et en s’y intégrant le mieux possible.

2- La couverture

La volumétrie

Les constructions doivent avoir des toitures à deux pans minimum ou des toitures terrasses. Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions adossées à un bâtiment principal. Les bâtiments annexes peuvent avoir un pan et sont limitées à 30 m² de surface de plancher. Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 25% et 35%. Le faitage des toitures doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur, dans la mesure du possible.

A l’exception des toitures terrasses, les toitures doivent avoir un débord de forçat de 0,30 m minimum.

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu’ils soient intégrés dans le plan de toiture.

Les bâtiments publics sont exonérés de cette typologie de toitures.

Aspect des toitures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux, de teintes homogènes et harmonieuses. Les tuiles doivent aller du rouge au brun.

Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles soient végétalisées et qu'elles ne dépassent pas 25% de la surface totale de la toiture. Pour les vérandas : aucune prescription de matériaux.

Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

3- Le traitement des façades

Afin de respecter une harmonie des teintes dans le secteur du centre bourg, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures. Le recours aux teintes vives est interdit pour les menuiseries, les huisseries et les façades.

Les bardages métalliques sont proscrits.

La volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume existant (antennes, climatiseur, ventouse, boîtes aux lettres, etc...) devront être intégrés au volume du bâti.

Les vérandas sont autorisées avec une couleur en harmonie avec les teintes de l'habitation.

L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être. Les détails et éléments en pierre de taille pourront quant à eux rester apparents. Lorsque les parements sont de qualités exceptionnelles, la pose d'un enduit n'est pas nécessaire. Pour les autres parements la pose est préférée.

L'utilisation des tons vifs, est interdite pour les enduits, les peintures de façade.

Les ouvertures

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, etc.).

Les ouvertures se feront selon l'époque de l'immeuble. Les volets roulants pourront être autorisés dans le bâti à condition que les caissons et accessoires soient disposés à l'intérieur des pièces ou intégrés dans le bloc de menuiserie.

Les rideaux métalliques sont autorisés pour les bâtiments à usage de commerces, artisanats, services, garages et équipements publics.

Ouvrages en saillie

Les balcons en porte à faux sont autorisés. Les dépassés de toitures, les brise-soleils ou auvents sont autorisés

4- Les abords

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1.5 mètres (sauf pour les activités et les établissements publics). Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur). Elles peuvent être constituées :

- soit d'un grillage ;
- soit d'un muret plein, dont la hauteur est limitée à 0,50 mètre et qui devra être enduit en harmonie avec l'environnement bâti ;
- soit d'une clôture bois, fer, PVC, à condition d'être ajourée à 50 %.

Les clôtures en toile, en canisse, en claustra bois ou en plastique sont interdites.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas lors de la reconstruction d'une clôture existante, ou de la poursuite d'une clôture en continuité d'une clôture existante.

Toutefois, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptés par l'autorité compétente en fonction de la nature de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance des usages.

Dans les secteurs touchés par le PPR, il faut se référer aux prescriptions définies par celui-ci.

Locaux pour déchets et local vélo

Les constructions collectives doivent prévoir des locaux dédiés à cet effet.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet contribue par sa nature, sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecturale bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques ; le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractères général du site.

Extrait du PLU modifié

1- Mouvements de sol

(...) Les **exhaussements (uniquement pour les vides sanitaires) et les** affouillements de sol ne devront pas excéder 1,50 mètre de hauteur **sauf pour les travaux d'aménagement de cuves de rétention d'eau pluviale ou de piscines**. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation disposent d'une réglementation spécifique (PPR) à laquelle il est obligatoire de se référer. (...)

2- La couverture

La volumétrie

Les constructions doivent avoir des toitures à deux pans minimum ou des toitures terrasses. Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions adossées à un bâtiment principal. Les bâtiments annexes peuvent avoir un pan et sont limitées à 30 m² de surface de plancher **ou d'emprise au sol**. Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 25% et 35%. Le faitage des toitures doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur, dans la mesure du possible.

A l'exception des toitures terrasses, les toitures doivent avoir un débord de forçat de **0,40 m** minimum.

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés **dans le ou parallèles au plan de toiture**.

Les bâtiments publics sont exonérés de cette typologie de toitures.

Aspect des toitures

Les couvertures doivent être réalisées en **matériaux tuiles**, de teintes **homogènes et harmonieuses**. ~~Les tuiles doivent unies pouvant~~ aller du rouge au brun.

Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles ~~soient végétalisées ne soient pas~~ **accessibles** et qu'elles ne dépassent pas 25% de la surface totale de la toiture. Pour les vérandas : aucune prescription de matériaux.

(...)

3- Le traitement des façades

~~Afin de respecter une harmonie des teintes dans le secteur du centre bourg, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures.~~ Le recours aux teintes vives est interdit pour les menuiseries, les huisseries et les façades. **Pour les façades, le blanc pur est interdit.**

Les bardages métalliques sont proscrits.

La volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume existant (**antennes**, climatiseur, **ventouse**, boîtes aux lettres, etc...) devront être intégrés au volume du bâti. **Les climatiseurs devront être installés sur la façade la plus éloignée des limites de propriété, pour limiter les nuisances auprès des riverains.**

Les vérandas sont autorisées avec une couleur en harmonie avec les teintes de l'habitation.

L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être. Les détails et éléments en pierre de taille pourront quant à eux rester apparents. Lorsque les parements sont de qualités exceptionnelles, la pose d'un enduit n'est pas nécessaire. **Pour les autres parements la pose est préférée.**

~~L'utilisation des tons vifs, est interdite pour les enduits, les peintures de façade.~~

Les ouvertures

(...)

Les ouvertures se feront selon l'époque de l'immeuble. Les volets roulants pourront être autorisés dans le bâti à condition que les caissons et accessoires soient disposés à l'intérieur des pièces ou intégrés dans le bloc de menuiserie, **ou à l'extérieur dans l'encadrement des ouvertures.**

~~Les rideaux métalliques sont autorisés pour les bâtiments à usage de commerces, artisanats, services, garages et équipements publics.~~

Ouvrages en saillie

Les balcons en porte à faux sont autorisés. Les dépassés de toitures, les brise-soleils ou auvents sont autorisés. **Les gardes corps doivent être le plus simple possible.**

4- Les abords

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres (sauf pour ~~les activités et~~ les établissements publics). Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur). Elles peuvent être constituées :

- soit d'un grillage **doublé ou non d'une haie** ;
- soit d'un mur**et** plein, ~~dont la hauteur est limitée à 0,50 mètre et~~ qui devra être enduit en harmonie avec l'environnement bâti ;
- soit d'une clôture bois, fer, PVC, **ajourée ou non à condition d'être ajourée à 50 %.**

Les clôtures en toile, en canisse, en ~~claustra bois ou en bâches~~ plastique sont interdites.

(...)

Recherche architecturale

~~Lorsqu'un projet contribue par sa nature, sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.~~

(...)

■ Article UA 12 (STATIONNEMENT)

Malgré un niveau élevé de stationnement exigé au règlement du PLU en vigueur, les élus constatent une problématique importante de stationnement dans les rues étroites dans le centre bourg. Une gêne pour circuler à pieds ou en voiture est constatée. L'objectif des prescriptions apportées dans le cadre de la modification est de préserver les stationnements existants.

Extrait du PLU en vigueur

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aménagements liés au stationnement doivent dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols. Tout m² commencé, implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour le logement individuel, il est exigé deux places de stationnement par logement minimum et trois places pour les constructions supérieures à 150 m² de SP.

Pour le logement collectif, il est exigé deux places de stationnement par logement minimum.

Pour les visiteurs, une place de stationnement par tranche de 3 logements dans une opération d'ensemble.

En secteur UApr, il est exigé une place par logement minimum.

Les constructions collectives devront comporter un local couvert pour les deux roues.

b) Pour les constructions à usage de bureaux et services :

Une place par 25 m² de Surface Plancher.

c) Pour les constructions à usage, commercial, de restauration, ou destinés à l'hébergement et les constructions d'équipements publics:

- Les activités commerciales inférieures à 200m² de SP : 1 place par local.
- Pour les activités commerciales supérieures à 200 m² de SP, une place supplémentaire par tranche de 30m² de SP (Surface de Plancher)
- Les bureaux et services : 1 place pour 25m² de surface de plancher
- Les restaurants: 1 place pour 25 m² de surface de plancher
- Les hôtels : 1 place pour 2 chambres et 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher (hors chambres)
- Pour les équipements publics: 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher

Extrait du PLU modifié

(...)

