



Commune de

SAINT-AY



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du 29
septembre 2022

Envoyé en préfecture le 06/10/2022

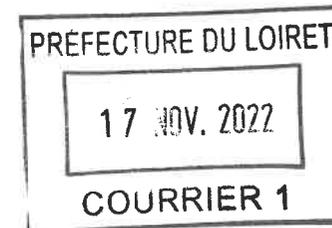
Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le

ID : 045-200070183-20220929-2022_171-DE

SLO

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
TERRES
DU VAL DE LOIRE



Plan Local d'Urbanisme

1. Note de présentation



Modification n° 1



Commune de

SAINT-AY



Vu pour être annexé à la délibération
approuvant la modification n°1 du PLU en
date du

Plan Local d'Urbanisme

1. Note de présentation

Modification n° 1

Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized font with a blue-to-purple gradient.

ID : 045-200070183-20220929-2022_171-DE

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

- Le dossier présentant la modification du PLU a été adressé aux personnes publiques le 29 mars 2022. Seule la CCI a émis un avis le 15 avril 2022.
- L'enquête publique a eu lieu du 22 avril au 23 mai 2022.
- Le commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 20 juin 2022.

A l'issue de l'enquête, les modifications à apporter au dossier sont les suivantes :

Règlement	Dispositions du projet de modification	Dispositions approuvées
Article Ui 1-2.1	<p>Les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage); • que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité 	<p>Les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage),</p>
Article Ui 1-2.1	<p>Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées aux logements de fonction.</p>	<p>Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal de l'activité.</p>
OAP	<p>Secteur « Les Laprés »</p>	<p>Ajustement des limites de l'espace vert et des secteurs constructibles.</p>
Sur la forme		<p>Quelques corrections et ponctuations</p>

1. EXPOSE GENERAL	5
1.1. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU ACTUEL	5
1.2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	5
2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION	7
3. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE(ZONAGE)	8
3.1) ZONES UA/UB	8
3.2) Secteur de zone UAmc	9
3.3) Zone à urbaniser	9
4. MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS	10
4.1) Eléments de patrimoine/ îlots	10
4.2) Emplacement réservé	13
4.3) Marge de recul	14
4.4) Les dispositions générales du règlement	17
4.5) Les dispositions par ARTICLE du règlement	18
4.6) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT « Les Laprès »	25

1. EXPOSE GENERAL

1.1. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU ACTUEL

Le territoire communal est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 février 2020, par délibération du Conseil Municipal.

Le PADD a fixé pour ambition au PLU, de conforter l'équilibre du territoire et mieux tirer parti des atouts de la ville.

Ainsi le projet :

- Conserve l'organisation générale de la commune
- Conforte la richesse des formes urbaines...des espaces naturels...des paysages
- Conforte la richesse et la qualité du cadre de vie de tous les quartiers.

Aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation, la mise en valeur du patrimoine et une architecture de qualité complètent les orientations retenues.

Le PLU affiche le souci de préserver les formes et les perspectives urbaines, identifie les éléments remarquables, et réduit les possibilités de construction en second rang. Des OAP sont définies pour les secteurs pouvant accueillir des opérations nouvelles.

1.2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Ce sont les dispositions du règlement graphique et écrit qui motivent la modification du PLU engagée par la commune.

1.2.1. Les dispositions générales

À l'article 2 le règlement cite en détail un certain nombre d'articles du règlement national d'urbanisme et du code de l'urbanisme. Or en ne citant que certains articles on donne à penser que ce sont les seuls applicables ce qui n'est pas le cas. Par ailleurs les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme peuvent évoluer, et le rappel dans les dispositions générales peut être source d'erreurs pour les demandeurs.

La référence à la charte pays Loire Beauce est fréquente dans le règlement et la palette de coloration peut être utilement rappelée dans les dispositions générales.

Certaines définitions sont assorties de schémas assez détaillés qui peuvent être pris comme un exemple précis et entraîner des interprétations.

Il y a donc des clarifications à faire, des mentions à supprimer et parfois aussi simplement des améliorations sur la forme et la présentation du document.

1.2.2. Les zones UA et UB

Le règlement définit deux zones urbaines UA et UB englobant la quasi-totalité des secteurs bâtis à dominante d'habitat. Les secteurs d'activité eux, sont classés en zone UI.

Les zones UA et UB sont par ailleurs concernées par le périmètre des abords de l'église.

Le périmètre actuel de la zone UA prend en compte le centre ancien, historiquement situé autour de la route de Orléans, de la rue de la galère et de la rue de Voisinas, mais il inclut également quelques extensions plus récentes très différentes sur le plan architectural.

La zone UB inclut les urbanisations récentes notamment les lotissements d'habitation.

Cette situation appelle plusieurs remarques:

Il n'y a pas de grande différence réglementaire entre les zones UA et UB, dans le règlement actuel. La mixité sociale, la hauteur maximum sont des dispositions communes à ces zones.

Au chapitre de la qualité architecturale, pas de différence notable entre la zone UA et la zone UB alors que le bâti y est très différent. Il est important aussi de rappeler que le règlement de la zone à urbaniser reprend les dispositions des sections 2 et 3 du règlement de la zone UB.

Ceci a pour effet de placer les extensions récentes et les zones d'urbanisation future sous des dispositions, concernant généralement des centres urbains anciens, protectrices de l'architecture vernaculaire.

1.2.3. Suppression du secteur UBa

Le secteur UBa englobe les parties urbanisées non raccordées ou non raccordables au réseau des eaux usées. Sachant que les limites d'une telle zone sont difficiles à connaître précisément, il est préférable de rédiger une disposition alternative dans le règlement et en conséquence supprimer ce secteur.

1.2.4. Les secteurs de zone inondable

Le règlement identifie les secteurs de zones inondables sur le document graphique et prévoit certaines dispositions dans le règlement écrit.

Il y a 2 sources d'erreur possibles si on maintient ce dispositif:

- Une erreur de délimitation des secteurs d'aléas et de la zone inondable elle-même sur le plan de zonage
- Une interprétation éventuelle du règlement écrit.

1.2.5. Le règlement des zones A et N

À la section qui traite de la qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère, les seules dispositions prévues concernent les constructions identifiées en tant que patrimoine remarquable au titre de l'article L 151 19 du code de l'urbanisme.

Rien n'est spécifié pour les autres constructions existantes, certes peu nombreuses, et pour les constructions futures, tout aussi peu nombreuses. Il convient donc de compléter le règlement.

1.2.6. Les éléments de patrimoine au titre de l'article L151- 19 du code de l'urbanisme.

Ces éléments font l'objet d'une identification sur le règlement graphique et sont listés dans le dossier de PLU. Il apparaît utile de compléter cette liste avec notamment les éléments qui sont répartis, seuls ou en îlot, dans la zone UB actuelle. De cette façon ces éléments anciens englobés dans les extensions urbaines des dernières décennies, seront soumis aux dispositions permettant de conserver leurs caractéristiques architecturales notamment.

Les règles applicables à ces bâtiments et à ces îlots sont indiquées au chapitre des dispositions générales article 7.

1.2.7. Les OAP

Il s'agit en particulier des orientations d'aménagement et de programmation concernant le secteur Les Laprès. Il est envisagé de réduire la zone à urbaniser et en conséquence de modifier les OAP.

