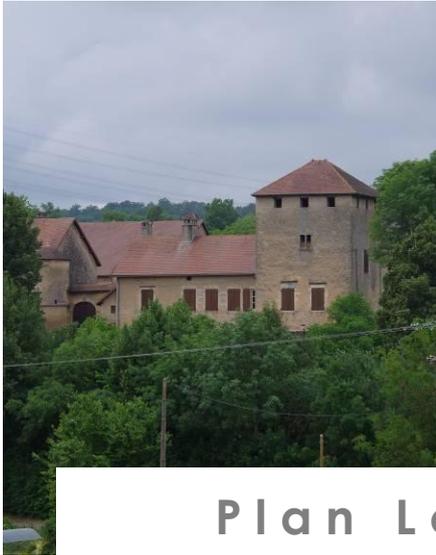


DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE SAINT-
MARCEL-BEL-ACCUEIL

Saint-Marcel
Bel-Accueil



Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°1

Rapport de présentation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Lancement de la procédure	Mise à disposition du public	Approbation
01	31 janvier 2025		

SOMMAIRE

LE CONTEXTE COMMUNAL	3
<hr/>	
<i>I. Situation géographique et administrative</i>	4
1. <i>Situation géographique</i>	4
2. <i>Situation administrative</i>	5
<i>II. Contexte réglementaire</i>	5
1. <i>La hiérarchie des normes</i>	5
2. <i>Les principaux documents supra-communaux</i>	6
 PRÉSENTATION ET OBJETS DE LA PROCEDURE	 12
 LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU	 14
<hr/>	
1. <i>Compléter le nuancier annexé au règlement du PLU</i>	15
2. <i>Adapter les règles relatives à l'organisation des ouvertures en façades des bâtiments patrimoniaux</i>	21
3. <i>Adapter les règles relatives à l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable dans les constructions</i>	22
4. <i>Adapter les règles relatives à l'aspect des annexes</i>	26
5. <i>Donner la possibilité de réaliser à la fois deux annexes et une piscine sur un même tènement en zones UA, UB et UC</i>	28
6. <i>Adapter les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en cas de présence d'un mur en pierre sur la limite</i>	31
7. <i>Modifier les règles d'implantation des piscines et annexes en zone A et N</i>	32
8. <i>Ajouter des constructions à la liste des changements de destinations en zone agricole</i>	33
9. <i>Adapter la règle de mixité fonctionnelle dans la zone UA</i>	40

LE CONTEXTE COMMUNAL

I. Situation géographique et administrative

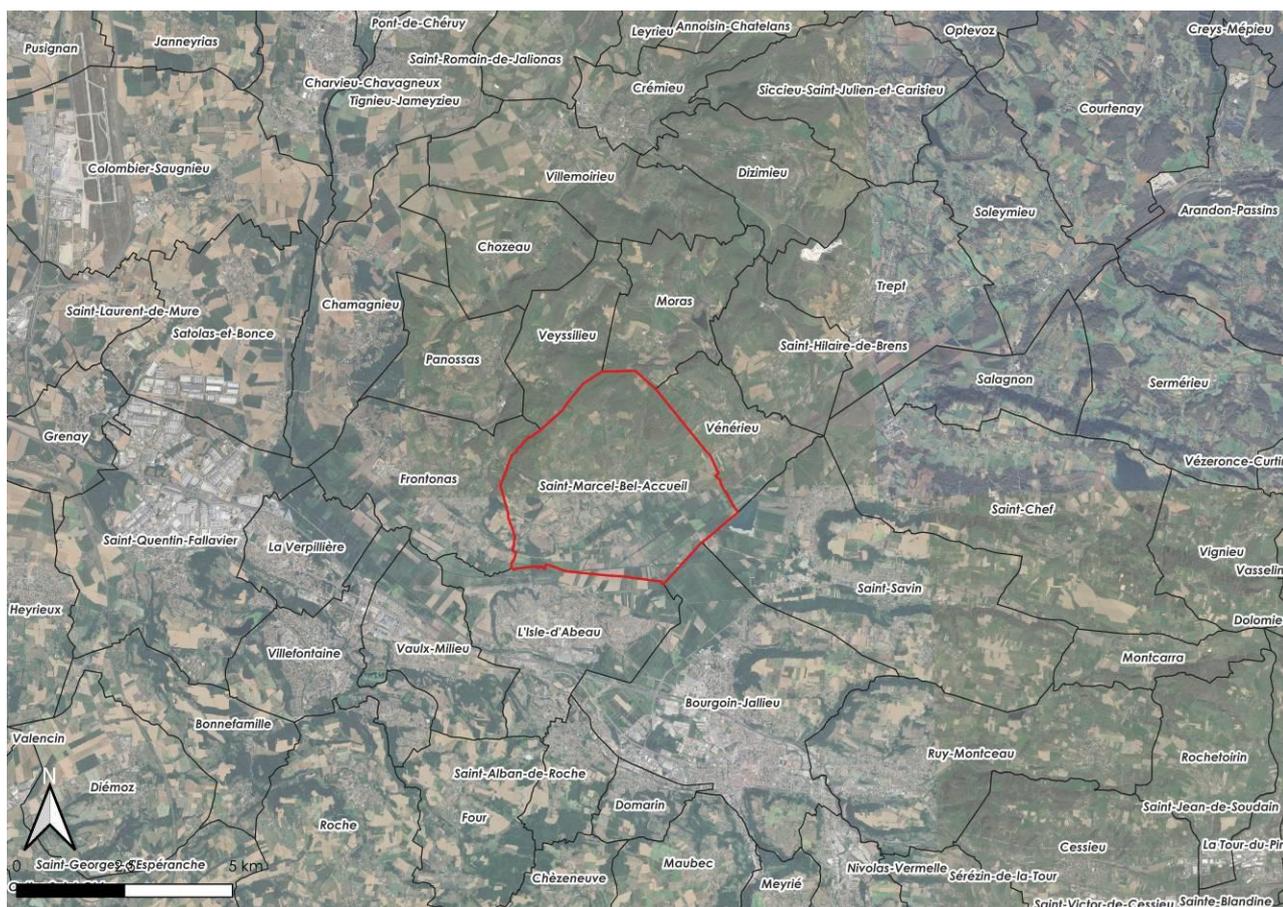
1. Situation géographique

La commune de Saint-Marcel-Bel-Accueil se situe dans la partie centrale de la région Auvergne-Rhône-Alpes, plus précisément dans la pointe Nord du département de l'Isère. Elle fait partie du massif de l'Isle Crémieu, sur son coteau Sud.



Les communes limitrophes sont :

- Moras et Veysillieu au Nord
- Frontonas à l'Ouest
- Vénérieu à l'Est
- Saint-Savin, Bourgoin-Jallieu et l'Isle d'Abeau au Sud



2. Situation administrative

La commune de Saint-Marcel-Bel-Accueil est intégrée à plusieurs périmètres administratifs et collectivités territoriales :

- L'arrondissement de la tour du Pin comptabilisant 136 communes et 317 894 habitants en 2022 ;
- Le canton de Bourgoin-Jallieu comptabilisant 14 communes et 56 397 habitants en 2022 ;
- La Communauté de Communes « les Balcons du Dauphiné » créée en 2017, comptabilisant 47 communes et 78 100 habitants en 2021.

II. Contexte réglementaire

1. La hiérarchie des normes

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Marcel-Bel-Accueil représente "le maillon local" d'une chaîne composée d'un cadre législatif défini par les lois et d'un cadre réglementaire défini par les documents supra-communaux.

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une hiérarchie de normes, l'ensemble des documents entretenant entre eux des rapports de compatibilité.



2. Les principaux documents supra-communaux

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes**

La loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République dite loi Notre a créé un nouveau schéma de planification dont l'élaboration est confiée aux régions : le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Ce schéma doit respecter les règles générales d'aménagement et d'urbanisme à caractère obligatoire ainsi que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Il doit être compatible avec les SDAGE, ainsi qu'avec les plans de gestion des risques inondations. Il doit prendre en compte les projets d'intérêt général, une gestion équilibrée de la ressource en eau, les infrastructures et équipements en projet et les activités économiques, les chartes des parcs nationaux sans oublier les schémas de développement de massif. Il se substitue ainsi aux schémas préexistants tels que le schéma régional climat air énergie, le schéma régional de

l'intermodalité, et le plan régional de prévention et de gestion des déchets, le schéma régional de cohérence écologique.

Les objectifs du SRADDET s'imposent aux documents locaux d'urbanisme (SCoT et, à défaut, plans locaux d'urbanisme, cartes communales, plans de déplacements urbains, plans climat-énergie territoriaux et chartes de parcs naturels régionaux) dans un rapport de prise en compte, alors que ces mêmes documents doivent être compatibles avec les règles générales du SRADDET.

Ambition territoire 2030

Le SRADDET Auvergne-Rhône Alpes a été adopté en Conseil régional lors de la session des 19 et 20 Décembre 2019 et approuvé le 10 Avril 2020 par le préfet de région.

L'enjeu pour la collectivité régionale était de bâtir, à partir des remontées de terrain son futur Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Ce schéma stratégique est transversal, recouvrant non seulement les questions d'aménagement du territoire mais aussi de mobilité, d'infrastructures de transports, d'environnement et de gestion des déchets.

Le SRADDET ne se contente pas de compiler en un seul document divers schémas stratégiques préexistants. L'objectif, grâce à la démarche Ambition Territoires 2030, est de fixer pour Auvergne-Rhône-Alpes des axes d'aménagement territorial pour les grands bassins de vie en cohérence les uns avec les autres, de « définir une vision unifiée du territoire à l'horizon 2030 » prenant en compte le développement global, les grands projets les plus impactants (la ligne ferroviaire transalpine Lyon-Turin, pour n'en citer qu'un), mais aussi les zones rurales aussi bien que les zones urbaines. L'enjeu est, naturellement, de travailler sur des modèles de développement porteurs et présentant une stratégie unifiée pour l'avenir de la grande région.