Il est exigé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour le logement individuel, il est exigé deux places de stationnement par logement minimum et trois places pour les constructions supérieures à 150 m² de SP.
- Pour le logement collectif, il est exigé deux places de stationnement par logement minimum.
- ~~Pour les visiteurs, une place de stationnement par tranche de 3 logements dans une opération d'ensemble.~~ Pour les opérations d'ensemble ainsi que pour les divisions de propriété de bâtis existants ayant pour objet de créer un ou plusieurs logements, il est exigé une place « visiteur » par tranche de 3 logements.
- Un garage existant ne peut être transformé en habitation que si les places de stationnement ainsi supprimées peuvent être recrées sur le terrain.
- Les extensions ne peuvent être autorisées que si les places de stationnement correspondantes peuvent être créées sur le tènement.
- ~~En secteur UApr, il est exigé une place par logement minimum.~~
- Les constructions collectives devront comporter un local couvert pour les deux roues.

(...)

■ Article UA 13 (ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES)

L'objectif des corrections apportées est de préserver un minimum d'espaces verts, non imperméabilisé, dans le bourg.

Extrait du PLU en vigueur

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans le cadre d'opérations de constructions individuelles ou d'opération d'ensemble, les surfaces perméables doivent être au moins égale à 15% de la surface totale.

Les immeubles collectifs devront disposer d'espaces verts communs (les aires de stationnement ne sont pas comprises) d'une superficie au moins égale à 20% de la surface totale du tènement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments admis dans la zone.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Extrait du PLU modifié

(...).

Dans le cadre d'opérations de constructions individuelles ou d'opérations d'ensemble, les surfaces perméables **et végétalisées** doivent être au moins égale à **20%** de la surface totale **du tènement**.

Les immeubles collectifs devront disposer d'espaces verts communs (les aires de stationnement ne sont pas comprises) d'une superficie **d'un seul tenant**, au moins égale à 20% de la surface totale du tènement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments admis dans la zone.

~~Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.~~

■ Modifications apportées aux dispositions applicables à la zone UB

■ Article UB 4 (DESERTE PAR LES RESEAUX)

Les corrections apportées sont identiques à celles de la zone UA, à savoir :

- Une obligation de rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eaux usées.
- Une réécriture de l'article relatif aux eaux pluviales et de ruissellement
- La rectification de l'article 4 concernant les réseaux d'Électricité, télécommunications et autres réseaux câblés

■ Article UB 7 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES)

La commune souhaite augmenter légèrement la distance du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives car elle constate une densification trop importante au regard du tissu urbain existant en zone UB.

Extrait du PLU en vigueur

L'implantation des constructions peut être autorisée :

- Soit en limite séparative, si la hauteur du bâti n'excède pas 3,50 mètres, sur la limite
- Soit avec un retrait de 3 mètres minimum

Ces règles ne peuvent pas être exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité

Extrait du PLU modifié

L'implantation des constructions peut être autorisée :

- Soit en limite séparative, si la hauteur du bâti n'excède pas 3,50 mètres, sur la limite
- Soit la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité
- Pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus à condition que l'extension soit réalisée avec un recul supérieur ou égal à celui de la construction existante.

■ Article UB 9 (EMPRISE AU SOL)

Dans un contexte de forte attractivité du territoire, la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) au PLU a eu pour effet une multiplication des divisions parcellaires même sur des terrains de petite surface. Cette densité « subie » n'est pas sans conséquences sur la qualité du cadre de vie des riverains, et aussi sur l'équilibre général de la commune. En outre, cette densification de l'urbanisation tend à accentuer les problématiques de ruissellement de l'eau déjà présentes sur le territoire communal.

La modification n°3 propose donc d'introduire des coefficients d'emprise au sol (CES) pour encadrer la densité, dans le respect des orientations du PADD de la commune.

Extrait du PLU en vigueur

Non réglementé.

Extrait du PLU modifié

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

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments existants dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.

■ Article UB 10 (HAUTEUR)

La commune souhaite diminuer légèrement les hauteurs le long de la RD1084 et en zone UBL (cité EDF) car la hauteur autorisée (R+2) est trop importante au regard du tissu existant composé principalement de constructions de plain-pied ou en R+1+combles.

Extrait du PLU en vigueur

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit est fixée 7 mètres.

Dans l'axe de la RD 1084, la hauteur maximale des constructions est de R+2. En secteur UBL, la hauteur maximale est fixée à R+2.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité (HTB, 50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité (HTB) sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Extrait du PLU modifié

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit est fixée 7 mètres.

~~Dans l'axe de la RD 1084, la hauteur maximale des constructions est de R+2. En secteur UBL, la hauteur maximale est fixée à R+2.~~

Pour les extensions des constructions existantes dépassant la hauteur autorisée, les autorisations de construire à une hauteur supérieure seront admises.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris.

(...)

■ Article UB 11 (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS)

Les corrections apportées sont identiques à celles de la zone UA, à savoir :

- Des rectifications mineures concernant les couvertures et le traitement des façades
- Une modification de l'article relatif aux clôtures (hauteur, aspect)
- Une modification concernant les toitures terrasses : la commune autorise les toitures terrasses à condition qu'elles ne soient pas accessibles. Toutefois, les toitures peuvent être accessibles pour les bâtiments dont la façade du 1^{er} étage est en retrait de la façade principale (attique), à condition de ne pas s'implanter en limite séparative. L'objectif est de favoriser des projets contemporains (toitures terrasses) tout en limitant les vis-à-vis avec les constructions voisines (toitures non accessibles sauf si façade en attique).

■ Article UB 12 (STATIONNEMENT)

Les corrections apportées sont identiques à celles de la zone UA : face à la problématique de stationnement constatée sur la commune et aux difficultés de circuler à pied ou en voiture, l'objectif de la commune est de préserver les stationnements existants.

■ Article UB 14 (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

L'article n°157 de la loi ALUR modifie l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et supprime la possibilité d'utiliser un COS dans les PLU. Cette mesure vise, par la promotion de la densification du tissu urbain, à lutter contre l'étalement urbain et à limiter la consommation d'espaces agro-naturels.

D'application immédiate, elle impose à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme d'écarter systématiquement l'application d'une règle liée au COS lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager) ou d'une demande de certificat d'urbanisme.

Cette disposition n'est pas conditionnée à la modification du PLU : même si la règle figure au règlement du PLU, elle ne peut s'appliquer.

Pour faciliter la compréhension du règlement, la mention « article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 » est insérée à l'article 14 du règlement écrit du PLU.

Extrait du PLU en vigueur

Non réglementé sauf dans le sous-secteur UBL, le COS est fixé à 0,45.

Extrait du PLU modifié

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

■ Modifications apportées aux dispositions applicables à la zone UE

■ « CHAPEAU » DE LA ZONE ET ARTICLES 1 et 2

Ajout d'un sous secteur UEgvc (cf notice de présentation – partie spécifique)

■ Article UE 4 (DESSERTE PAR LES RESEAUX)

Les corrections apportées sont identiques à celles de la zone UA, à savoir :

- Une obligation de rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eaux usées.
- Une réécriture de l'article relatif aux eaux pluviales et de ruissellement
- La rectification de l'article 4 concernant les réseaux d' Électricité, télécommunications et autres réseaux câblés

■ Article UE 11 (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS)

Les corrections apportées sont identiques à celles de la zone UA, à savoir :

- Des rectifications mineures concernant les couvertures et le traitement des façades
- Une modification de l'article relatif aux clôtures (hauteur, aspect).
- L'interdiction des bardages métalliques en sous-secteur UEgvc.

■ Modifications apportées aux dispositions applicables à la zone UH

■ Article UH 4 (DESSERTE PAR LES RESEAUX)

Les corrections apportées sont identiques à celles de la zone UA à savoir :

- Une obligation de rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eaux usées.
- Une réécriture de l'article relatif aux eaux pluviales et de ruissellement
- La rectification de l'article 4 concernant les réseaux d'électricité, télécommunications et autres réseaux câblés

■ Article UH 6 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES)

Extrait du PLU en vigueur

Les constructions doivent être implantées, soit dans la continuité du bâti existant, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour l'extension d'un bâtiment liés ou nécessaires aux équipements d'infrastructures.
- Pour l'extension d'un bâtiment lié aux activités ou aux habitations présentes, celui-ci peut s'implanter à l'alignement.
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt général et d'intérêts collectifs.