1.2.8. La question des constructions en second rang

Cette question se pose principalement pour les secteurs constructibles longeant la route départementale. Il convient de fixer une disposition permettant une densification mesurée de ces espaces sans nuire aux dessertes en voirie et réseaux.

1.2.9. Autres ajustements :

Sur la forme :

- ~ Adopter avant tout une présentation plus lisible, avec une nette distinction entre les paragraphes et articles.
- ~ Concernant les toitures, par exemple, bien distinguer les modes de couverture de la composition de la toiture, de façon à ne rien omettre.
- ~ Parfois reformuler

Sur le fond :

À plusieurs reprises, par exemple sur la question de la hauteur, ou de l'implantation, est employée l'expression pour « les constructions neuves ». Il semble qu'on se trouve sans règle pour les constructions existantes.

Pour la prise en compte des règles d'implantation vis-à-vis des entreprises publiques il est également difficile de ne pas tenir compte de tous les éléments saillants du bâtiment.

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le choix de la procédure découle des dispositions fixées par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification.

Compatibilité avec le PADD

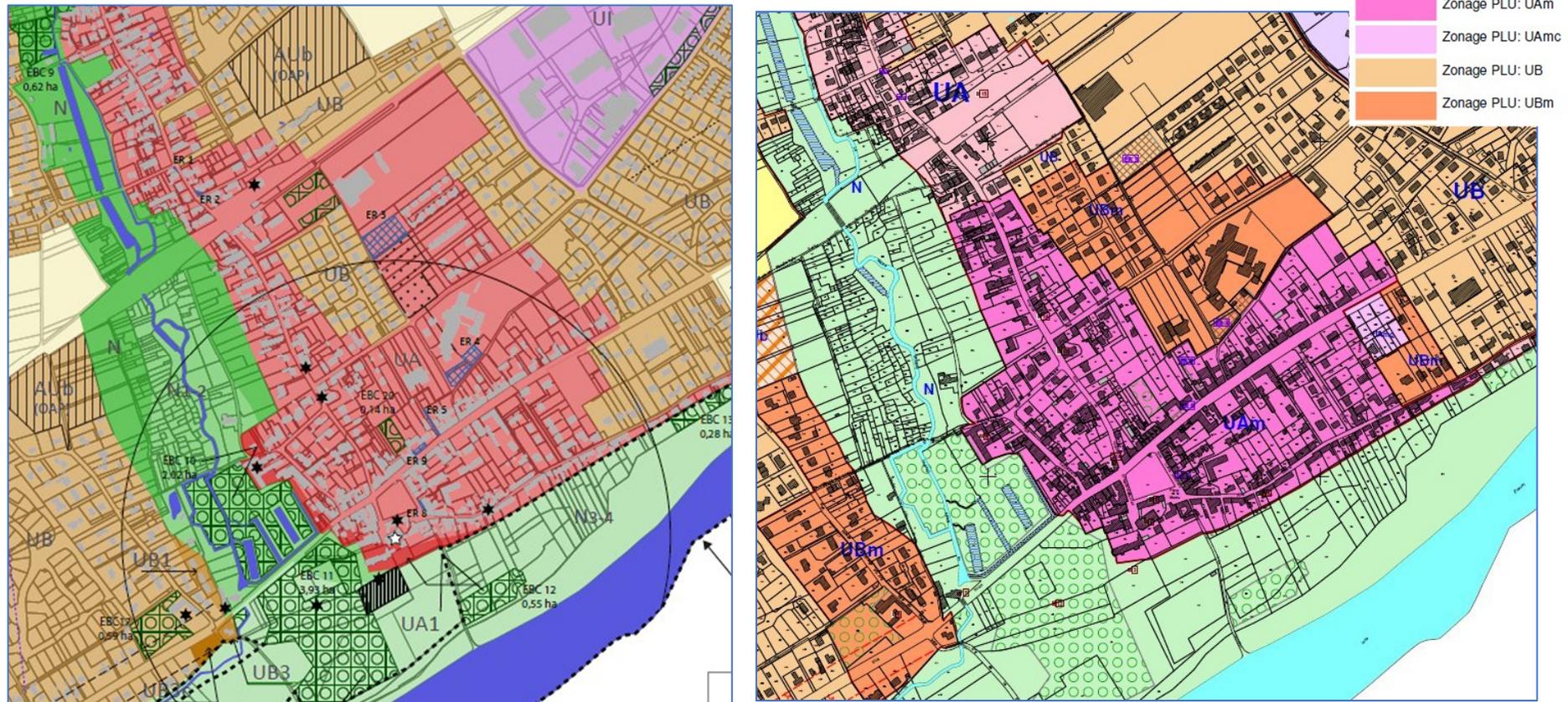
Le choix d'une procédure de modification est adapté aux sujets d'évolution souhaités, dans la mesure où il s'agit :

- ♦ De conforter et valoriser le cadre de vie, notamment la mise en valeur du patrimoine par des dispositions réglementaires adaptées aux enjeux.
- ♦ De maintenir les objectifs de consommation d'espaces,
- ♦ Préserver les espaces naturels et agricoles,
- ♦ Préserver le paysage urbain et les silhouettes urbaines, sans pour autant renoncer à la modernisation des secteurs d'habitation.
- ♦ De contrôler la construction en second rang,

- ♦ D'harmoniser les règles concernant les clôtures,
- ♦ D'autres ajustements plus ponctuels de rectification du zonage ou du règlement écrit, qui ne portent aucunement atteinte aux orientations du PADD.

3. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE(ZONAGE)

3.1) ZONES UA/UB



La partie de la zone UA qui englobe des équipements collectifs et un bâti plus récent est rattachée à la zone UB.

Une fois cet ajustement réalisé, les zones UA et UB sont scindées avec chacune un secteur correspondant au périmètre des Abords de l'Eglise, voire légèrement plus grand de façon à comprendre des parcelles entières, soit UAm et UBm.

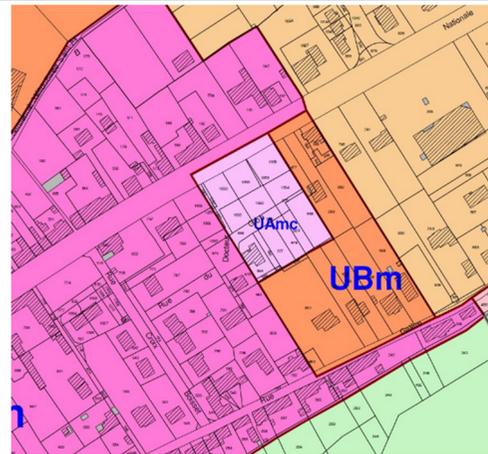
De cette façon la zone UA non comprise dans le périmètre des Abords voit le dispositif réglementaire allégé par rapport à la zone UAm, dont les caractéristiques sont d'ailleurs assez différentes notamment en ce qui concerne les hauteurs.

La zone UB dont le règlement était quasi identique à celui de la zone UA se trouve soumise à un ensemble de règles architecturales, notamment plus adapté aux caractéristiques du bâti récent qui la compose. En revanche dans le secteur UBm sont largement reprises les dispositions de la zone UAm.

