

**DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE D'UPIE**



**PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)**

MODIFICATION N° 2

**PIECE N° 1
NOTICE EXPLICATIVE**

MODIFICATION N° 2 APPROUVEE PAR DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 13 AVRIL 2017

*BEUA - BLANCHET Pascale, urbaniste
3, rue Sergent Blandan
26500 Bourg-Lès-Valence*

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1- LE CONTEXTE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N° 2	4
• Rappel du champ d'application légal de la présente modification du PLU	
• Rappel du déroulé de la procédure de la modification n° 2 du PLU	
2- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT P.L.U : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE CES MODIFICATIONS	6
2-1 Adaptation des périmètres des zones AUo	6
2-1-1 Transformation de la zone 5AUo des Boudras en deux secteurs 5-1 AUo et 5-2 AUo et la mise en cohérence de cette transformation dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement	6
2-1-2 Modification des limites de la zone 1AUo, 7AUo UA et UB en partie nord du centre urbain	8
2-2 Bâtiments identifiés en zones A et N au titre du L 151-11 du code de l'urbanisme	10
2-2-1 Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique concernant un bâtiment agricole identifié en zone A à mettre en cohérence avec le rapport de présentation	11
2-2-2 Désignation de 13 nouveaux bâtiments pour changement de destination en habitation en zone A et N	12
2-3 Suppression ou réduction de l'emprise de plusieurs emplacements réservés	17
2-3-1 Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n° 6	19
2-3-2 Réduction de l'emprise des emplacements réservés n° 8 et 9	20
2-3-3 Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n° 12	21
2-3-4 Suppression de l'emplacement réservé n° 15	22
2-3-5 Suppression de l'emplacement réservé n° 21	24
2-4 Création d'un secteur Nj au Boudras correspondant à des espaces en jardins	25
2-5 Adaptation et actualisation du règlement écrit du PLU	26
2-4-1 Extension des habitations existantes dans la zone UI des Boudras	
2-4-2 Mixité sociale et densité	
2-4-3 Energie renouvelable	
2-4-4 Bâti zone A ou zone N	
2-4-5 Suppression du COS	
2-4-6 Correction erreurs matérielles et rajout d'un lexique en annexe du règlement	
2-6 Actualisation du règlement graphique et du règlement écrit	28
3- PIECES DU PLU A MODIFIER	29
4- CONCLUSION	41

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune d'UPIE a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 31 mars 2003.

Elaboré selon les grands principes issus de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.), l'approbation du P.L.U. a permis d'offrir à UPIE un cadre réglementaire adapté à une pression urbaine croissante, mais aussi d'élaborer un véritable projet pour son développement urbain.

Les orientations fondamentales de ce projet de développement se sont exprimées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), document à partir duquel fut décliné l'ensemble des dispositions réglementaires du P.L.U.

Depuis son élaboration en 2003, le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'UPIE a fait l'objet de plusieurs procédures :

- Deux modifications approuvées en 2003 et 2004
- Une révision simplifiée en 2005 pour la construction d'un centre de secours,
- Une révision générale approuvée le 18 décembre 2006,
- Suite à cette révision générale, une modification n°1 a été approuvée le 25 juin 2012, qui avait pour objet de :
 - De permettre une densification plus forte des zones urbaines autour du village, et encourager la mixité sociale dans les principales zones de développement de l'habitat,
 - De reclasser en zone UCb, la zone AUo de Pousta,
 - D'ouvrir à l'urbanisation la zone AU des Brus,
 - D'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AU quartier Les Préaux / Le Pêcher : classement en secteur UCc et sous-secteur 1UCc
 - De créer un secteur UAa de la zone UA dans le centre ancien où la hauteur des constructions est limitée pour préserver les vues
 - De modifier les orientations d'aménagement sur les quartiers des Clots et des Boudras
 - De créer un secteur Na dans la zone N pour le développement d'une exploitation agricole existante,
 - De créer un sous-secteur Nep dans la zone N pour installations photovoltaïques,
 - D'étendre les secteurs à risques d'inondation au nord du village et au quartier des Plots
 - De préciser, adapter ou compléter certaines dispositions du règlement,
 - De créer, de modifier ou de supprimer certains emplacements réservés.

1- CONTEXTE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N° 2

Rappel Champ d'application modification

Entrent dans le champ de la modification, les modifications apportées au plan qui ont pour effet de :

- modifier le règlement, ou les orientations d'aménagement et de programmation,
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- diminuer les possibilités de construire
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Toutefois, ces modifications ne doivent pas :

- porter atteinte à l'économie générale du PADD (remise en cause des choix des orientations générales)
- réduire un espace 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
- comporter de graves risques de nuisances.

Objet de la modification n° 2 du PLU d'Upie et justification du choix de la procédure

Aujourd'hui, la commune souhaite procéder à quelques adaptations de son PLU. La commune d'Upie a donc engagé une nouvelle procédure de modification qui a pour objet notamment de modifier, compléter et actualiser certaines dispositions réglementaires par rapport à l'évolution de l'urbanisation sur la commune, mais aussi par rapport à l'évolution du contexte législatif ; il s'agit également de corriger certaines erreurs ou incohérences dans les pièces du PLU.

Le projet de modification du PLU d'UPIE porte sur plusieurs points du règlement, et sur la mise à jour de plusieurs éléments graphiques du zonage du P.L.U. ; ont été listés notamment les points suivants :

▪ **Règlement documents graphiques du PLU :**

1- Adaptation des périmètres des zones AUo

- Transformation de la zone 5AUo des Boudras en deux secteurs 5-1 AUo et 5-2 AUo et la mise en cohérence de cette transformation dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement ;
- Modification des limites des zones 1AUo et 7AUo pour les adapter à la topographie du terrain, et reclasser les maisons existantes en UB ; légère extension de la zone UA sur la zone 7AUo pour permettre l'agrandissement d'un commerce existant.

2- Bâtiments identifiés en zones A et N au titre du L 151-11 du code de l'urbanisme

- Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique concernant un bâtiment agricole identifié en zone A à mettre en cohérence avec le rapport de présentation, et désignation au titre du L 151-11 de nouveaux bâtiments en zone A ou en zone N, pour changement de destination en habitation ;

3- Suppression ou modification d'emplacements réservés

- Suppression ou réduction de 6 emplacements réservés,

▪ **Règlement écrit du PLU :**

4- Mixité sociale et densité

- Modification du règlement de la zone 4 AUo pour porter le seuil minimal de logements locatifs à 15 % comme dans les autres zones
- Suppression des références au COS

5- Energie renouvelable

- Modification du règlement pour autoriser les installations photovoltaïques, sur les toitures dans toutes les zones ;

6- Bâti zone A ou zone N

- Prise en compte dans le règlement de la zone A et de la zone N des nouvelles dispositions relatives à l'extension des habitations existantes et à leurs annexes introduites par la loi du 6 août 2015 (loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron ») ;
- Modification du règlement de la zone N pour autoriser les cabanes de jardin

7- Suppression du COS dans toutes les zones

8- Correction erreurs matérielles et ajout d'un lexique en annexe du règlement

- Correction de plusieurs erreurs matérielles dans le règlement écrit

▪ **Règlements graphique et écrit du PLU :**

9- Création d'un secteur Nj de la zone N (STECAL) pour adapter les dispositions du PLU aux occupations du sol constatées sur ce secteur (espaces de petits jardins, plateau sportif et plate-forme pour tri des déchets)

10- Actualisation du règlement graphique et du règlement écrit

- Correction des règlements graphique et écrit pour intégrer la recodification du livre 1^{er} du code de l'urbanisme au 1^{er} janvier 2016.

▪ **Orientations d'Aménagement et rapport de présentation:**

- Mise en cohérence des orientations d'aménagement et mise à jour du rapport de présentation en rapport avec les modifications apportées au règlement (tableau des surfaces, etc...).

La procédure de modification du P.L.U. apparaît adaptée aux modifications envisagées par la commune d'Upie. Ces modifications n'entrent pas dans le champ de la révision du document d'urbanisme puisqu'elles ne changent pas les orientations du PADD, elles ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, et elles ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Rappel du déroulé de la procédure de la modification n° 2 du PLU

- Notification du projet de modification aux personnes publiques associées et avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 19 janvier 2017 requis par rapport à certains points du règlement modifiés en zone A et en zone N, et par rapport à la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) « Nj » dans la zone N.
- Arrêté pour mise à l'enquête publique du projet de modification du PLU
- Enquête publique
- Modifications éventuelles apportées au projet pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique (conclusions du commissaire enquêteur et observations émises sur le registre d'enquête publique) ;
- Délibération du Conseil Municipal du 13 avril 2017 approuvant la modification n°2 du PLU.

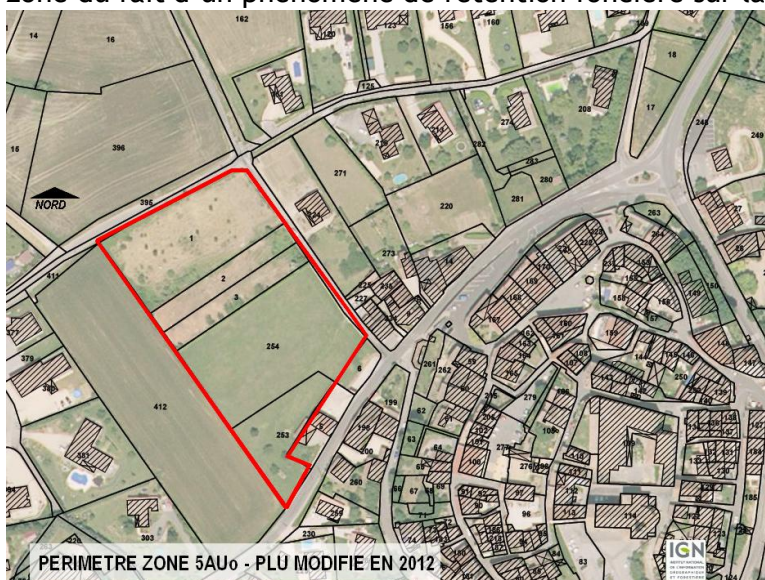
2- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT PLU : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE CES MODIFICATIONS

2-1 Adaptation des périmètres des zones AUo

2-1.1 Transformation de la zone 5AUo des Boudras en deux secteurs 5-1 AUo et 5-2 AUo et la mise en cohérence de cette transformation dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement

Les dispositions actuellement applicables de la zone 5AUo résultent de la modification n°1 de 2012, et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui avaient été précisées sur le quartier des Boudras lors de cette modification.

Depuis 2012, aucun projet d'aménagement, ni de construction n'a pu se concrétiser sur cette zone du fait d'un phénomène de rétention foncière sur la partie sud de la zone AUo.

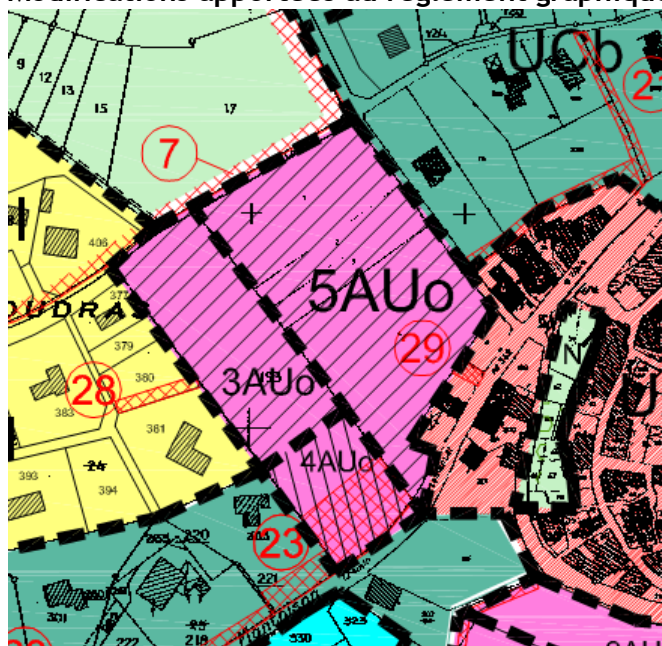


La commune ayant la maîtrise foncière des terrains en partie nord, souhaite dans le cadre de la présente modification, diviser la zone 5AUo des Boudras en deux secteurs 5-1 AUo et 5-2 AUo de manière à permettre sur ce quartier la réalisation d'une première opération d'habitat sur la partie nord.

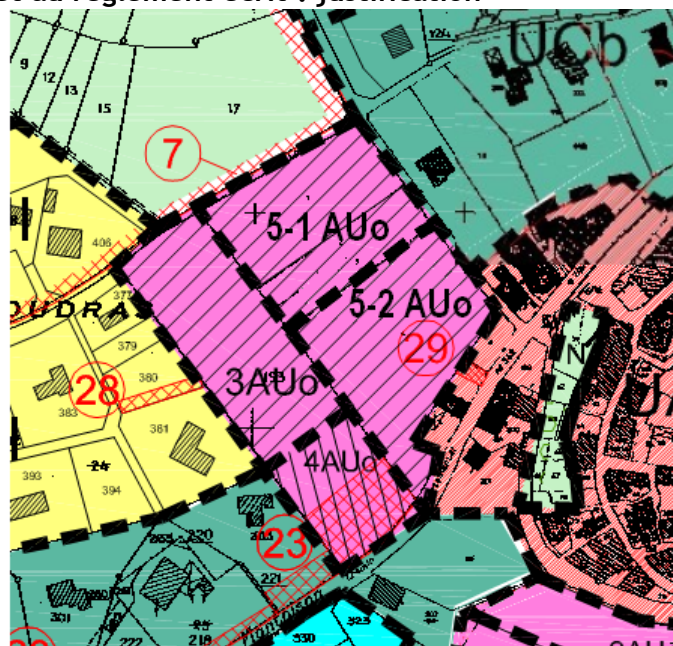
Cette division de la zone 5 AUo en deux zones 5-1 AUo et 5-2 AUo, s'inscrit sur la limite des parcelles 3 et 264.

Superficie zone 5-1 AUo : 0,53 ha
Superficie zone 5-2 AUo : 0,57 ha

Modifications apportées au règlement graphique et au règlement écrit : justification



Document graphique PLU avant modification



Document graphique intégrant modification n°2

Les dispositions du règlement écrit relatives aux deux zones 5-1 AUo et 5-2 AUo sont les mêmes que celle de la zone 5 AUo, seule la mise en cohérence de cette transformation est effectuée dans le règlement.