Extrait du PLU modifié

Les constructions doivent être implantées, soit dans la continuité du bâti existant, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- ~~- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.~~
- Pour l'extension d'un bâtiment liés ou nécessaires aux équipements d'infrastructures.
- ~~- Pour l'extension d'un bâtiment lié aux activités ou aux habitations présentes, celui-ci peut s'implanter à l'alignement.~~
- Pour les aménagements, extensions ou reconstruction de bâtiments existants.
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt général et d'intérêts collectifs.

■ Article UH 7 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES)

La commune souhaite augmenter légèrement la distance du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives pour harmoniser le règlement.

Extrait du PLU en vigueur

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative, si la hauteur du bâti n'excède pas 3,50 mètres sur la limite.
- Soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

Ces règles ne peuvent pas être exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

Extrait du PLU modifié

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative, si la hauteur du bâti n'excède pas 3,50 mètres sur la limite
- Soit avec un retrait de 4 mètres minimum.

Ces règles ne peuvent pas être exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

■ **Article UH 11 (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS)**

Extrait du PLU en vigueur

1- Mouvements de sol

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec les constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.

Les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les exhaussements et les affouillements de sol ne devront pas excéder 1,50 mètre de hauteur. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation disposent d'une réglementation spécifique (PPR) à laquelle il est obligatoire de se référer.

La construction doit s'adapter au mieux à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

2- La couverture

La volumétrie

Les constructions doivent avoir des toitures à deux pans minimum ou des toitures terrasses dans la zone urbaine. Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions adossées à un bâtiment principal. Les bâtiments annexes peuvent avoir un pan et sont limitées à 50 m² de surface de plancher.

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 25% et 35% au dessus de l'horizontale. Le faitage des toitures doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur, dans la mesure du possible.

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de toitures.

A l'exception des toitures terrasses, les toitures doivent avoir un débord de forçat de 0,30 m minimum.

Aspect des toitures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux, de teintes homogènes et harmonieuses. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (formes, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé.

Les couleurs doivent aller du rouge au brun.

Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles soient végétalisées et qu'elles ne dépassent pas 25% de la surface totale de la toiture.

Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments existants présentant une pente de toiture plus forte et une architecture spécifique adaptée, les lucarnes peuvent être autorisées. Dans les autres cas, les lucarnes sont interdites.

3- Le traitement des façades

Afin de respecter une harmonie des teintes dans le secteur du centre bourg, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures. Le recours aux teintes vives est interdit pour les menuiseries et les huisseries et les façades.

Les bardages métalliques sont proscrits.

La volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume existant (antennes, climatiseur, ventouse, boîtes aux lettres, etc...) devront être intégrés au volume du bâti.

Les vérandas sont autorisées avec une couleur en harmonie avec les teintes de l'habitation.

L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être. Les détails et éléments en pierre de taille pourront quant à eux rester apparents. Lorsque les parements sont de qualités exceptionnelles, la pose d'un enduit n'est pas nécessaire.

L'utilisation des tons vifs, est interdite pour les enduits, les peintures de façade.

Les ouvertures

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, etc.).

Les ouvertures se feront selon l'époque de l'immeuble. Les volets roulants pourront être autorisés dans le bâti à condition que les caissons et accessoires soient disposés à l'intérieur des pièces.

Les ouvertures plutôt verticales et alignées sont préférées afin de préserver l'homogénéité des façades environnantes, y compris pour les constructions neuves.

Seules les ouvertures de commerces et les ouvertures des garages pourront avoir une largeur plus importante que la hauteur d'ouverture.

Les volets roulants pourront être autorisés dans le bâti à condition que les caissons et accessoires soient disposés à l'intérieur des pièces ou intégrer dans le bloc de menuiserie.

Les types et profils de ces menuiseries seront choisis parmi les modèles anciens correspondant à l'époque de l'immeuble.

Les rideaux métalliques sont autorisés pour les bâtiments à usage de commerces, artisanats, services, garages et équipements publics.

Ouvrages en saillie

Les garde corps doivent être le plus simple possible et présenter un parement vertical.

4- Les abords

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1.5 mètres. Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur).

Elles peuvent être constituées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un muret plein dont la hauteur est limitée à 0,50 mètre et qui devra être enduit en harmonie avec l'environnement bâti,
- soit d'une clôture bois, fer, PVC, à condition d'être ajourée à 50%.

Les clôtures en toile, en canisse, en claustra bois ou en plastique sont interdites.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas les cas suivants une reconstruction d'une clôture existante, ou s'il s'agit de poursuivre une clôture en continuité d'une existante.

Toutefois, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptés par l'autorité compétente en fonction de la nature de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage, ou pour les installations et les ouvrages techniques nécessaires au transport et à la distribution d'énergie.

Locaux pour déchets et local vélo

Les constructions collectives doivent prévoir des locaux dédiés à cet effet.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet contribue par sa nature, sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecturale bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques ; le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Extrait du PLU modifié

1- Mouvements de sol

(...) Les **exhaussements (uniquement pour les vides sanitaires) et les** affouillements de sol ne devront pas excéder 1,50 mètre de hauteur **sauf pour les travaux d'aménagement de cuves de rétention d'eau pluviale ou de piscines**. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation disposent d'une réglementation spécifique (PPR) à laquelle il est obligatoire de se référer. (...)

2- La couverture

La volumétrie

Les constructions doivent avoir des toitures à deux pans minimum ou des toitures terrasses ~~dans la zone urbaine~~. Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions adossées à un bâtiment principal. Les bâtiments annexes peuvent avoir un pan et sont limitées à 30 m² de surface de plancher **ou d'emprise au sol**.

Les toitures terrasses sont autorisées à conditions **qu'elles ne soient pas accessibles et qu'elles soient végétalisées et** qu'elles ne dépassent pas 25% de la surface totale de la toiture.

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 25% et 35% au dessus de l'horizontale. Le faitage des toitures doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur, dans la mesure du possible.

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés ~~dans le~~ ou parallèles au plan de toiture.

A l'exception des toitures terrasses, les toitures doivent avoir un débord de forçet de 0,40 m minimum.

Aspect des toitures

Les couvertures doivent être réalisées en ~~matériaux~~ tuiles, de teintes ~~homogènes et harmonieuses~~. ~~Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (formes, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Les couleurs doivent~~ unies pouvant aller du rouge au brun.

Pour les vérandas : aucune prescription de matériaux.

Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

~~Pour des bâtiments existants présentant une pente de toiture plus forte et une architecture spécifique adaptée, les lucarnes peuvent être autorisées. Dans les autres cas, les lucarnes sont interdites.~~

3- Le traitement des façades

~~Afin de respecter une harmonie des teintes dans le secteur du centre bourg, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures.~~ Le recours aux teintes vives est interdit pour les menuiseries, les huisseries et les façades. Pour les façades, le blanc pur est interdit.

Les bardages métalliques sont proscrits.

La volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume existant (~~antennes~~, climatiseur, ~~ventouse~~, boîtes aux lettres, etc...) devront être intégrés au volume du bâti. ~~Les climatiseurs devront être posés de façon la plus éloignée possible des voisins pour limiter les nuisances.~~

Les vérandas sont autorisées avec une couleur en harmonie avec les teintes de l'habitation.

L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être. Les détails et éléments en pierre de taille pourront quant à eux rester apparents. Lorsque les parements sont de qualités exceptionnelles, la pose d'un enduit n'est pas nécessaire.

~~L'utilisation des tons vifs, est interdite pour les enduits, les peintures de façade.~~

Les ouvertures

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, etc.).

