



Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

MODIFICATION SIMPLIFIEE 3

COMMUNE DE SAINT JEAN LASSEILLE



RAPPORT DE PRESENTATION

*PLU approuvé le 27 septembre 2012
Modification 1 - approuvée le 08 novembre 2018
Modification simplifiée 2 - approuvée le 25 novembre 2020
Modification simplifiée 3 - approuvée le 8 février 2024*

SOMMAIRE

SOMMAIRE..... 2

PREAMBULE..... 3

1. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE..... 6

2. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°22 7

3. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT UA ET UB 11

4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE PAYSAGE 18

5. TABLE DES MATIERES 19

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée dans les conditions prévues par l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme. En effet, les adaptations proposées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit de majorer des droits à construire prévus à l'article L151-28.

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, « le projet de modification, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Au regard des articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme, modifié par le Décret du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques, la Communauté de communes des Aspres a soumis la procédure de Modification Simplifiée à une procédure d'avis au cas par cas « ad hoc » informant l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. L'autorité environnementale après examen du dossier, rend un avis conforme, dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier, sur l'absence de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable.

L'article L153-47 du code de l'Urbanisme indique qu'à « l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »



Dans le respect des conditions précédemment évoquées, la Communauté de Communes des Aspres souhaite donc procéder à une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

Le PLU de Saint-Jean-Lasseille a été révisé et approuvé le 27 septembre 2012.

Depuis, plusieurs procédures d'adaptation du document ont été menées :

- Modification n°1 approuvée le 08 novembre 2018 ;
- Modification n°2 simplifiée approuvée le 25 novembre 2020 ;

Il s'agit aujourd'hui de la procédure de Modification simplifiée n°3.

OBJETS DE LA MODIFICATION

La présente modification simplifiée a trois objets :

- Rectifier une erreur matérielle présente sur le règlement graphique.
- Supprimer l'emplacement réservé (ER n°22) destiné à la création d'un parking public, situé en bordure de la rue des artisans, afin de permettre l'extension d'une activité commerciale.
- Modifier certaines dispositions du règlement écrit de la zone UA et UB pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur la totalité des toitures des équipements publics.

Conformément aux dispositions des articles L153-41 et L153-45 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU n'a pas pour effet :

- **De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**

Les modifications projetées ne sont pas de nature à majorer les possibilités de construction de plus de 20 % puisque l'évolution des règles ne concerne que :



- L'encadrement de l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture sur les équipements publics en zones UA et UB, déjà urbanisées, dont la vocation est quasi exclusivement résidentielle.
- La suppression de l'ER n°22, d'une superficie de 387 m², pour permettre l'extension d'une activité commerciale existante et pérenniser cette activité. La construction sur la totalité de ce foncier représente que 0,11 % de la zone UB. Les possibilités de construction ne sont donc pas majorées de plus de 20 %.

- **De diminuer ces possibilités de construire ;**

Les possibilités de construire ne sont pas diminuées par les évolutions projetées.

- **De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**

Il n'est envisagé aucune réduction de la zone urbaine ou à urbaniser.

DOCUMENTS CRES OU MODIFIES

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors modifiées dans le cadre de cette procédure de modification ou les pièces complémentaires apportées sont :

- Le **rapport additif de présentation**, spécifique à la procédure de modification simplifiée, faisant état des modifications apportées, de la justification des choix opérés ainsi que des incidences éventuelles des changements sur l'environnement et les mesures prises dans le souci de sa préservation.
- Le **règlement écrit**.
- Le **règlement graphique**.
- La **liste des emplacements réservés**.

Les autres pièces du document d'urbanisme restent inchangées.



1. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE

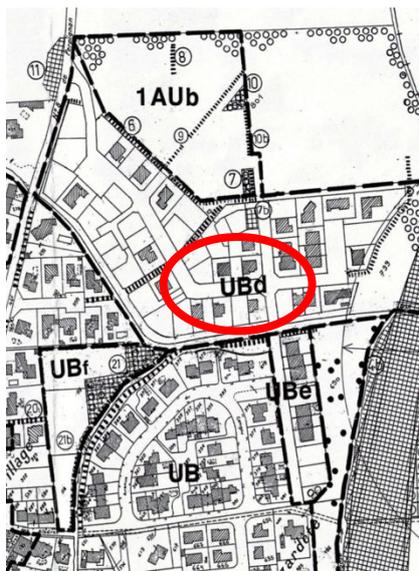
1.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Lors de la modification n°1 du PLU, une erreur matérielle a eu lieu dans le règlement graphique du PLU de Saint-Jean-Lasseille. La zone UBd, située au Sud de la commune n'a pas été correctement retranscrite. Elle a été classée par erreur en zone UBf.

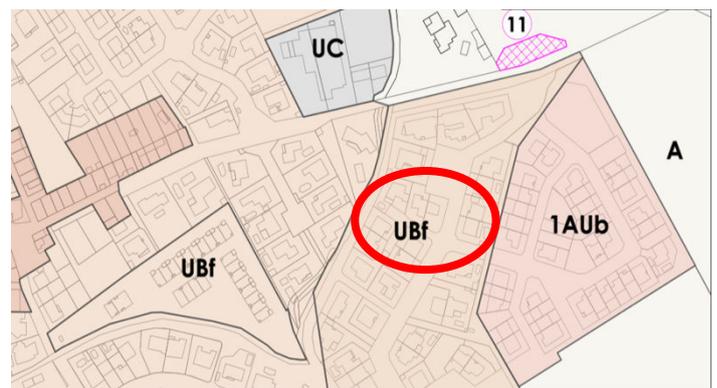
Il s'agit par le biais de cette présente modification simplifiée de corriger cette erreur matérielle. Le règlement graphique sera modifié en ce sens.