3.2) Secteur de zone UAmc



PLU ACTUEL

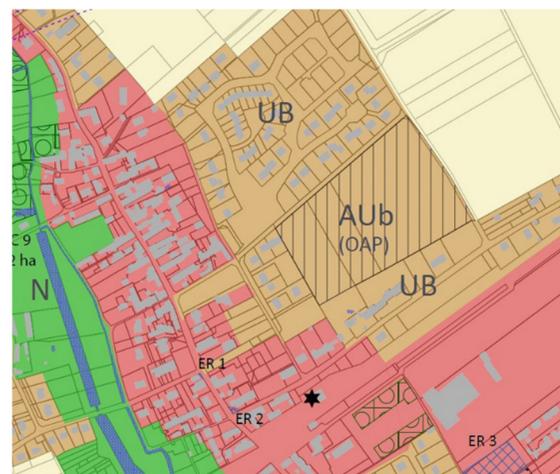


PROJET DE MODIFICATION

Le projet d'un pôle de santé dans ce secteur central de la commune, nécessite de modifier les dispositions en matière de volume et implantations.

Il est donc délimité au sein de la zone UAm un secteur UAmc doté de règles spécifiques.

3.3) Zone à urbaniser



PLU ACTUEL

PROJET DE MODIFICATION
Pas de modification de zonage, mais adaptation des OAP

La zone AUb immédiatement urbanisable est réduite afin de maîtriser le rythme du développement, et de mieux prendre en compte le PADD



MILIEUX NATURELS ET MILIEUX OUVERTS

-  Boisements et prairies isolés à préserver
-  Milieux naturels et paysagers à préserver
-  Espaces agricoles à préserver

4. MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS

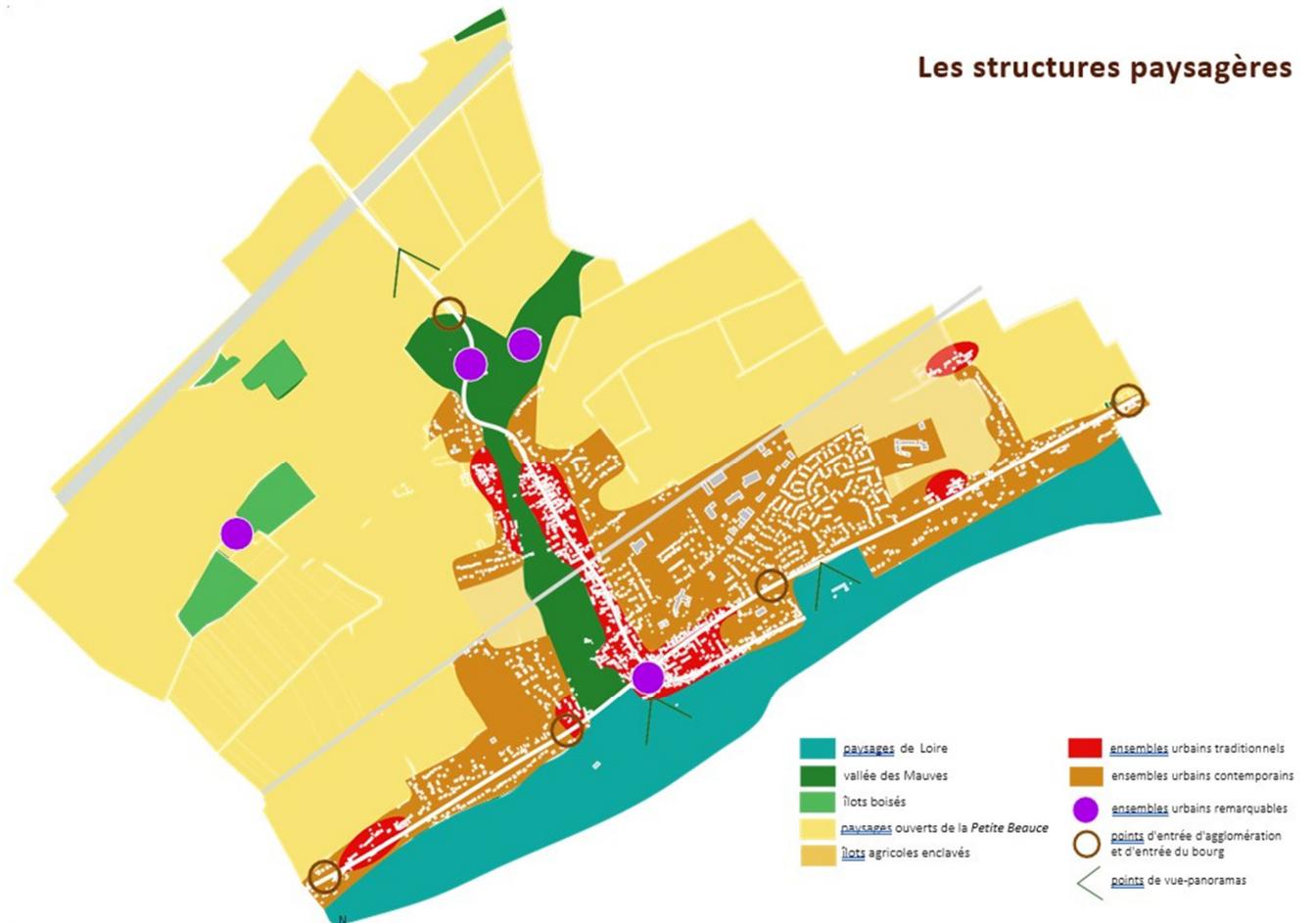
4.1) Éléments de patrimoine/ îlots

Le projet de modification identifie au milieu de la zone UB, zone habituelle des extensions urbaines, des ensembles bâtis plus anciens composés de maisons traditionnelles aux caractéristiques bien différentes du bâti récent.

En les identifiant au titre de l'article L151-19 le projet les place sous des dispositions architecturales aptes à leur conserver leurs caractères d'origine.

Par ailleurs ces espaces correspondent généralement aux ensembles urbains traditionnels identifiés dans le rapport de présentation du PLU approuvé.

Les vues ci-après sont à titre d'exemple pour illustrer.