Les ouvertures se feront selon l'époque de l'immeuble. Les volets roulants pourront être autorisés dans le bâti à condition que les caissons et accessoires soient disposés à l'intérieur des pièce ~~ou intégré dans le bloc menuiserie ou l'encadrement des ouvertures.~~

~~Les ouvertures plutôt verticales et alignés sont préférées afin de préserver l'homogénéité des façades environnantes, y compris pour les constructions neuves.~~

~~Seules les ouvertures de commerces et les ouvertures des garages pourront avoir une largeur plus importante que la hauteur d'ouverture.~~

~~Les volets roulants pourront être autorisés dans le bâti à condition que les caissons et accessoires soient disposés à l'intérieur des pièces ou intégrer dans le bloc de menuiserie.~~

~~Les types et profils de ces menuiseries seront choisis parmi les modèles anciens correspondant à l'époque de l'immeuble.~~

~~Les rideaux métalliques sont autorisés pour les bâtiments à usage de commerces, artisanats, services, garages et équipements publics.~~

Ouvrages en saillie

Les gardes corps doivent être le plus simple possible ~~et présenter un parement vertical~~. Les balcons en porte à faux, les dépassés de toitures, les brise-soleils ou auvents sont autorisés.

4- Les abords

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur).

Elles peuvent être constituées :

- soit d'un grillage ~~doublé ou non d'une haie~~,
- soit d'un mur ~~et~~ plein, ~~dont la hauteur est limitée à 0,50 mètre et~~ qui devra être enduit en harmonie avec l'environnement bâti ;
- soit d'une clôture bois, fer, PVC, ~~ajourée ou non à condition d'être ajourée à 50 %~~.

Les clôtures en toile, en canisse, en ~~claustra bois ou en bâches~~ plastique sont interdites.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas ~~dans~~ les cas suivants une reconstruction d'une clôture existante, ou s'il s'agit de poursuivre une clôture en continuité d'une existante.

Toutefois, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptés par l'autorité compétente en fonction de la nature de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage, ou pour les installations et les ouvrages techniques nécessaires au transport et à la distribution d'énergie.

Locaux pour déchets et local vélo

Les constructions collectives doivent prévoir des locaux dédiés à cet effet.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet contribue par sa nature, sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecturale bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques ; le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractères général du site.

■ **Article UH 12 (STATIONNEMENT)**

Extrait du PLU en vigueur

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement,

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

b) Pour les autres destinations :

- 1 place par tranche de 40 m² de surface plancher

Pour le secteur Uhc, les places de stationnement doivent être prévues en fonction des besoins.

Extrait du PLU modifié

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. **Tout m² commencé, implique la réalisation d'une place entière.**

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement,

~~Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.~~

b) Pour les autres destinations :

- 1 place par tranche de 40 m² de surface plancher

Pour le secteur Uhc, les places de stationnement doivent être prévues en fonction des besoins.

■ **Article UH 13 (ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES)**

Extrait du PLU en vigueur

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments admis dans la zone.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Extrait du PLU modifié

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments admis dans la zone.

~~Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.~~

■ Modifications apportées aux dispositions applicables à la zone UX

- **Harmonisation du règlement de la zone d'activités des Prés Seigneur avec le règlement des PLU des autres communes**

(cf notice de présentation – partie spécifique 3.1)

- **Article UX 4 (DESSERTE PAR LES RESEAUX)**

Les corrections apportées sont identiques à celles de la zone UA à savoir :

- Une réécriture de l'article relatif aux eaux pluviales et de ruissellement
- La rectification de l'article 4 concernant les réseaux d'Électricité, télécommunications et autres réseaux câblés

- **Article UX 11 (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS)**

Les corrections apportées concernent des rectifications mineures sur la volumétrie.

Les modifications portent également sur le traitement des façades. En effet, la municipalité souhaite permettre aux entreprises d'utiliser les couleurs de leur marque pour s'identifier. Ces couleurs ne respectent pas la prescription en vigueur au PLU. Il convient donc de supprimer les références aux couleurs.

Extrait du PLU en vigueur

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti, à ne pas entraver la mise en place de solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales, ou les aménagements projetés, analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou du permis d'aménager.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, et de la concordance avec le caractère général du site. L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira dans les éléments suivants :

- Les mouvements de sol
- La couverture (volumétrie, aspect des toitures et ouvertures)
- Le traitement des façades (volumétrie, épiderme, ouvertures, ouvrages en saillies)
- Les abords : clôtures, locaux pour les déchets, recherche architecturale, et recherche architecturale bioclimatique

1- Mouvements de sol :

L'implantation des constructions doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles. La construction doit s'adapter au mieux à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

2- La couverture :

La volumétrie

Les toitures planes sont autorisées. Elles peuvent être végétalisées.

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de toiture.

Les constructions aux abords des autoroutes, l'aspect des constructions et les choix de matériaux ne doivent pas créer de risques de nuisances ou de problème de sécurité vis-à-vis des usagers de l'autoroute.

3- Le traitement des façades :

Afin de respecter une harmonie dans ce secteur, le recours aux teintes vives est interdit pour les menuiseries et huisseries.

Les bardages métalliques sont autorisés.

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés,...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée au grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs trop claires sont interdites. Les couleurs beige, grise et brun clair doivent dominer.
- Les façades doivent être fractionnées ou animées pour éviter les effets linéaires trop durs.
- Les enseignes et supports de publicité doivent être uniquement plaqués en façades.
- L'emploi de toitures terrasses végétalisées et/ou de couronnement périphériques continus (murs, acrotère) doit être privilégié.
- Les pentes des toitures doivent être inférieures à 15% et les couvertures en matériaux ayant l'aspect de tuiles sont interdites. Toutefois, ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toitures.

La volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume existant (antennes, climatiseur, ventouse, boîtes aux lettres, etc...) devront être intégrés au volume du bâti.

Toutes les façades doivent être traitées de la même manière.

Les ouvertures

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (dispositions, dimensions, proportions, etc.).

4- Les abords

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur). Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation, ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives et/ou d'un grillage de ton vert ou gris foncé et /ou de grilles à mailles plastifiées à panneaux rigides de ton vert ou gris foncé sur potelets sans soubassement apparent.

D'autres clôtures peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité autorisée dans la zone.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas s'il s'agit de poursuivre une clôture en continuité d'une existante.

Locaux pour les déchets

Les contenants autorisés peuvent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet contribue par sa nature, sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecturale bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques ; le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Extrait du PLU modifié

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti, à ne pas entraver la mise en place de solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales, ou les aménagements projetés, analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou du permis d'aménager.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, et de la concordance avec le caractère général du site. L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira dans les éléments suivants :

- Les mouvements de sol
- La couverture (volumétrie, aspect des toitures et ouvertures)
- Le traitement des façades (volumétrie, épiderme, ouvertures, ouvrages en saillies)
- Les abords : clôtures, locaux pour les déchets, recherche architecturale, et recherche architecturale bioclimatique

1- Mouvements de sol :

L'implantation des constructions doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles. La construction doit s'adapter au mieux à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

2- La couverture :

La volumétrie

Les toitures planes sont autorisées. Elles peuvent être végétalisées.

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés **ou parallèles au** ~~dans le~~ plan de toiture.

Les constructions aux abords des autoroutes, l'aspect des constructions et les choix de matériaux ne doivent pas créer de risques de nuisances ou de problème de sécurité vis-à-vis des usagers de l'autoroute.

3- Le traitement des façades :

Afin de respecter une harmonie dans ce secteur, le recours aux teintes vives est interdit pour les menuiseries et huisseries.

Les bardages métalliques sont autorisés.

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés,...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée au grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- ~~— Les couleurs trop claires sont interdites. Les couleurs beige, grise et brun clair doivent dominer.~~
- Les façades doivent être fractionnées ou animées pour éviter les effets linéaires trop durs.
- Les enseignes et supports de publicité doivent être uniquement plaqués en façades.
- L'emploi de toitures terrasses végétalisées et/ou de couronnement périphériques continus (murs, acrotère) doit être privilégié.
- Les pentes des toitures doivent être inférieures à 15% et les couvertures en matériaux ayant l'aspect de tuiles sont interdites. Toutefois, ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

- Les panneaux solaires sont autorisés en toitures.

La volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume existant (**antennes**, climatiseur, **ventouse**, boîtes aux lettres, etc...) devront être intégrés au volume du bâti.

Toutes les façades doivent être traitées de la même manière.

(...)