Le SRADDET de la région Auvergne-Rhône-Alpes doit ainsi être vu comme une feuille de route qui conjugue 11 thématiques :

- Gestion économe de l'espace ;
- Lutte contre le changement climatique ;
- Equilibre et égalité des territoires ;
- Pollution de l'air ;
- Désenclavement des territoires ruraux ;
- Prévention et gestion des déchets ;
- Maîtrise et valorisation de l'énergie ;
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- Habitat ;
- Intermodalité et développement des transports ;
- Protection et préservation de la biodiversité.

Tous les objectifs définis dans le SRADDET, et par conséquent les règles qui en découlent, ne sont pas en lien avec les champs d'action des PLU / PLUi puisque ce document s'applique également à d'autres schémas, plans, programmes de rangs supérieurs.

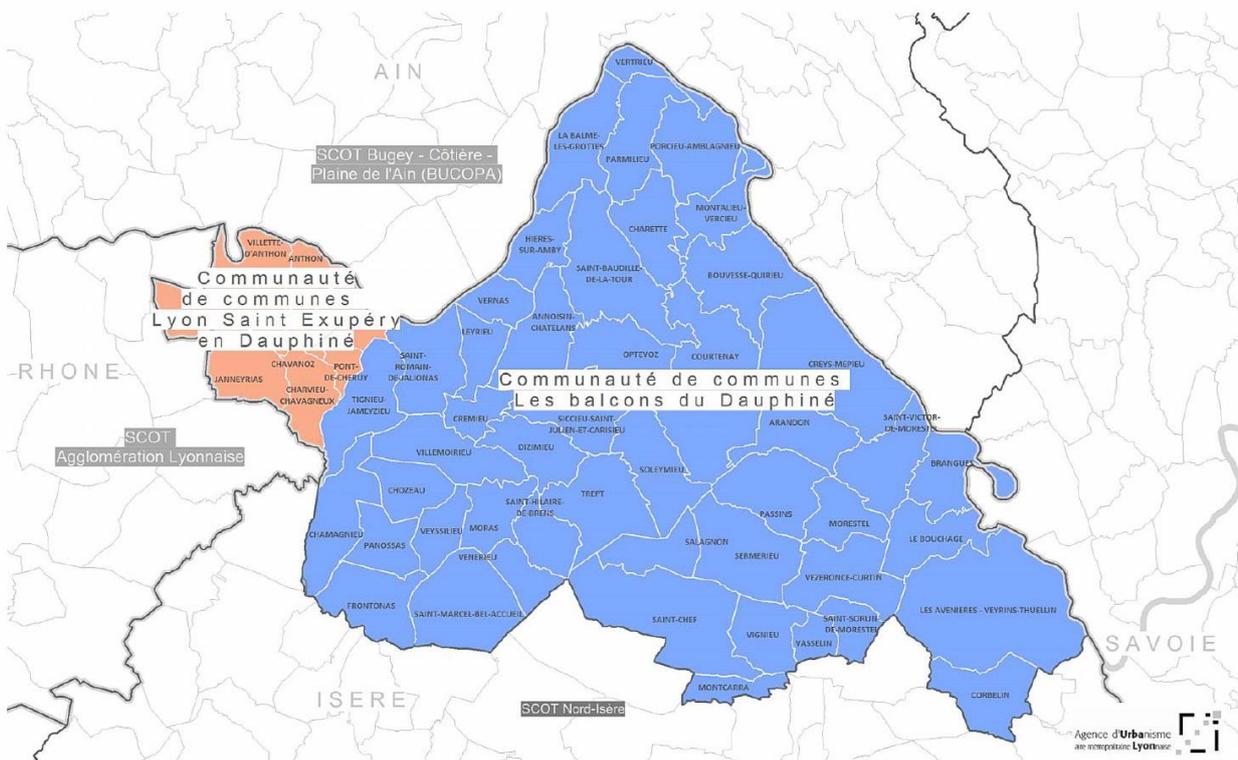
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Boucle du Rhône en Dauphiné**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, les orientations fondamentales de l'organisation d'un territoire et de l'évolution de ses zones urbaines, afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, économiques, touristiques, agricoles et naturelles. Instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, il fixe les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacement.

LE SCOT DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE

La commune de Saint-Marcel-Bel-Accueil fait partie du périmètre du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné, approuvé le 3 Octobre 2019. Ce document couvre les 53 communes des deux communautés de communes : communauté de communes Lyon Saint-Exupéry en Dauphiné et communauté de communes Les balcons du Dauphiné.

Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains (Article L 131-4 du Code de l'Urbanisme), les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale.



Comme pour les Plans Locaux d'Urbanisme, les SCoT se composent d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce dernier fixe les grands objectifs des politiques publiques sectorielles d'urbanisme en matière d'habitat, de déplacements, de développement économique, d'environnement, de ressources, etc. Il formule des axes stratégiques pour un développement durable du territoire couvert par le SCoT et les conditions pour les atteindre.

LE PADD DU SCOT DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE

PREMIER AXE. Un territoire créateur de richesse économique et d'emploi

- I. Maintenir l'économie de proximité
- II. Permettre aux entreprises présentes dans le territoire de rester compétitives et de se développer
- III. Être un territoire attractif et accueillant pour les entreprises qui souhaiteraient s'installer dans la Boucle du Rhône en Dauphiné
- IV. Un appareil commercial qui joue le jeu de la qualité
- V. Soutenir l'activité agricole
- VI. Le tourisme : source de revenus et facteur d'image
- VII. Créer les conditions nécessaires au développement économique et à la croissance de l'emploi

DEUXIEME AXE. Offrir à tous un cadre de vie de qualité et durable

- I. Un développement résidentiel qui prend appui sur l'armature urbaine existante
- II. Des politiques de l'habitat centrées sur la qualité et l'équilibre des typologies de logements
- III. Créer les conditions nécessaires au nouveau modèle de développement résidentiel
- IV. Un projet de qualité urbaine décliné à l'échelle des secteurs et de leurs polarités

TROISIEME AXE. Une stratégie d'aménagement et de développement adaptée au système des mobilités

- I. Apaiser les centres urbains tout en améliorant le réseau routier existant
- II. Requalifier les axes routiers structurants pour une connexion optimisée au réseau autoroutier national
- III. Développer les transports en commun et les modes actifs

QUATRIEME AXE. Préserver, dans les politiques d'aménagement, les ressources naturelles et agricoles

- I. Le grand paysage, un bien commun
- II. Pérenniser l'armature verte et bleue
- III. Favoriser la biodiversité du territoire en protégeant les corridors écologiques
- IV. Préserver l'espace agricole
- V. Privilégier les activités et usages respectueux de la ressource en eau
- VI. Sécuriser l'accès à l'eau potable
- VII. Protéger les milieux récepteurs par une amélioration des systèmes d'assainissement
- VIII. Anticiper les évolutions climatiques et la crise énergétique
- IX. Gérer durablement les ressources minérales
- X. Améliorer la gestion des déchets
- XI. Prendre en compte les risques naturels et technologiques
- XII. Le Rhône et ses affluents, un enjeu environnemental majeur pour le territoire

En continuité du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le SCoT se compose d'un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels,

agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques. Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. Autrement dit, le DOO s'attache à décliner les actions à mettre en œuvre pour permettre la concrétisation des ambitions formulées dans le PADD.

Dans le SCoT, la commune de Saint-Marcel-Bel-Accueil est identifiée comme « **village** » dans le cadre de l'armature urbaine établie pour différencier la mise en œuvre des différentes prescriptions. Pour la commune les futures prescriptions à prendre en compte seront :

- La production de 120 logements (objectif plafond) entre 2018 et 2040
- faire une place pour les logements collectifs, intermédiaires et groupés : maximum de 60% « d'individuel pur » dans les logements à produire,
- La préservation de toute urbanisation du corridor de biodiversité stratégique identifié sur la commune.

Le syndicat mixte a mené une étude sur l'ensemble de 53 communes pour vérifier la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT. Le PLU de Saint-Marcel-Bel-Accueil, bien qu'élaboré avant l'approbation du SCoT en 2019, a été jugé compatible avec celui-ci.

▪ **Le Programme Local de l'Habitat des Balcons du Dauphiné**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine. Les questions relatives au logement et à l'habitat sont au cœur des préoccupations, tant au niveau national que local.

Elaboré par l'Etablissement Public de Cohérence Intercommunale (EPCI) et pour l'ensemble de ses communes membres, le PLH définit pour une durée de 6 ans les actions visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale. Pour ce faire, il assure entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

De façon plus précise, les enjeux du PLH sont les suivants :

- lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale;
- favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat;
- favoriser la mobilité résidentielle et éviter le phénomène de relégation ;
- offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et à l'accès aux services et aux équipements urbains.

L'élaboration d'un PLH s'effectue en trois phases :

- **un diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat
- **un document d'orientations** qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic

- **un programme d'actions** qui précisera les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logements à l'échelle communale, des fiches communes localisant les secteurs potentiels de développement de l'offre nouvelle, les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existants, les interventions foncières permettant la réalisation des actions du programme, les modalités de suivi et d'évaluation du PLH.

Le PLH de la CC Les balcons du Dauphiné est en vigueur pour la période 2019-2025.

LE PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH DE LA CCBD 2019-2026

14 ACTIONS REGROUPEES EN 5 ORIENTATIONS STRATEGIQUES

ORIENTATION 1 : AMELIORER LE PARC EXISTANT

Action 1 : Poursuivre l'accompagnement des propriétaires dans la réalisation de travaux dans le parc privé.

Action 2 : Renforcer la lutte contre l'habitat indigne.

Action 3 : Encourager la remise sur le marché de logements bâtis vacants.

Action 4 : Encourager la réhabilitation du parc de logements sociaux.