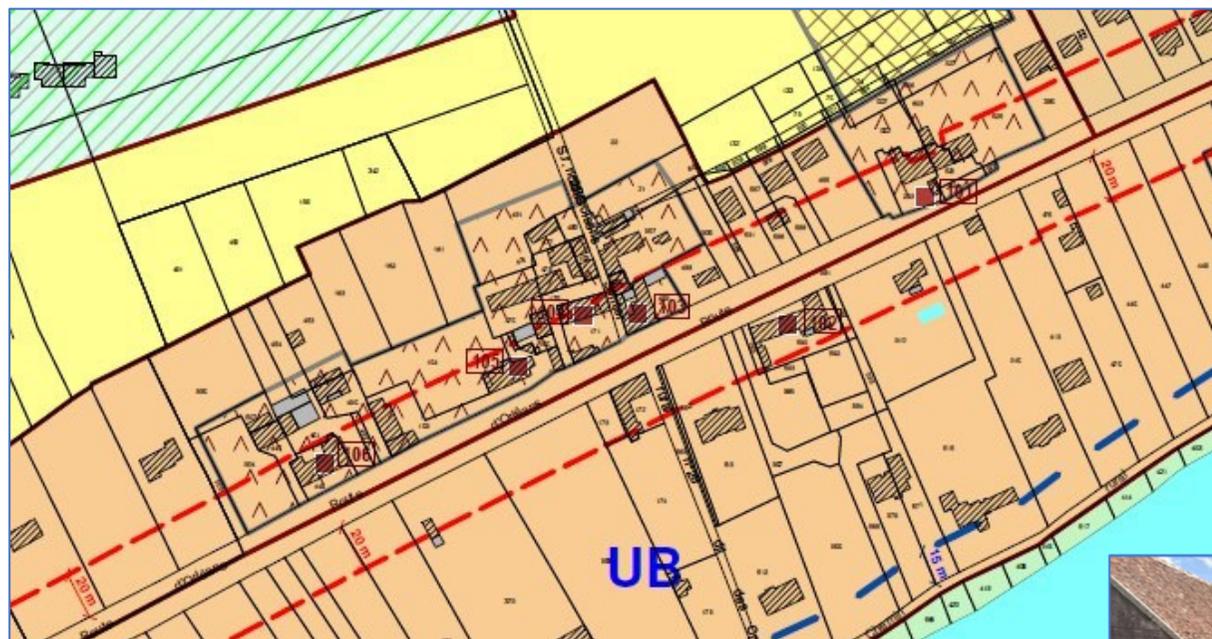
Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-200070183-20220929-2022_171-DE



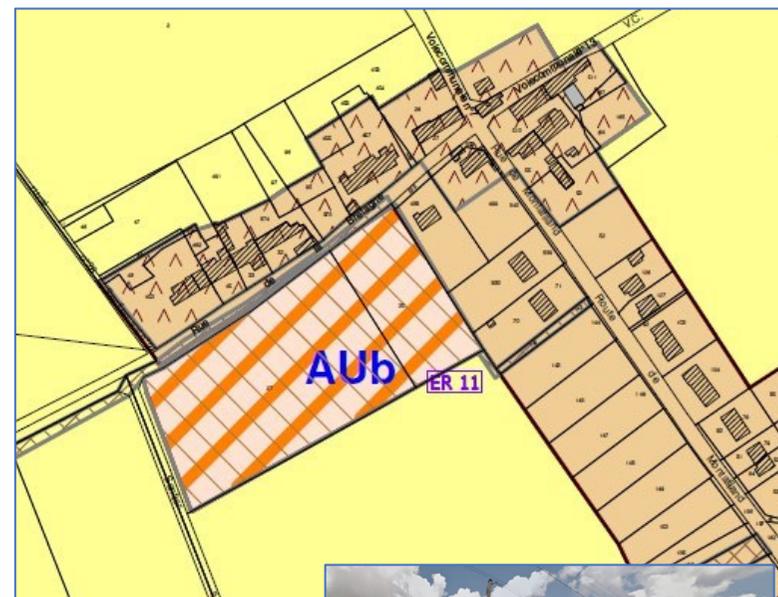
Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

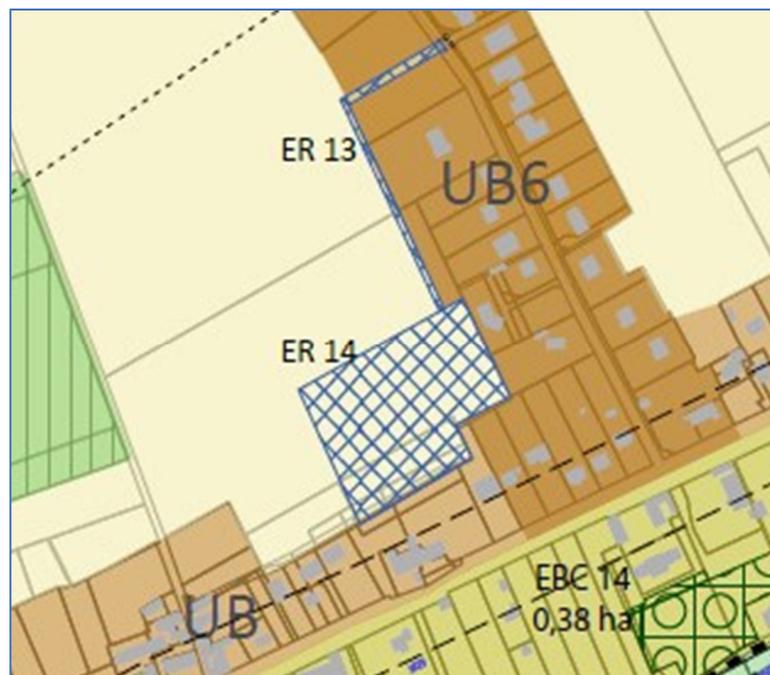
Affiché le

SLO

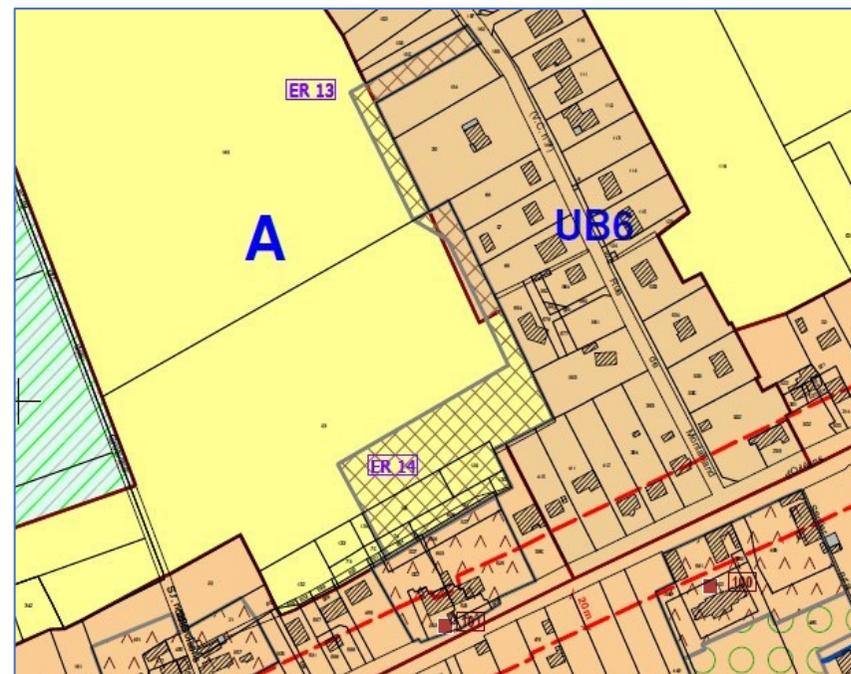
ID : 045-200070183-20220929-2022_171-DE



4.2) Emplacement réservé



PLU ACTUEL



PROJET DE MODIFICATION

La configuration et la surface de l'emplacement réservé ER 14, sont modifiées.

La surface initiale de 8900m² est réduite à 7200 m²

4.3) Marge de recul

Les marges de recul en bordure de la RD 2152 sont modifiées. En effet on constate que la marge de 35 m à compter de l'axe de la voie impacte nombre de bâtiments, et conduit à déroger autant de fois qu'il y aura de demandes d'évolution du bâti existant. Apprécier l'axe de la route est aussi difficile et peut entraîner des interprétations. Compte tenu des implantations existantes, on peut penser que ce recul de 35 m n'a pas été vraiment en vigueur.