■ Modifications apportées aux dispositions applicables à la zone 1AU

■ Article 1AU 4 (DESSERTE PAR LES RESEAUX)

Les corrections apportées sont identiques à celles de la zone UA à savoir :

- Une obligation de rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eaux usées.
- Une réécriture de l'article relatif aux eaux pluviales et de ruissellement
- La rectification de l'article 4 concernant les réseaux d'Électricité, télécommunications et autres réseaux câblés

■ Article 1AU 7 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES)

Extrait du PLU en vigueur

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.
- Soit en limite séparative,
- Soit dans la continuité du bâti existant.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions groupées, il est possible de s'implanter en limite séparative.
- Pour les constructions techniques nécessaires aux constructions autorisées.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

Extrait du PLU modifié

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite séparative.
- Soit en limite séparative,
- Soit dans la continuité du bâti existant.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- ~~Dans le cas de constructions groupées, il est possible de s'implanter en limite séparative.~~
- Pour les constructions techniques nécessaires aux constructions autorisées.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

■ Article 1AU 11 (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS)

Extrait du PLU en vigueur

1- Mouvements de sol

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec les constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.

Les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les exhaussements et les affouillements de sol ne devront pas excéder 1,50 mètre de hauteur. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation disposent d'une réglementation spécifique (PPR) à laquelle il est obligatoire de se référer.

La construction doit s'adapter au mieux à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

2- La couverture

La volumétrie

Les constructions doivent avoir des toitures à deux pans minimum ou des toitures terrasses végétalisées. Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions adossées à un bâtiment principal.

Les bâtiments annexes peuvent avoir un seul pan.

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 35% au dessus de l'horizontale. Le faitage des toitures doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur, dans la mesure du possible. A l'exception des toitures terrasses, les toitures doivent avoir un débord de forçat de 0,30 m minimum.

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de toiture.

Aspect des toitures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux, de teintes homogènes et harmonieuses. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (formes, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Les tuiles doivent aller du rouge au brun.

Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles soient végétalisées et qu'elles ne dépassent pas 25% de la surface totale de la toiture.

Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments existants présentant une pente de toiture plus forte et une architecture spécifique adaptée, peuvent être autorisées les lucarnes. Dans les autres cas, les lucarnes sont interdites.

3- Le traitement des façades

Afin de respecter une harmonie des teintes dans le secteur du centre bourg, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures. Le recours aux teintes vives est interdit pour les menuiseries et les huisseries et les façades.

Les bardages métalliques sont proscrits.

La volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume existant (antennes, climatiseur, ventouse, boîtes aux lettres, etc...) devront être intégrés au volume du bâti.

Les vérandas sont autorisées et auront une couleur en harmonie avec les teintes de l'habitation.

L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être. Les détails et éléments en pierre de taille pourront quant à eux rester apparents. Lorsque les parements sont de qualités exceptionnelles, la pose d'un enduit n'est pas nécessaire.

L'utilisation des tons vifs, est interdite pour les enduits et les peintures de façade.

Les ouvertures

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, etc.).

Les volets roulants pourront être autorisés dans le bâti à condition que les caissons et accessoires soient disposés à l'intérieur des pièces.

Seules les ouvertures de commerces et les ouvertures des garages pourront avoir une largeur plus importante que la hauteur d'ouverture.

Les volets roulants et métalliques sont autorisés.

Les ouvertures de formes rectangulaires, horizontal, carrées ou arrondies sont autorisées dans le cas de combles aménagées.

Ouvrages en saillie

Les balcons en porte à faux sont autorisés. Les dépassés de toitures, les brise-soleils ou auvents sont autorisés.

4- Les abords

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1.5 mètre. Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur).

Elles peuvent être constituées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un muret plein dont la hauteur est limitée à 0,50 mètre et qui devra être enduit en harmonie avec l'environnement bâti,
- soit d'une clôture bois, fer, PVC à condition d'être ajourée à 50%.

Les clôtures en toile, en canisse, en claustra bois ou en plastique sont interdites.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas les cas suivants une reconstruction d'une clôture existante, ou s'il s'agit de poursuivre une clôture en continuité d'une existante.

Toutefois, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptés par l'autorité compétente en fonction de la nature de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance des usages.

Local pour déchets et local vélo

Les constructions collectives doivent prévoir des locaux à cet effet.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet contribue par sa nature, sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecturale bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques ; le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Extrait du PLU modifié

1- Mouvements de sol

(...) Les exhaussements (~~uniquement pour les vides sanitaires~~) et les affouillements de sol ne devront pas excéder 1,50 mètre de hauteur ~~sauf pour les travaux d'aménagement de cuves de rétention d'eau pluviale ou de piscines~~. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation disposent d'une réglementation spécifique (PPR) à laquelle il est obligatoire de se référer. (...)

2- La couverture

La volumétrie

Les constructions doivent avoir des toitures à deux pans minimum ou des toitures terrasses ~~végétalisées~~. Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions adossées à un bâtiment principal.

Les bâtiments annexes peuvent avoir un seul pan ~~et sont limitées à 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol~~.

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 35% au dessus de l'horizontale. Le faitage des toitures doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur, dans la mesure du possible. A l'exception des toitures terrasses, les toitures doivent avoir un débord de forger de ~~0,40~~ m minimum.

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés ~~dans le ou parallèles au~~ plan de toiture.

Aspect des toitures

Les couvertures doivent être réalisées en ~~matériaux~~ tuiles, de teintes ~~homogènes et harmonieuses~~. ~~Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (formes, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Les tuiles doivent pouvoir~~ aller du rouge au brun.

Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles ~~soient végétalisées ne soient pas accessibles~~ et qu'elles ne dépassent pas 25% de la surface totale de la toiture.

Pour les vérandas : aucune prescription de matériaux.

Les toitures doivent avoir un débord de forger de 0,40 m minimum.

Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

~~Pour des bâtiments existants présentant une pente de toiture plus forte et une architecture spécifique adaptée, peuvent être autorisées les lucarnes. Dans les autres cas, les lucarnes sont interdites.~~

3- Le traitement des façades

Afin de respecter une harmonie des teintes dans le secteur du centre bourg, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures. ~~Pour les façades, le blanc pur est interdit.~~

Le recours aux teintes vives est interdit pour les menuiseries et les huisseries et les façades.

Les bardages métalliques sont proscrits.

La volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume existant (~~antennes~~, climatiseur, ~~ventouse~~, boîtes aux lettres, etc...) devront être intégrés au volume du bâti. ~~Les climatiseurs devront être posés de façon la plus éloignée possible des voisins pour imiter les nuisances~~

Les vérandas sont autorisées et auront une couleur en harmonie avec les teintes de l'habitation.

L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être. Les détails et éléments en pierre de taille pourront quant à eux rester apparents. Lorsque les parements sont de qualités exceptionnelles, la pose d'un enduit n'est pas nécessaire.

~~L'utilisation des tons vifs, est interdite pour les enduits et les peintures de façade.~~

Les ouvertures

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, etc.).

Les volets roulants pourront être autorisés dans le bâti à condition que les caissons et accessoires soient disposés à l'intérieur des pièces, ~~intégrés dans le bloc de menuiseries ou à l'extérieur dans l'encadrement des ouvertures.~~

~~Seules les ouvertures de commerces et les ouvertures des garages pourront avoir une largeur plus importante que la hauteur d'ouverture.~~

~~Les volets roulants et métalliques sont autorisés.~~

~~Les ouvertures de formes rectangulaires, horizontal, carrées ou arrondies sont autorisées dans le cas de combles aménagés.~~

Ouvrages en saillie

Les balcons en porte à faux sont autorisés. Les dépassés de toitures, les brise-soleils ou auvents sont autorisés. ~~Les gardes corps doivent être le plus simple possible.~~

4- Les abords

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur).

Elles peuvent être constituées :

- soit d'un grillage ~~doublé ou non d'une haie,~~
- soit d'un mur ~~et plein, dont la hauteur est limitée à 0,50 mètre et~~ qui devra être enduit en harmonie avec l'environnement bâti ;
- soit d'une clôture bois, fer, PVC, ~~ajourée ou non à condition d'être ajourée à 50 %.~~

Les clôtures en toile, en canisse, en ~~claustra bois ou en bâches~~ plastique sont interdites.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas les cas suivants une reconstruction d'une clôture existante, ou s'il s'agit de poursuivre une clôture en continuité d'une existante.

Toutefois, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptés par l'autorité compétente en fonction de la nature de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance des usages.

~~Dans le secteur compris dans le périmètre du PPR, il faut se référer aux prescriptions définies par celui-ci.~~

(...)