ORIENTATION 2 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DU TERRITOIRE ET ENGAGER UNE STRATEGIE FONCIERE

Action 5 : Renforcer la stratégie foncière et l'ingénierie intercommunale.

Action 6 : Réaliser un diagnostic foncier et mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier.

ORIENTATION 3 : DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE ET ABORDABLE

Action 7 : Renforcer l'offre en logement social.

Action 8 : Favoriser le développement du locatif à travers le réinvestissement du parc existant.

ORIENTATION 4 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES

Action 9 : Renforcer l'offre en logement adapté sur le territoire pour les personnes âgées et handicapées.

Action 10 : Répondre aux besoins en hébergement d'urgence et d'insertion.

Action 11 : Répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et actifs temporaires.

Action 12 : Apporter des réponses en matière d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage.

ORIENTATION 5 : PILOTER LE PLH ET LES OBSERVATOIRES

Action 13 : Piloter et suivre la mise en œuvre du PLH.

Action 14 : Mettre en place et animer un observatoire de l'habitat et du foncier.

Saint-Marcel-Bel-Accueil est identifiée comme « village » dans l'armature urbaine établie par le PLH sur la base de celle du SCoT. Le document ne fixe pas d'objectifs chiffrés à l'échelle communale pour cette strate de l'armature et l'ensemble des « villages » de la communauté de communes se partagent un objectif global de production de 525 logements en 6 ans dont 53 logements sociaux.

PRÉSENTATION ET OBJETS DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Marcel-Bel-Accueil a été approuvé en Conseil Municipal le 22 Mars 2018. Il n'a connu aucune évolution depuis cette date.

Les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de la présente procédure sont :

- Compléter le nuancier annexé au règlement ;
- Adapter les règles relatives à l'organisation des ouvertures en façades des bâtiments patrimoniaux ;
- Adapter les règles relatives à l'intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables dans les constructions ;
- Adapter les règles relatives à l'aspect des constructions annexes ;
- Donner la possibilité de réaliser à la fois deux annexes et une piscine sur un même tènement pour les habitations ;
- Adapter les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en cas de présence d'un mur en pierre sur la limite ;
- Modifier les règles d'implantation des piscines et annexes en zone A et N,
- Ajouter des constructions à la liste des changements de destination en zone agricole,
- Adapter la règle de mixité fonctionnelle dans la zone UA.

Par ailleurs et conformément aux articles L153-36 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent être modifiés par la mise en place d'une procédure de modification, afin de remanier leurs dispositions, à condition que les changements apportés aux documents d'urbanisme n'aient pas pour effet :

- de porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- de réduire une zone naturelle N, une zone agricole A ou un espace boisé classé ;
- de réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- d'induire de graves risques de nuisance.

Au regard des objectifs fixés, la procédure adaptée est celle de la modification simplifiée, une procédure allégée ne nécessitant pas d'enquête publique, puisqu'elle n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Compte tenu des modifications à apporter au document, et conformément aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal de Saint-Marcel-Bel-Accueil souhaite donc procéder à la modification du PLU via une procédure modification simplifiée.

Le présent rapport de présentation expose les différentes modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

1. Compléter le nuancier annexé au règlement du PLU

Suite à plusieurs années d'application du PLU, il apparaît que le nuancier annexé au règlement manque de souplesse. En effet certaines teintes sont possibles pour les portes, fenêtres, volets ou ferronneries alors que d'autres sont limitées aux seules ferronneries. La commune a décidé de rendre possible l'ensemble des teintes pour tous les éléments (portes, fenêtres, volets et ferronneries) et de compléter le nuancier avec le « gris anthracite » (RAL 7016) et le « blanc signalisation » (RAL 9016) aux teintes autorisées pour les portes, fenêtres, volets et ferronneries. Pour les teintes de façades, la commune souhaite également étendre les possibilités en ajoutant une teinte équivalente à la teinte « sable clair » (T20 chez Parex-Lanko) et une teinte équivalente à la teinte « pierre » (V10 chez Parex-Lanko).

Par ailleurs, le nuancier pour les teintes des portes, fenêtres, volets et ferronneries intégré au PLU en vigueur est constitué d'un document manuscrit scanné, il est décidé de le refaire sous une forme plus facile à faire évoluer. Le nuancier pour les teintes de façades est lui uniquement disponible en mairie, un renvoi vers ce document est donc peu cohérent. Un nuancier des teintes de façade est donc ajouté au règlement.

Enfin les élus souhaitent compléter le nuancier avec des exemples de teintes pour les tuiles.

Nuancier annexé au PLU – AVANT MODIFICATION

PORTES - FENETRES VOLETS - FERRONNERIE	PORTES - FENETRES - VOLETS - FERRONNERIE		
 Beige (RAL 1001)	 Rouge pourpre (RAL 3004)	 Vert pin (RAL 6028)	 Gris signalisation B (RAL 7043)
 Blanc perlé (RAL 1013)	 Rouge vin (RAL 3005)	 Turquoise pastel (RAL 6034)	 Gris soie (RAL 7044)
 Ivoire (RAL 1014)	 Bleu brillant (RAL 5007)	 Gris olive (RAL 7002)	 Telegris 1 (RAL 7045)
 Ivoire clair (RAL 1015)	 Bleu pigeon (RAL 5014)	 Gris mousse (RAL 7003)	 Telegris 2 (RAL 7046)
 Rouge brun (RAL 3011)	 Bleu pastel (RAL 5024)	 Gris béton (RAL 7023)	 Blanc papyrus (RAL 9018)
 Brun de sécurité (RAL 8002)	 Vert olive (RAL 6003)	 Gris silex (RAL 7032)	<p>FERRONNERIE Uniquement</p>
 Brun argile (RAL 8003)	 Vert réséda (RAL 6011)	 Gris ciment (RAL 7033)	
 Brun rouge (RAL 8012)	 Vert jonc (RAL 6013)	 Gris clair (RAL 7035)	 Gris noir (RAL 7021)
 Marron (RAL 8015)	 Vert oxyde chromique (RAL 6020)	 Gris agate (RAL 7038)	 Brun gris (RAL 8019)
 Brun terre (RAL 8028)	 Vert pâle (RAL 6021)		

Nuancier annexé au PLU – APRES MODIFICATION

Nuancier portes – fenêtres – volets - ferronneries

Teintes de jaune		Teintes de rouge		Teintes de brun	
référence	teinte	référence	teinte	référence	teinte
RAL 1001	beige	RAL 3011	rouge brun	RAL 8002	brun de sécurité
RAL 1013	blanc perle	RAL 3004	Rouge pourpre	RAL 8003	brun argile
RAL 1014	ivoire	RAL 3005	Rouge vin	RAL 8012	Brun rouge
RAL 1015	ivoire clair			RAL 8015	marron
				RAL 8028	Brun terre
				RAL 8019	Brun gris
Teintes de bleu		Teintes de vert			
référence	teinte	référence	teinte	référence	teinte
RAL 5007	Bleu brillant	RAL 6020	Vert oxyde chromique	RAL 6003	Vert olive
RAL 5014	Bleu pigeon	RAL 6021	Vert pâle	RAL 6011	Vert réséda
RAL 5024	Bleu pastel	RAL 6028	Vert pin	RAL 6013	Vert jonc
		RAL 6034	Turquoise pastel		

Teintes de gris					
référence	teinte	référence	teinte	référence	teinte
RAL 7002	Gris olive	RAL 7003	Gris mousse	RAL 7023	Gris béton
RAL 7032	Gris silex	RAL 7033	Gris ciment	RAL 7035	Gris clair
RAL 7038	Gris agate	RAL 7043	Gris signalisation B	RAL 7044	Gris soie
RAL 7045	Télégris 1	RAL 7046	Télégris 2	RAL 7016	gris anthracite
RAL 7021	Gris noir				
Teintes de blanc					
référence	teinte	référence	teinte	référence	teinte
RAL 9018	blanc papyrus	RAL 9016	Blanc signalisation		

Nuancier nouvellement annexé au PLU – APRES MODIFICATION

Teintes autorisées pour les enduits de façades :

code RVB	Equivalence des teintes			Exemple de teinte donné à titre indicatif
	référence Parex-Lanko	référence Weber et Broutin	référence St-Astier	
192.151.97	T60 terre feutrée	105 brun vert ou 012 brun	282	
232.191.149	T50 terre de sable	017 pierre foncée	28	
217.184.141	T30 terre d'argile	212 terre beige	450	
255.226.197	T20 sable clair	044 brun clair	30	

228.215.196	V10 pierre	091 gris perle	70	
-------------	---------------	-------------------	----	--

Teintes autorisées pour les tuiles :

Rouge

Ex : Double canal oméga 10
Delta 10 St Foy



Rouge brun

Ex : Terre cuite traditionnelle Nature PRO 12



Les tuiles de couleur noire et de couleur provençale sont interdites.

2. Adapter les règles relatives à l'organisation des ouvertures en façades des bâtiments patrimoniaux

Le règlement du PLU en vigueur encadre l'organisation des ouvertures en façades des constructions patrimoniales protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Il impose un alignement, une régularité et un rythme des nouvelles ouvertures dans la composition des façades respectant l'existant. En outre, il prescrit une verticalité des nouvelles ouvertures qui doivent être plus hautes que larges.

Ces dispositions peuvent s'avérer bloquantes pour des projets de rénovation dans lesquelles les pétitionnaires privilégient la réalisation de baies vitrées et d'ouvertures non alignées avec l'existant afin d'optimiser la luminosité des logements. Certains projets présentés sont ainsi refusés alors qu'ils découlent de réelles démarches architecturales visant à respecter voire valoriser le caractère originel du bâti.

Il est donc décidé d'introduire une disposition particulière aux règles encadrant l'aspect des constructions patrimoniales afin d'autoriser d'autres types d'ouvertures si elles s'intègrent dans une réflexion architecturale d'ensemble valorisant le caractère des bâtiments.