1.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF

Extrait du plan de zonage, PLU approuvé le 27 septembre 2012

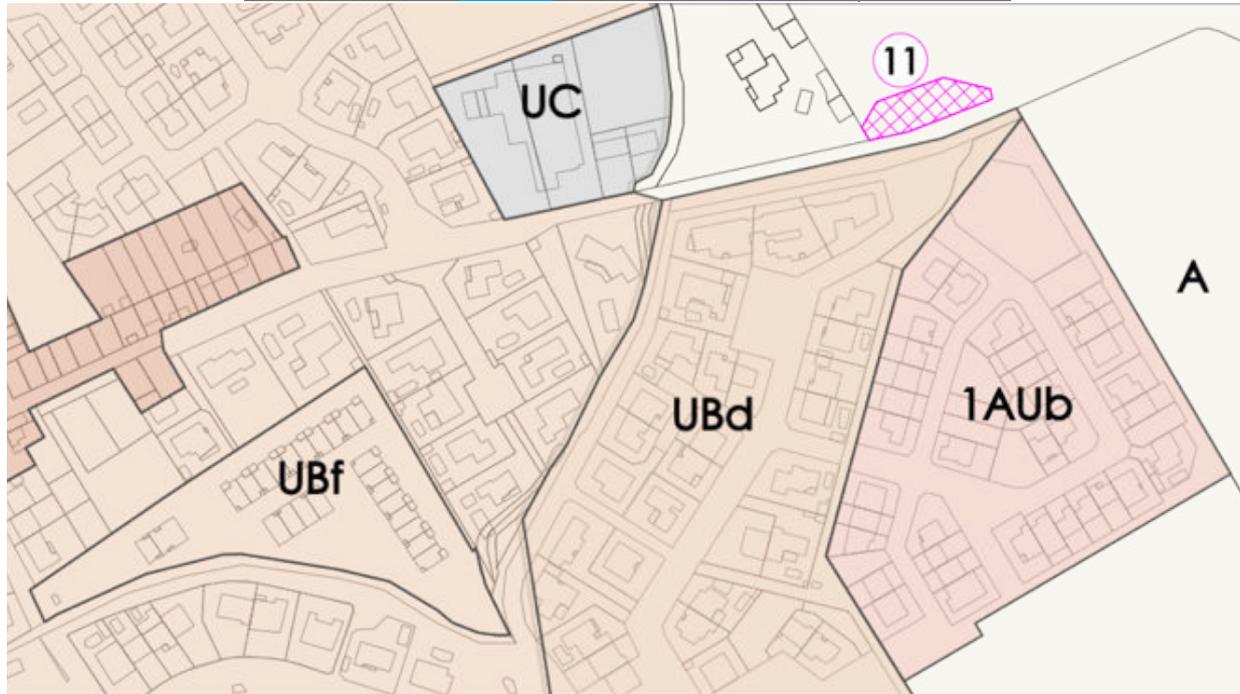


Extrait du plan de zonage, Modification simplifiée n° 1 approuvée le 08 novembre 2018



 Identification de l'erreur matérielle

Extrait du PLU **APRES** la Modification Simplifiée n°3



2. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°22

2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La présente modification simplifiée doit permettre la suppression de l'emplacement réservé n°22 destiné à la création d'un parking public, situé en bordure de la rue des artisans, afin de permettre l'extension d'une activité commerciale existante et pérenniser cette activité.

Lors de la modification n° 1 du PLU de Saint-Jean-Lasseille, l'emprise de l'emplacement réservé n°22, n'a pas été retranscrite sur le plan de zonage dû à une erreur matérielle, et n'apparaît donc pas sur le plan de zonage avant modification du PLU.

Par conséquent, pour répondre à cet objectif, seule, la liste des emplacements réservés est modifiée.

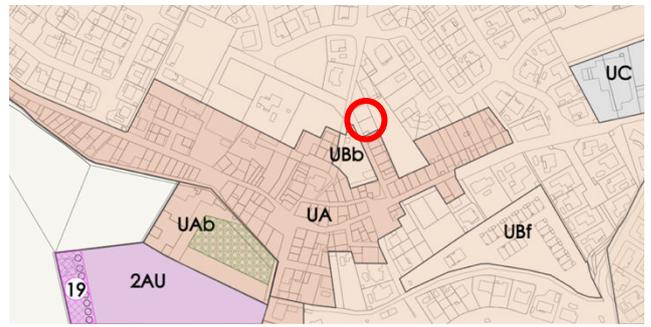
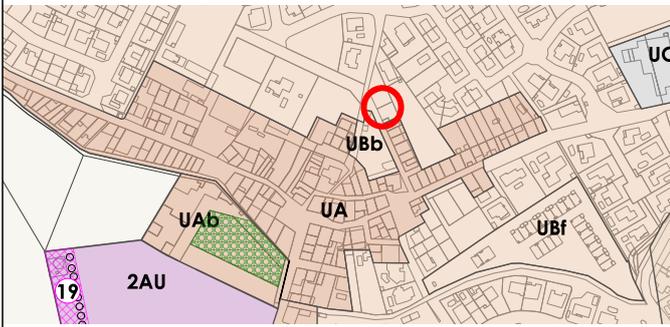