■ Article 1AU 12 (STATIONNEMENT)

Compte tenu des difficultés de stationnement dans le secteur autour de l'hôtel et compte tenu de la nature de l'hôtel (hôtel destiné plutôt à une clientèle de professionnels, plutôt qu'un hôtel de tourisme), les élus ont souhaité augmenter le nombre de place de stationnement par chambre.

Extrait du PLU en vigueur

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

Un local pour les deux roues est exigé dans les constructions collectives.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour le logement individuel, il est exigé deux places de stationnement par logement minimum et trois places pour les constructions supérieures à 150 m² de SP.

Pour les logements collectifs, il est exigé deux places de stationnement par logement minimum.

Pour les visiteurs, une place de stationnement par tranche de 3 logements

Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux et services :

Une place par 25m² de Surface Plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

-Les hôtels : 1 place pour 2 chambres et 1 place par tranche de 40 m² de surface plancher (hors chambres)

- Pour les équipements collectifs : 1 place par 25 m² de surface plancher

Dans la zone 1AUa :

Pour les constructions à usage de commerces :

Les activités commerciales inférieures à 200 m² de SP : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les activités commerciales supérieures à 200 m² de SP : 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de SP.

Extrait du PLU modifié

(...)

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

-Les hôtels : 1 place pour 1 chambres ~~et 1 place par tranche de 40 m² de surface plancher (hors chambres)~~

- Pour les équipements collectifs : 1 place par 25 m² de surface plancher

(...)

■ Modifications apportées aux dispositions applicables à la zone 1AUX

■ Article 1AUX 4 (DESSERTE PAR LES RESEAUX)

Les corrections apportées sont identiques à toutes les zones, à savoir :

- Une réécriture de l'article relatif aux eaux pluviales et de ruissellement
- La rectification de l'article 4 concernant les réseaux d'Électricité, télécommunications et autres réseaux câblés

■ Article 1AUX 11 (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS)

Les corrections apportées sont identiques à celles de la zone UA, à savoir :

- Des rectifications mineures concernant les couvertures et les volumétries

■ Modifications apportées aux dispositions applicables à la zone N

■ Article N1 (OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES)

La municipalité constate du stationnement de véhicules en zone naturelle en lien avec des zones d'activités situées sur parcelles limitrophes à la zone N. Ces terrains recevant du stationnement étant situés en zone N, il convient de préciser dans le règlement écrit du PLU que les aires de stationnement sont interdites : la zone N n'a, en effet, pas vocation à les accueillir.

Extrait du PLU en vigueur

Sont interdite les occupations et utilisations qui ne sont pas autorisées à l'article N2 et notamment les suivantes :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage industriel, artisanal, de commerces, de bureaux et services,
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles et l'exploitation de carrières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration.

La zone est impactée par les bandes d'effets des canalisations de transport de gaz. Les règles inhérentes à ces bandes d'effets évoquées au paragraphe 2 du titre II du présent règlement s'imposent aux règles du PLU.

En zone Nha, Le changement de destination des constructions existantes n'est pas autorisé.

Extrait du PLU modifié

Sont interdites les occupations et utilisations qui ne sont pas autorisées à l'article A2 et notamment les suivantes :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Les aires de stationnement,
- Les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,

- Les constructions à usage industriel, artisanal, de commerces, de bureaux et services,
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles et l'exploitation de carrières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration.

(...)

■ Article N4 (DESSERTE PAR LES RESEAUX)

Les corrections apportées sont identiques à toutes les zones, à savoir :

- Une obligation de rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eaux usées.
- Une réécriture de l'article relatif aux eaux pluviales et de ruissellement
- La rectification de l'article 4 concernant les réseaux d'Électricité, télécommunications et autres réseaux câblés

■ Article N 11 (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS)

Les corrections apportées sont identiques à celles de la zone UA, à savoir :

- Des rectifications mineures concernant les mouvements de sols, l'aspect des toitures, le traitement des façades, la volumétrie
- La commune souhaite également clarifier la réglementation concernant les ouvertures de toits dans le cas d'aménagement de combles. Le règlement en vigueur autorise différents types d'ouverture sur le toit (de formes rectangulaires, horizontales, carrées ou arrondies). Ces ouvertures présentent un type d'architecture étranger à la région. La commune souhaite donc mentionner dans le règlement écrit que les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (lucarnes, chiens assis, jacobines, etc.).

■ Modifications apportées aux dispositions applicables à la zone A

■ Article A1 (OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES)

La municipalité constate du stationnement de véhicules en zone agricole en lien avec des zones d'activités situées sur parcelles limitrophes à la zone A. Ces terrains recevant du stationnement étant situés en zone A, il convient de préciser dans le règlement écrit du PLU que les aires de stationnement sont interdites : la zone A n'a, en effet, pas vocation à les accueillir.

Extrait du PLU en vigueur

Sont interdite les occupations et utilisations qui ne sont pas autorisées à l'article A2 et notamment les suivantes :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage industriel,

- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation.

Les mas, antennes, de grande hauteur sont interdits.

La zone est impactée par les bandes d’effets des canalisations de transport de gaz. Les règles inhérentes à ces bandes d’effets évoquées au paragraphe 2 du titre II du présent règlement s’imposent aux règles du PLU.

Extrait du PLU modifié

Sont interdites les occupations et utilisations qui ne sont pas autorisées à l’article A2 et notamment les suivantes :

- Le stationnement hors garage, d’une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d’attraction,
- Les constructions à usage d’habitation non liées à l’activité agricole
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les dépôts d’ordures et de matériaux usagés,
- **Les aires de stationnement,**
- Les dépôts de véhicules sauf s’ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation.

(...)

■ **Article A4 (DESSERTES PAR LES RESEAUX)**

Les corrections apportées sont identiques à toutes les zones, à savoir :

- Une obligation de rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau d’eaux usées.
- Une réécriture de l’article relatif aux eaux pluviales et de ruissellement
- La rectification de l’article 4 concernant les réseaux d’ Électricité, télécommunications et autres réseaux câblés

■ **Article A 11 (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS)**

Les corrections apportées sont identiques à celles de la zone UA, à savoir :

- Des rectifications mineures concernant les mouvements de sols, l’aspect des toitures, le traitement des façades, la volumétrie
- Une modification de l’article relatif aux pentes de toit (pente comprise entre 25% et 35%).
- La commune souhaite également réglementer les toitures terrasses en zone agricoles : elles sont autorisées à conditions qu’elles ne soient pas accessibles et qu’elles ne dépassent pas 25% de la surface totale de la toiture. L’objectif est de limiter les vis-à-vis.
- La commune souhaite également clarifier la réglementation concernant les ouvertures de toits dans le cas d’aménagement de combles. Le règlement en vigueur autorise différents types d’ouverture sur le toit (de formes rectangulaires, horizontales, carrées ou arrondies). Ces ouvertures présentent un type d’architecture étranger à la région. La commune souhaite donc mentionner dans le règlement écrit que les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (lucarnes, chiens assis, jacobines, etc.).

3.8. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUX SUITE AU CONTROLE DE LA LEGALITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

■ Raisons qui conduisent à la mise en œuvre des modifications

Le conseil municipal de la commune de La Boisse a approuvé la modification simplifiée n°2 de son PLU le 20 décembre 2018.

Dans le cadre du contrôle de la légalité, le Préfet a constaté que la terminologie utilisée dans l'article 2 de la zone 1AUX (« commerce de gros ») relève d'une réglementation trop récente et a demandé au conseil municipal de retirer la délibération et ré-approuver un nouveau projet.

¹ Extrait du courrier du Préfet précisant les motifs du rejet de la modification n°2 :

« L'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 fixe la liste exhaustive des destinations (article R. 151-27 du CU) et des sous-destinations (article R. 151-28 du CU). Or, votre PLU a été approuvé le 30 juin 2014, c'est-à-dire avant l'application de ce décret. L'utilisation des nouvelles destinations et sous-destinations ne peut être admise. Il convient donc d'utiliser les 9 destinations en vigueur avant le 1er janvier 2016, sans pouvoir distinguer le commerce de gros du commerce de détail. Je vous demande de retirer cette évolution réglementaire introduite par la présente procédure. En effet, l'article 12 du décret no 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme précise que les PLU dont le contenu est issu des dispositions en vigueur avant la réforme et qui font l'objet de procédures de modification appliquent les dispositions des articles législatifs en vigueur au 1er janvier 2016 et doivent continuer à appliquer les dispositions réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015 jusqu'à la prochaine révision générale. »

Le PLU de la commune de La Boisse étant en cours de modification, cette demande est intégrée à la présente modification du PLU suite à l'accord de l'État.