TITRE 6 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Partie 2 constructions patrimoniales AVANT MODIFICATION	TITRE 6 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Partie 2 constructions patrimoniales APRES MODIFICATION
<p>Ouvertures en façades</p> <p>La forme des ouvertures existantes et l'alignement des ouvertures doivent être conservés. Si elles ont été transformées elles pourront retrouver leur forme initiale à déterminer selon la composition de la façade. Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être supprimés, ni retaillés, ni déplacés.</p> <p>De nouvelles ouvertures pourront être autorisées en pignon ou en façade arrière, sous réserve qu'elles s'alignent sur les ouvertures existantes et qu'elles suivent une composition régulière et rythmée. Les linteaux seront alignés, les baies seront superposées. Toute nouvelle ouverture sera verticale selon les ouvertures présentes dans les bâtiments d'habitation traditionnels de la commune.</p> <p>[...]</p>	<p>Ouvertures en façades</p> <p>La forme des ouvertures existantes et l'alignement des ouvertures doivent être conservés. Si elles ont été transformées elles pourront retrouver leur forme initiale à déterminer selon la composition de la façade. Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être supprimés, ni retaillés, ni déplacés.</p> <p>De nouvelles ouvertures pourront être autorisées en pignon ou en façade arrière, sous réserve qu'elles s'alignent sur les ouvertures existantes et qu'elles suivent une composition régulière et rythmée. Les linteaux seront alignés, les baies seront superposées. Toute nouvelle ouverture sera verticale selon les ouvertures présentes dans les bâtiments d'habitation traditionnels de la commune.</p> <p>Des dispositions différentes de la règle générale pourront être admises s'il est démontré qu'elles s'intègrent dans une réflexion architecturale d'ensemble.</p> <p>[...]</p>

3. Adapter les règles relatives à l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable dans les constructions

Le règlement du PLU en vigueur encadre l'intégration des dispositifs de productions d'énergies renouvelables dans les constructions. La commune souhaite faire évoluer ces règles afin de s'adapter à l'émergence de nouveaux produits et techniques qui se développent dans le contexte actuel :

- Les panneaux solaires ne sont autorisés en toitures des constructions patrimoniales que s'ils sont intégrés dans le pan de toiture, c'est-à-dire non saillants. Cette règle interdit donc les panneaux solaires en surimposition de toiture qui sont de plus en plus demandés car évitant d'éventuels soucis d'étanchéité en toiture. Il est proposé d'introduire une rédaction autorisant également les panneaux en surimposition tout en garantissant leur bonne intégration dans les toitures.
- L'intégration des pompes à chaleur fait l'objet pour les constructions patrimoniales comme non patrimoniales d'un encadrement minimal, le règlement en vigueur se bornant à demander qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public. La commune souhaite renforcer les prescriptions qui s'appliquent à ces dispositifs en imposant une intégration dans la façade et un habillage dans un coffrage présentant une harmonie avec les teintes de la façade.
- Les panneaux solaires au sol seront interdits dans les zones agricoles et les zones naturelles, conformément à la délibération du 15 décembre 2025 concernant la loi APER et l'identification des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables, ainsi que leurs ouvrages connexes (ZAENR).

Article A1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités AVANT MODIFICATION	Article A1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités APRES MODIFICATION
<p>1-1 Occupation et utilisation du sol interdites</p> <hr/> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toutes les occupations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2, - toute construction neuve et installation dans les secteurs Aco, Ap et Azh, <p>[...]</p>	<p>1-2 Occupation et utilisation du sol interdites</p> <hr/> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toutes les occupations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2, - toute construction neuve et installation dans les secteurs Aco, Ap et Azh, - les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques implantés au sol. <p>[...]</p>

Article N1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités AVANT MODIFICATION	Article N1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités APRES MODIFICATION
<p>1-3 Occupation et utilisation du sol interdites</p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions neuves à usage d'habitation, - Les constructions à usage de commerce et activité de services, - les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, - les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux visés à l'article N 1-2, <p>[...]</p>	<p>1-4 Occupation et utilisation du sol interdites</p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions neuves à usage d'habitation, - Les constructions à usage de commerce et activité de services, - les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, - les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux visés à l'article N 1-2, - les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques implantés au sol. <p>[...]</p>

TITRE 6 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Partie 2 constructions patrimoniales AVANT MODIFICATION	TITRE 6 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Partie 2 constructions patrimoniales APRES MODIFICATION
<p>TOITURE/COUVERTURE</p> <p>[...]</p> <p>Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être regroupés. Ils sont autorisés si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Ils devront être placés à distance des arêtiers et du faitage afin de préserver la charpente originelle. Les capteurs seront de préférence rassemblés et positionnés dans le tiers inférieur de la toiture. Leur teinte sera sombre et uniforme, de finition mate, tout comme la teinte des éléments d'accompagnement.</p> <p>[...]</p>	<p>TOITURE/COUVERTURE</p> <p>[...]</p> <p>Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être regroupés. Ils sont autorisés si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture) dans la pente de toiture, de préférence dans son épaisseur, mais une surépaisseur de 20 cm pourra être admise. La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Ils devront être placés à distance des arêtiers et du faitage afin de préserver la charpente originelle. Les capteurs seront de préférence rassemblés et positionnés dans le tiers inférieur de la toiture. Leur teinte sera sombre et uniforme, de finition mate, tout comme la teinte des éléments d'accompagnement.</p> <p>En aucun cas ils ne devront apparaître comme des éléments de superstructures rapportés au bâti ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.</p> <p>[...]</p>

TITRE 6 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Partie 1 constructions autres que patrimoniales AVANT MODIFICATION	TITRE 6 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Partie 1 constructions autres que patrimoniales APRES MODIFICATION
<p>Les éléments techniques</p> <p>L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boîtiers techniques, boîtes aux lettres ...) sera encastré. Les pompes à chaleur seront placées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.</p>	<p>Les éléments techniques</p> <p>L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boîtiers techniques, boîtes aux lettres ...) sera encastré.</p> <p>Les pompes à chaleur seront placées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En façade, elles seront implantées en cohérence avec la composition de façade et des ouvertures. Si elles sont posées sur des toitures-terrasses, elles devront être intégrées à des éléments d'architecture • Au sol, elles devront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler. <p>En bordure de voie publique, elles devront être habillées par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.</p> <p>Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques au sol sont autorisés pour un usage privé à condition que la surface des panneaux ne dépasse pas 60 m² et qu'ils soient implantés dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation et à 2 mètres minimum des limites séparatives et des voies et emprises publiques.</p> <p>En dehors de cet usage seuls les projets d'implantation au sol relevant de l'intérêt général sont autorisés à condition d'être réalisés sur des espaces n'ayant aucune vocation agricole ou naturelle (exemple : site de l'ancienne décharge).</p>

TITRE 6 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Partie 2 constructions patrimoniales AVANT MODIFICATION	TITRE 6 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Partie 2 constructions patrimoniales APRES MODIFICATION
<p>Les éléments techniques</p> <p>L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boîtiers techniques, boîtes aux lettres ...) sera encastré. Les pompes à chaleur seront placées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.</p>	<p>Les éléments techniques</p> <p>L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boîtiers techniques, boîtes aux lettres ...) sera encastré.</p> <p>Les pompes à chaleur seront placées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.</p>

- En façade, elles seront implantées en cohérence avec la composition de façade et des ouvertures. Si elles sont posées sur des toitures-terrasses, elles devront être intégrées à des éléments d'architecture.
- Au sol, elles devront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

En bordure de voie publique, elles devront être habillées par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques au sol sont autorisés pour un usage privé à condition que la surface des panneaux ne dépasse pas 60 m² et qu'ils soient implantés dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation et à 2 mètres minimum des limites séparatives et des voies et emprises publiques.

En dehors de cet usage seuls les projets d'implantation au sol relevant de l'intérêt général sont autorisés à condition d'être réalisés sur des espaces n'ayant aucune vocation agricole ou naturelle (exemple : site de l'ancienne décharge).

4. Adapter les règles relatives à l'aspect des annexes

Le règlement du PLU en vigueur impose des pentes de toitures et des aspects tuiles pour les annexes des constructions patrimoniales comme non patrimoniales. Ces dispositions peuvent s'avérer bloquantes pour plusieurs types d'installations considérées comme des annexes mais dont les caractéristiques ne sont pas compatibles avec des toitures en pentes et d'aspect tuiles, notamment les pergolas, les vérandas ou les « carports ». Si la règle s'appliquant aux constructions patrimoniales ajoute déjà une possibilité d'adaptation pour les annexes de taille limitée, ce n'est pas le cas pour celle s'appliquant aux constructions non patrimoniales.

Il est donc proposé d'introduire une disposition particulière aux règles encadrant l'aspect des constructions patrimoniales comme non patrimoniales afin d'élargir les aspects autorisés pour les annexes.