Si le rapport de présentation évoque l'ancien article L111-1.4 :

Enfin, l'autoroute A10 traverse la commune dans sa partie nord avec un point de franchissement sur le tronçon communal, route de Huisseau. Elle supportait en 2016 environ 42 000 véhicules jour avec 16 % de poids lourds. Elle est, avec la RD 2152, classée *voie à grande circulation*. L'urbanisation aux abords de ces axes doit respecter les dispositions de l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme prévoyant que, hors quelques équipements spécifiques, (...) *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations [nouvelles] sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

aucune étude particulière ne vient, dans le rapport de présentation et dans le P.A.D.D., justifier la fixation du recul à 35 m à compter de l'axe de la RD 2152 .

Par ailleurs compte tenu d'une urbanisation en quasi continuité le long de cet axe, seule la zone A du secteur de l'Évêché appartient aux espaces non urbanisés de la commune.

L'amendement Dupont se traduit en 1998 de la façon suivante :

[Article R111-5](#)

[Modifié par Décret n°98-913 du 12 octobre 1998 - art. 3 \(\) JORF 13 octobre 1998](#)

Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route (NOTA).

B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

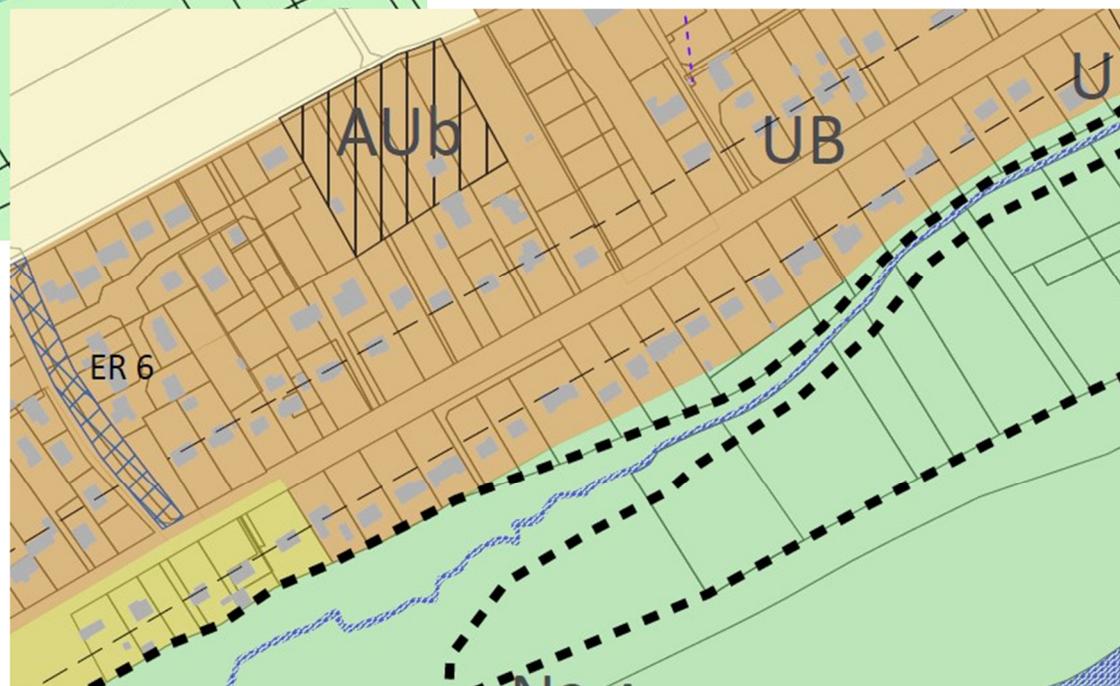
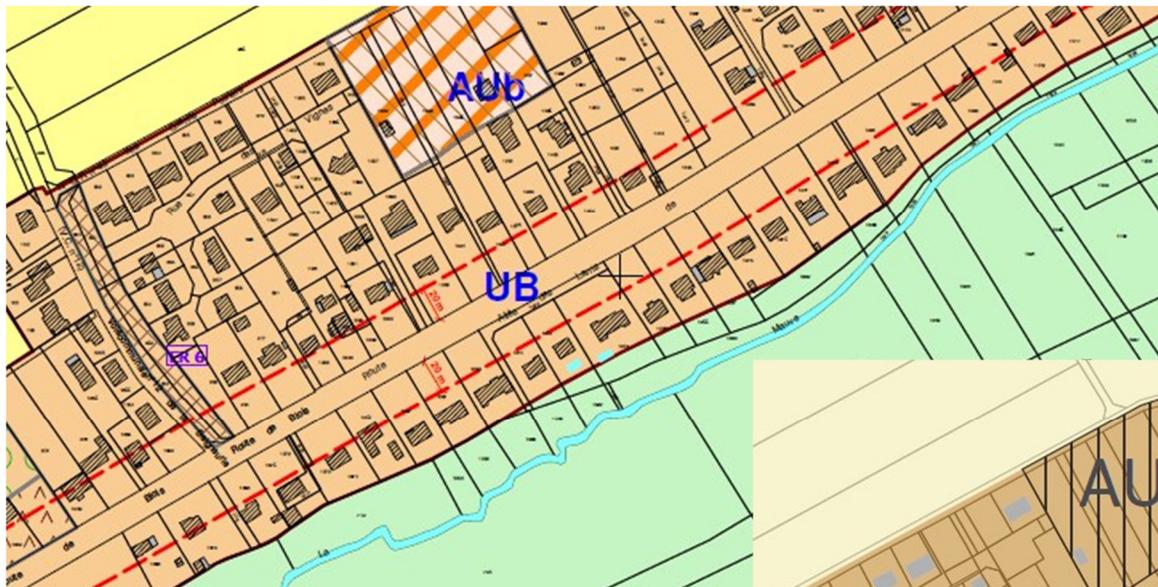
C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

NOTA : L'article R. 1 du code de la route a été codifié sous les articles L. 110-3, R. 110-1 et R. 110-2 du même code.

Il semble bien que le recul de 35 m figurant au PLU actuel résulte davantage des dispositions anciennes que du code de l'urbanisme actuel. Sauf erreur ces marges de recul n'existent plus

C'est pourquoi le projet fixe la marge de recul à 20 m au moins à compter de l'alignement de la voie. L'emprise de la RD est de l'ordre de 17/18m voire plus selon les endroits. Dans ces conditions le recul par rapport à l'axe se situe à 28/29 m, ce qui n'est pas très éloigné de la valeur initiale de 35 m.

Sur les extraits suivants, il est aisé de constater que le recul réduit sera sans effet sur le paysage, car il préserve de façon générale les espaces non bâtis existants entre les constructions et la route.