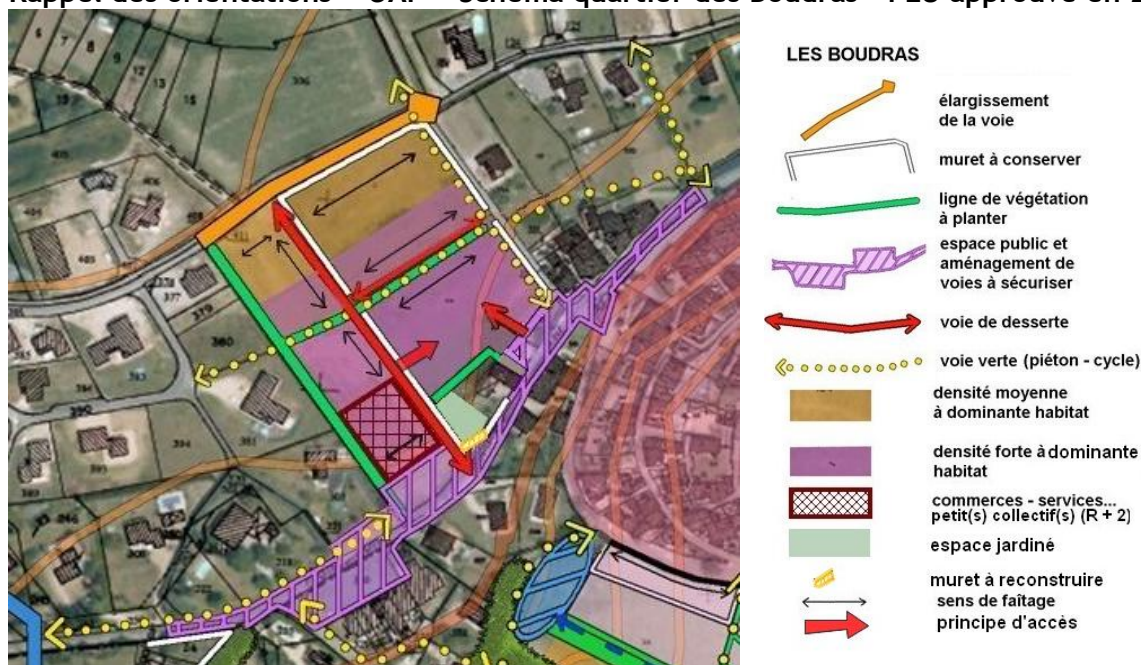
Cette modification reste compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, définies sur ce quartier, toutefois celles-ci sont modifiées par rapport aux accès pour la desserte de la zone 5-1 AUo :

La voie de desserte Est-Ouest prévue dans les orientations du PLU de 2012 est supprimée pour ne pas reporter de trafic supplémentaire sur le chemin des Boudras à l'est.

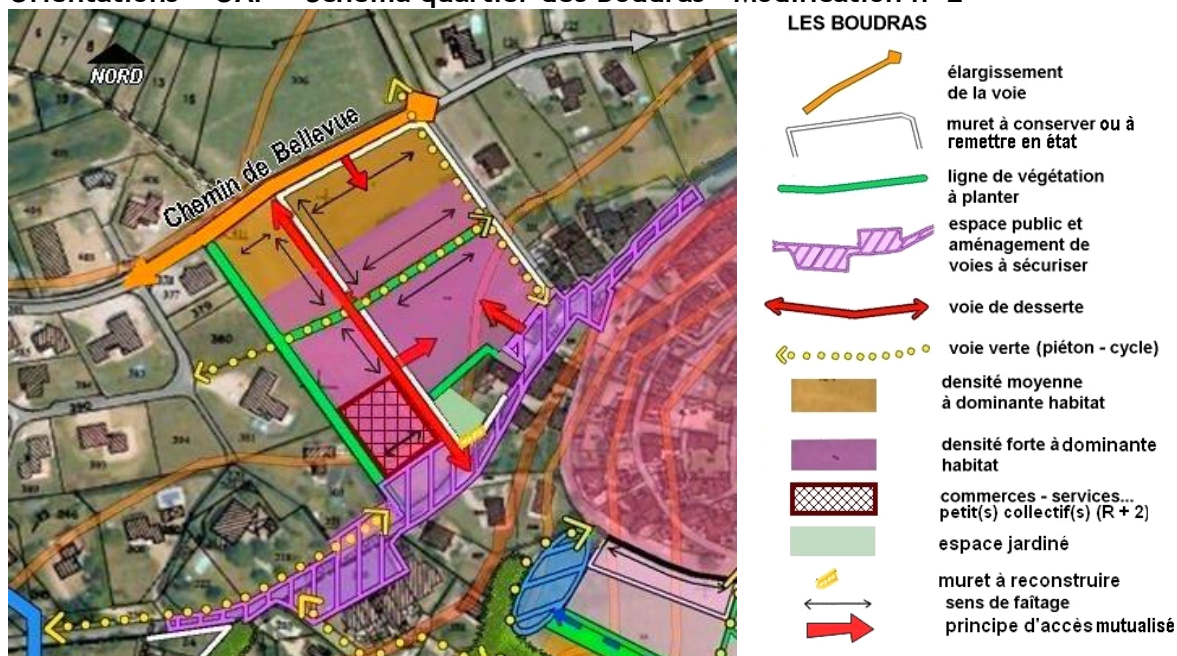
Un accès mutualisé à partir du chemin de Bellevue est prévu pour desservir la zone 5-1 AUo.

Le chemin des Boudras fera fonction de liaison «douce». L'aire de jeux pour enfants qui était prévue dans la zone 5AUo, n'est pas reconduite dans les orientations d'aménagement de ce quartier, une aire de jeux ayant déjà été réalisée à proximité du quartier des Boudras.

Rappel des orientations « OAP » Schéma quartier des Boudras - PLU approuvé en 2012



Orientations « OAP » Schéma quartier des Boudras - Modification n° 2



Dans le projet de modification (Extrait document OAP):

La desserte véhiculaire s'effectuera au nord à partir du Chemin de Bellevue qui sera élargie, et au sud à partir de la RD 342 Upie/Montoison.

Une voie principale sera créée pour la desserte interne du quartier : cette voie de desserte nord ouest / sud est longera le muret existant pour déboucher sur l'espace public qui sera aménagé en façade de la RD 342.

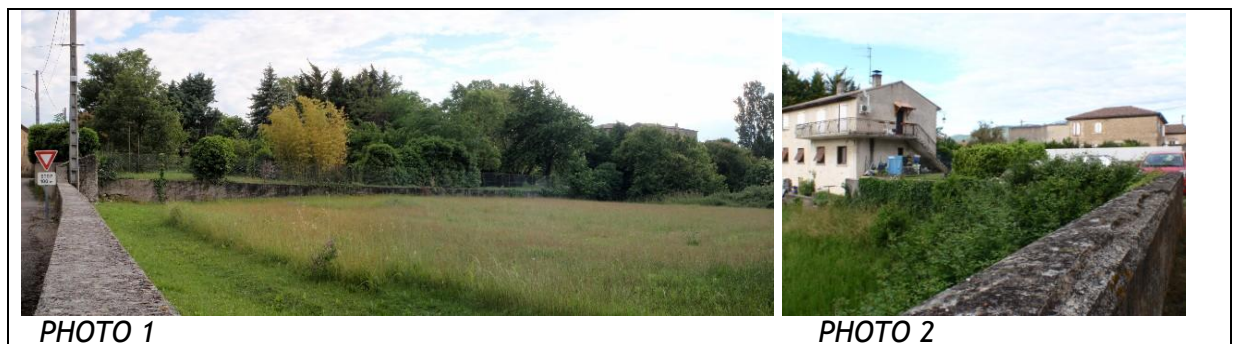
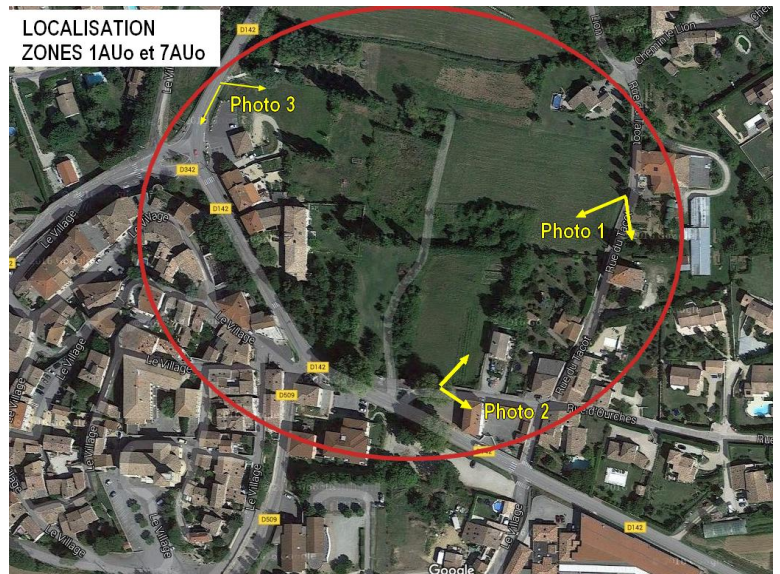
Pour la partie nord-Est (zone 5-1 AUo), un accès unique pourra être aménagé à partir du chemin de Bellevue pour desservir cette zone.

La voie existante (rue des Boudras) en limite nord-est du quartier sera maintenue en l'état, elle aura une fonction de « voie verte » ou « liaison douce » (piétons-cycles) où la circulation des véhicules motorisés sera limitée : Aucun accès pour la desserte des zones de ce quartier ne sera aménagé à partir de cette voie aux caractéristiques limitées.

Une liaison voie verte sud-ouest / nord-est traversera ce nouveau quartier assurant une liaison sécurisée entre les quartiers d'habitation des Boudras et le nord du centre ancien.

2-1.2 Modification des limites des zones 1AUo, 7AUo, UA et UB en partie nord du centre urbain

La zone 1AUo a pour vocation dominante l'habitat, mais peut accueillir également des commerces, services, équipements collectifs... nécessaires à la vie du centre bourg. Tout comme la zone 7AUo qui lui est contigüe, elle doit s'urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement.



Pour la zone 1AUo située au nord du centre urbain et de la Place Charlemagne, il est prévu la création d'un front urbain en bordure de la Place (façade urbaine à créer mixant habitat et activités commerciales avec implantation des constructions dans un même alignement le long de la Place et de la future voie de desserte interne à la zone).

Toutefois trois habitations existantes sont intégrées en partie Est de cette zone 1AUo (Photo 2), et n'ont pas à être concernées par l'opération d'ensemble de la zone 1AUo.

Par ailleurs il apparaît que la limite entre les zones 1AUo et 7AUo est en incohérence avec la topographie du terrain où la rupture de pente est située plus au nord de la limite 1AUo et 7AUo (Photo 1).

A l'ouest, côté RD 142 route de Montmeyran, un bureau de tabac -presse s'est implanté dans la zone UA. Ce commerce désire s'agrandir mais son extension est bloquée par les limites de la zone 7AUo.

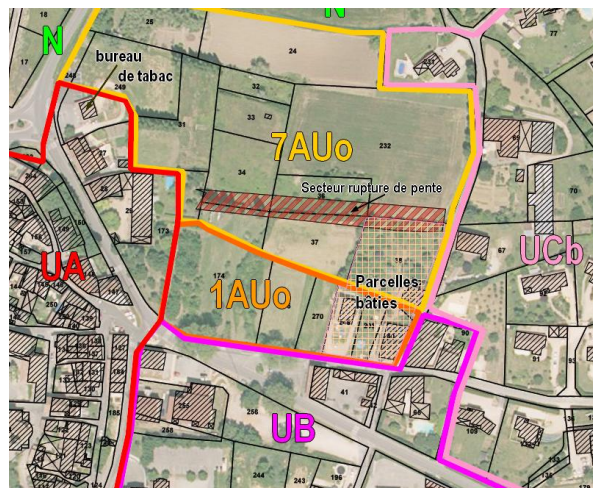


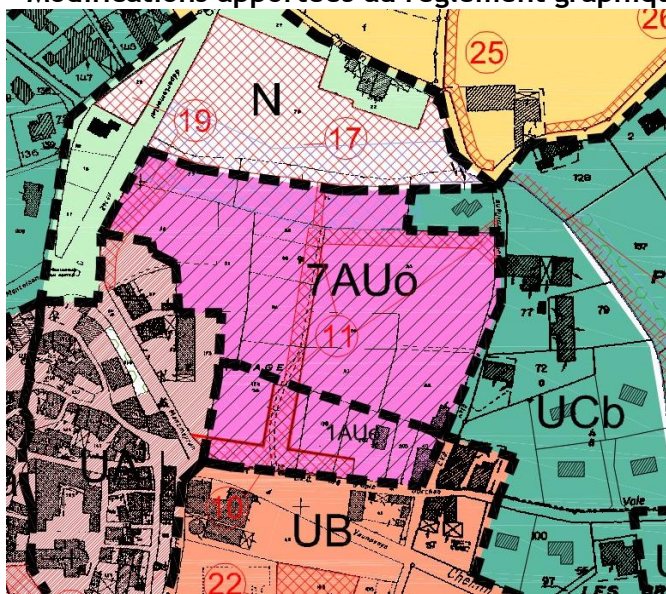
PHOTO 3

Par rapport à la prise en compte de ces contraintes, la modification N°2 prévoit une nouvelle délimitation des zones UA, UB, 1AUo et 7AUo :

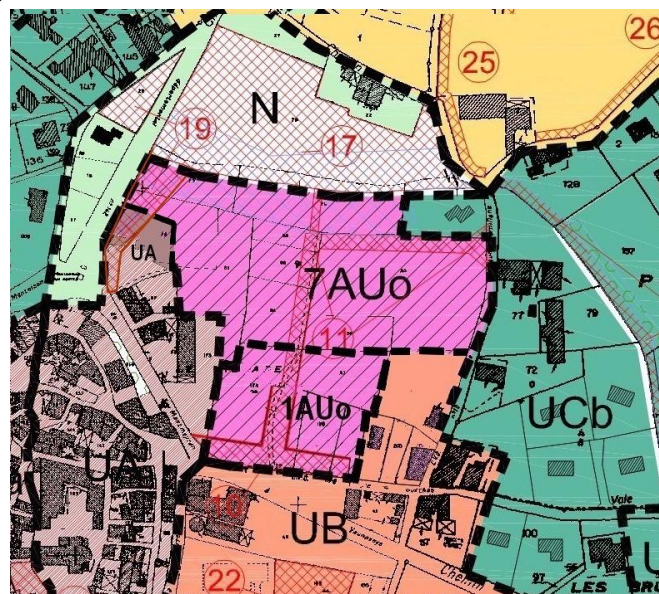
- pour tenir compte des constructions déjà existantes intégrées qui sont reclassées en zone UB, zone qui correspond à la typologie du bâti existant (implantation des constructions soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, soit en recul possible dans la zone UB, alors que la zone UCb impose un recul des constructions par rapport à l'alignement des emprises publiques).
- pour mieux adapter les limites de la zone 1AUo à la topographie du terrain et situer la limite 1AUo / 7AUo au niveau de la rupture de pente.
- pour permettre d'étendre le petit commerce très prisé par les Upiens.

Ces modifications restent cohérentes avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur ce quartier qui restent inchangées.

