

DEPARTEMENT DE SAONE ET LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

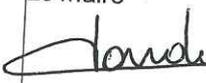
COMMUNE DE

LEYNES

MODIFICATION SIMPLIFIEE DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à notre
délibération en date de ce jour,

Le maire




Pour copie conforme.

Le maire




Approuvé le :	04 Septembre 2009
Modification simplifiée le :	16 Décembre 2011
Modifié le :	
Modifié le :	
Approuvé le :	
Modification simplifiée le :	
Modifié le :	
Modifié le :	

BORDEREAU DES PIÈCES

1 Bis – Notice explicative

2.1 - Extrait du rapport de présentation modifié (page 96)

6.1 - Extrait du règlement modifié (page 35)

DEPARTEMENT DE SAONE ET LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE

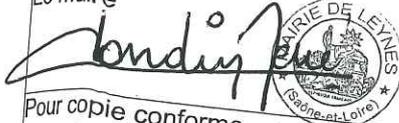
LEYNES

MODIFICATION SIMPLIFIEE DOSSIER D'APPROBATION

1 Bis - Notice explicative

Vu pour être annexé à notre
délibération en date de ce jour,

Le maire

Pour copie conforme
Le maire

Approuvé le :	04 Septembre 2009
Modification simplifiée le :	16 Décembre 2011
Modifié le :	
Modifié le :	
Approuvé le :	
Modification simplifiée le :	
Modifié le :	
Modifié le :	

Commune de LEYNES

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme
NOTICE EXPLICATIVE

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Leynes a été approuvé le 4 septembre 2009.

La municipalité de Leynes a engagé une procédure de modification simplifiée du PLU pour la raison suivante :

-Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire la pose de toitures végétalisées dans la nouvelle zone à urbaniser 1AU.

Le rapport de présentation du PLU opposable définit le secteur impacté (1AU) de la manière suivante :

« Situé à proximité du centre-bourg, au sud dans un creux, il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale. Il s'agit de terrains en prairie qui deviendront le prolongement naturel du centre-bourg. Ce secteur dispose des équipements et réseaux en périphérie et est apte à être ouvert à l'urbanisation après la réalisation d'un schéma d'aménagement de la zone et la réalisation des équipements primaires : voirie (requalification du chemin du Creux de Vie notamment) et réseaux.

(...)

Le règlement concernant les constructions (Art.11) est relativement souple, seules les toitures sont règlementées afin de que les constructions, sur ce secteur en vue, s'intègrent le mieux possible.»

Le règlement, dans son article 1UA 11, développe au préalable un paragraphe entier relatif à la qualité architecturale et à la prise en compte de l'intégration dans l'environnement :

« La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures, en fonction du bâti existant.

Les constructions devront être traitées dans le souci de leur insertion soignée dans leur environnement naturel et bâti à partir de leur implantation, de leur volumétrie, des matériaux et de leurs couleurs. Les projets devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante. »

Cependant le paragraphe suivant relatif à la toiture impose des règles strictes qui ne permettent pas la création architecturale liée au développement de toitures végétalisées.

Dans son article 4, la loi Grenelle 2 indique : « Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, à l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni à la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales." Cette loi a donc notamment comme objectif de favoriser le développement de bâtiment basse consommation et de tous les systèmes qui peuvent y être liés. Cependant, tous les textes d'application ne sont pas encore parus.

Afin d'anticiper sur la réglementation, tout en tenant compte de la qualité des projets, la présente modification simplifiée vise donc à modifier le règlement en permettant la réalisation de toitures végétalisées pour les projets architecturaux de qualité dans la zone 1AU.

Le rapport de présentation (pièce n°2) et le règlement (pièce n°6) sont les seules pièces constitutives du PLU impactées.

Conformément à l'article L123,13 du code de l'Urbanisme, cette modification :

- *ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan*, la vocation de la zone à recevoir un urbanisme de type pavillonnaire n'étant pas remise en cause par la présente modification,
- *ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels*, du fait que le contenu de la zone au POS antérieur s'apparente à une zone urbaine peu dense
- *ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

De plus, conformément à l'article R123-20-1 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L123-13 peut être utilisée pour :

e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Déroulement de la procédure :

Un avis de publicité a été publié dans le Journal de Saône et Loire et le dossier a été mis à la disposition du public pendant 1 mois. Il n'y a eu aucune remarque du public.

Le conseil municipal a donc délibéré afin d'approuver cette modification simplifiée du PLU.

R. J

DEPARTEMENT DE SAONE ET LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE

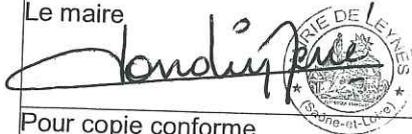
LEYNES

MODIFICATION SIMPLIFIEE DOSSIER D'APPROBATION

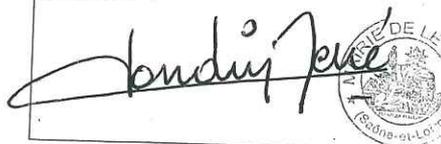
2.1 Extrait du rapport de présentation modifié (page96)

Vu pour être annexé à notre
délibération en date de ce jour,

Le maire




Pour copie conforme
Le maire




Approuvé le :	04 Septembre 2009
Modification simplifiée le :	16 Décembre 2011
Modifié le :	
Modifié le :	
Approuvé le :	
Modification simplifiée le :	
Modifié le :	
Modifié le :	

fois de composer un quartier avec une certaine densité tout en jouant avec les parcelles pour concevoir un quartier aéré conforme au paysage proche du secteur et conservant des vues sur le bourg.