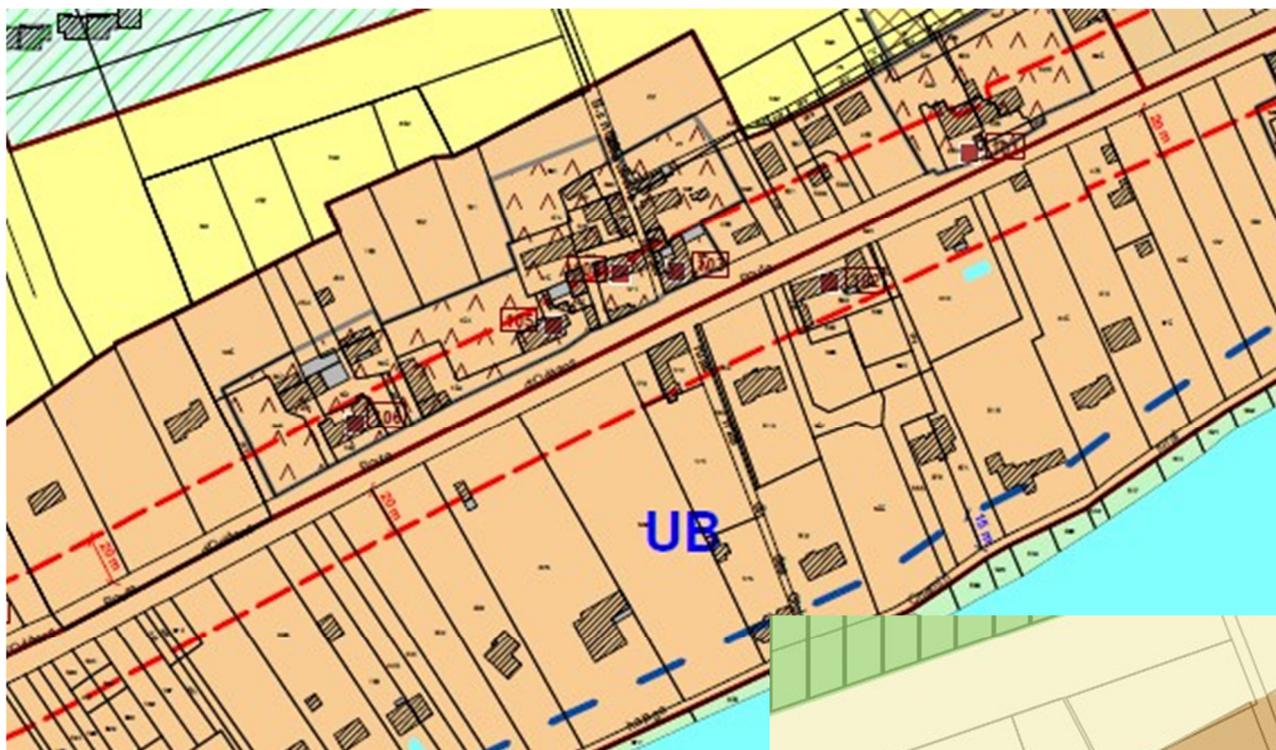
Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-200070183-20220929-2022_171-DE



4.4) Les dispositions générales du règlement

Article 2:

Allègement du rappel réglementaire , afin de ne pas conserver dans le règlement des dispositions susceptibles de changer.

Article 4

Certaines dispositions ne sont pas reprises car elles ne sont assorties d'aucune règle, comme par exemple la protection des vues remarquables ou les essences végétales. D'autres dispositions sont réécrites ou reformulées comme les espaces boisés classés, le droit de préemption, les règlements des lotissements....

Article 11

Cet article est repris intégralement sous forme de tableau plus aisé à consulter.

Sont ajoutés:

- Les divisions du territoire en zone, les dispositions particulières concernant le patrimoine bâti à préserver ainsi que la liste de ce patrimoine.
- La palette des teintes pour les enduits et les menuiseries.
- La réglementation concernant les clôtures avec les schémas.
- Les définitions ou lexique sont réécrites , en utilisant le lexique établi par le ministère.

Ne sont pas repris, pour éviter de leur donner un caractère réglementaire

- Les schémas concernant la surface de plancher
- Les schémas concernant l'emprise au sol

4.5) Les dispositions par ARTICLE du règlement

Est joint à la note de présentation un exemplaire du règlement initial, sur lequel figurent les règles supprimées et les règles ajoutées.

ZONES CONCERNEES	JUSTIFICATIONS
PREAMBULE Toutes les zones	Le préambule souvent indiqué avant les articles réglementaires donne une description générale de la zone dont la place et en principe dans le rapport de présentation. Son contenu peut par ailleurs faire naître des discordances avec le contenu de la section destination des constructions. Il est donc supprimé.
ARTICLE 1 - TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANAGE UA /UAm /UB/ UBm / UE / UI / AUb	Les terrains de camping et de caravanage ne sont pas des destinations de construction au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016. Les terrains de camping peuvent accueillir des habitations légères de loisirs sous certaines conditions. Il est donc préférable d'être moins descriptif, ce que fait la rédaction proposée.
ARTICLE 1 - LOTISSEMENTS D'HABITATION UI	Le règlement interdit les lotissements à usage d'habitation. Dans un règlement on ne peut pas interdire une procédure, ce d'autant que le lotissement existe dès la première division en vue de construire. La formule est donc modifiée pour ne garder que l'interdiction d'habitation sauf les conditions particulières de l'article UI 2.
ARTICLE 1 TRAITEMENT EAUX USEES SECTEURS UEs ET UEc	La zone UE est composée strictement de 2 secteurs avec chacun une destination particulière. Dans le secteur UEs se trouve la station d'épuration il convient bien d'indiquer qu'on ne pourra pas la faire en dehors de ce secteur à l'article 1.
ARTICLE 1 et 2 La question de la caravane UA / UAm / UB /UBm/ UE /UI /AUb	Correction sur la forme : les conditions limitant l'utilisation du sol, doivent figurer à l'article 2. La règle est complétée par la possibilité d'entreposer la caravane sous auvent ou carport, et dans la limite d'une par îlot de propriété.

ZONES CONCERNEES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 2 EXHAUSSEMENT DE SOLS UA / UB / AUd	<p>Le règlement actuel limite la hauteur de l'exhaussement à 0,60 m. Cette disposition se justifie particulièrement en zone inondable. Dans le cas présent elle s'applique à tous les aménagements et constructions, et est très contraignante.</p> <p>Il est donc retenu de supprimer cette disposition, sans pour autant faire disparaître les règles relatives à la zone inondable qui s'appliquent de toute façon.</p>
ARTICLE 2 PROTECTIONS... UA / UAm /UB /UBm / A / N	<p>Suppression des dispositions à caractère réglementaire concernant les éléments de patrimoine car elles sont traitées ailleurs dans le règlement, au chapitre des dispositions générales.</p>
ARTICLE 2 HABITATIONS ADMISES UE	<p>Léger ajustement concernant l'usage des habitations admises, avec une indication plus large que l'énumération forcément limitée, et les conditions de présence permanente.</p>
ARTICLE 2 INSTALLATIONS CLASSEES UE / UI	<p>Sur la question des nuisances inacceptables ce n'est pas le PLU ou le règlement du PLU qui vont trancher. La question sera examinée au moment de l'instruction, au titre des installations classées, laquelle prendra bien en compte la proximité de logement ou d'autres activités.</p> <p>Comment par ailleurs définir ce qui est « inacceptable », et l'instruire au moment de la demande de permis de construire.</p> <p>C'est pourquoi il est proposé une réécriture des conditions concernant les installations classées.</p>
ARTICLE 2 AFFOUILLEMENTS / EXHAUSSEMENTS DE SOL UI / UE /AUb /	<p>Avant toute construction ou aménagement d'espace, il est quasi inévitable des créer des affouillements et des exhaussements de sol. Or le règlement n'a pas prévu cette disposition pour toutes les zones.</p> <p>Ajout de la possibilité de créer des affouillements et des exhaussements de sol lors des travaux d'aménagement et de construction.</p>
ARTICLE 4 EMPRISE AU SOL UA / UAm/ UB / UB m	<p>Comme dans d'autres dispositions le règlement prévoit l'exonération du respect de l'emprise au sol. Pour cela il faut remplir certaines conditions par exemple ne pas porter atteinte au cadre bâti s'il s'agit de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces conditions sont supprimées.</p> <p>aucune dérogation ne paraît devoir être utile lorsqu'il s'agit d'aménager un bâtiment sans extension.</p>