2.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF

2.2.1. Adaptation du règlement graphique

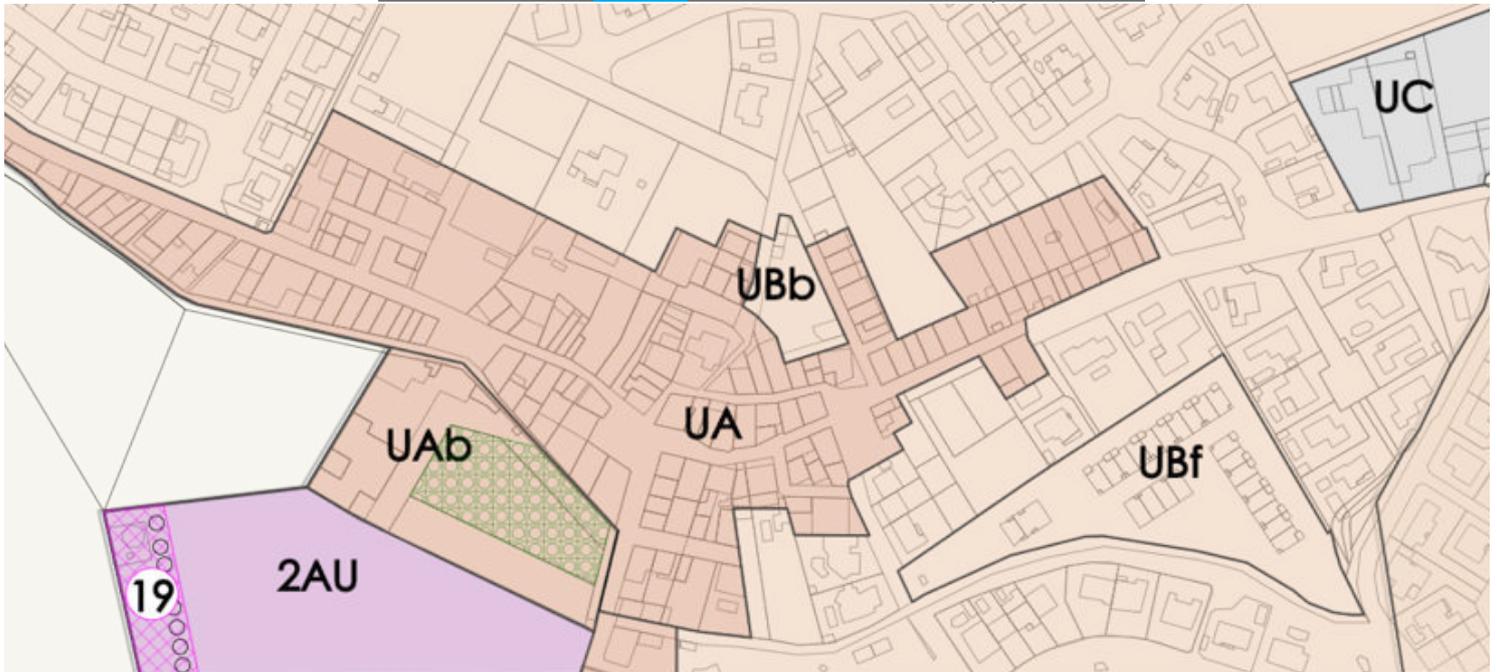
Extrait du plan de zonage, PLU approuvé le 27 septembre 2012

Extrait du plan de zonage, Modification simplifiée n° 1 approuvée le 08 novembre 2018