TITRE 6 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Partie 1 constructions autres que patrimoniales AVANT MODIFICATION	TITRE 6 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Partie 1 constructions autres que patrimoniales APRES MODIFICATION
<p>TOITURE/COUVERTURE</p> <p>Les toitures seront de forme simple, à deux ou quatre pans. Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100%. Les toitures terrasses (pente de 0%) sont aussi acceptées. En zone UA et dans le secteur UCa les toitures terrasses seront limitées aux seuls bâtiments de liaisons pour préserver le caractère de la zone (tissu bâti ancien prédominant). Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction d'annexes ou d'extension en continu avec le bâtiment existant.</p> <p>Pour les bâtiments publics, les bâtiments agricoles ou industriels, les pentes seront comprises entre 20% et 70%.</p> <p>Les débords de toitures ne sont pas obligatoires sur limite parcellaire. En cas de débord de toiture, ils seront de 0,50 m minimum à l'égout de toiture en rives et / ou en pignons. Cette règle ne concerne pas les bâtiments inférieurs à 20 m².</p> <p>Les couvertures seront en tuiles.</p> <p>La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou rouge-brun.</p> <p>[...]</p>	<p>TOITURE/COUVERTURE</p> <p>Les toitures seront de forme simple, à deux ou quatre pans. Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100%. Les toitures terrasses (pente de 0%) sont aussi acceptées. En zone UA et dans le secteur UCa les toitures terrasses seront limitées aux seuls bâtiments de liaisons pour préserver le caractère de la zone (tissu bâti ancien prédominant). Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction d'annexes ou d'extension en continu avec le bâtiment existant.</p> <p>Pour les bâtiments publics, les bâtiments agricoles ou industriels, les pentes seront comprises entre 20% et 70%.</p> <p>Les débords de toitures ne sont pas obligatoires sur limite parcellaire. En cas de débord de toiture, ils seront de 0,50 m minimum à l'égout de toiture en rives et / ou en pignons. Cette règle ne concerne pas les bâtiments inférieurs à 20 m².</p> <p>Les couvertures seront en tuiles. Pour les annexes dont l'emprise est inférieure à 20 m², les tuiles sont préconisées. Des couvertures différentes pourront être autorisées.</p> <p>La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou rouge-brun.</p> <p>Les extensions de type vérandas ou pergolas pourront avoir des aspects de toitures différents. Dans tous les cas, les extensions devront s'intégrer à la construction initiale de façon harmonieuse. Pour les couleurs des tuiles se référer au nuancier.</p> <p>[...]</p>

TITRE 6 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Partie 2 constructions patrimoniales AVANT MODIFICATION	TITRE 6 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Partie 2 constructions patrimoniales APRES MODIFICATION
<p>TOITURE/COUVERTURE</p> <p>Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans. Les avancées de toit reposant sur des consoles seront conservées dans leurs dimensions (longueur de l'avance, section des bois, etc.) et leur aspect. Les chevrons apparents en sous face ne seront pas coffrés.</p> <p>Pour les annexes et extensions, les pentes seront comprises entre 50% et 100 %.</p> <p>Les couvertures seront en tuiles écailles ou canal ou mécaniques à côtes losangées ou non si c'est le cas au moment de la réhabilitation de bâtiment.</p> <p>La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou rouge-brun. Les chéneaux et descente d'eau seront d'aspect zinc.</p> <p>Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs. Les cheminées existantes, si elles sont traditionnelles, devront être conservées.</p> <p>Concernant les annexes et extensions, les toitures à deux pans inversés sont interdites, les toitures terrasses seront limitées aux seuls bâtiments de liaisons. Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction en continu avec le bâtiment existant et lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les débords de toitures ne sont pas obligatoires sur limite parcellaire. En cas de débord de toiture, ils seront de 0,50 m minimum à l'égout de toiture en rives et / ou en pignons. Cette règle pourra être adaptée dans le cas d'annexes ou d'extension de petites dimensions bien intégrées dans le volume de la construction et avec le bâti environnant.</p> <p>[...]</p>	<p>TOITURE/COUVERTURE</p> <p>Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans. Les avancées de toit reposant sur des consoles seront conservées dans leurs dimensions (longueur de l'avance, section des bois, etc.) et leur aspect. Les chevrons apparents en sous face ne seront pas coffrés.</p> <p>Pour les annexes et extensions, les pentes seront comprises entre 50% et 100% 20% et 70 %.</p> <p>Les couvertures seront en tuiles écailles ou canal ou mécaniques à côtes losangées ou non si c'est le cas au moment de la réhabilitation de bâtiment.</p> <p>La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou rouge-brun. Les chéneaux et descente d'eau seront d'aspect zinc.</p> <p>Les extensions de type vérandas ou pergolas pourront avoir des aspects de toitures différents.</p> <p>Dans tous les cas, les extensions devront s'intégrer à la construction initiale de façon harmonieuse.</p> <p>Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs. Les cheminées existantes, si elles sont traditionnelles, devront être conservées.</p> <p>Concernant les annexes et extensions, les toitures à deux pans inversés sont interdites, les toitures terrasses seront limitées aux seuls bâtiments de liaisons. Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction en continu avec le bâtiment existant et lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les débords de toitures ne sont pas obligatoires sur limite parcellaire. En cas de débord de toiture, ils seront de 0,50 m minimum à l'égout de toiture en rives et / ou en pignons. Cette règle pourra être adaptée dans le cas d'annexes ou d'extension de petites dimensions bien intégrées dans le volume de la construction et avec le bâti environnant.</p> <p>[...]</p>

5. Donner la possibilité de réaliser à la fois deux annexes et une piscine sur un même tènement pour les habitations

Le règlement du PLU en vigueur autorise en zones UA, UB et UC la réalisation d'une unique annexe par tènement dans une limite de 40m² d'emprise au sol. De plus, il subsiste dans le lexique du document une ambiguïté sur le fait que les piscines soient considérées comme des constructions annexes. En conséquence, de nombreux projets de piscines et de constructions annexes sont refusés au stade de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il est proposé de clarifier les rédactions :

- de l'article 1 des zones UA, UB et UC en mentionnant qu'il est possible de réaliser une construction annexe ainsi qu'une piscine par tènement;
- de la définition des annexes dans le lexique du règlement en précisant que les piscines ne sont pas considérées comme des annexes au titre des règles du PLU et en autorisant 2 annexes par tènement plutôt qu'une.

Afin d'assurer une uniformité des règles pour toutes les habitations, la rédaction sera reprise pour les zones AUa et AUb et également pour les constructions existantes en zones A et N et leurs secteurs.

TITRE 7 Définitions AVANT MODIFICATION	TITRE 7 Définitions APRES MODIFICATION
<p>Annexe</p> <p>Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...).</p>	<p>Annexe</p> <p>Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...).</p> <p>Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.</p>

Article 1.2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions Zones UA, UB et UC AVANT MODIFICATION	Article 1.2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions Zones UA, UB et UC APRES MODIFICATION
<p>Sont admis sous conditions : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement, <p>[...]</p>	<p>Sont admis sous conditions : [...]</p> <p>Les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol* et de deux annexes par tènement,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'annexe, dans la limite d'une annexe principale jusqu'à 40 m2 maximum d'emprise au sol* et d'une annexe « secondaire » (type abris de jardin, ...) jusqu'à 20m² maximum d'emprise au sol* par tènement, comptés à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition de constituer un complément fonctionnel à une habitation existante ou autorisée dans la zone, - Une piscine (y compris couverte) par tènement, comptée à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition d'être liée à une habitation existante ou autoriser dans la zone, <p>[...]</p>

Article 1.2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions Zones AUa et AUb AVANT MODIFICATION	Article 1.2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions Zones AUa et AUb APRES MODIFICATION
<p>Sont admis sous conditions : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol*, <p>[...]</p>	<p>Sont admis sous conditions : [...]</p> <p>Les annexes dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol*,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'annexe, dans la limite d'une annexe principale jusqu'à 40 m2 maximum d'emprise au sol* et d'une annexe « secondaire » (type abris de jardin, ...) jusqu'à 20m² maximum d'emprise au sol* par tènement, comptés à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition de constituer un complément fonctionnel à une habitation existante ou autorisée dans la zone, - Une piscine (y compris couverte) par tènement, comptée à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition d'être liée à une habitation existante ou autoriser dans la zone, <p>[...]</p>

Article 1.2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions Zones A et N AVANT MODIFICATION	Article 1.2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions Zones A et N APRES MODIFICATION
<p>Sont admis sous conditions : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU 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 50 m² : <ul style="list-style-type: none"> ▪ la réfection* et l'adaptation* des constructions dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher*, ▪ l'extension* des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, d'une extension par tènement et dans la limite de 150 m² de surface de plancher* après travaux, ▪ les annexes* dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement, ▪ les piscines* lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement. <p>[...]</p>	<p>Sont admis sous conditions : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU 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 50 m² : <ul style="list-style-type: none"> ▪ la réfection* et l'adaptation* des constructions dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher*, ▪ l'extension* des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, d'une extension par tènement et dans la limite de 150 m² de surface de plancher* après travaux, ▪ les annexes* dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement, Les constructions à usage d'annexe, dans la limite d'une annexe principale jusqu'à 40 m² maximum d'emprise au sol* et d'une annexe « secondaire » (type abris de jardin, ...) jusqu'à 20m² maximum d'emprise au sol* par tènement, comptés à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition de constituer un complément fonctionnel à une habitation existante ou autorisée dans la zone. ▪ les piscines* lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement. Une piscine (y compris couverte) par tènement, comptée à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition d'être liée à une habitation existante ou autorisée dans la zone. <p>[...]</p>

6. Adapter les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en cas de présence d'un mur en pierre sur la limite

Les zones et secteurs UA, UB, UC et AUa du PLU imposent une implantation des constructions sur une voire deux limites séparatives des tènements. Dans certains cas, l'espace matérialisant cette limite peut être occupé par un mur ancien en pierre. Afin de garantir la préservation de ces éléments, la commune souhaite autoriser des implantations différentes de la règle générale.

Il est donc proposé d'introduire une disposition particulière aux règles d'implantations par rapport aux limites séparatives en cas de présence d'un mur en pierre.