La commune propose de conserver l'écriture initiale du PLU en vigueur avant l'approbation de la modification n°2.

■ Modifications apportées aux dispositions applicables à la zone 1AUX

■ Article 1AUX 1 et 1AUX2

Extrait du PLU en vigueur (MS n°2)

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AUX sont interdites :

Les constructions à usage :

- agricole,
- de logements,
- Le camping et le stationnement des caravanes,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone
- Les dépôts d'ordures
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'exploitation de carrières.
- de commerce sauf ceux autorisés dans l'article 1AUX 2 »

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« Sont autorisés :

Les constructions à usage commercial, à condition qu'il s'agisse de **commerce de gros** ou de commerces dont la fonction est d'accompagner l'activité de production d'entretien ou de négoce sur le site.

Les constructions artisanales, de services (**bureaux**) et industrielles.... »

Extrait du PLU modifié

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AUX sont interdites :

Les constructions à usage :

- agricole
- de logements,
- Le camping et le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone
- Les dépôts d'ordures
- Les parcs d'attractions ouverts au public
- L'exploitation de carrières
- de commerce ~~sauf ceux autorisés dans l'article 1AUX 2 de distribution~~

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« Sont autorisés :

Les constructions à usage commercial, **sauf le commerce de distribution** et à condition qu'il s'agisse de commerces dont la fonction est d'accompagner l'activité de production d'entretien ou de négoce sur le site.

Les constructions artisanales, de services (bureaux) et industrielles.... »

4. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification n°3 génère des modifications de différentes pièces du PLU :

- le règlement graphique
- le règlement écrit
- la liste des emplacements réservés

Les autres pièces du PLU ne sont pas impactées par cette procédure.

4.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La modification **apporte les rectifications suivantes au plan de zonage** :

- Réduction de la zone UX du Petit Rosait (- 4 625 m²) au bénéfice de la zone N (+ 4 625 m²)
- Réduction de la zone UX des Prés-Seigneur (- 4 141 m²) au bénéfice de la zone N (+ 4 141 m²)
- Réduction de la zone UX des Prés-Seigneur (- 2 196 m²) au bénéfice de la zone A (+ 2 196 m²)
- Réduction de la zone UX des Prés-Seigneur (- 8 160 m²) au bénéfice de la zone N (+ 8 160 m²)
- Réduction de la zone Nci (- 817 m²) au bénéfice de la zone Uh (+ 817 m²)
- Création d'un sous secteur UEgvc dans la zone UE
- Suppression et modification de 3 emplacements réservés

Le PLU de la Boisse est composé de 4 plans de zonage qui sont tous modifiés :

- 7a – Zonage au 1/5000
- 7b – Zonage au 1/2500
- 7c – Zonage au 1/2000
- 7d – Zonage au 1/2000

4.2. LE REGLEMENT ECRIT

La modification **apporte de nombreuses rectifications dans l'ensemble du règlement**. Elles ont pour objectifs de :

- Harmoniser les règlements de la zone d'activités économiques des Prés Seigneur entre les PLU des trois communes sur lesquelles est implantée la zone d'activités ;
- Inscrire un nouveau sous-secteur « UEgvc » dans la zone UE et les prescriptions correspondantes ;
- Adapter certaines dispositions du règlement écrit pour les mettre à jour des évolutions législatives récentes, pour faciliter la compréhension de la règle ou encore pour améliorer leur cohérence avec l'environnement existant et notamment dans le centre bourg ;
- Modification du règlement de la zone 1AUX suite au contrôle de la légalité de la modification simplifiée n°2

4.3. LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

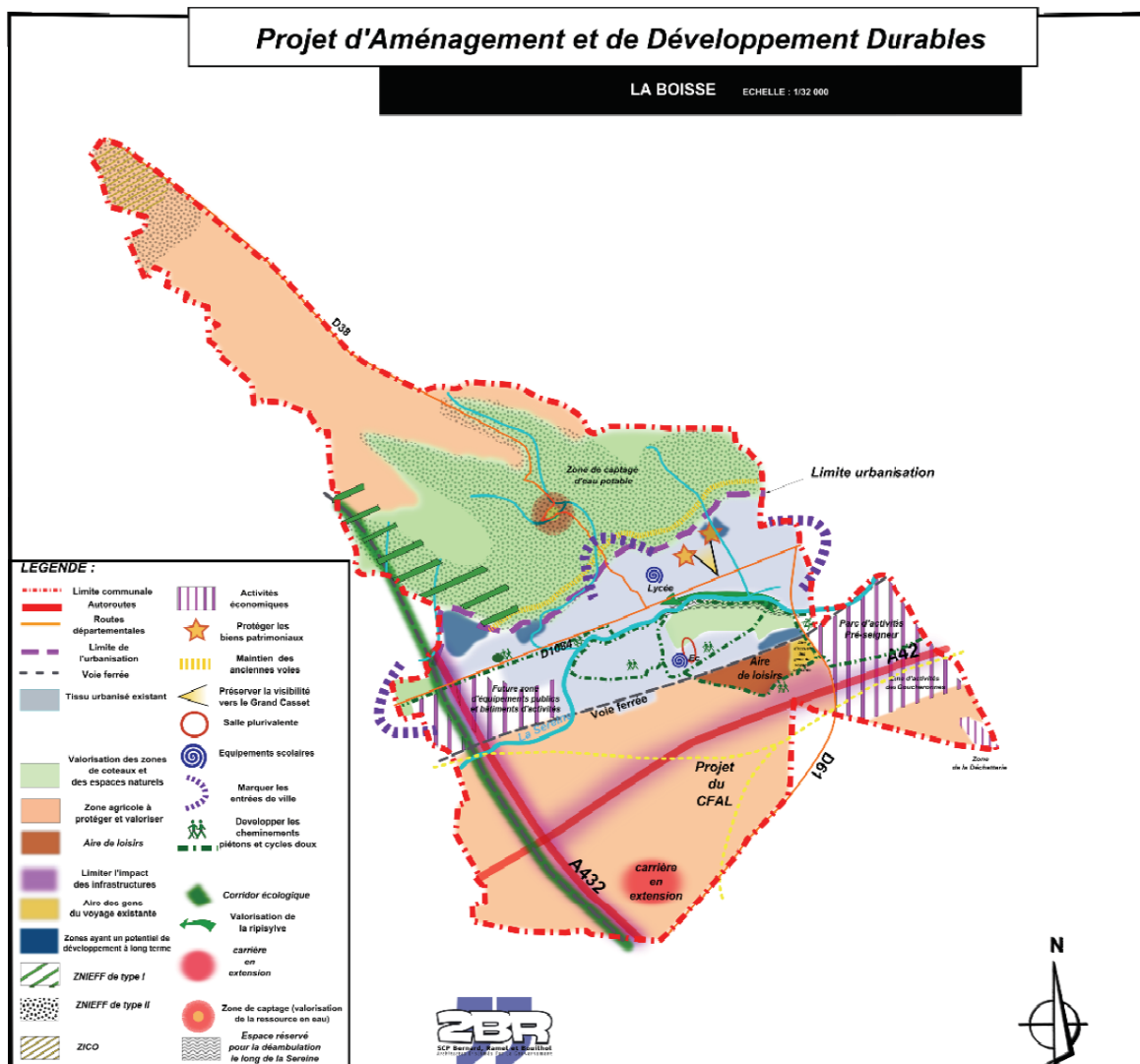
Elle est remise à jour suite à la suppression de l'ER2 et la modification des ER 22 et 23.