Ainsi, le règlement, au travers de l'article 6, favorise la proximité des constructions par rapport à la voie (retrait maximal de 5m), dans un souci de densité urbaine et d'une volonté de créer de nouvelles rues.

Par ailleurs, l'article 7 autorise les trois possibilités d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (mitoyenneté sur 1 ou 2 limites, ou retrait) pour faciliter la diversité des implantations et des formes urbaines. L'article 10 reprend une hauteur classique pour de l'habitat pavillonnaire en permettant du R+1+C.

L'article 9, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est plus faible (0,2) afin de permettre un quartier relativement aéré.

Par ailleurs, le règlement de la zone 1AU prévoit des clôtures basses (art 10) en bordure d'emprise publique et renforce l'article 11 à ce sujet afin d'obtenir un quartier ouvert sur les rues et non un alignement de haies disparates.

Le règlement concernant les constructions (art. 11) est relativement souple, seules les toitures sont réglementées afin que les constructions, sur ce secteur en vue, s'intègrent le mieux possible. Cependant pour les constructions neuves, et si cela s'accompagne d'une volonté architecturale contemporaine justifiée, et d'une bonne intégration paysagère, les toitures végétalisées seront autorisées, ceci afin de concourir à une meilleure isolation et de limiter les déperditions thermiques des bâtiments.

Le règlement prévoit enfin la création d'espaces publics qui doivent participer au projet urbain.

Les secteurs 2AU

Situés sur des espaces proches du centre-bourg, ils sont destinés à être ouverts à plus long terme. On retrouve donc une partie du secteur des Perriers et le secteur des Butines.

Le zonage

Les zones 2AU représentent environ 1,7 hectare chacune.

- Le secteur des Butines est délimité au Nord et au Sud par de l'habitat existant plus ancien. A l'Est, il est limité par des vignes et à l'Ouest par la RD 31. Il est difficilement raccordable à l'heure actuelle, l'accès par la RD 31 est impossible et seul un chemin de terre dessert la zone au Nord-Est.

- Le secteur des Perriers est délimité au Nord par le secteur d'habitat semi-collectif du bourg, au Sud par des pavillons existants et un cuvasse, à l'Ouest par le chemin du creux de vie et la zone 1AU et à l'Est par la RD 31.

Ce secteur est, à l'heure actuelle, difficilement raccordable par la voirie qui ne peut supporter une circulation supplémentaire (l'accès par la RD 31 étant impossible du fait de la topographie et du tracé de la voie).

Le règlement

Le règlement est relativement simple et conçu de manière à ne pas obérer le développement futur de la zone. Il permet l'activité agricole et protège la zone de toute construction. Un règlement plus spécifique sera élaboré lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation.

R.D

* Volumétrie

La volumétrie des futures constructions devra s'inspirer des volumétries des constructions d'habitations traditionnelles de la région.

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

* Toiture

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. La pente des toits sera comprise entre 30 et 45 %.

Les bâtiments seront couverts en tuiles canal, maçonnaises ou matériau d'aspect similaire, hormis pour les vérandas. Les teintes des matériaux de couverture doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancée.

Les lucarnes existantes seront maintenues.

Les ouvrages en toiture, s'ils s'avèrent nécessaires, ne devront pas dénaturer le caractère, la volumétrie et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Les toitures devront comporter deux pentes, les croupes seront autorisées de façon ponctuelle en extrémité, uniquement sur les bâtiments dont la longueur est au moins égale à 2 fois la largeur.

Les verrières et panneaux solaires sont autorisés à condition que leur surface totale ne dépasse pas 30 % de la surface totale de la toiture.

Toutefois, pour les constructions neuves, et si cela s'accompagne d'une volonté architecturale contemporaine justifiée, les toitures végétalisées seront autorisées. Celles-ci concourent à une meilleure isolation et limitent les déperditions thermiques des bâtiments. Pour ce faire, la pente peut être comprise entre 0 et 15 %, et les 2/3 au moins de la toiture doivent être végétalisés.

* Couleurs et matériaux

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

Les dépendances :

Les constructions telles que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin... devront par leur aspect, leurs matériaux et l'implantation sur la parcelle, s'intégrer avec l'environnement bâti et naturel environnant.

Les dépendances intégrées à la clôture sur rue devront présenter une qualité architecturale égale à celle de la construction principale : matériaux de façade et de couverture, couleur, proportion des volumes et des ouvertures.

Les dépendances situées en limite séparative ou en fond de parcelle, si elles ne sont pas réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale, devront s'harmoniser avec celle-ci tant en ce qui concerne les volumes que les couleurs en particulier s'ils sont visibles de l'espace public.

Les dépendances en matériaux bruts destinés à être enduits, non enduits sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les démolitions, la modification et la construction de clôtures sont soumises à déclaration préalable comme le stipule la délibération du 28 février 2008 de la commune de Leynes.