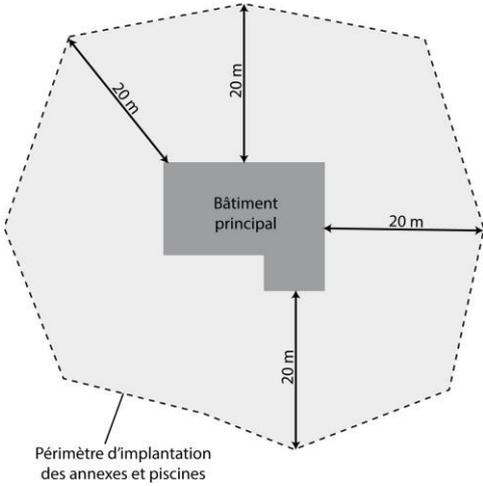
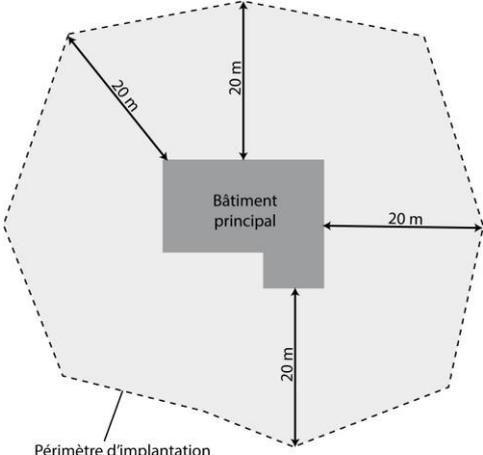
Article 2.1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Zones UA, UB, UC et AUa (exemple de la zone UA) AVANT MODIFICATION	Article 2.1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Zones UA, UB, UC et AUa (exemple de la zone UA) APRES MODIFICATION
<p>[...]</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux équipements d'intérêt collectif et services publics - aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale, - aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation de la règle générale <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux équipements d'intérêt collectif et services publics - aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale, - aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation de la règle générale - dans le cas où un les murs en pierre existant à la date d'approbation du PLU (2018) est implanté sur la limite séparative, une implantation de la nouvelle construction différente de la règle générale pourra être autorisée ou admise afin de le préserver. <p>[...]</p>

7. Modifier les règles d'implantation des piscines et annexes en zone A et N

La topographie de la commune se caractérise par la présence de fortes pentes ce qui constitue une contrainte importante pour les projets de construction, notamment pour la réalisation de piscines ou d'annexes.

En effet le PLU en vigueur prévoit, dans les zones agricoles et naturelles, que les piscines et annexes doivent s'implanter à une distance maximale de 20 m par rapport au bâtiment principal (articles A8 et N8). Pour les tènements en pente cela s'avère parfois impossible de réaliser la piscine ou l'annexe à cette distance, la topographie dictant une implantation plus éloignée.

Afin de permettre à la réalisation des piscines ou d'annexes, il est décidé d'offrir une possibilité de dérogation pour leur implantation à condition que l'impossibilité de respecter la règle soit démontrée.

Article 2.1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle Zones A et N AVANT MODIFICATION	Article 2.1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle Zones A et N APRES MODIFICATION
<p>Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.</p>  <p>Périmètre d'implantation des annexes et piscines</p>	<p>Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.</p> <p>En cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain, une implantation à une distance supérieure, sans dépasser 30 m, pourra être autorisée à condition d'être dûment démontrée.</p>  <p>Périmètre d'implantation des annexes et piscines</p>

8. Ajouter des constructions à la liste des changements de destinations en zone agricole

Contexte :

Le PLU de 2018 a identifié 6 anciennes constructions agricoles qui pouvaient changer de destination. A l'époque d'autres constructions avaient été analysées mais n'avaient pas été retenues pour diverses raisons.

En 7 ans le contexte local a évolué, notamment au sein des exploitations agricoles, et il est apparu que d'autres constructions pourraient être ajoutées à la liste. Pour cela l'analyse des nouvelles constructions a pris en compte les critères définis dans le PLU de 2018 :

La valeur patrimoniale :

Tous les bâtiments correspondent aux critères établis pour l'identification des constructions patrimoniales et ont été répertoriés dans la liste des constructions patrimoniales à préserver.

L'absence d'atteinte à l'activité agricole et à la qualité paysagère :

Les constructions ne sont plus concernées par une activité agricole et leur changement de destination ne compromet pas une autre activité agricole située aux alentours et ne porte pas atteinte à la qualité des paysages et des espaces naturels.

Les risques :

Les constructions ne sont pas ou peu impactées par des risques (géologiques, inondation, etc...).

L'accessibilité, les réseaux :

Les constructions éligibles sont aisément desservies par les voies.

Eau potable : le réseau est suffisant pour accueillir un changement de destination.

Sécurité incendie :

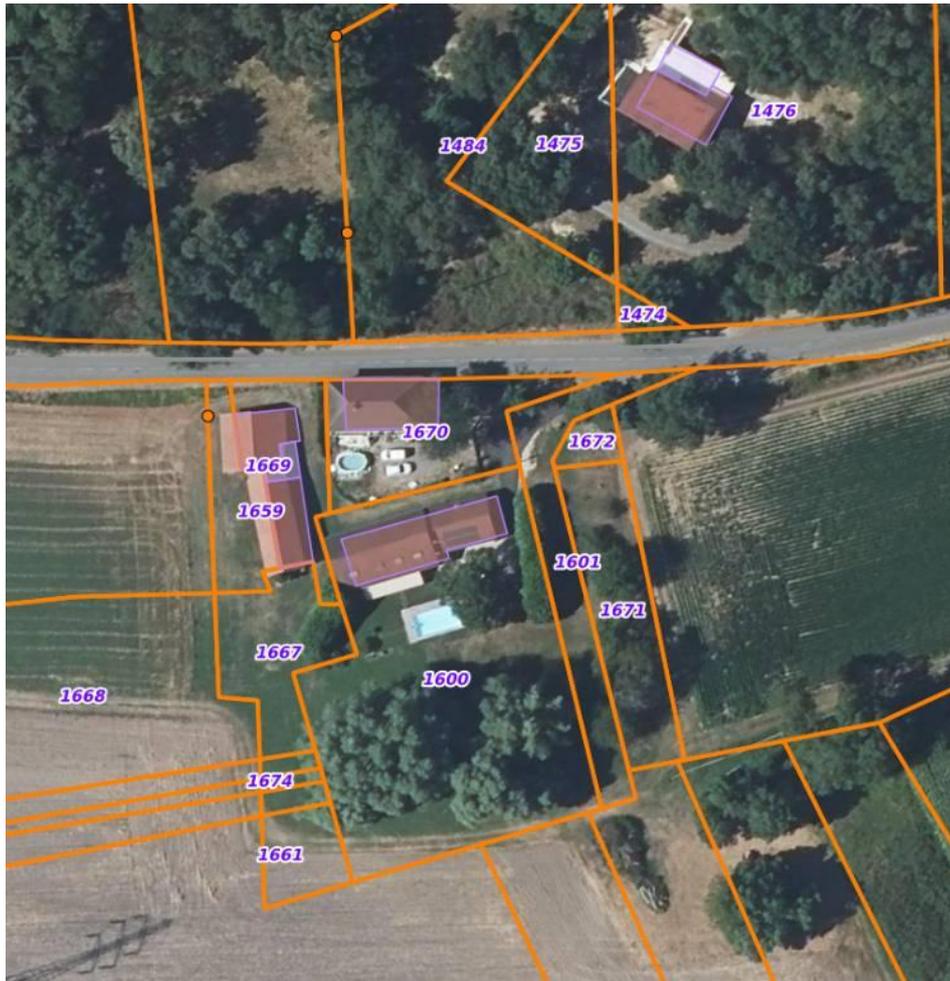
Les constructions sont situées à proximité de bornes incendies dont les caractéristiques permettent une défense incendie suffisante, au regard du règlement départemental de défense incendie (bâtiment à risque courant faible : débit minimum cumulé de 30m³/h pendant une heure, distance inférieure à 400 m, 1 point d'eau incendie à proximité).

Les 2 nouvelles constructions identifiées répondent à l'ensemble des critères.

Construction Aux Crouillères, parcelle D1669 :

Ancienne grange identifiée comme patrimoine à préserver dans le PLU. Plus en activité sur le site depuis au moins 40 ans. Pas d'exploitation en activité à proximité et déjà un bâtiment à usage d'habitat dans le groupement bâti. Pas de risques identifiés. Bâtiment accessible et raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité. Assainissement individuel. Poteau incendie à 130 m sur la RD163.





Construction Au Loup, parcelle A862 :

Ancienne grange identifiée comme patrimoine à préserver dans le PLU. Plus en activité sur le site, l'agriculteur ayant pris sa retraite depuis 2017 et bâtiment n'ayant pas été repris. Exploitations en activité à proximité mais le secteur du Loup est occupé majoritairement par de l'habitat non lié aux exploitations. La présence d'un nouveau logement n'engendrera pas de gêne à l'activité agricole présente. Pas de risques identifiés. Bâtiment accessible et raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité. Assainissement individuel. Poteau incendie à 45 m sur le chemin de Pernet.





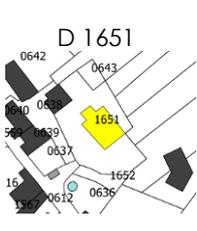
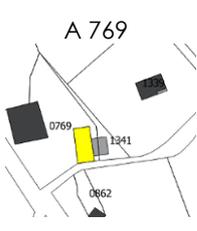
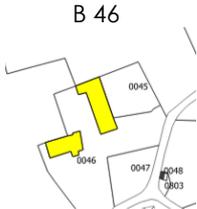
Les élus sont sensibles à la sauvegarde du patrimoine communal. Redonner une vocation à d'anciennes constructions agricoles permet leur réhabilitation et leur préservation. Par ailleurs cela permet d'accueillir des habitants sans engendrer de nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce point est important pour maintenir la trajectoire de réduction de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'identification de nouvelles constructions a par ailleurs pris en compte les éventuels impacts sur l'activité agricole.

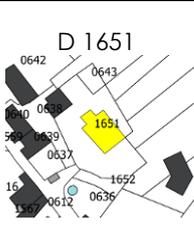
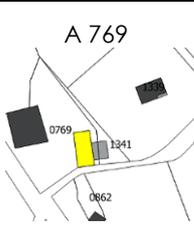
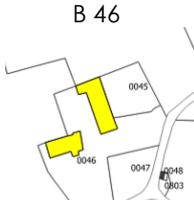
Modification de la liste des changements de destination

La liste des constructions identifiées comme pouvant changer de destination est complétée.