ZONES CONCERNEES	JUSTIFICATIONS
<p>ARTICLE 4 EMPRISE AU SOL UB</p>	<p>La possibilité de dépassement du taux d'emprise au sol sous justification paraît difficilement applicable vu le nombre de conditions demandées. Cela s'applique pour les activités de commerce d'artisanats où d'équipement de locaux situés en pied d'immeuble. Rappelons que la zone UB est une zone majoritairement pavillonnaire.</p> <p>Il est prévu une autre exonération en cas de réhabilitation où d'extension de construction existante non conforme en vue de préserver la cohérence architecturale. La question qui peut se poser au moment de l'instruction c'est justement cet impératif de cohérence architecturale, et il conviendra de répondre dans quelle mesure le respect de la règle entraîne une incohérence architecturale.</p> <p>Lorsqu'on est amené à prévoir plusieurs dérogations pour l'application d'une règle c'est que vraisemblablement le seuil a été mal choisi. Par ailleurs fallait-il augmenter le coefficient d'emprise au sol ce qui conduit à réduire les espaces en pleine terre et par voie de conséquence la biodiversité dans des secteurs à dominante pavillonnaire.</p>
<p>ARTICLE 4 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS UA /UAm /UB /UBm /</p>	<p>La modification est en fait une réécriture, qui prévoit de fixer la hauteur des constructions au faîtage. Dans ces conditions, il n'est pas nécessaire d'évoquer les éventuels ouvrages de superstructure qui dépasseraient la toiture.</p> <p>Pour compléter les dispositions existantes le règlement prévoit une hauteur minimum pour les secteurs UAm et UBm. En effet dans ces zones la hauteur des constructions est au maximum à 11 m au faîtage et une construction trop basse créerait une rupture dans le paysage urbain. La hauteur minimum est de 8 m avec une construction comportant au moins 2 niveaux.</p> <p>Pour le secteur UB 6 : ce sont les nouvelles dispositions remplaçant celle prévue à l'article concernant les pluviales imprécis sur ce point. En effet le règlement actuel mérite d'être précisé, car il fixe une hauteur de 0.50 m par rapport à l'axe de la route au niveau du fil de l'eau.</p> <p>On prend en référence le niveau de la chaussée et naturellement il s'agit d'être au-dessus de cette référence. En outre il faut traiter le bâti non conforme en cas d'extension, pour éviter une différence de niveau à l'intérieur de la construction d'ensemble. Ce type de disposition existe en général dans les règlements de PPRI.</p>
<p>ARTICLE 4 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS UE / UI</p>	<p>Redéfinition du point de référence.</p> <p>En zone UI et par voie de conséquence en zone AUI, la hauteur maximum est fixée à 14 m sous certaines conditions. Les zones UI et AUI jouxtent en particulier la zone UB, où se situent des ensembles d'habitations. Les constructions existantes en zone UI sont assez éloignées des secteurs bâtis. Pour éviter des nuisances supplémentaires liées à l'augmentation de la hauteur, il est précisé que les 14 m de hauteur ne seront admis, que pour les constructions implantées à au moins 30 m de la limite actuelle de la zone UB.</p>

ZONES CONCERNEES	JUSTIFICATIONS
<p>ARTICLE 4 IMPLANTATION par rapport aux voies UA / UAm</p>	<p>Réécriture des dispositions :</p> <p>En secteurs UA et UAm l'implantation est à l'alignement ou à au moins 5 m ce qui diffère du règlement initial. On constate dans la zone UA une grande continuité bâtie qu'il n'est pas nécessaire de renforcer. Par ailleurs on voit difficilement comment des constructions nouvelles pourraient s'implanter avec un retrait maximum de 5 m.</p> <p>Concernant les constructions annexes de moins de 10 m² indépendantes de la construction principale elles doivent être implantées en retrait de l'alignement et au-delà de la façade arrière de ladite construction, ceci afin de préserver le paysage urbain existant. Ajoutons qu'il n'est pas prévu de règles particulières concernant les implantations dans le secteur UAmc.</p>
<p>ARTICLE 4 IMPLANTATION / VOIES UB / UBm</p>	<p>Réécriture des dispositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification de la marge de recul tant en ce qui concerne la valeur que le point de référence. - Introduction des bandes constructives principales et secondaires afin de réduire les constructions en 2nd rang. - globalement sous réserve de ces modifications de marge on reste dans l'esprit du règlement antérieur. - Comme en zone UA et UAm les constructions annexes de faible emprise au sol c'est à dire moins de 10 m² d'emprise sont implantées au-delà de la façade arrière de la construction principale.
<p>ARTICLE 4 IMPLANTATION / VOIES UI / UE / A / N</p>	<p>Pas de changement particulier concernant les retraits par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Une simplification de l'écriture et surtout l'introduction du retrait par rapport à la route départementale RD 2152 non indiqué précédemment.</p> <p>En revanche ce qui est supprimé, c'est la possibilité de ne pas tenir compte des saillies pour calculer le prospect. Attention à induire en erreur le pétitionnaire par rapport aux règles du code civil sur les servitudes de vue par exemple. Il est donc préférable de ne faire référence qu'à la partie la plus proche de la limite de la voie ou de la limite séparative, du bâtiment quel que soit la nature du mur de référence.</p>
<p>ARTICLE 4 IMPLANTATION LIMITES SEPARATIVES UA / UAm / UB / UBm</p>	<p>Au PLU actuel les règles sont les mêmes en zone UA et UB. Or on se trouve dans des zones très différentes sur le plan architectural.</p> <p>Il est important de conserver la continuité bâtie en secteur UAm avec l'obligation de s'implanter sur au moins une limite séparative. En revanche par rapport à l'autre limite séparative la distance minimum est de 3 m et non H/2 avec un minimum de 4 ou 8m selon les cas comme prévu au PLU actuel.</p> <p>Pour les autres secteurs la règle est simplifiée, ce qui permet de réduire le dispositif dérogatoire prévu.</p>