Modifications apportées au règlement graphique



Document graphique PLU avant modification



Document graphique intégrant modification n°2

Extension de la zone UA sur 800 m² de la zone 7AUo

- ⇒ Nouvelle superficie zone UA : 4,14 ha

Et

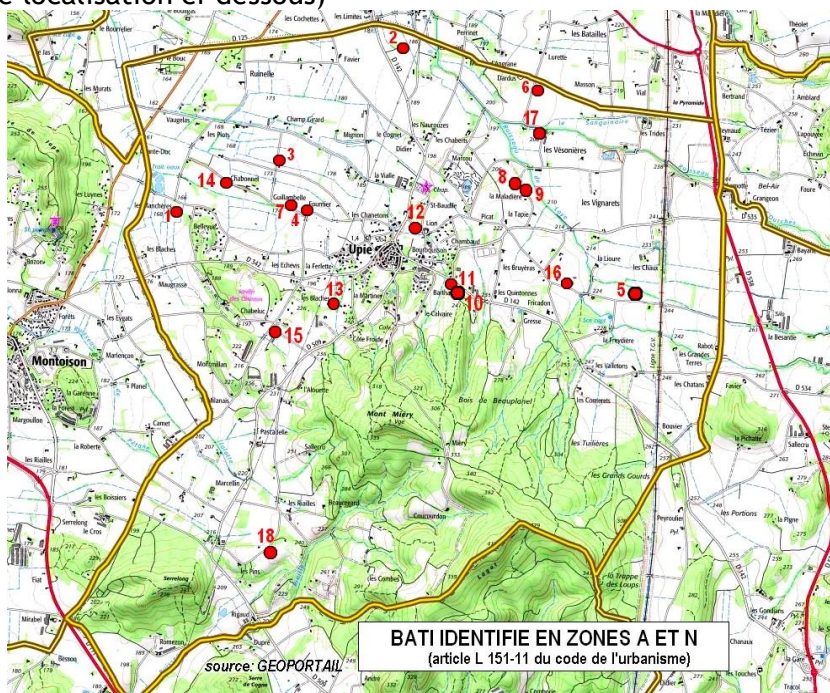
Extension de la zone UB sur 3900 m² des zones 1AUo et 7AUo

- ⇒ Nouvelle superficie zone UB: 3,49 ha
- ⇒ Nouvelle superficie zone 1 AUo : 0,70 ha
- ⇒ Nouvelle superficie zone 7 AUo : 1,58 ha

2-2 Bâtiments identifiés en zones A et N au titre du L 151-11 du code de l'urbanisme

Sept bâtiments avaient été identifiés en zone A agricole du PLU pour un changement de destination : un bâtiment au quartier Bellevue, aux Naurouzes, au lieu-dit les Routes, au Chaux, à Dardus, et deux bâtiments au lieu-dit «Les Grands Prés » (Bâtiments 1 à 7).

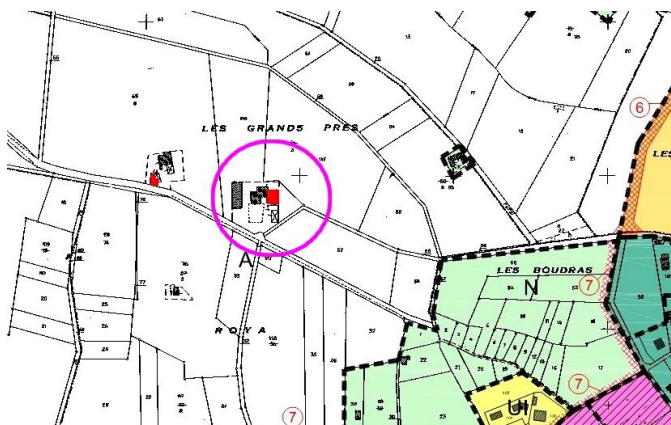
Dans le cadre du projet de modification, 11 nouveaux bâtiments ont été rajoutés à cette liste (voir carte localisation ci-dessous)



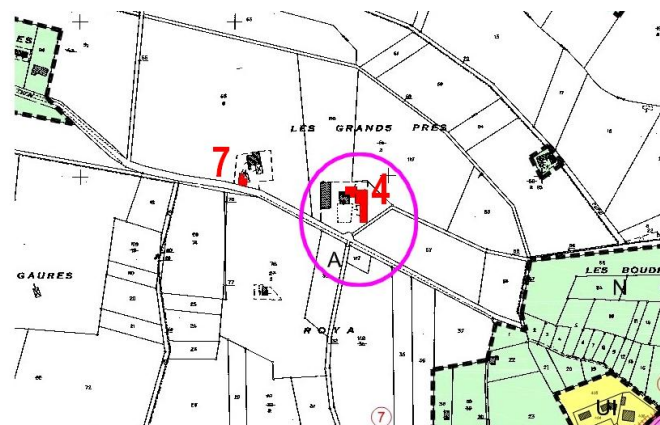
2-2-1 Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique concernant un bâtiment agricole identifié en zone A à mettre en cohérence avec le rapport de présentation

La commune a relevé une erreur matérielle de report sur le document graphique du règlement pour un ensemble de bâtiments localisés en zone agricole aux Grands Prés (groupe de bâti Est : n°4) et identifié pour pouvoir autoriser le changement de destination de ces granges en habitation au titre du L 151-11. Ce report n'est pas cohérent avec le bâtiment identifié sur l'extrait du plan de zonage page 68 du rapport de présentation.

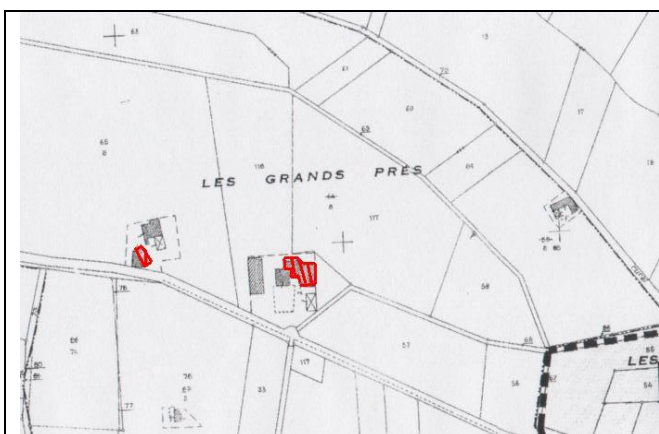
La commune souhaite donc corriger cette erreur matérielle et mettre en cohérence les deux pièces du dossier. Est identifié la totalité de l'ensemble des bâtiments (grange et hangar) attenants à l'habitation.



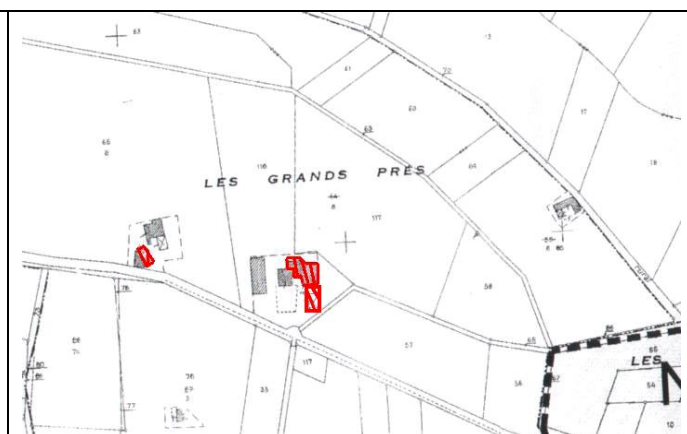
Document graphique du règlement du PLU avant modification



modification n°2



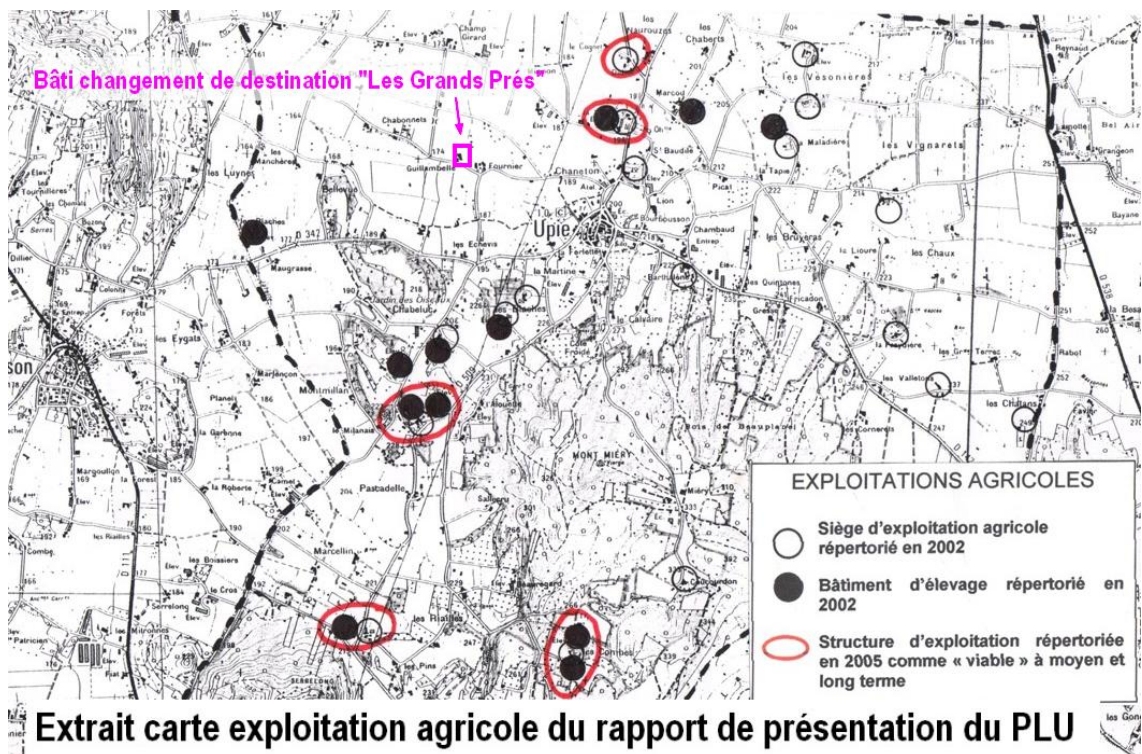
Extrait carte page 68 du rapport de présentation du PLU avant modification



Extrait rapport : modification n°2



Ce groupe bâti identifié au titre du L151-11 n'est plus utilisé pour l'exploitation agricole; il s'agit de granges constituant les dépendances d'une ancienne ferme qui sont accolées à l'habitation principale.



Extrait carte exploitation agricole du rapport de présentation du PLU

Ce changement de destination n'aura pas d'impact négatif sur l'espace ou l'activité agricole, car il n'est pas situé à proximité d'un siège d'exploitation, d'un bâtiment d'élevage, il n'aura pas pour effet de morceler l'espace agricole ou de gêner cette activité.

2-2-2 Désignation de nouveaux bâtiments pour changement de destination en habitation dans les zones A et N du PLU :

Critères retenus par la commune :

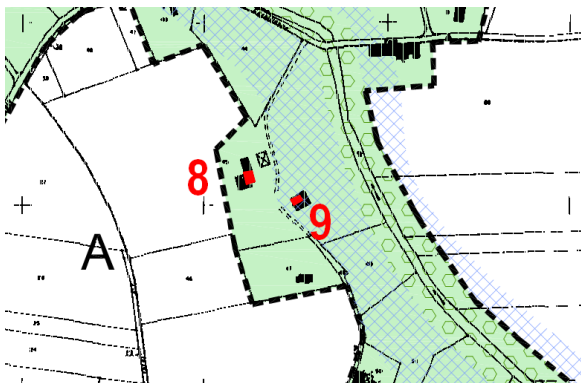
- Bâtiment agricole traditionnel de type hangar fermé ou partiellement fermé rattaché à une ferme habitée ou qui a été habitée (dépendance attenante ou non attenante à l'habitation existante) ;
- Les toitures doivent être constituées d'une charpente en bois traditionnelle et couvertes de tuiles plates, ou romaines ;
- Ce changement de destination ne doit pas engendrer de frais de raccordement aux réseaux (eau, électricité, voirie) pour la commune. L'aptitude des sols à l'assainissement doit être favorable.

Désignation de nouveaux bâtiments pour changement de destination en habitation en zone N:

La commune souhaite pouvoir autoriser le changement de destination de plusieurs bâtiments situés en zone Naturelle N du PLU, qui disposent des équipements en eau et électricité. Ce changement de destination est encadré par l'article 11 de la zone N qui précise les conditions de traitement architectural des constructions afin de favoriser leur insertion dans l'environnement naturel et paysager.

Le changement de destination des bâtiments désignés en zone naturelle N, sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) lors de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.

Bâti n° 8 : La Maladière - Zone N

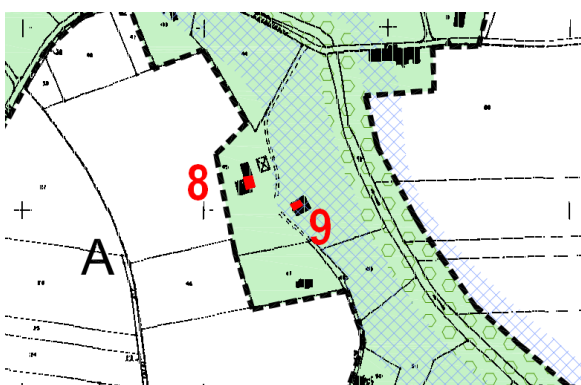


Niveau des réseaux : suffisant.



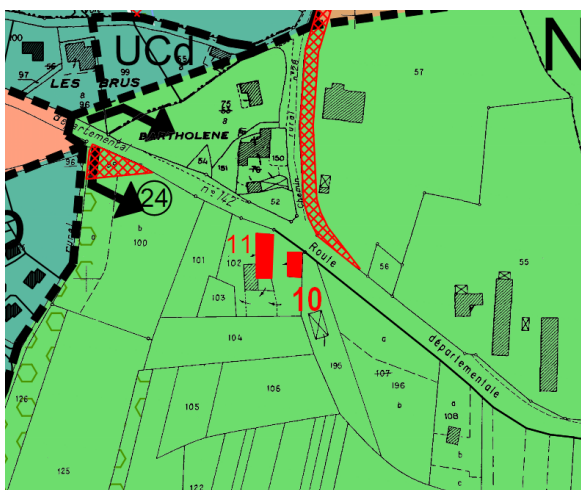
Bâti n° 8 : La Maladière: ancienne grange attenante à la maison d'habitation.

Bâti n° 9 : La Maladière - Zone N



Bâti n° 9 : aménagement d'une ancienne grange attenante à une maison d'habitation réhabilitée

Bâti n° 10 : Bartalène - Zone N – parcelle AC 469



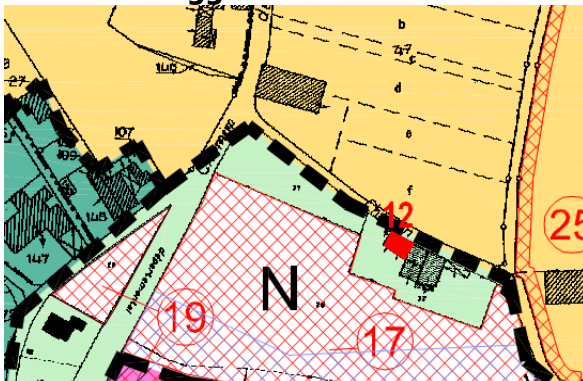
Bâti n° 10 : bâtiment fermé non utilisé pour l'activité agricole. Desservi par les équipements en bordure de la départementale. Proche d'une habitation et du bâtiment n° 11 identifié également pour un changement de destination. Potentialités pour créer un logement.

Bâti n° 11 : Bartalène - Zone N



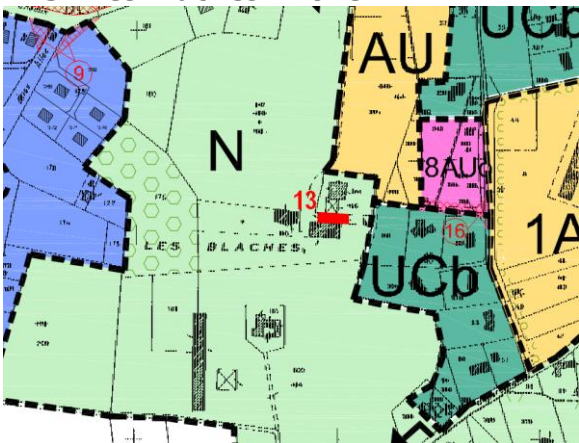
Bâti n° 11 : grand hangar fermé attaché à une habitation existante, plus d'affectation agricole

Bâti n° 12 : Nord agglomération- Zone N



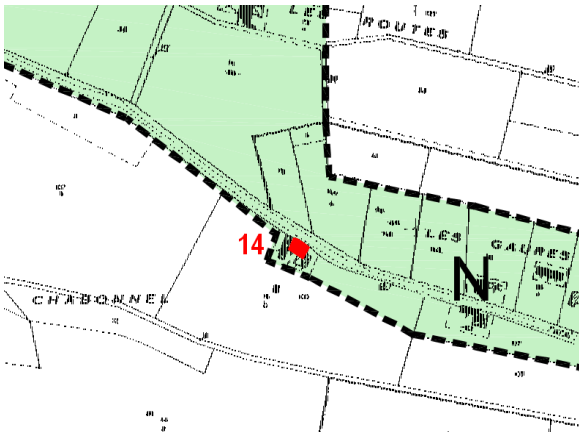
Bâti n° 12 : hangar et granges attachés à une habitation existante, plus d'affectation agricole

Bâti n° 13 : Les Blanches - Zone N



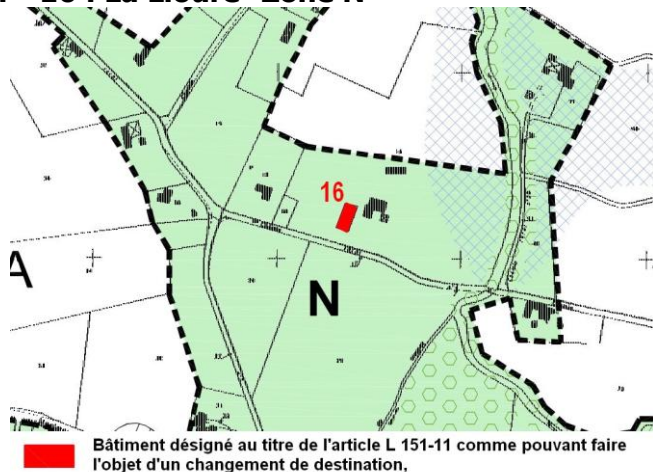
Bâti n° 13 : grange indépendante de la maison d'habitation avec caractère patrimonial, plus d'affectation agricole

Bâti n° 14 : Chabonnel - Zone N



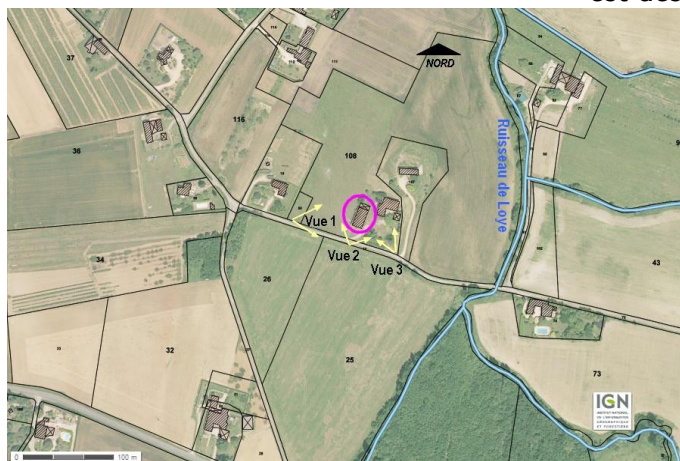
Bâti n° 14 : grange attachée à la maison d'habitation, caractère patrimonial, plus d'affectation agricole

Bâti n° 16 : La Lioure- Zone N



Vue 3

Bâti n° 16 : bâtiment regroupé dans le tènement foncier de l'habitation existante, est desservi par le chemin de La Lioure.



Vue 2

Le bâtiment est situé dans un environnement à caractère agricole et naturel :

- espaces de la plaine à dominante agricole, mais aussi proximité du ruisseau de Loye à environ 200 m,
- présence de plusieurs habitations avec parcs et jardins d'agrément.



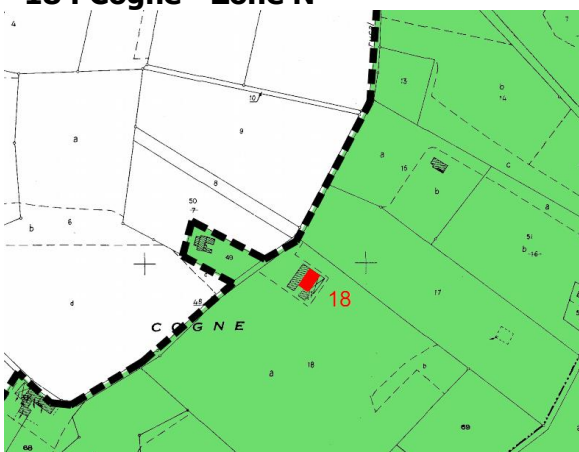
Vue 1

Bâti n° 17 : Les Vésonières - Zone N



Bâti n° 17 : Les Vésonières : ancienne grange attenante à la maison d'habitation ; plus d'affectation agricole. Pas d'impact paysager négatif si respect de l'architecture traditionnelle
Niveau des réseaux : suffisant

Bâti n° 18 : Cogne - Zone N

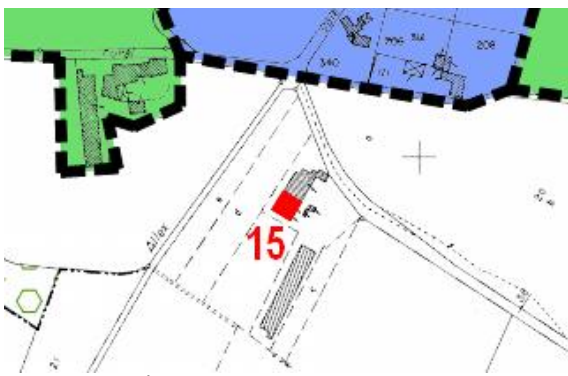


Bâti n° 18 : Ancienne ferme inhabitée. Bâti de caractère : grange fermée attenante à l'habitation existante, plus d'affectation agricole.

Désignation d'un nouveau bâtiment pour changement de destination en habitation en zone A

La commune souhaite pouvoir autoriser le changement de destination de plusieurs bâtiments situés en zone agricole du PLU, et a retenu un nouveau bâtiment dont le changement de destination ne perturbera pas l'activité agricole et dans un quartier qui dispose d'un niveau d'équipement suffisant en eau et électricité.

Bâti n° 15 : Chabeluc - Zone A



L'ancien bâtiment d'élevage au sud n'est plus utilisé pour l'activité agricole



Bâti n° 15 : Ancienne ferme. Bâti de caractère : grange fermée attenante à l'habitation existante, plus d'affectation agricole.

2-3 Suppression ou réduction de l'emprise de plusieurs emplacements réservés

Liste des emplacements réservés (ER) avant modification n° 2			Modification n° 2
N°	Destination	Bénéficiaire	Emplacement réservé modifié
1	Extension du cimetière	Commune	
2	Elargissement RD 538	Département	
3	Elargissement du chemin rural n° 28 (Pousta)	Commune	
4	Aménagement d'une voie de désenclavement entre Pousta et la R.D. 142 (quartier Sainte Baudille)	Commune	
5	Aménagement du carrefour R.D. 142 (entrée nord agglomération)	Département	
6	Aménagement d'une voie de désenclavement des quartiers ouest entre la R.D. 142 et le chemin des Boudras	Commune	ER modifié dans son emprise
7	Elargissement du chemin des Boudras	Commune	
8	Aménagement du chemin (quartier La Roberte)	Commune	ER modifié dans son emprise
9	Aménagement du carrefour R.D. 342 (entrée ouest agglomération)	Département	ER modifié dans son emprise
10	Aménagement et traitement espaces publics Place Charlemagne	Commune	
11	Voie de désenclavement zone AU centre village	Commune	
12	Cheminement piétonnier, quartier Pousta	Commune	ER modifié dans son emprise
13	Espace de circulation-stationnement et espace vert sur place de l'Eglise	Commune	
14	Aménagement espaces de stationnement cimetière	Commune	
15	Cheminement piétonnier, quartier Les Clots	Commune	ER supprimé
16	Voie de désenclavement zone AU Les Blaches	Commune	
17	Cheminement piétonnier, et espaces verts centre bourg	Commune	
18	Elargissement route d'Ourches	Commune	
19	Aménagement espaces verts et plantations aux abords de la R.D. 142 dans la traversée du village	Commune	
20	Aménagement liaison piétonne quartier Bartalène	Commune	
21	Aménagement liaison piétonne quartier Le Pêcher	Commune	ER supprimé
22	Jardin public et espace public de sport et loisirs type "city-parc"	Commune	
23	Aménagement voie verte et espaces publics le long de la RD 342	Commune	
24	Aménagement carrefour RD 142 / route de Miery	Commune	
25	Elargissement voie communale quartier Sainte Baudille	Commune	
26	Elargissement voie communale quartier Le Lion/ Pousta	Commune	
27	Elargissement voie communale quartier Pousta / Bartalène	Commune	
28	Aménagement liaison piétonne zone UI des Boudras	Commune	
29	Espace public et accès 5-2 AUo	Commune	

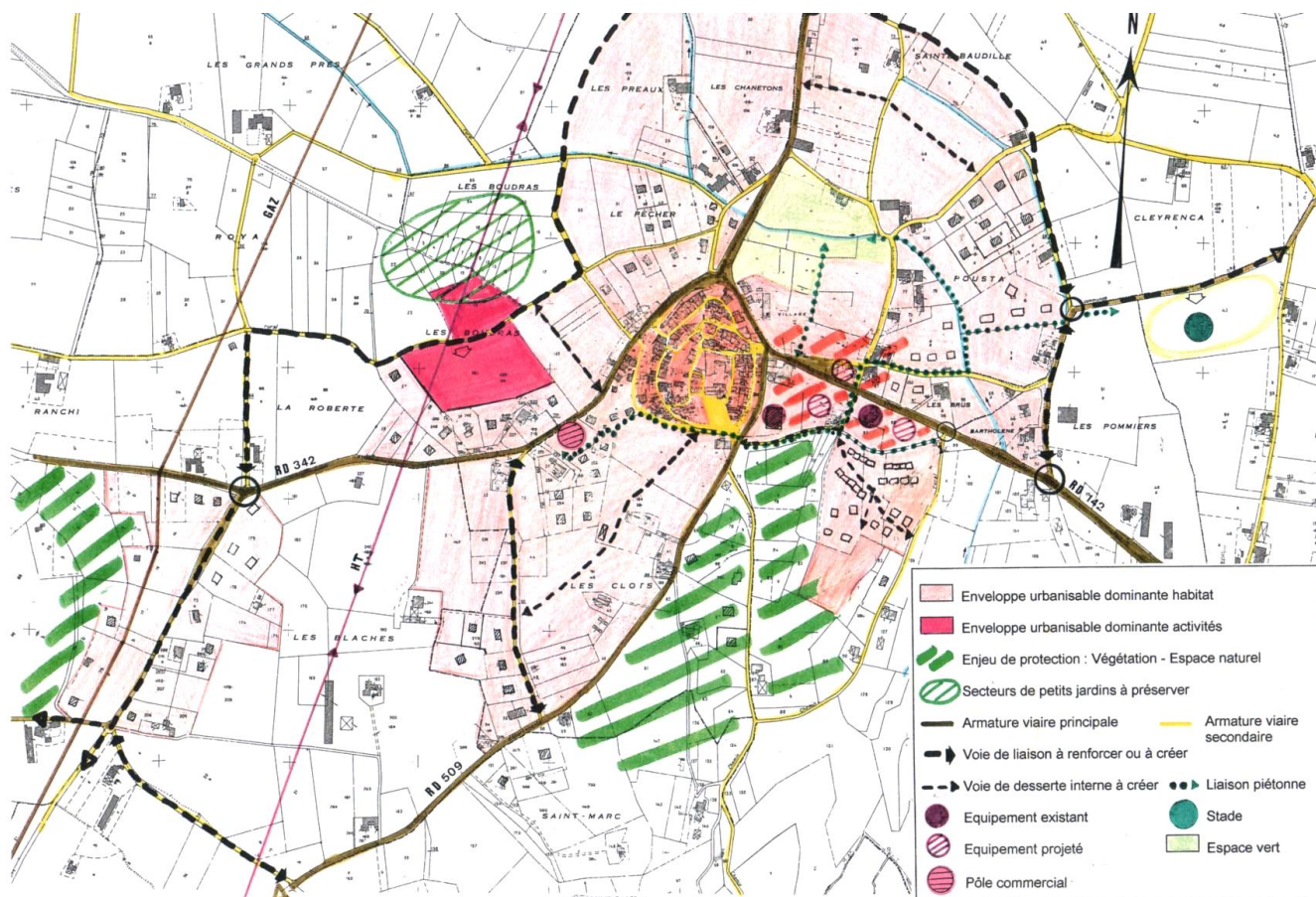
La commune souhaite supprimer ou modifier l'emprise de six emplacements réservés qui avaient été prévus dans le cadre du schéma des liaisons viaires et piétonnes au sein de l'agglomération et des différents quartiers.

▪ **Rappel du contexte :**

Dans le cadre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du PLU révisé en 2006, la commune d'Upie a défini une enveloppe urbanisable, qui correspond à l'objectif de promouvoir des formes urbaines permettant de maintenir des espaces bâtis « aérés » autour du village, pour assurer les besoins dans une perspective à long terme (une trentaine d'hectares pour les 20 ans à venir).

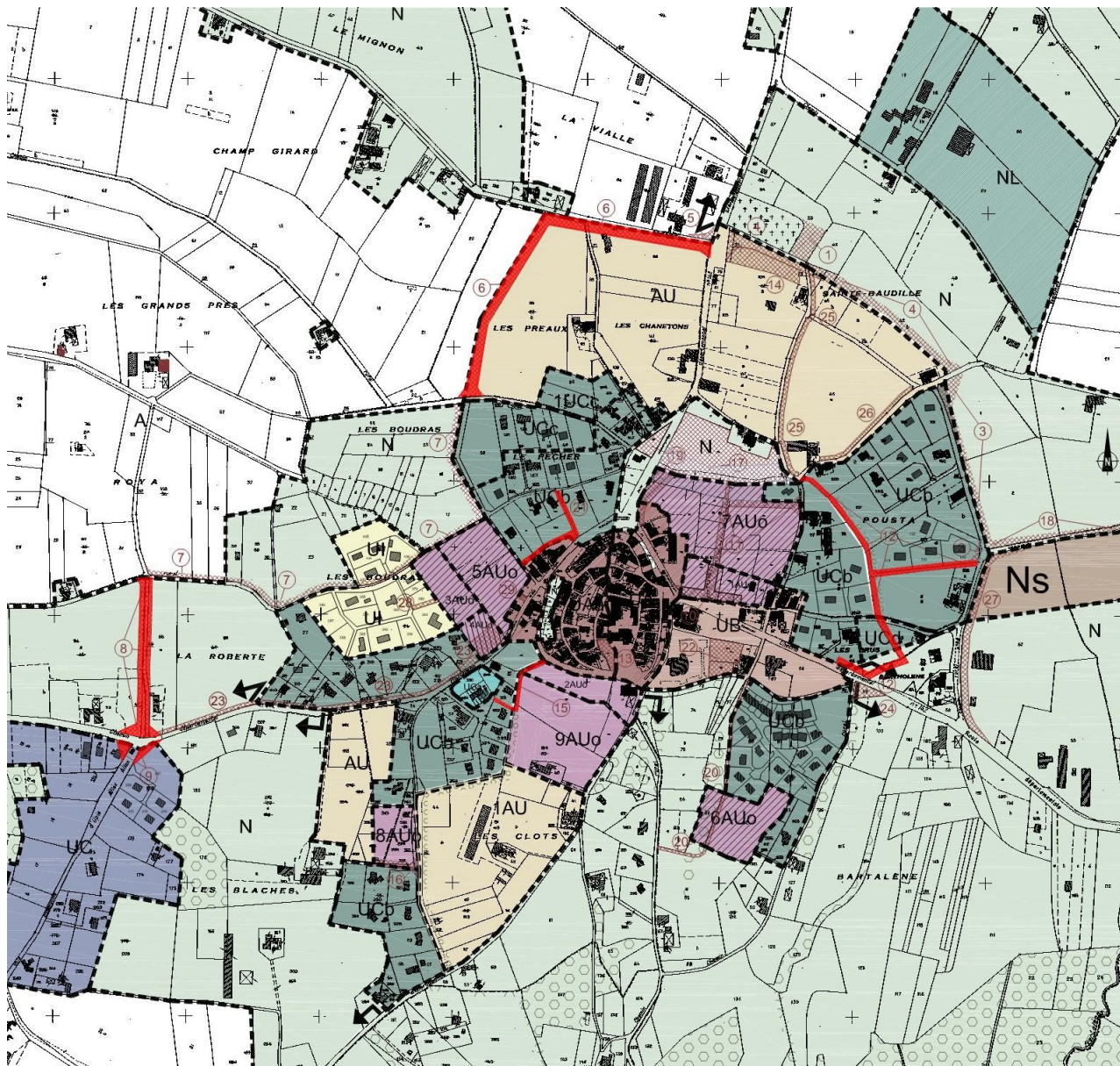
En matière d'orientations spatiales, la commune a fait le choix d'un développement de l'urbanisation en couronne autour du centre bourg, les zones de priorité d'urbanisation devant être déterminées en fonction de la programmation des équipements, et "à priori" en partant du centre bourg vers l'extérieur de manière concentrique ; les espaces à urbaniser s'organisant à partir d'un schéma de liaisons viaires « primaires » (schéma de principe) autour et à l'intérieur de cette enveloppe pour notamment désenclaver les quartiers à urbaniser à partir du réseau routier départemental et des voies communales existantes.

Voir schéma ci-dessous extrait du document PADD (page 7)



D'où la création d'emplacements réservés dans les documents graphiques du règlement du PLU en vue de faciliter l'accès « voiture », mais aussi la desserte « piéton » et « cycle » pour la mise en place d'un maillage de voies hiérarchisées desservant les différents quartiers à partir des principales voies d'accès au village.

Certains de ces emplacements réservés apparaissent notamment aujourd'hui surdimensionnés, ou difficiles à mettre en œuvre, la commune souhaite donc supprimer ou redimensionner l'emprise de six de ces emplacements réservés dans le cadre de cette modification simplifiée : Voir extrait zonage PLU ci-dessous. D'une manière générale il s'agit de réduire la consommation d'espaces que pourrait entraîner des acquisitions foncières surdimensionnées par rapport à la faisabilité des projets.



REPERAGE DES « ER » A MODIFIER SUR EXTRAIT DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU MODIFIE EN 2012

2-3-1 Réduction de l’emprise de l’emplacement réservé n°6

La commune souhaite modifier l’emprise de l’emplacement réservé n°6 qui correspond à l’élargissement de la voie « Route d’Etoile » localisée qui débouche sur la RD 142 au nord ouest de l’agglomération.



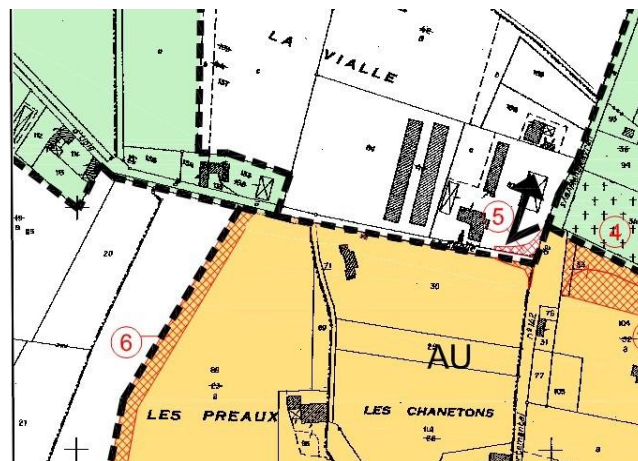
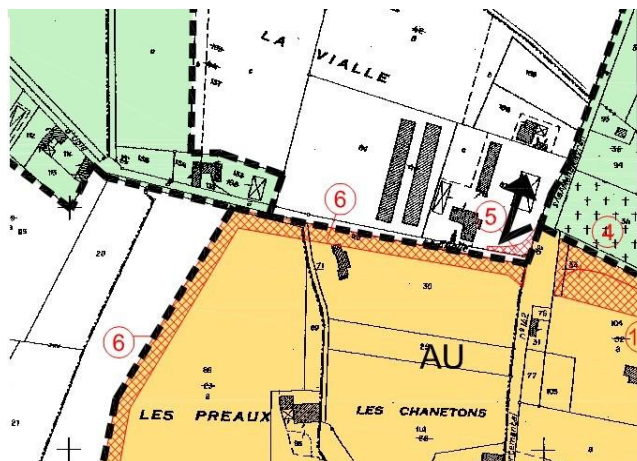
« Route d’Etoile » et carrefour (source photo Google Maps)



« Route d’Etoile » et carrefour (source Geoportail)

Cette emprise touche une habitation et s’étend sur un petit bâtiment existant sur la parcelle 30. Elle apparaît largement surdimensionnée par rapport aux extensions de l’agglomération qui ne se

sont pas développées au niveau des quartiers nord-ouest (zone AU), et qui ont conservé leur usage agricole. L'emprise actuelle apparaît suffisante pour la desserte actuelle. Aussi le projet de modification simplifiée prévoit de supprimer l'emprise localisée au sud de la route d'étoile destinée à l'élargissement de cette voie, l'emprise pour l'aménagement du carrefour avec la RD 142 est maintenu mais réduit dans son emprise.



Le principe de liaison nord sud entre la voie qui dessert les quartiers des Pêcheurs et des Boudras à la route d'Etoile (partie de l'ER n°6 maintenue sur le document graphique) est conservé.

2-3-2 Réduction de l'emprise des emplacements réservés n°8 et 9

La commune veut modifier l'emprise des emplacements réservés n°8 et 9 prévus pour l'élargissement du chemin qui dessert le quartier La Roberte et permet de rejoindre la zone d'activités artisanale des Boudras et pour l'aménagement du carrefour de la route de Chabeluc et de cette voie qui débouchent sur la RD 342 à l'ouest de l'agglomération.



Chemin de La Roberte (source photo Google Maps)



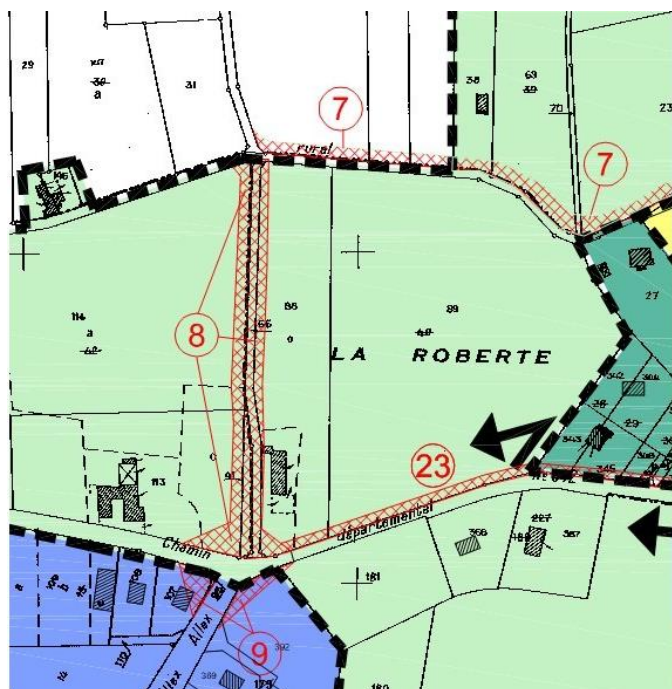
Carrefour RD 342 / route de Chabeluc / chemin de La Roberte (photo Google Maps)

L'emplacement réservé n°8 est réduit sensiblement côté Est du chemin de la Roberte du fait de la présence d'une habitation existante et de son mur de clôture. L'emprise ainsi modifiée apparaît

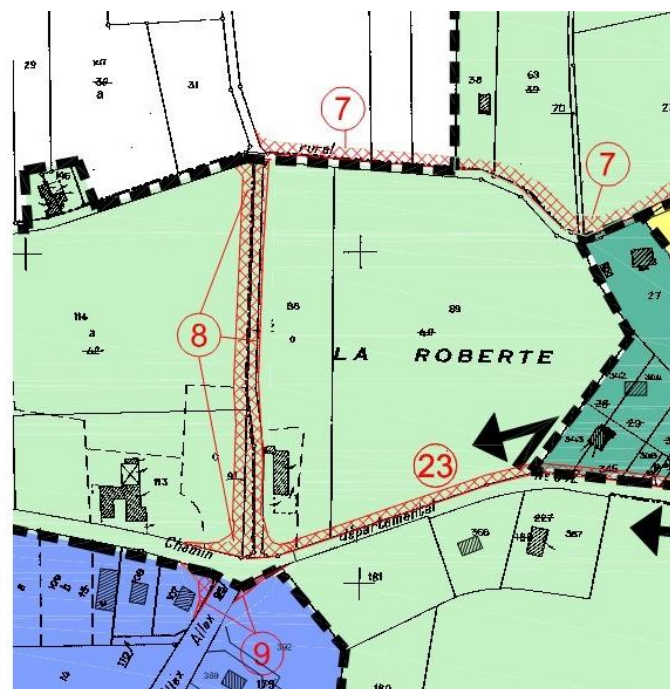
suffisante pour l'aménagement de l'élargissement du chemin de La Roberte qui a pour vocation de la RD 342 à la zone artisanale des Boudras.

Les emprises correspondant à l'aménagement du carrefour de cette voie et de la route de Chabeluc qui débouchent sur la RD 342 sont également réduites :

- Au nord de la RD 342 : ER n°8
- Au sud de la RD 342 : ER n°9, dont l'emprise s'étend en partie sur une habitation existante, pour mieux s'adapter à la réalité du terrain et aux aménagements envisageables, et pour réduire la consommation d'espace engendrée par ces projets d'infrastructure.



Document graphique PLU avant modification



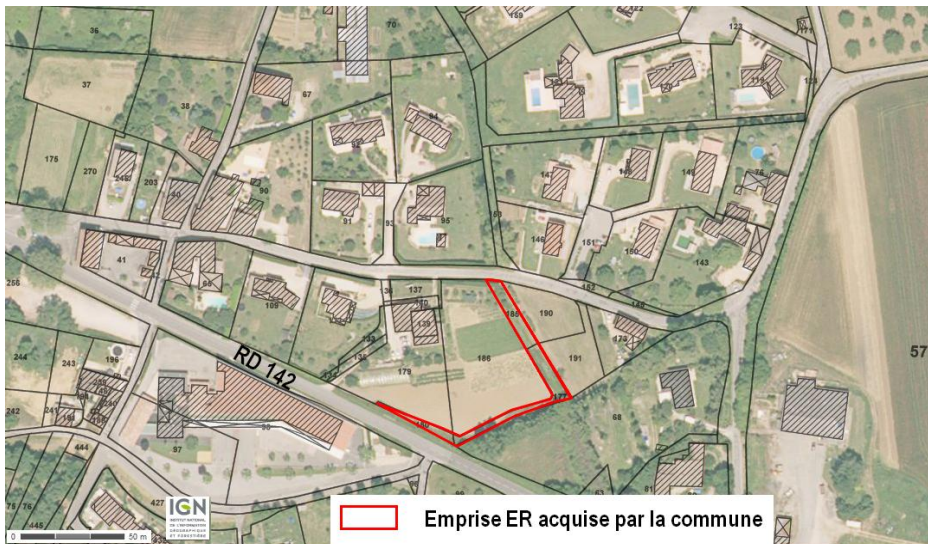
Document graphique intégrant modification n°2

2-3-3 Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°12

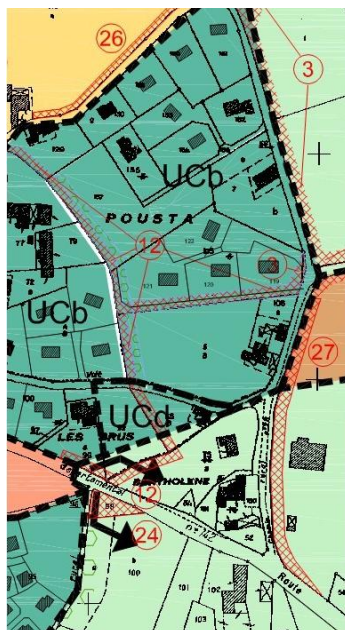
L'emplacement réservé n°12 a été prévu pour relier par des liaisons « douces » les quartiers d'habitat des Brus et de Pousta aux équipements collectifs (écoles publiques maternelle et primaire).



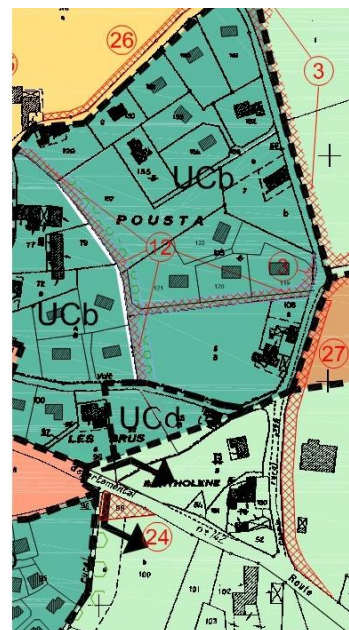
Une partie de l'emprise de l'emplacement réservé n°12 comprise entre la rue d'Ourches et la RD 142 a été acquise par la commune.



Cette partie de l'emplacement réservé n° 12 est donc supprimée dans le cadre de la présente modification.



Document graphique PLU avant modification



Document graphique intégrant modification n°2

2-3-4 Suppression de l'emplacement réservé n°15

L'emplacement réservé n° 15 est situé au sud du village à cheval sur deux zones à urbaniser «ouvertes» qui ne sont aujourd'hui ni aménagées, ni construites.



L'emplacement réservé n° 15 est prévu pour l'aménagement d'une liaison piétonne entre le quartier des Clots et le centre commercial localisé en UCa en bordure de la RD 342, suites aux orientations d'aménagement définies sur le quartier des Clots dans le cadre de la modification approuvée en 2012. En ce qui concerne le fonctionnement urbain et les principes de liaisons et de desserte retenues sur le quartier des Clots, et en référence au schéma ci-dessous ; plusieurs principes sont évoqués, notamment la continuité des liaisons piétonnes entre la zone commerciale et le centre village à travers le quartier des Clots. Est précisé notamment « Maintien du principe de la continuité des liaisons piétonnes entre la zone commerciale et le centre village à travers le quartier des Clots », (page 8 du document « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU).

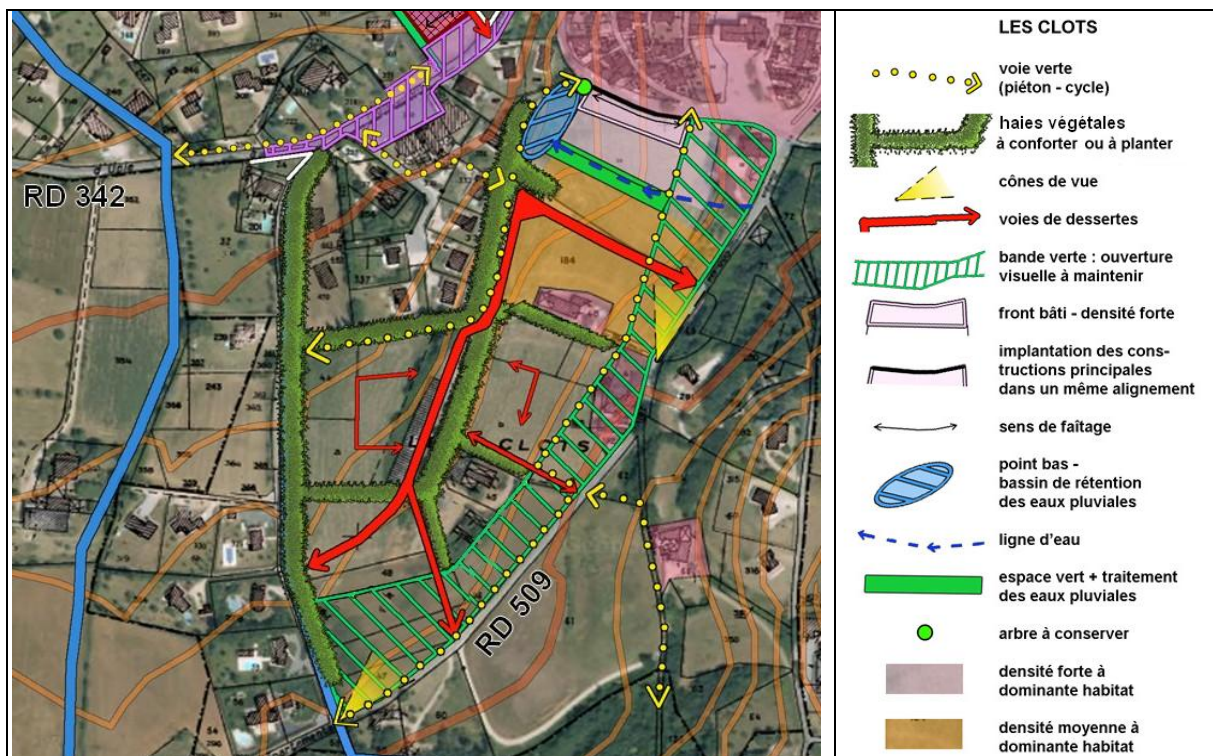
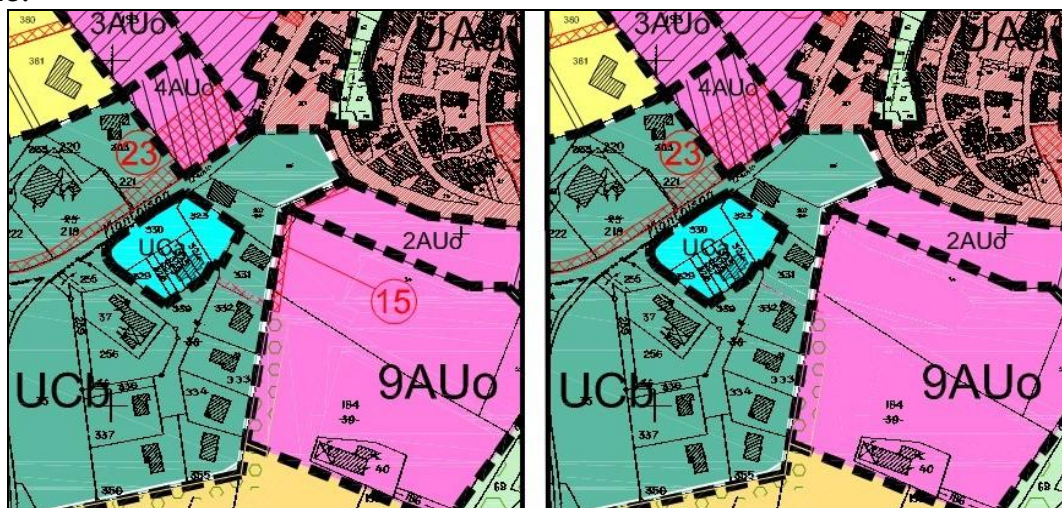


Schéma extrait du document « Orientations d'aménagement et de programmation » PLU 2012

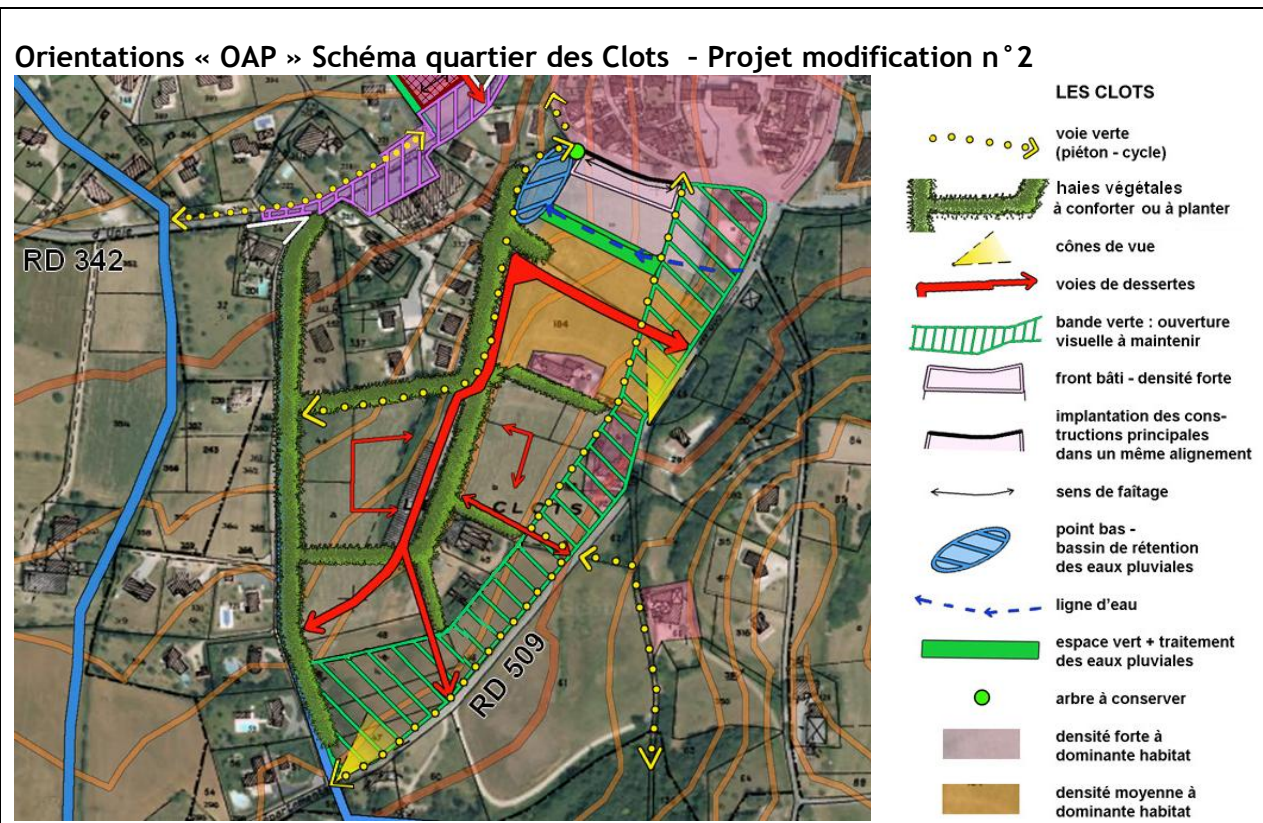
La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n° 15 qui ne pourra pas être mis en œuvre en raison de la configuration des constructions et des parcelles des terrains déjà bâtis dans la zone UCb en contrebas de la zone à urbaniser. Cette configuration ne permet pas la réalisation de cette liaison. La liaison piétonne pourra se réaliser par le nord via le centre village dans le cadre de l'aménagement des secteurs 2AUo et 9AUo. En conséquence, l'emplacement réservé n° 15 est supprimé.



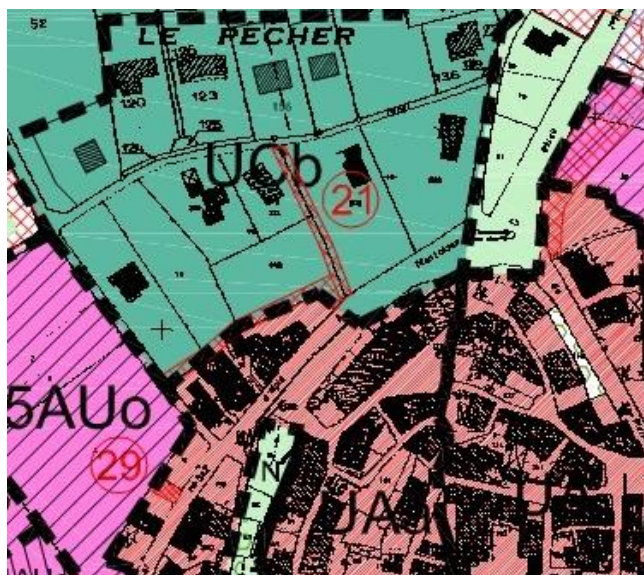
Document graphique PLU avant modification

Document graphique intégrant modification n° 2

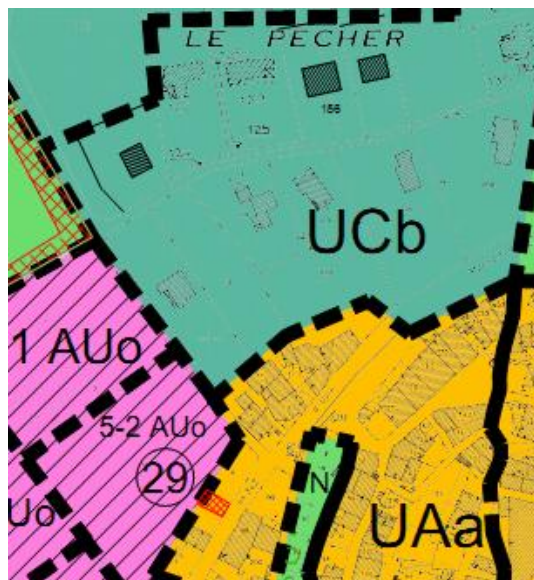
Le document « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU sur le quartier des Clots est mis en cohérence avec ces nouvelles dispositions.



2-3-5 Suppression de l'emplacement réservé n°21



Document graphique PLU avant modification



Document graphique intégrant modification n°2

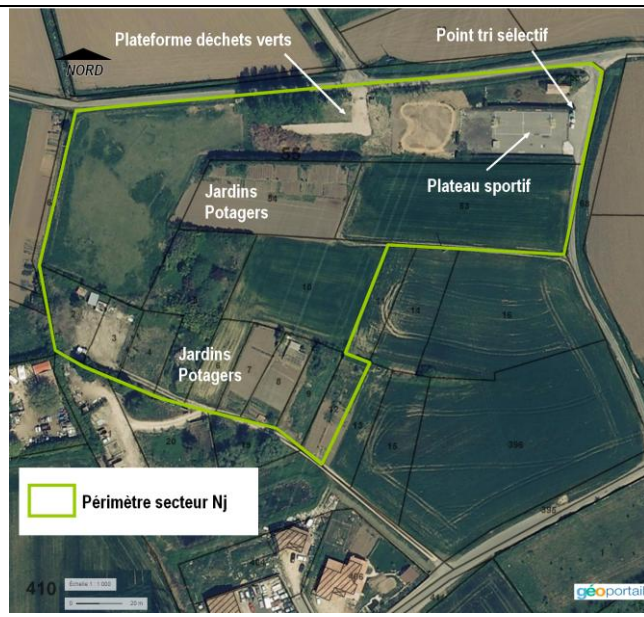
EXPOSE DES MOTIFS

L'emplacement réservé n° 21 situé au quartier Le Pêcheur, permettait d'envisager « l'aménagement d'une liaison piétonne » entre le chemin des Boudras et le chemin des Pêcheurs. Le tribunal administratif de Grenoble, dans son jugement en date du 4 juin 2015, a annulé la délibération du conseil municipal d'Upie du 25 juin 2012 en tant qu'elle porte création de l'emplacement réservé n°21, au regard que la création de cet emplacement réservé est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, du fait que

des constructions sont situées sur l'emprise de l'emplacement réservé n° 21. Cet emplacement réservé est donc supprimé sur le règlement graphique du projet de modification du PLU.

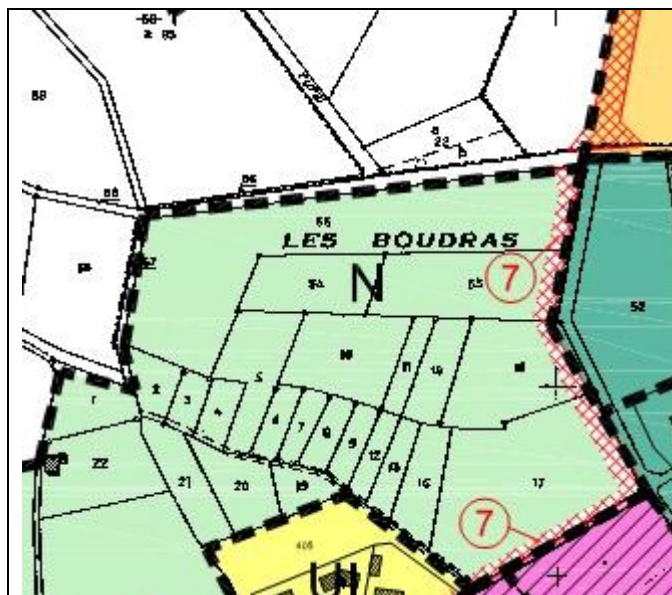
2-4 Création d'un secteur Nj au Boudras correspondant à des espaces en jardins, et à des installations sportives et de tris des déchets

La création du secteur Nj (STECAL), secteur de la zone N, s'inscrit dans un espace en frange des zones habitées des quartiers du Pêcher et des Boudras. Ce secteur était précédemment classé en zone N, du fait de la proximité l'urbanisation. Le classement en Nj répond au souci d'adapter les dispositions du PLU, aux usages du sol constatés sur ce secteur : petits jardins potagers privés et jardins familiaux communaux, plateau sportif, plate-forme pour tri des déchets, petit local annexe. La création de ce secteur Nj répond également aux orientations du PADD, qui identifiait ce quartier comme secteur de petits jardins à préserver (voir schéma PADD page 18) et aux préoccupations de la commune qui souhaite renforcer la « fonction » de petits jardins familiaux sur ces espaces proches du centre bourg.

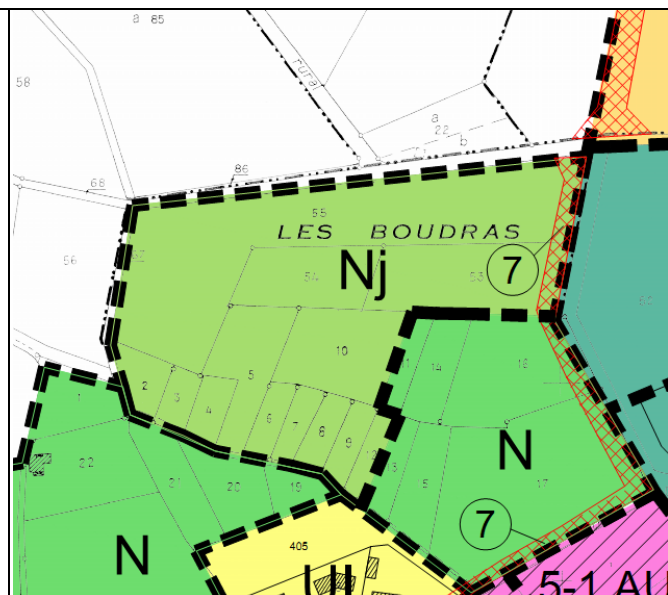


Ont été exclus du classement en Nj, les parcelles de cet îlot, qui sont cultivées et référencées à la PAC.

Le classement d'une partie de la zone N en secteur Nj couvre une superficie de 2,54 ha.



Document graphique PLU avant modification



Document graphique intégrant modification n° 2

Dans ce secteur, les abris de jardin sont autorisés à condition que leur surface de plancher de soit limitée à 5 m² par unité foncière, et que la hauteur au faîtage soit limitée à 4 m.

2-5 Adaptation et actualisation du règlement écrit du PLU

2-5-1 Extension des habitations existantes dans la zone UI des Boudras

- L'extension des habitations existantes dans la zone UI des Boudras ne sera plus conditionnée par des nécessités de présence permanente en lien avec des activités artisanales. En raison de mutations successives dans les constructions de la zone d'activités et de l'évolution constatée, la fonction habitat tend à se renforcer de plus en plus dans cette zone. Le 1^{er} alinéa conditionnant l'extension des constructions existantes à usage d'habitation (page 27 du règlement approuvé) est donc supprimé

2-5-2 Mixité sociale et densité

- Modification du règlement de la zone 4 AUo pour porter le seuil minimal de logements locatifs à 15 % comme dans les autres zones
- Suppression des références au COS

2-5-3 Energie renouvelable

Modification du règlement pour autoriser les installations photovoltaïques, sur les toitures dans toutes les zones ; sont rajoutés :

- **A l'article 2 du règlement de chacune des zones :**
 - *Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique à condition que ces éléments soient intégrés à l'ensemble bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant.*
- **A l'article 11 (aspect extérieur et aménagement des abords des constructions) du règlement de chacune des zones :**
 - *Capteurs solaires en toiture :*
 - *Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :*
 - *être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène*
 - *en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.*
 - *Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures.*

2-5-4 Bâti zone A ou zone N

Prise en compte dans le règlement de la zone A et de la zone N des nouvelles dispositions relatives à l'extension des habitations existantes et à leurs annexes introduites par la loi du 6 août 2015 (loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron ») ;

RAPPEL :

EXTENSION - ANNEXES AUX HABITATIONS - Article L151-12 du code de l'Urbanisme
Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13 (STECAL), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Dans la zone A :
 - Etait autorisée l'extension des habitations agricoles, le projet de modification étend cette possibilité à toutes les habitations.
 - Les piscines et annexes aux habitations sont autorisées dans le projet (interdites auparavant), à condition qu'elles soient implantées à 20 m maximum de l'habitation principale, qu'elles soient édifiées sur un seul niveau et dans la limite de 50m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscine).
- Dans la zone N :
 - L'extension des habitations, les annexes et piscines sont déjà autorisés dans le PLU de 2012, les dispositions réglementaires
 - Modification du règlement de la zone N pour créer le secteur Nj où sont autorisés notamment les cabanes de jardin, les aires de jeux et de sport, les locaux techniques nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et au fonctionnement des services publics... Dans l'ensemble de la zone N : les abris de jardin liés aux habitations sont déjà autorisés dans le règlement N applicable du PLU de 2012.
- Articles A 11 et N 11 (pour répondre aux exigences d'insertion dans l'environnement) :
 - Les extensions des habitations existantes, et notamment les vérandas liées aux habitations seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).
 - Les constructions nouvelles d'annexe à l'habitation devront constituer avec le bâti existant un ensemble harmonieux et intégré. Les constructions annexes aux habitations existantes telles que garages, remises, abris, etc. devront par leur aspect, leurs matériaux, leurs couleurs et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant, et avec l'habitation principale.

2-5-5 Suppression du COS

Le COS (article 14) devient non réglementé dans les zones UC et AUo suite à la loi ALUR , précisant le contenu du règlement et rendant désormais illégale toute règle basée sur l'existence d'un COS, qu'il soit unique ou différencié en fonction de la superficie du terrain, de la situation ou de la destination des constructions) => Nouvelle rédaction des articles UC 14 et AUo 14 : « Non réglementé ».

2-5-6 Correction erreur matérielle dans le règlement écrit et rajout d'un lexique en annexe du règlement :

Dans l'article 11 « ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du règlement de chacune des zones du règlement, il est fait référence aux références architecturales et paysagères du titre VII du règlement du PLU ; or, il s'agit du titre VI et non du titre VII qui n'existe pas.

La rédaction du paragraphe concerné des articles 11, sera donc modifiée et ainsi rédigée :

« L'aménagement des abords, l'aspect extérieur des constructions et des clôtures devront s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe « Titre VI » du présent règlement ».

Dans le règlement est rajouté en annexe le titre VII : « **Lexique** » pour définir certains termes utilisés dans le règlement.

2-6 Actualisation du règlement graphique et du règlement écrit

- Correction des règlements graphique et écrit pour intégrer la recodification du livre 1^{er} du code de l'urbanisme au 1^{er} janvier 2016 : mise à jour des articles législatifs, suppression des références au code civil.

3- PIECES DU PLU A MODIFIER

- **OAP :**
 - schémas et écrits relatifs aux modifications apportées aux orientations d'aménagements des quartiers des Boudras et des Clots
- **Règlement graphique**
 - Zones 5-1 AUo et 5-2 AUo en remplacement de la zone 5AUo
 - modification de l'emprise de 4 emplacements réservés et suppression de 2 emplacements réservés, nouvelle liste des emplacements réservés,

Nouvelle liste des emplacements réservés – Modification n°2		
N°	Destination	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	Commune
2	Elargissement RD 538	Département
3	Elargissement du chemin rural n° 28 (Pousta)	Commune
4	Aménagement d'une voie de désenclavement entre Pousta et la R.D. 142 (quartier Sainte Baudille)	Commune
5	Aménagement du carrefour R.D. 142 (entrée nord agglomération)	Département
6	Aménagement d'une voie de désenclavement des quartiers ouest entre la R.D. 142 et le chemin des Boudras	Commune
7	Elargissement du chemin des Boudras	Commune
8	Aménagement du chemin (quartier La Roberte)	Commune
9	Aménagement du carrefour R.D. 342 (entrée ouest agglomération)	Département
10	Aménagement et traitement espaces publics Place Charlemagne	Commune
11	Voie de désenclavement zone AU centre village	Commune
12	Cheminement piétonnier, quartier Pousta	Commune
13	Espace de circulation-stationnement et espace vert sur place de l'Eglise	Commune
14	Aménagement espaces de stationnement cimetière	Commune
16	Voie de désenclavement zone AU Les Blaches	Commune
17	Cheminement piétonnier, et espaces verts centre bourg	Commune
18	Elargissement route d'Ourches	Commune
19	Aménagement espaces verts et plantations aux abords de la R.D. 142 dans la traversée du village	Commune
20	Aménagement liaison piétonne quartier Bartalène	Commune
22	Jardin public et espace public de sport et loisirs type "city-parc"	Commune
23	Aménagement voie verte et espaces publics le long de la RD 342	Commune
24	Aménagement carrefour RD 142 / route de Miery	Commune
25	Elargissement voie communale quartier Sainte Baudille	Commune
26	Elargissement voie communale quartier Le Lion/ Pousta	Commune
27	Elargissement voie communale quartier Pousta / Bartalène	Commune
28	Aménagement liaison piétonne zone UI des Boudras	Commune
29	Espace public et accès 5-2 AUo	Commune

- modification de l'emprise du bâti identifié en zone agricole aux Grands Prés et prise en compte de nouveaux bâtiments identifiés pour changement de destination en zones A et N.
- mise en cohérence des légendes du PLU

- **Règlement écrit :**
Ensemble des modifications évoquées au 2-4. Voir tableau ci-dessous pour modifications apportées au règlement pour les zones UI, AUo, A, et N (voir pages suivantes, en « rouge » les modifications apportées au règlement dans le cadre de la modification n°2)

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT : ZONE UI (Articles concernés uniquement)	
Article du règlement du PLU 2012	Article du règlement du PLU : modification n° 2
<p>UI 2 , paragraphe 2 : Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans l'ensemble de la zone UI ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée à condition que : <ul style="list-style-type: none"> • l'extension soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien...) pour assurer le fonctionnement normal des activités de la zone ; • la surface de plancher soit limitée à 200 m², extension comprise, • l'habitation soit située à un minimum de 20 mètres au delà du surplomb de la ligne haute tension Le Chaffard-Coulanges. 	<p>UI 2 , paragraphe 2 (modifié): Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans l'ensemble de la zone UI ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée à condition que : <ul style="list-style-type: none"> • alinéa 1 (supprimé) • la surface de plancher soit limitée à 200 m², extension comprise, • l'habitation soit située à un minimum de 20 mètres au delà du surplomb de la ligne haute tension Le Chaffard-Coulange
MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ZONE AUo (Articles concernés uniquement)	
Article du règlement du PLU 2012	Article du règlement du PLU : modification n° 2
<p>Entête zone AUo « Cette zone comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone 1AUo à caractère plus dense : Place Charlemagne - La zone 2AUo: Rue du Lavoir - La zone 3AUo: Les Boudras Ouest - La zone 4AUo : Route de Montoisson - La zone 5AUo : Les Boudras Est - La zone 6AUo : Haut de Bartalène - La zone 7AUo : Village Nord - La zone 8AUo : Les Blaches - La zone 9AUo : Les Clots <p>Ces zones peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones. Les zones 1AUo, 3AUo, 4AUo, 5AUo, 6AUo, 7AUo sont touchées par la servitude « logements » instaurée au titre de l'article L 123-1-5-16° du code de l'Urbanisme. »</p> <p>AUo 2 , paragraphe 2 : « ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :</p> <p>⇒ Dans les zones 1AUo, 2AUo, 3AUo, 4AUo, 5AUo,</p>	<p>Entête zone AUo « Cette zone comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone 1AUo à caractère plus dense : Place Charlemagne - La zone 2AUo: Rue du Lavoir - La zone 3AUo: Les Boudras Ouest - La zone 4AUo : Route de Montoisson - Les zones 5-1AUo et 5-2AUo : Les Boudras Est - La zone 6AUo : Haut de Bartalène - La zone 7AUo : Village Nord - La zone 8AUo : Les Blaches - La zone 9AUo : Les Clots <p>Ces zones peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones. Les zones 1AUo, 3AUo, 4AUo, 5-1AUo, 5-2AUo 6AUo, 7AUo sont touchées par la servitude « logements » instaurée au titre de l'article L 151-15 du code de l'Urbanisme »</p> <p>AUo 2 , paragraphe 1 (rajouté): « sont autorisées dans la zone AUo que si elles vérifient les conditions précisées ci-après Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique à condition que ces éléments soient intégrés à l'ensemble bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant. »</p> <p>AUo 2 , paragraphe 2 : « ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :</p> <p>⇒ Dans les zones 1AUo, 2AUo, 3AUo, 4AUo, 5-1</p>

6AUo, 7AUo, 8AUo, et 9AUo : ces constructions et occupations du sol doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement des quartiers concernés.

- ⇒ Dans le périmètre de servitude délimité sur le document graphique sur la zone 4AUo au titre de l'article L 123-1-5-16°, la totalité du programme de logements doit être affecté à des petits logements locatifs sociaux.
- ⇒ Dans les périmètres de servitude délimités sur le document graphique sur les zones 1AUo, 3AUo, 5AUo, 6AUo, et 7AUo, au titre de l'article L 123-1-5-16°, un minimum de 15 % du programme de logements de chaque zone doit être affecté à des logements sociaux en locatifs ou en accession ».

AUo6 :

« Une façade au moins des constructions doit être édifiée :

- à l'alignement porté sur les documents graphiques dans le secteur 1AUo
- selon un recul fixe dans un même alignement, le long des voies portées en emplacement réservé dans le secteur 7AUo, ainsi qu'en façade de la rue du Lavoir dans le secteur 2AUo,
- selon les orientations d'aménagement définies dans les secteurs 2AUo, 3AUo, 4AUo, 5AUo, et 9AUo.

AUo7 :

« Dans le secteur 5AUo, les constructions doivent s'implanter à plus de 5 m de la limite nord de la parcelle AB 5. »

AUo 11:

AUo 14 :

« Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) relatif à la surface de plancher est limité à 0,30 dans les secteurs 2AUo, 5AUo, 6AUo, 7AUo, et 9AUo. Il n'est pas réglementé dans les secteurs 1AUo, 3AUo, 4AUo et 5AUo. »

AUo, 5-2 AUo, 6AUo, 7AUo, 8AUo, et 9AUo : ces constructions et occupations du sol doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement des quartiers concernés.

- ⇒ Dans le périmètre de servitude délimité sur le document graphique sur la zone 4AUo au titre de l'article L 123-1-5-16°, la totalité du programme de logements doit être affecté à des petits logements locatifs sociaux.
- ⇒ Dans les périmètres de servitude délimités sur le document graphique sur les zones 1AUo, 3AUo, 4AUo, 5-1 AUo, 5-2 AUo, 6AUo, et 7AUo, au titre de l'article L 123-1-5-16°, un minimum de 15 % du programme de logements de chaque zone doit être affecté à des logements sociaux en locatifs ou en accession ».

AUo6 :

« Une façade au moins des constructions doit être édifiée :

- à l'alignement porté sur les documents graphiques dans le secteur 1AUo
- selon un recul fixe dans un même alignement, le long des voies portées en emplacement réservé dans le secteur 7AUo, ainsi qu'en façade de la rue du Lavoir dans le secteur 2AUo,
- selon les orientations d'aménagement définies dans les secteurs 2AUo, 3AUo, 4AUo, 5-1AUo, 5-2 AUo, et 9AUo.

AUo7 :

« Dans le secteur 5-2AUo, les constructions doivent s'implanter à plus de 5 m de la limite nord de la parcelle AB 5. »

AUo 11 (paragraphe rajouté):

Capteurs solaires en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.
- Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures.

AUo 14 :

Non réglementé

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ZONE A (articles concernés uniquement)

Article du règlement du PLU 2012	Articles modifiés du règlement du PLU : modification n° 2
<p>Zone A Entête zone A Sur les documents graphiques du règlement sont désignés les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>1. Sont autorisées dans la zone A, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exercice des activités du service public ferroviaire ainsi qu'à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis à vis des lieux habités. - Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole, (l'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 -1 du Code Rural), et dans le respect des conditions définies ci-après : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation constitué par le ou les principaux bâtiments techniques, et de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés ; ➤ Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont limitées à 150 m² de surface de plancher. - L'extension d'une construction à usage d'habitation existante est autorisée à condition qu'elle respecte les conditions suivantes : 	<p>Zone A Entête zone A Sur les documents graphiques du règlement ont été désignés les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les autorisations d'urbanisme concernant le changement de destination de ces bâtiments sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.</p> <p>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>1. Sont autorisées dans la zone A, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exercice des activités du service public ferroviaire ainsi qu'à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis à vis des lieux habités. - Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole, (l'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 -1 du Code Rural), et dans le respect des conditions définies ci-après : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation constitué par le ou les principaux bâtiments techniques, et de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés ; ➤ Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont limitées à 150 m² de surface de plancher. - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> ▪ la surface totale initiale soit supérieure à 40

<ul style="list-style-type: none"> ➤ l'extension de cette construction doit être nécessaire à l'exploitation agricole, ➤ si cette extension est réalisée en construction neuve, la surface de plancher de l'extension est limitée à 150 m², ➤ dans tous les cas, la surface de plancher totale de l'habitation après travaux ne doit pas dépasser 300 m². <p>- Le changement de destination à des fins d'habitation d'un bâtiment agricole existant à condition qu'il soit repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.</p> <p>- Les ventilateurs de pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage, et seront situés à une distance de distance d'au moins 20 mètres des constructions riveraines. En cas d'impossibilité technique de respecter cette distance minimum de 20 mètres, une isolation acoustique sera réalisée.</p>	<p>m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'extension créée ne dépasse pas 33 % de la surface de plancher totale initiale avant travaux, ▪ la surface de plancher totale de la construction après travaux ne soit pas être supérieure à 250 m², et que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que le maintien du caractère agricole de la zone. <p>- Les annexes aux habitations existantes, y compris les piscines sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que le maintien du caractère agricole de la zone, ➤ qu'elles soient implantées à 20 m maximum du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². <p>- Le changement de destination à des fins d'habitation d'un bâtiment agricole existant à condition qu'il soit repéré au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, et que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.</p> <p>- Les ventilateurs de pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage, et seront situés à une distance de distance d'au moins 20 mètres des constructions riveraines. En cas d'impossibilité technique de respecter cette distance minimum de 20 mètres, une isolation acoustique sera réalisée.</p> <p>- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique à condition que ces éléments soient intégrés à l'ensemble bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant.</p>
<p>ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>l'ensemble de la zone A, en dehors du secteur Ae : La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres pour les bâtiments</p>	<p>ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans l'ensemble de la zone A, en dehors du secteur Ae : La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres pour les bâtiments</p>

agricoles, et 8 mètres pour les habitations et les constructions autres qu'agricoles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique

Ces dispositions ne s'appliquent pas également pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Ae :

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont encouragés.

En accord avec l'unité générale de la forme bâtie existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les vérandas liées aux habitations seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

agricoles, et 8 mètres pour les habitations et les constructions autres qu'agricoles, **lorsqu'il s'agit d'annexes à l'habitation, la hauteur des annexes est limitée à 5 m.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique

Ces dispositions ne s'appliquent pas également pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Ae :

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont encouragés.

En accord avec l'unité générale de la forme bâtie existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les extensions des habitations existantes, et notamment les vérandas liées aux habitations seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les constructions nouvelles d'annexes à l'habitation devront constituer avec le bâti existant un ensemble harmonieux et intégré. Les constructions annexes aux habitations existantes telles que garages, remises,

Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V). Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles, dans ce cas la surface aménagée en toiture terrasse ne doit pas dépasser 20 % de l'emprise au sol du bâtiment. Cette toiture terrasse pourra être végétalisée.

En dehors du cas cité ci-dessus, la pente des toitures doit être au minimum de 20 %. Les toitures à 4 pans sont autorisées, sous réserve de la mise en œuvre de génoises.

Les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites; elles doivent être en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles pour les maisons individuelles.

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques seront réalisés soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'une grille ou d'un grillage.

L'aménagement des abords, l'aspect extérieur des constructions et des clôtures devront s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe « Titre VI » du présent règlement.

Pompe à chaleur et climatiseurs :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

abris, etc. devront par leur aspect, leurs matériaux, leurs couleurs et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant, et avec l'habitation principale.

Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V). Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles, dans ce cas la surface aménagée en toiture terrasse ne doit pas dépasser 20 % de l'emprise au sol du bâtiment. Cette toiture terrasse pourra être végétalisée.

En dehors du cas cité ci-dessus, la pente des toitures doit être au minimum de 20 %. Les toitures à 4 pans sont autorisées, sous réserve de la mise en œuvre de génoises.

Les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites; elles doivent être en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles pour les maisons individuelles.

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques seront réalisés soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'une grille ou d'un grillage.

L'aménagement des abords, l'aspect extérieur des constructions et des clôtures devront s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe « Titre VI » du présent règlement.

Pompe à chaleur et climatiseurs :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Capteurs solaires en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

<p>Dans le secteur Ae :</p> <p>Les constructions à ossature métallique, et /ou avec bardage métallique sont interdites. Les enseignes doivent s'harmoniser avec la façade des bâtiments et rester « discrètes ».</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène ▪ en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau. ▪ Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures. <p>Dans le secteur Ae :</p> <p>Les constructions à ossature métallique, et /ou avec bardage métallique sont interdites. Les enseignes doivent s'harmoniser avec la façade des bâtiments et rester « discrètes ».</p>
--	--

PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ZONE N	
Article du règlement du PLU 2012	Article du règlement du PLU : modification n°2
<p style="text-align: center;">ZONE N</p> <p>Entête zone N</p> <p>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>1. Sont autorisées dans la zone N, y compris dans les secteurs Na, Ne et Nep, NL, et Ns, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exercice des activités du service public ferroviaire ainsi qu'à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elles présentent toutes 	<p style="text-align: center;">ZONE N</p> <p>Entête zone N (Rajouté) Cette zone comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur Nj, correspondant aux espaces jardinés, aux équipements sportifs et installations techniques du quartier des Boudras. <p>Sur les documents graphiques du règlement ont été désignés les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme concernant le changement de destination de ces bâtiments, seront soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.</p> <p>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>1. Sont autorisées dans la zone N, y compris dans les secteurs Na, Ne et Nep, NL, Ns, mais hors secteur Nj, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exercice des activités du service public ferroviaire ainsi qu'à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire

<p>les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis à vis des lieux habités.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les piscines et les annexes (abri de jardin, garage...) liées aux habitations existantes, dans la limite d'une surface de plancher de 50 m², et qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation. - Les abris pour chevaux à condition que leur surface de plancher soient limitée à 50 m². - L'extension des constructions à usage d'habitation à condition que l'extension créée ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de l'habitation avant travaux. - Le changement de destination, à des fins d'habitation ou d'hébergement touristique, de bâtiments d'architecture traditionnelle (à l'exclusion des bâtiments d'élevage, des constructions métalliques ou à ossature légère, ou à caractère précaire) situés à proximité immédiate d'une habitation existante, à condition que le changement de destination s'inscrive : <ul style="list-style-type: none"> . soit dans un volume bâti existant attenant à l'habitation, . soit dans un volume bâti disjoint de l'habitation, à l'exception des hangars ouverts ou semi-ouverts. <p>Dans tous les cas (extension ou changement de destination), la surface de plancher créée ne doit pas dépasser 30 % de la surface de plancher de l'habitation initiale, et la surface de plancher totale après travaux ne doit pas être supérieure à 300 m², par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ventilateurs de pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage, et seront situés à une distance de distance d'au moins 20 mètres des constructions riveraines. En cas d'impossibilité technique de respecter cette distance minimum de 20 mètres, une isolation acoustique sera réalisée. 	<p>les nuisances vis à vis des lieux habités.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes aux habitations existantes, y compris les piscines sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> ➤ qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que le maintien du caractère naturel de la zone, ➤ qu'elles soient implantées à 20 m maximum du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². — Les abris pour chevaux à condition que leur surface de plancher soient limitée à 50 m². - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> ▪ la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² ▪ l'extension créée ne dépasse pas 33 % de la surface de plancher totale initiale avant travaux, ▪ la surface de plancher totale de la construction après travaux ne soit pas être supérieure à 250 m², et que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que le maintien du caractère naturel de la zone. - Le changement de destination, à des fins d'habitation ou d'hébergement touristique, d'un bâtiment repéré au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, ou ne dénature pas la qualité paysagère du site, ainsi que le maintien du caractère naturel de la zone. <p>Dans tous les cas (extension ou changement de destination), la surface de plancher créée ne doit pas dépasser 30 % de la surface de plancher de l'habitation initiale, et la surface de plancher totale après travaux ne doit pas être supérieure à 300 m², par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ventilateurs de pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage, et seront situés à une distance de distance d'au moins 20 mètres des constructions riveraines. En cas d'impossibilité technique de respecter cette distance minimum de 20 mètres, une isolation acoustique sera réalisée. - Lorsqu'ils correspondent aux besoins de la
--	--

consommation domestique, les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques) doivent être intégrés au bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant.

7. Sont autorisées dans le secteur Nj, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions, locaux techniques ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et au fonctionnement des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis à vis des lieux habités.
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les aires de jeux et de sport, les équipements collectifs légers à condition qu'ils soient liés à des activités de sports ou de loisirs: abri, sanitaires, mobilier urbain ;
- les abris de jardin, à condition que la surface de plancher de l'abri de jardin soit limitée à 5 m² par unité foncière. »

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, la superficie d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées doit être d'au moins 1 000 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 5 mètres pour les annexes aux habitations, et 9 mètres pour les autres bâtiments. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique et, notamment, aux mats d'éoliennes dans le secteur Ne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. ~~Dans ce cas, la superficie d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées doit être d'au moins 1 000 m².~~

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 5 mètres pour les annexes aux habitations, et 9 mètres pour les autres bâtiments. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique et, notamment, aux mats d'éoliennes dans le secteur Ne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètres, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m en façade des voies et espaces publics, et ne doit pas dépasser 2,00 m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

En accord avec l'unité générale de la forme bâtie existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les vérandas seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Rajouté :

« Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardins est limitée à 4m ».

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètres, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m en façade des voies et espaces publics, et ne doit pas dépasser 2,00 m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

En accord avec l'unité générale de la forme bâtie existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les extensions des habitations existantes, et notamment les vérandas liées aux habitations seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les constructions nouvelles d'annexes à l'habitation devront constituer avec le bâti existant un ensemble harmonieux et intégré. Les constructions annexes aux habitations existantes telles que garages, remises, abris, etc. devront par leur aspect, leurs matériaux, leurs couleurs et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou

<p>Concernant les éléments du patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques en tant qu'ensemble bâti à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 123-1-5-7° : Tous travaux d'aménagement, d'extension, ou de modifications de l'aspect extérieur de ces constructions doivent être réalisés dans le respect des spécificités architecturales originelles ; ils ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble bâti. L'aménagement des abords de ces constructions doivent contribuer à la mise en valeur de ces éléments bâtis.</p>	<p>naturel existant, et avec l'habitation principale.</p> <p>Capteurs solaires en toiture : Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène ▪ en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau. ▪ Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures. <p>Concernant les éléments du patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques en tant qu'ensemble bâti à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 : Tous travaux d'aménagement, d'extension, ou de modifications de l'aspect extérieur de ces constructions doivent être réalisés dans le respect des spécificités architecturales originelles ; ils ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble bâti. L'aménagement des abords de ces constructions doivent contribuer à la mise en valeur de ces éléments bâtis.</p>
--	--

- **Rapport de présentation** : La présente note viendra modifier et compléter le rapport de présentation.

⇒ PROJET MODIFICATION N° 2 : NOUVEAU TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU PLU

Zone	Localisation	ZONES DU PLU après modification n°1 (2012)		ZONES DU PLU Modification n° 2 approuvée le 13 avril 2017
		Surf. totale en ha	Capacité d'accueil en logement	Surf. totale en ha après modif. n°2
UA	Village : centre ancien Dont UAa	4,06 1,71		4,14 1,71
UB		3,10		3,49
UC	- UCb Le Village - UC Les Blaches - UC Bellevue	16,83 8,50 10,75		16,83 8,50 10,75
UCa	- UCb Bartalène - UCa (lot. commercial) - UCb Poustia /Les Brus - UCc/1UCc Le Pêcher - UCd Les Brus	3,35 0,27 4,00 2,10 0,40	5 à 7 7 à 9 2	3,35 0,27 4,00 2,10 0,40
	Total	46,20	14 à 18	46,20
UI	Zone des Boudras (UI)	2,80		2,80
Uis	Secteur Uis Chabeluc	1,70		1,70
	Total	4,50		4,50
UL / ULa	Secteur ULa	1,75		1,75
	Total zone UL	7,00		7,00
AU	Zone à urbaniser (long terme) - AU nord village - 1AU Les Clots - AU Les Blaches	15,15 5,00 1,95	51 à 61 50 10	15,15 5,00 1,95
	Total	22,10	101 à 111	22,10
AUo	Zone à urbaniser ouverte (dom. habitat)			
Village	1AUo 7AUo	0,61 2,14	20 à 25	0,70 1,58
Bartalène	6AUo	1,85	0 à 12	1,85
Les Clots	2AUo 9AUo	1,00 1,50	5 à 8 15	1,00 1,50
Les Boudras	3AUo 4AUo 5AUo	0,52 0,28 1,10	7 5 à 6 22	0,52 0,28 0,53
Les Blaches	8AUo	0,50	2 à 3	0,57 0,50
	Total	9,50	76 à 98	9,03
A	Zone agricole Dont secteur Ae	881,03 0,49		881,03 0,49
N	N : Zone naturelle Dont : - Na « Coucouron » - Nep - Ne - NL - Ns	975,51 0,66 5,21 39,55 8,65 3,70		975,51 0,66 5,21 39,55 8,65 3,70
			Nj	2,54
Total Zones		1 953		

4- EN CONCLUSION

Rappel des grandes orientations du PADD du PLU d'Upie de 2006 :

- **Maintenir la dynamique démographique et le tissu économique local, en s'adaptant aux besoins et en anticipant sur l'évolution des comportements, des pratiques économiques et sociales, notamment**
 - Objectif de croissance démographique de + 1,5 % par an avec un rythme de 10 constructions neuves par an
 - répondre à l'ensemble des besoins en logements et notamment à une demande diversifiée : locatif / accession à la propriété, grands logements / petits logements,
 - dynamiser le tissu économique local.
- **Préserver l'identité du territoire d'Upie, et renforcer le rôle attractif du centre bourg fédérateur de vie, d'animation locale, face aux effets de l'influence urbaine de l'agglomération Valentinoise,**
- **Assurer la qualité de vie aux habitants, dans le cadre de la mise en place des équipements nécessaires et dans le cadre d'une gestion équilibrée de l'espace, soucieuse de valoriser les richesses du patrimoine naturel et bâti et de préserver les zones habitées des éventuelles sources de nuisances, notamment : Prendre en compte la gestion du patrimoine bâti rural qui, ayant perdu sa vocation agricole, ne « fonctionne » plus avec l'espace agricole, mais s'inscrit dans un nouveau rapport au milieu environnant à caractère naturel.**

Cette modification N° 2 qui ne remet pas en cause les grandes orientations rappelées ci-dessus, ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), elle ne réduit pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Les dispositions de la modification n°2 restent en cohérence avec le développement d'Upie et avec les objectifs fixés par la commune dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée le 18 décembre 2006