Liste avant la modification

Photos	Type de bâtiment	Localisation, accès	Parcelle, bâtiment concerné	Alimentation en eau potable	Assainissement	Défense incendie
	ancienne ferme	Le Lichoud, RD 18	D 579 	réseau public	individuel	PI n°19 à 500m : débit>30 m3/h, un peu éloigné (d>400m)
	ancienne ferme	Le Lichoud, chemin du Lichoud	D 1651 	réseau public	individuel	PI n°19 à 200 m : débit>30 m3/h, suffisamment proche (d<400m)
	anciens bâtiments de ferme	La Blancherie, chemin de la Blancherie	D 70 	réseau public	individuel	PI n°30 à 350 m : débit limite (25m3/h) <30m3/h, suffisamment proche (d<400m)
	ancienne ferme	Le Cochard, chemin du Chou	A 769 	réseau public	individuel	PI n°14 à 215 m : débit>30 m3/h, suffisamment proche (d<400m)
	ancienne ferme	Les Grandes Terres, chemin des Grandes Terres	B 290 	réseau public	individuel	PI n°17 à 160 m : débit>30 m3/h, suffisamment proche (d<400m)
	anciens bâtiments de ferme	Loras, chemin de Loras	B 46 	réseau public	individuel	PI n°16 à 160 m : débit faible (10m3/h)<30m3/h, suffisamment proche (d<400m)

Liste après la modification

Photos	Type de bâtiment	Localisation, accès	Parcelle, bâtiment concerné	Alimentation en eau potable	Assainissement	Défense incendie
	ancienne ferme	Le Lichoud, RD 18	D 579 	réseau public	individuel	PI n°19 à 500m : débit > 30 m ³ /h, un peu éloigné (d > 400m)
	ancienne ferme	Le Lichoud, chemin du Lichoud	D 1651 	réseau public	individuel	PI n°19 à 200m : débit > 30 m ³ /h, suffisamment proche (d < 400m)
	anciens bâtiments de ferme	La Blancherie, chemin de la Blancherie	D 70 	réseau public	individuel	PI n°30 à 350m : débit limite (25m ³ /h) < 30m ³ /h, suffisamment proche (d < 400m)
	ancienne ferme	Le Cochard, chemin du Chou	A 769 	réseau public	individuel	PI n°14 à 215m : débit > 30 m ³ /h, suffisamment proche (d < 400m)
	ancienne ferme	Les Grandes Terres, chemin des Grandes Terres	B 290 	réseau public	individuel	PI n°17 à 160m : débit > 30 m ³ /h, suffisamment proche (d < 400m)
	anciens bâtiments de ferme	Loras, chemin de Loras	B 46 	réseau public	individuel	PI n°16 à 160m : débit faible (10m ³ /h) < 30m ³ /h, suffisamment proche (d < 400m)

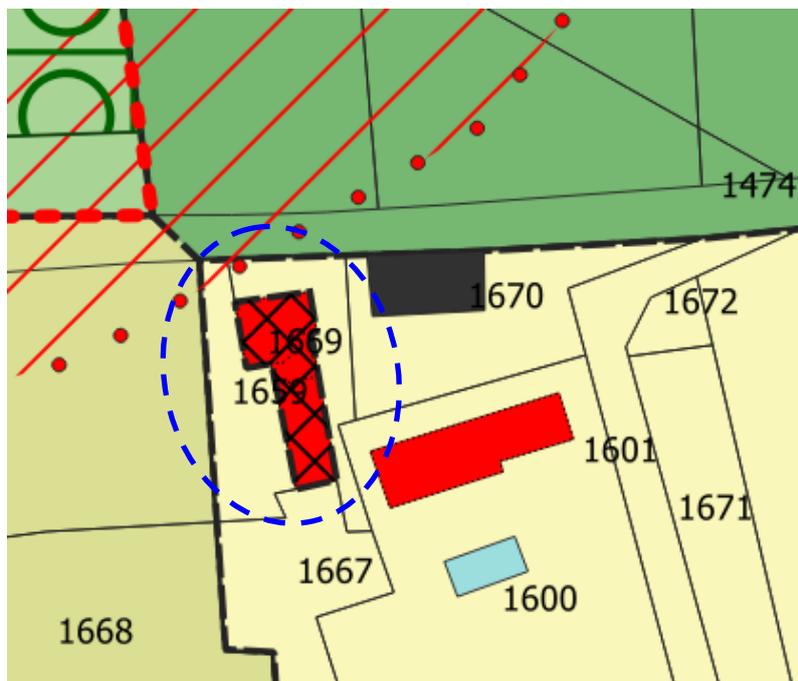
	<p>ancienne grange</p>	<p>Les Crouillères, route de Combeysieu (RD163)</p>		<p>réseau public</p>	<p>individuel</p>	<p>PI n°30 à 130 m : débit faible (26m/h) < 30m³/h, suffisamment proche (d < 400m)</p>
	<p>Ancienne grange</p>	<p>Le Loup, chemin de Pernet</p>		<p>réseau public</p>	<p>individuel</p>	<p>PI n°10 à 45 m : débit faible (22m/h) < 30m³/h, suffisamment proche (d < 400m)</p>

Modification sur le document graphique

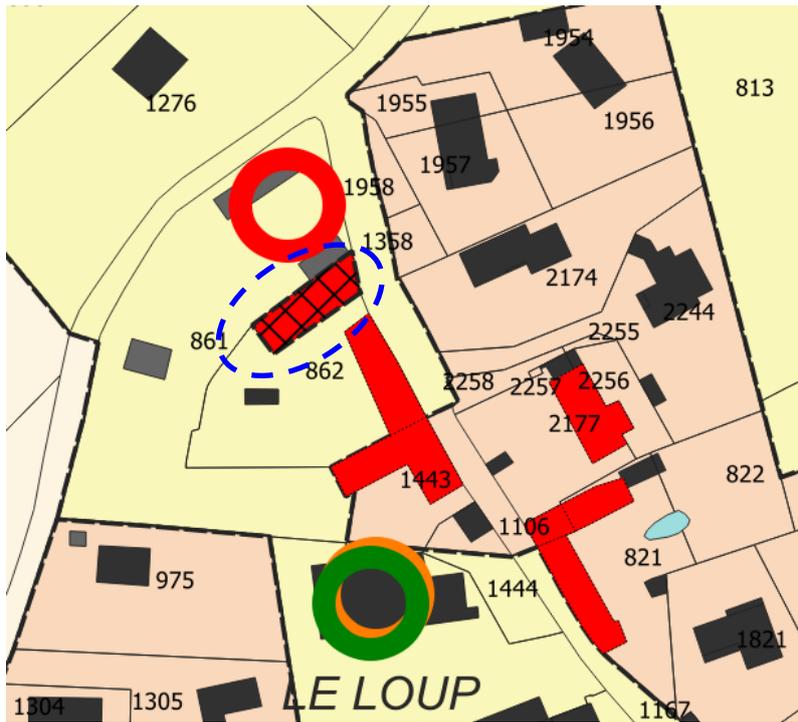
Les nouvelles constructions identifiées sont ajoutées sur le document graphique.

Document graphique après la modification

Construction Aux Crouillères



Construction Au Loup



Nota : l'exploitation agricole ayant cessé son activité, l'identification des constructions agricoles est donc mise à jour en conséquence sur la document graphique (suppression du siège d'exploitation).

9. Adapter la règle de mixité fonctionnelle dans la zone UA

Contexte :

En traduction des objectifs définis dans son PADD pour sauvegarder l'offre en commerces et services de proximité (objectif IV.1), le PLU de 2018 a identifié 5 bâtiments autour de la place du Village dont les locaux de commerce ne peuvent pas changer de destination.

Depuis cette époque, la commune a acquis les murs de la boulangerie et de la superette. Après une période de vacance, le restaurant situé sur la parcelle 715 va rouvrir au printemps 2025. Etant donné la taille de la commune, l'offre en commerces de proximité est d'un bon niveau et son renforcement est peu probable dans le futur. La zone de chalandise et la population sont juste suffisantes pour assurer le maintien des commerces existants. Le dernier bâtiment identifié, un ancien bar-restaurant, est vacant depuis longtemps et n'a pas trouver de repreneur jusqu'à présent. La commune a rencontré récemment un porteur de projet qui maintiendrait un local commercial dans son aménagement.

L'écriture de la règle de la servitude de mixité fonctionnelle, intervenue juste après la recodification du code de l'urbanisme, n'est pas très claire et revoie à la notion de locaux commerciaux sans en préciser les destinations et sous-destinations concernées.

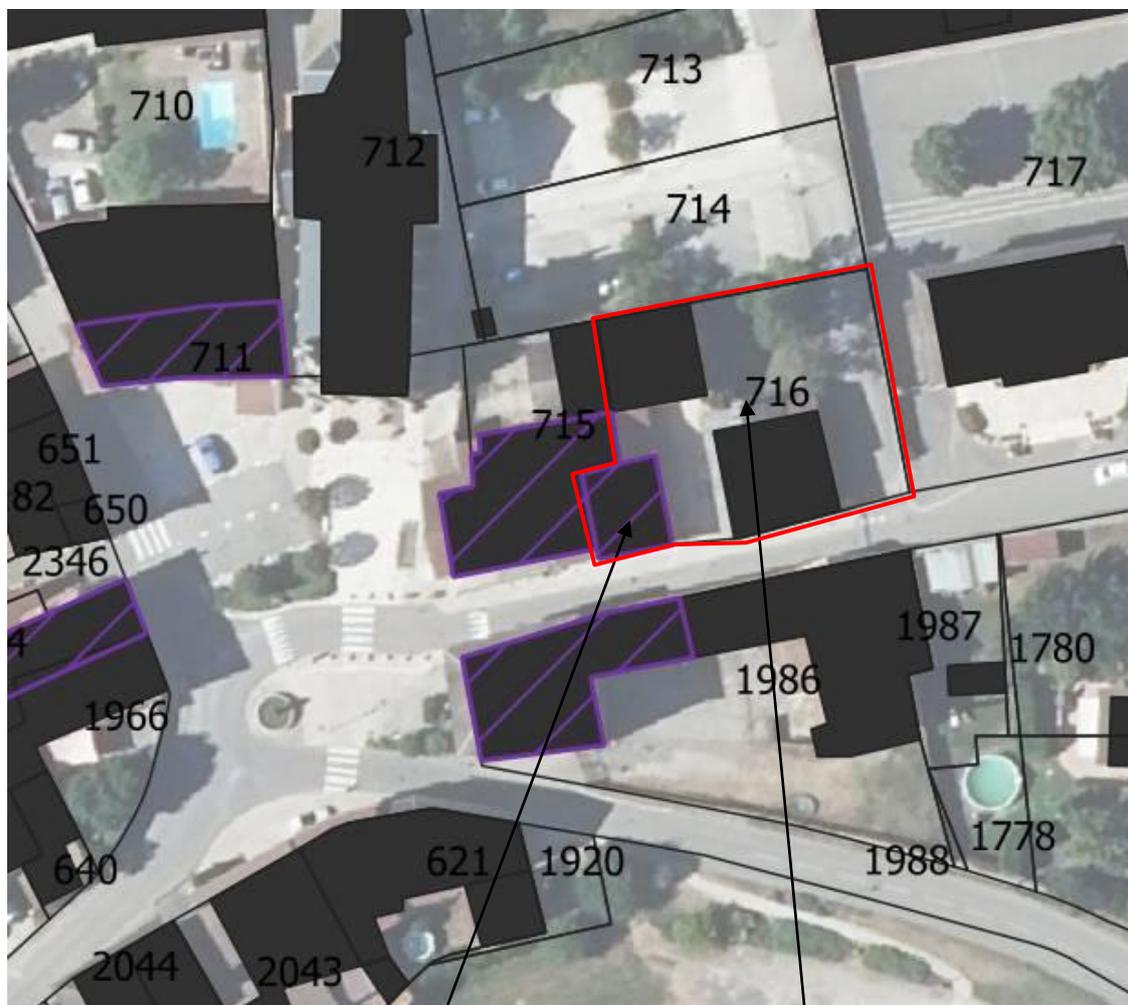
Dans un souci de favoriser la reprise du bâtiment vacant et de mieux définir les attentes, les élus souhaitent modifier la règle concernant la servitude de mixité fonctionnelle en :

- distinguant la règle pour les locaux occupés par une activité et celle pour les locaux vacants,
- précisant les sous-destinations autorisées ou interdites pour les rez-de-chaussée.

Ainsi le règlement distinguera les possibilités offertes pour les locaux en rez-de-chaussée des activités existantes qui pourront perdurer sous leur forme actuelle (commerce ou restaurant) ou changer de destination pour des activités relevant de l'artisanat et du commerce de détail ou des activités de services avec accueil d'une clientèle. Les possibilités offertes aux locaux vacants seront étendues pour faciliter la réutilisation du bâti : le rez-de-chaussée devra prévoir une surface minimale à usage d'artisanat et du commerce de détail ou d'activités de services avec accueil d'une clientèle.

Ces adaptations sont bien conforme à l'objectif de la commune de sauvegarder l'offre en commerces et services de proximité autour de la place du Village et devrait permettre la réouverture d'un local vacant.

En parallèle, la présente procédure sera l'occasion de corriger une erreur d'identification concernant un des bâtiments identifiés. En effet le bâtiment localisé sur la parcelle A 716, bien qu'attenant au restaurant, n'est pas lié à celui-ci et n'a jamais eu de vocation commerciale. Il s'agit d'une maison faisant partie de la propriété localisée sur cette parcelle 716.



Maison identifiée par erreur.

Parcelle 716

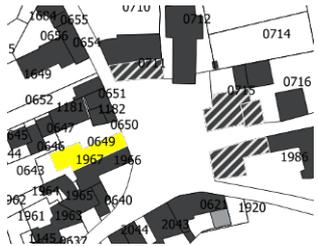
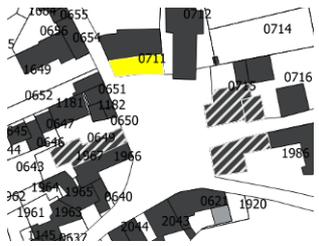
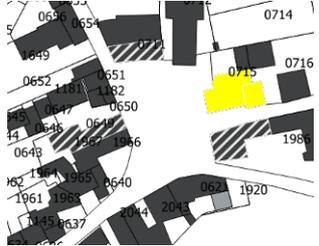
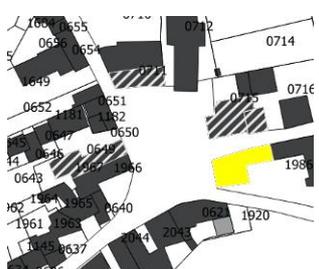


Les élus souhaitent profiter de la procédure pour corriger cette erreur d'appréciation et supprimer la servitude sur ce bâtiment.

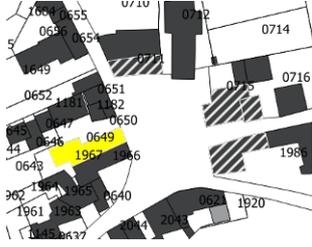
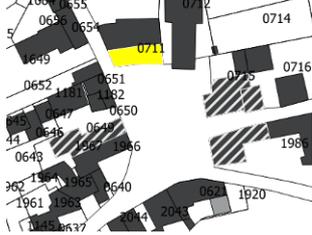
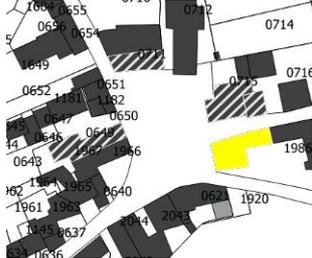
Modification de la liste des locaux commerciaux à préserver

La liste des constructions identifiées comme linéaire commercial à préserver.

Liste avant la modification

photo	Type de commerce	Localisation - Accessibilité	Parcelle - bâtiment concerné (en jaune)
	boulangerie	place du village	Parcelle 1967 
	superette	place du village	Parcelle 711 
	Bar-restaurant	place du village	Parcelle 715 
	ancien restaurant	place du village	Parcelle 1986 

Liste après la modification

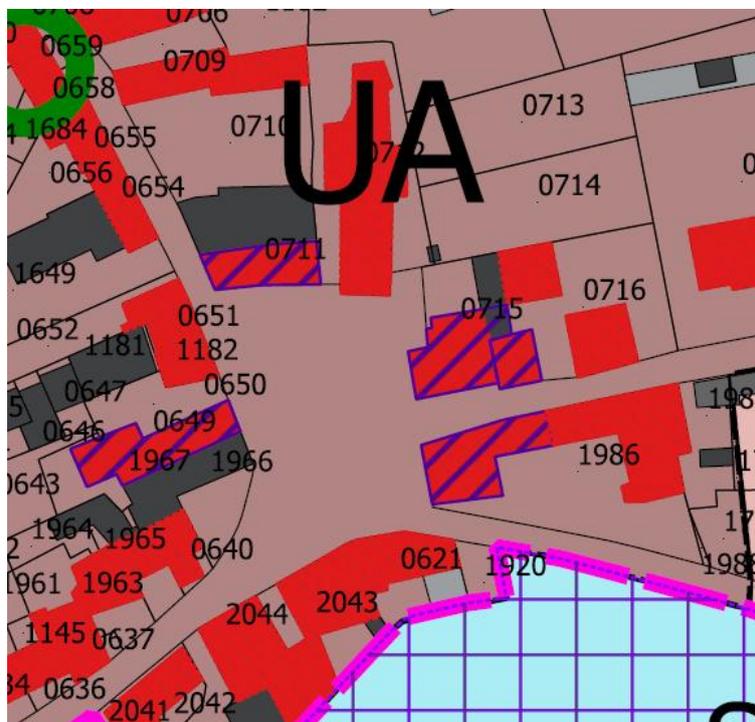
photo	Type de commerce	Localisation - Accessibilité	Parcelle - bâtiment concerné (en jaune)
	boulangerie	place du village	<p>Parcelle 1967</p> 
	superette	place du village	<p>Parcelle 711</p> 
	Bar-restaurant	place du village	<p>Parcelle 715</p> 
	ancien restaurant	place du village	<p>Parcelle 1986</p> 

Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale Zone UA AVANT MODIFICATION	Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale Zone UA APRES MODIFICATION
<p>Mixité fonctionnelle :</p> <p>Le changement de destination des locaux commerciaux existants à la date d'approbation du présent PLU repérés au document graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme est interdit.</p> <p>[...]</p>	<p>Mixité fonctionnelle :</p> <p>Le changement de destination des locaux commerciaux existants à la date d'approbation du présent PLU repérés au document graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme est interdit.</p> <p>Pour les locaux accueillant une activité commerciale à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1, le rez-de-chaussée pourra faire l'objet d'un changement de destination à condition qu'il s'agisse d'artisanat et de commerce de détail ou d'activités de service avec accueil d'une clientèle.</p> <p>Pour les locaux vacants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 et qui accueilleraient une activité commerciale, le rez-de-chaussée pourrait faire l'objet d'un changement de destination à condition qu'il conserve une surface minimale à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'activités de service avec accueil d'une clientèle.</p> <p>[...]</p>

Modification sur le document graphique

La correction d'identification sur la parcelle 715 est reportée sur le document graphique.

Document graphique avant la modification



Document graphique après la modification