ZONES CONCERNEES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 5 QUALITE ARCHITECTURALE	<p>D'une manière générale cet article a été réécrit dans chaque zone où secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - il est rappelé la palette de couleurs pour les menuiseries portails et façades - Les éléments de patrimoine identifié au titre de l'article l 151- 19 du code de l'urbanisme sont traitées à l'article 7 des dispositions générales. <p>Ensuite sont abordés successivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les toitures avec en distinguant les modes de couverture, la composition des toitures, les ouvertures aussi bien pour les constructions principales que pour les constructions annexes. - les façades avec les ouvertures - Les clôtures
ARTICLE 5 QUALITE ARCHITECTURALE UA /UAm /UB /UBm	<p>Cette réécriture ne signifie pas l'abandon complet des règles antérieures. Elles ont surtout été reprises pour clarifier voire compléter la distinction entre la zone centre et les secteurs d'extension notablement marquée.</p> <p>Si les dispositions retenues font une différence entre celles applicables dans la zone en zone UA et celles applicables en zone UB la règle est sensiblement la même en zone UAm et UBm qui sont concernées par le périmètre des abords de l'église</p> <p>À titre d'exemple la tuile plate ou d'aspect plat petit moule doit avoir au moins 16 unités au mètre carré en zone UA et 22 unités au mètre carré en secteur UAm et UBm.</p> <p>Autre exemple: il est fait une différence sur la composition des toitures des constructions annexes selon que l'on se trouve en zone UAm et UBm ou UA et UB.</p> <p>On retrouvera la même distinction à propos des ouvertures en toiture et en particulier les châssis de toit, pour lesquelles les dispositions antérieures sont reprises en zone UAm et UBm. La règle assouplie correspond aux secteurs où les enjeux sont moins importants.</p> <p>Des dispositions différentes sont également modifiées concernant les façades et les ouvertures en façade. On garde en particulier en secteur UAm les règles existantes concernant le traitement des murs de façade, les volets, les pentures...</p> <p>Est supprimée la règle disposant que la hauteur du mur doit être plus haute que la hauteur de la toiture.</p> <p>Les règles concernant les clôtures sont les mêmes en zone urbaine UA et UB.</p>

ZONES CONCERNEES	JUSTIFICATIONS
<p>ARTICLE 5 QUALITE ARCHITECTURALE A / N</p>	<p>Le règlement du PLU traite uniquement la qualité architecturale des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 151- 19 du code de l'urbanisme. En conséquence aucune disposition n'est prévue pour les constructions existantes, certes peu nombreuses.</p> <p>Il est donc prévu, dans le cadre de la modification du PLU, d'appliquer en zone A et N des dispositions analogues à celles de la zone UA, voire UAm. En effet les constructions existantes des zones A et N sont de mêmes caractéristiques architecturales, voire de même époque que les constructions du centre-bourg.</p> <p>Les dispositions concernant les bâtiments agricoles sont légèrement ajustées pour introduire un peu de souplesse sur les matériaux utilisés pour les bardages éventuels, ainsi qu'une disposition concernant l'éloignement des bâtiments couverts en panneaux photovoltaïques vis-à-vis des maisons à usage d'habitation.</p>
<p>ARTICLE 6 QUALITE ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>Quelques ajustements:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allègement des contraintes d'implantation des capteurs solaires, dont l'implantation ne peut avoir lieu de toute façon que sur les constructions en zone urbaine à l'exclusion de la zone UI et de la zone UE. - Surface éco aménageable dans toutes les zones: le règlement prévoit qu'une surface en pleine terre doit avoir au moins 60 cm d'épaisseur. Cette disposition est supprimée car il paraît extrêmement compliqué à la fois d'y parvenir et de le contrôler. - Allègement des contraintes concernant la composition des strates végétales. Seules 2 strates végétales sont imposées au lieu des 3 initialement prévues. - Suppression des dispositions d'aménagement en espace vert de la marge de recul. - En cas de remplacement de végétaux le règlement modifié précise que les plantations de compensation doivent avoir des caractéristiques analogues à celles anciennes notamment en matière de développement. On ne reste pas uniquement sur le remplacement en nombre tel que prévu actuellement. - Il était exigé un arbre pour 100 m² d'espace de stationnement à répartir. Ce quota est porté à 200 m² pour permettre de meilleures plantations. Cette disposition est valable dans les zones urbaines à l'exclusion de la zone UE et de la zone UI.

ZONES CONCERNEES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 7 STATIONNEMENT	Les dispositions existantes sont maintenues, sauf les indications de dimension des places de stationnement.
ARTICLE 8 DESERTE PAR LES VOIES UA /UAm / UB /UBm	<p>Dans toutes les zones la question de l'accès et de la voirie a été réécrite. Les changements portent sur les caractéristiques des voies en fonction de l'importance de l'opération à desservir et de la distance.</p> <p>Le projet fixe des normes moins précises mais tout aussi efficaces, en particulier pour les voies en impasse.</p> <p>Le projet est plus précis sur la question des accès, notamment en cas de division pour construire. Il est prévu l'obligation d'une voie lorsqu'on crée au maximum 2 lots ou 4 logements. De cette façon, la division ne peut se faire qu'en permis d'aménager, ce qui permet une meilleure gestion des accès à la voie publique et aux réseaux. Cette disposition n'interdit pas les constructions en second rang, elle permet surtout une bonne gestion.</p>
ARTICLE 8 DESERTE PAR LES RESEAUX	<p>Le réseau des eaux usées pour toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes les constructions (ICPE comprises) doivent respecter la réglementation d'assainissement en vigueur. L'indication dans le règlement n'est pas indispensable. Il est intéressant en revanche de la trouver dans la notice des annexes sanitaires. <p>Les eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement évoque dans le détail les démarches et rappelle les orientations du SDAGE. Ces dispositions ne peuvent être aussi précises dans le règlement, sachant qu'un dossier loi sur l'eau peut être exigé en fonction des projets. Il convient donc de ne pas s'enfermer dans un dispositif plus contraignant, voire contradictoire. - En conséquence, seules les dispositions les plus importantes sont conservées, voire complétées. <p>Electricité / gaz / télécommunications</p> <ul style="list-style-type: none"> - Simplification de la règle dans toutes les zones

4.6) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT « Les Laprès »

Le périmètre de la zone AUB est réduit, ce qui conduit à modifier les OAP.

NATURE DE LA PRESCRIPTION

- > Création d'un cheminement de liaison douce vers le lotissement au nord et en lien avec la rue de Voisinas (accès à la gare)
- > Accès au site par l'allée de la Corbonne
- > Afin d'assurer une continuité urbaine et paysagère, les constructions seront de gabarits similaires aux immeubles d'habitation du lotissement voisin
- > Les eaux pluviales seront recueillies à la parcelle
- > Le cône de vue et les circulations biologiques seront confortés au niveau du chemin de la Bardonnerie.

Dispositions du PLU approuvé



> Projet d'organisation du site

.Principes d'aménagement

- ❖ A partir de la voie des Laprès, création d'une desserte interne avec deux accès, au nord en élargissant le chemin d'exploitation existant, et à l'ouest vers la voie du lotissement existant.

Création d'une piste cyclable dans l'emprise de ce chemin jusqu'à la rue Jean Bouguereau.

- ❖ Le tracé des voies nouvelles est indiqué sur le schéma ci-contre, avec une partie fixe et une autre, dont la position peut être modifiée, dans la limite de + ou - 5 m.

- ❖ Création de 4 îlots constructibles, avec une densité d'au moins 10 logements à l'ha.

En principe, les dessertes telles que prévues autorisent 18 à 20 constructions nouvelles.

- ❖ Plantation de haies en limites de lots selon les indications de principe du schéma d'aménagement.

- ❖ Création d'un espace vert d'environ 1 ha 20 prenant en compte les dispositions du PADD.