5. INCIDENCES ET COMPATIBILITES

■ Le respect des orientations du PADD du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit 7 orientations générales pour le développement de la commune :

- 1 : « Encadrer le développement urbain futur par une identification des secteurs stratégiques »
- 2 : « Proposer une offre diversifiée de l'habitat »
- 3 : « Préserver l'économie locale »
- 4 : « Assurer des équipements publics dans la gestion d'un cadre de vie agréable sur la commune »
- 5 : « Dessiner un réseau de voirie en développant les modes doux »
- 6 : « Protéger et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune »
- 7 : « Assurer une gestion durable face aux nuisances et aux risques naturels présents »



De ces 7 orientations, plusieurs objectifs sont déclinés :

1. Encadrer le développement urbain futur par une identification des secteurs stratégiques



- Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé
- Accompagner la réalisation des projets urbains en respectant les principes supra communaux
- Encourager le renouvellement urbain
- Favoriser une faible consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

2. Garantir une diversité de l'offre en habitat



- La mixité sociale
- La zone des gens du voyage
- Limiter l'étalement urbain en intégrant la notion de densification
- Privilégier des formes bâties moins consommatrices de foncier et à caractère « bioclimatique »

3. Préserver et valoriser l'économie locale

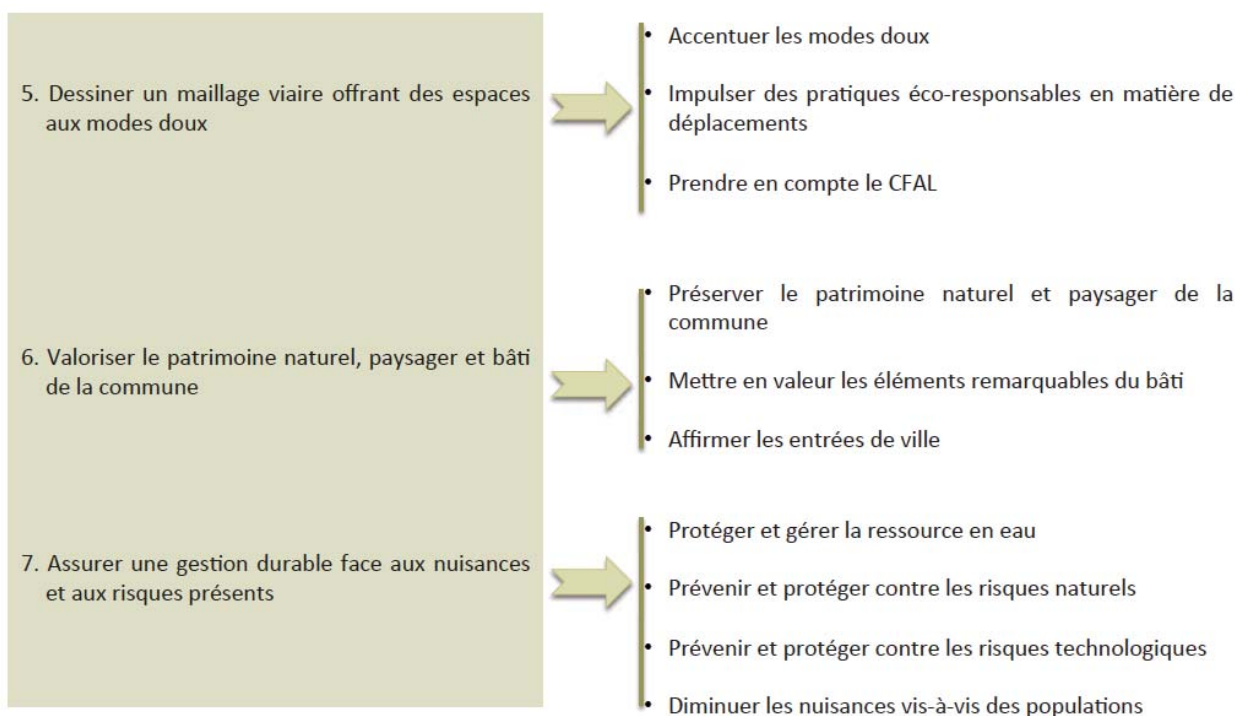


- Préserver et renforcer la vocation des zones dédiées à l'activité agricole
- La zone de la carrière
- Conforter les zones d'activités existantes et créer de nouvelles possibilités
- Conserver le tissu commercial de proximité

4. Assurer la gestion des équipements publics



- Pérenniser les équipements publics
- Favoriser les réseaux en corrélation avec le développement urbain
- Garantir un zonage adapté aux différents bassins de vie sur la commune
- Développer les réseaux de communications électroniques sur la commune



Les modifications apportées dans le cadre de la procédure de modification, ne sont pas de nature à modifier ces orientations ; elles participent même à leur mise en œuvre.

→ Le projet communal en matière de développement urbain (orientation n°1) prévoit de « *proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé* ». Les rectifications apportées au règlement écrit et notamment aux articles 6, 7, 8 (distance d'implantation), 9 (CES), 10 (hauteur), et 13 (espaces libres) visent à maîtriser le développement dans les zones urbaines.

La procédure de modification ne modifie pas cette orientation ; au contraire elle participe à son opérationnalité tout en n'augmentant pas la consommation foncière.

→ Le PADD ambitionne de garantir une diversité de l'habitat (orientation n°2) et prévoit « *La mixité sociale* » « *La zone des gens du voyage* » « *Limiter l'étalement urbain en intégrant la notion de densification* » et « *privilégier des formes bâties moins consommatrices de foncier* ».

La modification participe à apporter une solution pour l'installation de circassiens sur un terrain communal. En ce sens, elle favorise la mise en application de cette orientation. De plus, les prescriptions mises en place par la commune pour limiter une trop forte densification visent à maîtriser le développement dans les zones urbaines et ne sont pas de nature pour agir sur la hausse de la consommation foncière.

→ Concernant le développement économique, le déclassement de près de 2 ha de zone UX est sans impact sur la préservation et la valorisation de l'économie local (orientation n°3). En effet, le foncier déclassé (en zone A ou N) n'était en fait pas mobilisable (zone rouge du PPR, parcelle enclavée, topographie de talus...)

La modification simplifiée ne modifie pas cette orientation du PADD.

→ La modification est sans effet sur l'orientation n°4 du PADD « assurer la gestion des équipements publics ».

- Concernant les volets « déplacements » (orientation n°4 « dessiner un maillage viaire offrant des espaces aux modes doux »), le PADD prévoit de prendre en compte le CFAL. La présente modification a pour objectif de rectifier le dossier pour intégrer la mise en compatibilité du PLU avec le projet de contournement ferroviaire. Cette mise en compatibilité avait été réalisée partiellement au moment de l'élaboration du PLU.
- L'orientation n°6 du PADD traduit le projet communal en matière de « *protection et valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune* ». La modification participe à la réalisation de cette orientation par le déclassement de près de 2 ha de terrain classés en zone UX en zone N ou A garantissant à ces surfaces une pérennité agro-naturelle.
- L'orientation n°7 vise à assurer « *une gestion durable face aux nuisances et risques naturels* ».
La modification n'a pas d'incidence négative sur cette orientation ; au contraire, elle améliore les prescriptions en matière d'assainissement des eaux usées et pluviales.

■ **La compatibilité avec le SCoT Bugey Côtière et Plaine de l'Ain**

Les objectifs de la modification n°3 ne remettent pas en question la compatibilité du PLU avec le SCoT BUCOPA : les grandes orientations en matière de développement économique, environnemental, paysager... sont maintenues.

La Boisse entend jouer son rôle de « Pole secondaire » avec Montluel et Dagneux, à la fois dans la mise en œuvre de la diversification et l'accroissement de l'offre résidentielle et dans l'attractivité économique du territoire.

La modification est sans influence sur les objectifs de croissance démographique et la production de logement attendu à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les mesures prises par la commune pour maîtriser une trop forte densification concernent principalement les zones urbaines (dents creuses) et sont donc pas de nature à mettre en cause l'objectif de densité moyenne minimale imposée dans les secteurs d'extension.

■ **Les incidences sur l'environnement**

Le projet de modification n'entraîne aucune extension urbaine en zone agricole ou en zone naturelle et ne modifie pas l'équilibre entre les zones urbaines et agro-naturelles. Aucune zone U et AU n'est élargie au détriment d'une zone agricole ou naturelle.

Le projet n'est pas situé dans un secteur classé en zone Natura 2000. Le corridor écologique identifié dans le diagnostic du PLU et classé en zone Np est maintenu.

■ **Les incidences sur le paysage**

Les modifications envisagées n'ont pas d'incidence sur le paysage. Les modifications apportées aux hauteurs de constructions notamment ont pour objectif une meilleure prise en compte des silhouettes urbaines.

6. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Les modifications apportées au PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification dite droit commun, conformément au Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les rectifications apportées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives