

Département du Rhône – 69

Commune de Saint - Pierre - La - Palud



Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation de la modification n°1

Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le : Exécutoire à compter du :	17 Septembre 2001 24 Octobre 2005 5 Février 2007 9 Mars 2007
Modification n°1 approuvée le :	6 Avril 2010

Introduction : L'objet de la modification

La commune de Saint Pierre la Palud a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 5 Février 2007. Elle souhaite aujourd'hui faire une mise à jour du règlement en fonction des dernières évolutions du Code de l'urbanisme, ainsi qu'apporter des précisions quant aux définitions utilisées.

Les modifications apportées au document portent sur les points suivants :

- 1 - **Revoir** les conditions de recours à l'assainissement non collectif.
- 2 - **Supprimer** dans l'article N2 la limite de 150 m² de SHON pour les aménagements.
- 3 - **Préciser** les conditions dans lesquelles les installations de production d'énergies renouvelables sont autorisées (pente de toit, position, hauteur des toitures terrasses ...).
- 4 - **Préciser** les règles d'implantation des abris de jardin et piscines.
- 5 - **Compléter** les prescriptions en matière de stationnement dans l'article 12.
- 6- **Mettre à jour le règlement** suivant les modifications du Code de l'Urbanisme et les observations de la subdivision de Mornant.
- 7 - **Supprimer** dans l'article Ud 2 la limite de **250 m² de SHON** pour les aménagements.
- 8 - **Gérer** les accès depuis les voiries publiques.
- 9 - **Simplifier** les prescriptions en matière d'aléas géologiques de l'article 11.
- 10 - **Compléter les prescriptions** concernant la gestion des annexes en zones Ud et N.
- 11 - **Revoir** les implantations au-delà de la bande des **15 m** en zone Ua et Uah.
- 12 – **Encadrer** l'usage des toitures terrasses dans les articles 10.
- 13 - **Reprendre** la gestion des implantations dans les articles 6 et 7 du règlement.

En application du L123-13 du Code de l'Urbanisme, les modifications apportées au PLU ne portent pas atteintes aux limites du zonage.

Elles sont compatibles avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

1 - Revoir les conditions de recours à l'assainissement non collectif.

Le recours à l'assainissement non collectif est autorisé **en zones Ub, Uc et Ud**, notamment lorsque la construction est isolée, c'est-à-dire lorsque la distance du projet au réseau d'assainissement est trop éloignée pour permettre un raccordement dans des conditions technico-financières satisfaisantes pour la collectivité.

La notion de construction isolée n'étant pas bien comprise dans son application, la collectivité a proposé sa suppression dans le règlement du PLU.

La rédaction ancienne :

Dans les articles Ub 4, Uc 4, Ud 4 b) et suivants tel que cités ci-après, la réalisation d'un assainissement non collectif était conditionnée par la notion de « construction isolée » et « la nature du sol ».

b) « En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé **dans le cas d'une construction isolée** exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur. »

Il est proposé de supprimer ces conditions et de renvoyer à l'application de la loi.

La modification proposée :

La nouvelle rédaction des articles 4 concernés est la suivante :

b) « En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement non collectif peut être autorisé, conformément à la législation en vigueur. »

Cette nouvelle rédaction laisse une grande faculté d'appréciation lors de l'instruction des permis de construire.

En effet, par l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être interdit s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Le choix de la filière est soumis à l'approbation du Syndicat pour l'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.), pour tout permis de construire.

Le SPANC s'assure alors de la conformité de la filière choisie, en fonction des études réalisées dans le cadre du schéma général d'assainissement.

Enfin, cette nouvelle rédaction est parfaitement compatible avec le rapport de présentation du PLU **qui rappelle qu'en zone Ud**, la densification n'est pas souhaitable pour des raisons d'éloignement du centre bourg, d'accessibilité, d'atteinte au paysage et des milieux naturels.

Dans cette zone, les constructions nouvelles, aménagements et extensions sont autorisées dans la limite de **250 m²** de SHON, sous réserve que les conditions techniques d'assainissement respectent les préconisations définies par le Schéma général d'assainissement.

De plus, le coefficient d'emprise au sol (C.E.S) est limité à **10%**.

2 - Supprimer dans l'article N 2 la limite de 150 m² de SHON pour les aménagements.

La rédaction ancienne :

La zone Na est une zone d'intérêt naturel et paysager.

Certains secteurs sont bâtis et le règlement est rédigé pour permettre une évolution mesurée des constructions existantes, tout en limitant les possibilités de création de logements nouveaux.

Ainsi sont autorisées :

- b) Les extensions des constructions existantes dans la limite de **150 m²** de SHON après extension sur le terrain considéré.
- c) L'aménagement *, avec ou sans changement de destination* des constructions existantes, dans la limite de **150 m²** de SHON, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à **80 m²**.
- e) Les constructions à usage d'annexes* dans la limite totale de **60 m²** d'emprise au sol*, lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante sur le terrain considéré.

Or, dans cette écriture :

- La limite fixée à **150 m² de SHON** est sujette à interprétation dans la mesure où il n'est pas précisé s'il s'agit d'une surface supplémentaire ou totale après travaux, comme pour les extensions.
- Dans le cas de changements de destination, la limite de **150 m²** apparaît à l'usage contradictoire avec la volonté de réutiliser le bâtiment existant dans le volume initial.
De plus, cette limite peut être contournée par division successive du bâti.
- Les annexes de **60 m²** d'emprise au sol sont autorisées, même si l'emprise de la construction existante est inférieure à 80 m².

La modification proposée :

Afin d'éviter toute dérive dans un secteur à dominante naturelle, il est proposé de :

- conditionner l'ensemble des autorisations à la présence d'une construction d'une emprise au sol minimale de 80 m²,
- de supprimer la limite de **150 m² de SHON** pour les changements de destination.

L'article est modifié ainsi :

- b) Sont autorisées les travaux suivants, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à **80 m²**:
 - Les extensions dans la limite de **150 m²** de SHON, sous réserve qu'après travaux, la SHON totale de la construction ne dépasse pas ladite limite sur **la parcelle d'assiette d'origine**.
 - L'aménagement *, avec changement de destination* des constructions existantes.
- c) Les constructions à usage d'annexes*, dans la limite totale de **60 m²** d'emprise au sol*, lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dont l'emprise au sol est au moins égale à **80 m²**, sur le terrain considéré.

Cela signifie que :

- Il est nécessaire d'avoir un bâtiment d'au moins 80 m² d'emprise au sol, pour être autorisé à construire des extensions, des annexes et changer de destination.
- la SHON de référence est calculée sur la parcelle d'origine en cas de division parcellaire,
- lorsque la SHON initiale est supérieure à 150 m², il n'y a pas de possibilité d'extension,
- la SHON n'est pas limitée pour les changements de destination dans le volume existant,
- dans la zone Na, on favorise le changement de destination aux extensions.

Se reporter aussi **au point 11** pour le complément apporté à la gestion des annexes en zones Ud et N.

3 - Préciser les conditions dans lesquelles les installations de production d'énergies renouvelables sont autorisées (pente de toit, position ...).

La prise en compte des principes pour un développement durable impose de favoriser et d'encadrer l'usage des énergies renouvelables dans l'article 11.

La modification proposée :

5 – Les équipements

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes :

- Les citernes devront être enterrées.
- Les sources de production électrique et thermique, individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, ...) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).
- Dans le cas où des panneaux doivent être intégrés en toiture :
 - des pentes supérieures à 45% peuvent être autorisées.
 - des matériaux de couverture autres que la tuile peuvent être utilisés.
- Les blocs extérieurs des pompes à chaleur (PAC) ne doivent pas être installés en façade donnant sur les voies publiques ou privées.
- Les paraboles ne peuvent être installées en façade.

4 – Préciser la règle d'implantation des abris de jardin et piscines

Le règlement des zones AUa et AUb, concernant la ZAC, autorise la construction des annexes dans les polygones d'implantation et dans les conditions suivantes :

« Sont autorisées les constructions à usage :

- d'annexe * ou de stationnement lorsqu'elles constituent sur le tènement * considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **60 m²** d'emprise au sol * et de **4 m** de hauteur. »

La ZAC est en cours de finition et la collectivité souhaite aujourd'hui autoriser les abris de jardin, en dehors du polygone d'implantation. Cette démarche s'inscrit dans un cadre esthétique définie par l'atelier LD :

- Les abris doivent être implantés à au moins **2 mètres** des limites séparatives.
- L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à **10 m²**.
- Le côté le plus long ne doit pas être supérieur à **3,50 m**.
- le faîtage doit être parallèle à celui de la construction principale.
- La hauteur totale mesurée au faîtage ne doit pas excéder **3 m**.
- Le volume doit être un parallélépipède simple.
- la pente de toiture doit être comprise entre **15 et 45%**.
- Les matériaux de couverture seront de forme et couleur identiques à celles du corps principal.
- les couvertures ayant l'aspect de bardeaux ou de revêtements bitumineux sont interdites
- La teinte des façades doit respecter le nuancier déposé en mairie.

En outre, la collectivité propose de garder ces prescriptions pour l'ensemble des zones U à l'exception :

- de la gestion du faîtage propre à la ZAC.
- de la limite de propriété de 4 m en Ud.

Les articles 2, 7, 10 et 11 du règlement sont modifiés en conséquence.

En outre, il apparaîtrait que les piscines ne soient pas considérées comme des annexes.
En conséquence de quoi, les piscines seraient autorisées implicitement par le règlement dans l'ensemble de la zone N.

Il est proposé de compléter l'article N2 en conditionnant les piscines de la manière suivante :

- « f) Les constructions à usage de piscine ou **d'abri de piscine**, lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante **à usage d'habitation** sur le terrain considéré. »

5 – Compléter les prescriptions en matière de stationnement dans l'article 12

Dans le formulaire de permis de construire, la mention concernant le nombre de logements créés n'est plus obligatoire.

De fait, à défaut de renseignement, la base de calcul devient la SHON et non plus le nombre de logements.

Cependant, la collectivité souhaite maîtriser les obligations de stationnement et éviter son report sur le domaine public.

La rédaction actuelle :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de **50 m** de ce dernier. Il est exigé un minimum de:

- 2 places de stationnement par logement.
Pour les visiteurs, il est exigé 1 place pour 3 logements.

La modification proposée :

La règle doit s'imposer pour tous les projets créant des logements et le nombre de véhicules doit correspondre aux besoins générés.

Le règlement est complété par les éléments de calcul suivants :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de **50 m** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place pour 30 m² de SHON, sans qu'il puisse être exigé plus de 3 places par logement.

Bases de calcul :

- A défaut de renseignements concernant le nombre total de logements sur le tènement à l'issue du projet, il sera demandé 1 place par tranche de 30 m² de SHON.
- Le calcul est établi sur le total de la SHON après travaux, issu de somme de la SHON d'origine avec la SHON créée par le projet.

6 – Mettre à jour le règlement suivant les modifications du Code de l'Urbanisme et les observations de la subdivision de Mornant.

Le code de l'urbanisme a été modifié, les dispositions générales, les annexes du règlement (le titre 8) et les références rappelant certains articles notamment du code de l'urbanisme sont modifiées ou supprimées en conséquence.

Par ailleurs :

L'Article. R 315-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les articles L 442-1 et suivants. La définition du lotissement est modifiée en conséquence dans le titre 7 du règlement.

« Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. »

Les articles 13 du règlement concernant les opérations d'aménagement sont complétés pour que des espaces collectifs soient imposés à partir de 3 lots.

La nouvelle écriture est la suivante :

d) Dans les opérations d'aménagement * **comportant 3 lots et plus** (lotissements*, permis valant division, Z.A.C.* ...), il est exigé des espaces collectifs autres que les voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables), à raison de **5 %** de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

Mise à jour de la définition de l'exploitation agricole

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, au sens des articles L311-1 et suivants du Code Rural, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

Constructions à usage d'entrepôt

L'entrepôt est la partie bâtie et fermée non accessible au public servant de stockage de matériels ou de produits.

L'article Ub 6 : Afin de conserver une densité bâtie homogène et une continuité avec les secteurs anciens, les façades sur voie doivent être implantées dans une bande de **0 à 10 m**, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Il est précisé qu'en l'absence de voie, la construction est interdite.

L'article 4 : Les eaux non domestiques comprennent aussi les eaux d'origines agricoles. La précision « eaux industrielles » trop restrictive est supprimée

7 - Supprimer dans l'article Ud2 la limite de 250 m² de SHON pour les aménagements.

De la même manière que pour l'article N2, **la rédaction actuelle** est la suivante :

Sont autorisées :

- b) Les extensions des constructions existantes dans la limite de **250 m² de SHON** sur le terrain considéré.
- c) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à **80 m²** :
 - l'aménagement* quel qu'en soit la destination, dans la limite de **250 m² de SHON**.

La limite fixée à **250 m² de SHON** est sujette à interprétation dans la mesure où il n'est pas précisé s'il s'agit d'une surface supplémentaire ou totale après travaux, comme pour les extensions.

Dans le cas de changement de destination, la limite de 250 m² apparaît à l'usage contradictoire avec la volonté de réutiliser le bâtiment existant dans le volume initial.

De plus, cette limite peut être contournée par division successive du bâti.

Il est donc proposé de supprimer la limite de **250 m² de SHON**.

La modification proposée :

Sont autorisées :

- b) Les extensions dans la limite de **250 m² de SHON** sous réserve qu'après travaux, la SHON totale de la construction ne dépasse pas ladite limite sur **la parcelle d'assiette d'origine**.
- c) L'aménagement *, avec changement de destination* des constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à **80 m²**.

Cela signifie que :

- **la SHON de référence** est calculée sur la parcelle d'origine en cas de division parcellaire,
- il n'y a pas de possibilité d'extension si **la SHON initiale** est supérieure à 250 m².
- la surface de la SHON n'est pas limitée pour les changements de destination dans le volume existant,
- dans la zone Ud, le changement de destination **est favorisé** aux extensions.

8 – Gérer les accès depuis les voiries publiques

Le Conseil Général a communiqué une proposition d'écriture pour les articles 3 du règlement, en remplacement du précédent.

Suite aux remarques du service du S.D.A.P. qui précise que les prescriptions de retrait et de pans coupés à 45°, ne sont pas respectueuses des structures anciennes du bourg ou des hameaux.

Il est proposé de réécrire l'article, de la manière suivante :

1 : Définition

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

2 : Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.
Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2-1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

2-2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

L'accès à la construction projetée aura :

- une largeur de **4 mètres** minimum pour un accès individuel,
- une largeur de **5 mètres** minimum pour un accès collectif.

Des prescriptions complémentaires pourront être exigées, au cas par cas, pour des raisons de sécurité (dispositif de fermeture éventuel implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement, réalisations de pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté...).

La définition de « l'accès » est mentionnée au titre 8 du règlement.

9 – Simplifier les prescriptions en matière d'aléas géologiques de l'article 11

La rédaction ancienne :

Le territoire communal est soumis à des aléas géologiques.

La collectivité a réalisé des études permettant de déterminer des prescriptions particulières que le règlement reprend en fonction de la nature des sols.

Or, la nature du sol n'est pas connue lors de l'instruction des permis de construire ; Les études de sols ne faisant pas partie des études obligatoires à fournir.

De fait, les prescriptions du règlement dans l'article 11 ne peuvent être instruites sur les bases suivantes. Par exemple :

En zones Ua et Uah:

- En terrains meubles :
 - 1 hauteur pour 2 bases (phase définitive).
 - Hauteur \leq 2,50 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.
- En terrain rocheux :
 - 2 hauteurs pour 1 base (phase définitive).
 - Hauteur \leq 3,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

Remblais sur redans avec assises drainantes, pente des talus:

- 1 hauteur pour 3 bases.
- Hauteur \leq 2,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

La rédaction proposée :

Afin de simplifier l'instruction, il est prévu de prendre la règle la plus contraignante pour l'ensemble des zones. Par exemple en zone Ua et Uah :

- En déblai, pente des talus: - 1 hauteur pour 2 bases (phase définitive).
- Hauteur \leq 2,50 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

- En remblai, pente des talus: - 1 hauteur pour 3 bases.
- Hauteur \leq 2,00 m par rapport au Terrain Naturel d'origine.

10 – Compléter les prescriptions concernant la gestion des annexes en zones Ud et N

La rédaction ancienne :

L'article 2 des zones Ud et N limite l'implantation des annexes sur la base suivante :

« Sont autorisées les constructions :

- à usage d'annexe* dans la limite totale de **60 m²** d'emprise au sol*, lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante sur le terrain considéré. »

Or, cette écriture convient aux constructions de type individuel mais semble trop limitative pour les constructions comportant plusieurs logements, puisqu'il s'agit d'une annexe par construction. D'une manière générale, le besoin en annexe dépend davantage du nombre de logements que de la surface hors œuvre nette des constructions.

Or, le renseignement du nombre de logements dans les déclarations préalables ou de permis de construire n'est plus obligatoire.

La modification proposée :

Afin de respecter le cadre de la loi, la limite totale de 60 m² par construction est maintenue, et complétée par le pétitionnaire en cas de besoin, par le nombre de logements.

Il est ainsi proposé de compléter l'article de la manière suivante :

- Cette limite est portée à **20 m²** d'emprise au sol par logement, dans le cas de constructions comportant plus de **3 logements**.

L'application de la règle se fait ainsi :

- Pour 1 logement : 60 m²
- Pour 2 logements : 60 m²
- Pour 3 logements : 60 m²
- Pour 4 logements : 80 m²
- Pour 5 logements : 100 m²
- .../...

11 – Revoir les implantations au-delà de la bande des 15 mètres en zone Ua et Uah

La rédaction ancienne :

En zones Ua et Uah, les principes d'implantation sont dictés par le respect de la structure urbaine ancienne avec des constructions alignées sur la voie.

Ainsi, le règlement propose :

- Une bande d'implantation de 15 mètres et la construction doit présenter une façade sur la voie.
- Dans une bande de 15 à 20 m, seules les extensions sont autorisées.
- Au-delà des 20 mètres, on ne peut trouver que les constructions à usage d'annexe et de stationnement.

Cette écriture rend la parcelle inconstructible au-delà des 15 mètres.

Or, après quelques années d'application du PLU, certaines parcelles ayant des formes particulières (géométrie, découpage foncier...) se révèlent inconstructibles dans la bande des 15 mètres.

Afin de favoriser une certaine densité, en accord avec le paysage et l'identité urbaine de la commune, la collectivité souhaite aujourd'hui rendre possible la construction au-delà des 15 m, lorsque la bande d'implantation est déjà bâtie.

Cela implique de supprimer la limite de 20 m et de revoir la gestion des hauteurs.

L'article Ua 6 est repris en conséquence :

« Les constructions doivent s'implanter dans une **bande de 15 m** de large, comptés à partir de l'alignement présent ou futur.

- **En zone Ua**, les façades sur voies devront être implantées à l'alignement actuel ou futur.
- **En zone Uah**, les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de recul comprise de **0 à 5 m**, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Lorsque la bande des 15 mètres est déjà construite, »
.../...

L'article Ua 7 est modifié de la manière suivante :

Au delà d'une profondeur de 15 m, comptés à partir de l'alignement*, les constructions sont autorisées, selon les règles de recul exposées ci-après :

a) Construction réalisée en limite de propriété :

.../...

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

.../...

L'article Ua10 est repris de la manière suivante :

La hauteur* des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Elle est limitée à :

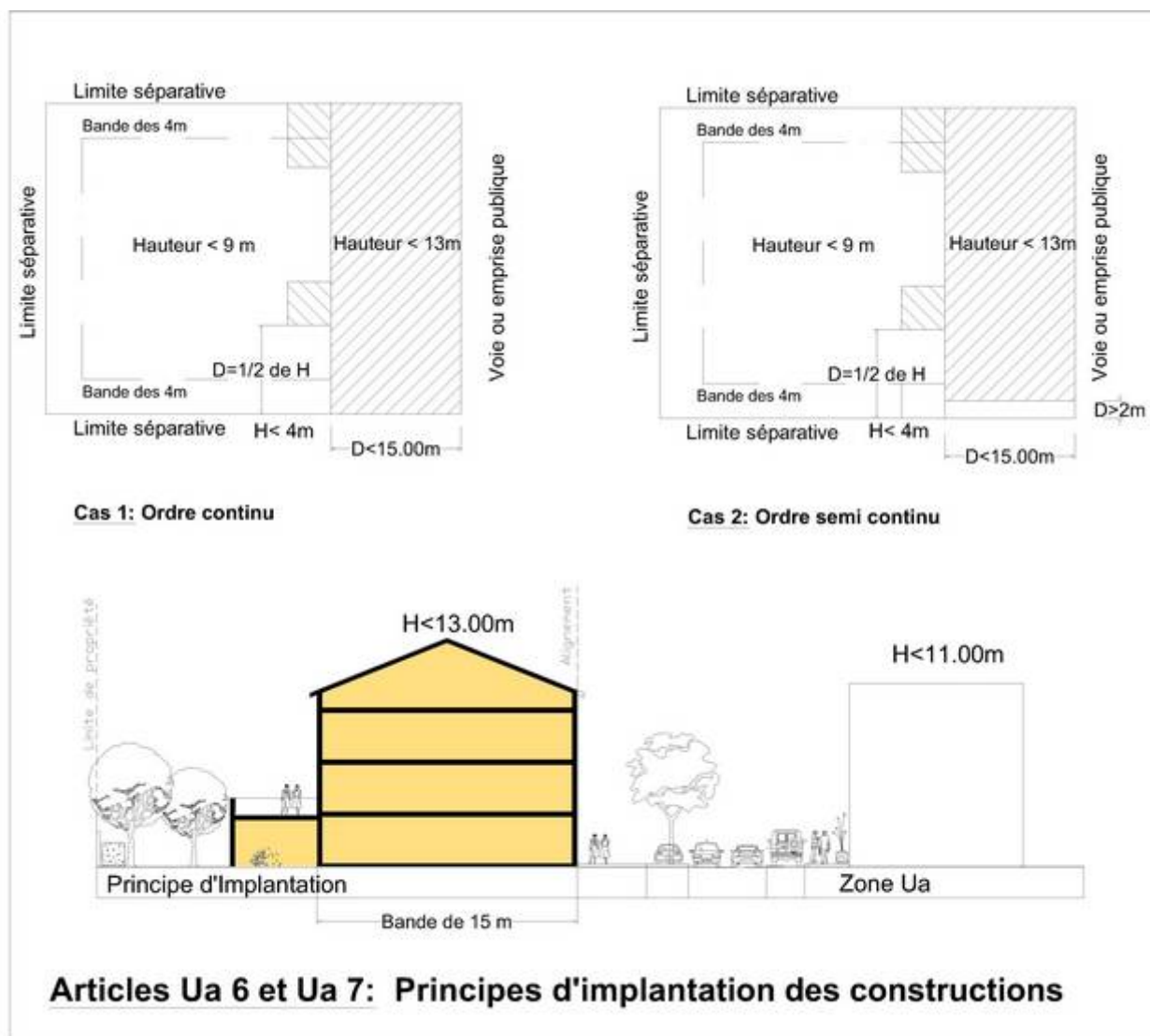
- **13 mètres** dans la bande des **15 mètres, en zone Ua.**
- **10 mètres** dans la bande des **15 mètres, en zone Uah.**

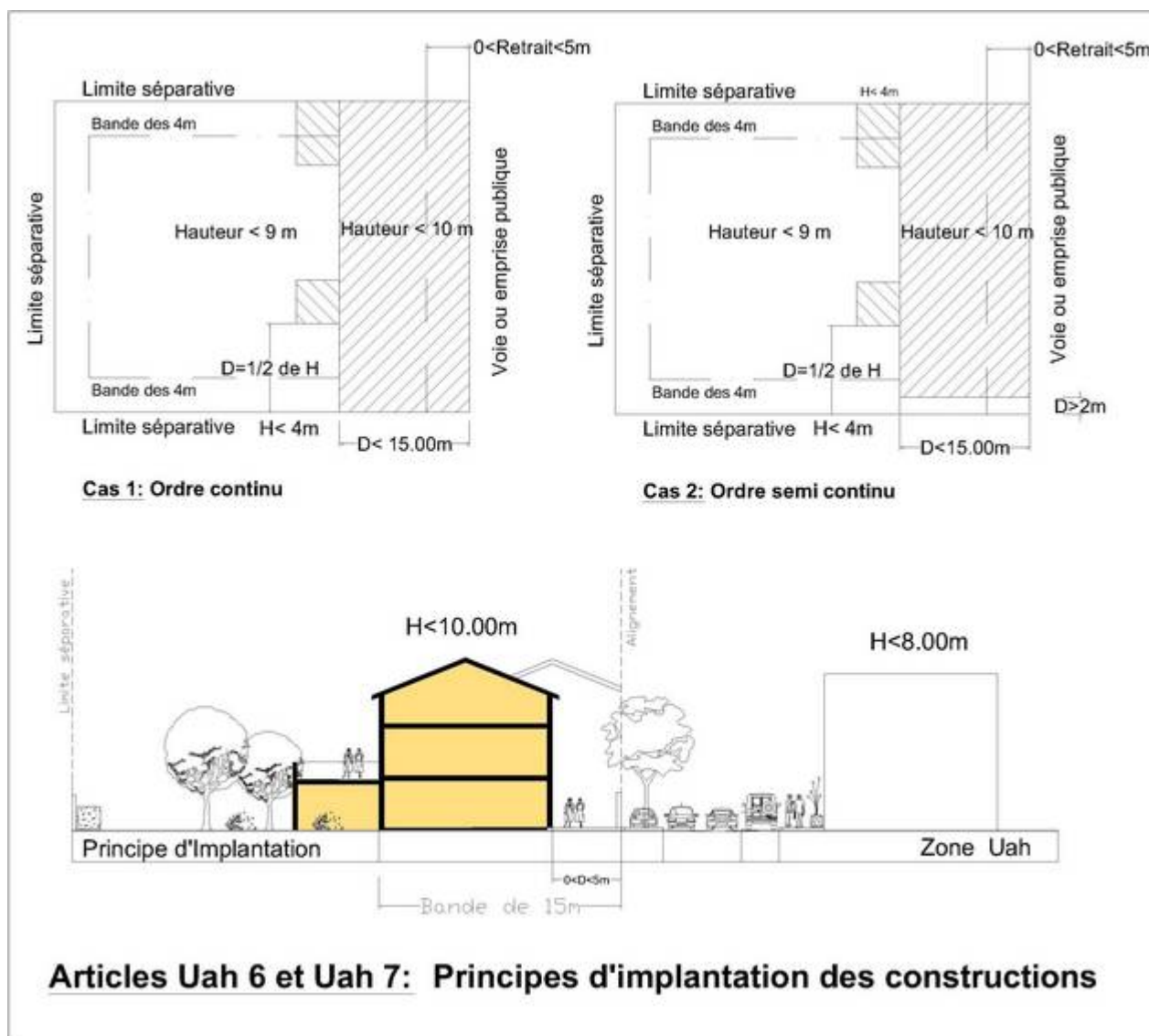
Au delà de bande des **15 mètres**, la hauteur des constructions est limitée à **9 m**.

Ces règles ne s'appliquent pas aux :

- constructions avec toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur doit être minorée de **2 m**,

Les illustrations pour l'implantation des constructions sont reprises en conséquence :





12 – Encadrer l'usage des toitures terrasses dans les articles 10

Les toitures terrasses sont autorisées sous conditions de liaison entre 2 volumes ou d'accessibilité.

Afin de limiter leur impact, la collectivité souhaite compléter les prescriptions en réduisant de **2 mètres** la hauteur maximale autorisée pour les constructions avec toiture terrasse.

Les articles 10 du règlement sont complétés en conséquence.

13 – Reprendre la gestion des implantations dans les articles 6 et 7 du règlement

Les articles 6 et 7 du code de l'urbanisme, concernant respectivement les implantations par rapport aux voies et emprises publiques d'une part, et aux limites séparatives d'autre part, doivent être réglementés.

L'absence de règle ou les exceptions faites pour les extensions, les annexes ainsi que pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif * sont considérées aujourd'hui comme illégales.

La modification proposée des articles Ui 6, UL 6, N6 et Nr6

Ces articles sont complétés de la manière suivante :

« Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants*.»

La modification proposée des articles 7 :

Il est proposé de supprimer les exceptions dans l'ensemble des articles 7 et de compléter l'article Ud 7 de la manière suivante :

« Cette règle n'est pas imposée pour :

- les aménagements* et reconstructions* des bâtiments existants,
- les piscines, la distance à la limite de propriété est de **2 m minimum**, comptée au nu intérieur du bassin. »

Bilan de la modification

La modification n°1 du PLU ne change pas le zonage et la constructibilité du territoire.

Seuls, le règlement et l'annexe « Risques géologiques » sont modifiés et sont joints au présent dossier.