Localisation de l'emplacement réservé n° 22

Extrait du PLU **APRES** la Modification Simplifiée n°3



2.2.2. Adaptation de la liste des emplacements réservés

Extrait de la liste des emplacements réservés **AVANT** modification du PLU

| LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES | | | |
|---------------------------------|--|--------------|-----------------------|
| Symbole | Définition | Destinataire | Superficie indicative |
| 1 | Projet de déviation de la RD 2 au Sud de la commune | Département | 60 800 m2 |
| 2 | Réalisation du bassin de rétention des eaux au départ de la déviation avec plantations (parcelles 65p, 66p et 69p) | Commune | 17 900 m2 |
| 2b | Réalisation du bassin de rétention des eaux du Salt de la Foille (parcelles 53p et 63p) | Commune | 9 250 m2 |
| 3 | Réalisation du fossé de détournement des eaux (1er tronçon de la RD2) (parcelles 65p, 69p, 201p, 72p, 252p, 254p, 255p et 95p) | Commune | 5 180 m2 |
| 3b | Réalisation du fossé d'interception des eaux (2ème tronçon de la RD2) (parcelles 97p, 390p, 391p, 94p, 93p, 92p et 90p) | Commune | 2 100 m2 |
| 4 | Aménagement bordure du ravin de la Pagèse (parcelles 390p, 391p et 94p) | Commune | 600 m2 |
| 4b | Aménagement bordure du ravin de la Pagèse (parcelles 90p et 92p) | Commune | 1850 m2 |
| 5 | Cheminement piétonnier, piste cyclable et plantations alignées (parcelle 738p) largeur 5 m | Commune | 600 m2 |
| 5b | Cheminement piétonnier, piste cyclable et plantations alignées (parcelles 739p, 102p 103p, 237p et 486p) largeur 5 m | Commune | 425 m2 |
| 6 | Cheminement piétonnier et plantations alignées (parcelle 792p) largeur 4 m | Commune | 548 m2 |
| 7 | Création d'une placette arborée avec piétonnier (parcelle 801p) | Commune | 240 m2 |
| 7b | Création d'un espace vert/jeu en requalification d'un espace de stationnement et voirie (parcelle 793p) | Commune | 225 m2 |
| 8 | Création d'un passage piétonnier arboré (parcelle 801p) largeur 4m | Commune | 100 m2 |
| 9 | Création d'un parcours piétonnier arboré (parcelle 801p) largeur 4m | Commune | 300 m2 |
| 10 | Création d'un espace vert public, avec plantations d'arbres (parcelle 801p) | Commune | 265 m2 |
| 10b | Création d'un parcours piétonnier arboré (parcelle 801p) largeur 4m | Commune | 160 m2 |
| 11 | Aménagement du giratoire sur la RD 2 (parcelle 439p) | Commune | 415 m2 |
| 12 | Aménagement d'un giratoire et raccordement à la RD 40b (parcelle 85p) | Commune | 405 m2 |
| 12b | Création d'un espace vert avec stationnement attenant au cimetière (parcelle 85p) | Commune | 180 m2 |
| 13 | Création d'un espace vert en relation avec l'espace vert existant du lotissement Jammes (parcelle 354) | Commune | 600 m2 |
| 13b | Création d'un passage piétonnier vers parcelle B354 prévue en espace vert | Commune | 50 m2 |
| 17 | Elargissement et aménagement de la RD 2 (parcelles 64p, 65p, 69p, 200p et 201p) | Commune | 1 930 m2 |
| 18 | Création d'un espace paysager arboré (parcelles 320p et 321p) largeur 4m | Commune | 440 m2 |
| 19 | Création d'un espace vert et de son accès arboré (parcelle 320p) largeur de l'accès 7m | Commune | 2 375 m2 |
| 20 | Chemin piétonnier (parcelle 822) largeur 2m et 4m | Commune | 138 m2 |
| 21 | Création d'un parc public arboré (parcelles 115p et 116p) | Commune | 1 600 m2 |
| 21a | Chemin piétonnier (parcelle 114p, 115p et 116p) largeur 43m | Commune | 570 m2 |
| 22 | Création d'un parking public, rue des artisans (parcelles 114 et 115) | Commune | 325 m2 |



Extrait de la liste des emplacements réservés **APRES** modification

| LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES | | | |
|--------------------------------------|--|---------------------|------------------------------|
| Symbole | Définition | Destinataire | Superficie indicative |
| 1 | Projet de déviation de la RD 2 au Sud de la commune | Département | 60 800 m2 |
| 2 | Réalisation du bassin de rétention des eaux au départ de la déviation avec plantations (parcelles 65p, 66p et 69p) | Commune | 17 900 m2 |
| 2b | Réalisation du bassin de rétention des eaux du Salt de la Foille (parcelles 53p et 63p) | Commune | 9 250 m2 |
| 3 | Réalisation du fossé de détournement des eaux (1er tronçon de la RD2) (parcelles 65p, 69p, 201p, 72p, 252p, 254p, 255p et 95p) | Commune | 5 180 m2 |
| 3b | Réalisation du fossé d'interception des eaux (2ème tronçon de la RD2) (parcelles 97p, 390p, 391p, 94p, 93p, 92p et 90p) | Commune | 2 100 m2 |
| 4 | Aménagement bordure du ravin de la Pagèse (parcelles 390p, 391p et 94p) | Commune | 600 m2 |
| 4b | Aménagement bordure du ravin de la Pagèse (parcelles 90p et 92p) | Commune | 1850 m2 |
| 5 | Cheminement piétonnier, piste cyclable et plantations alignées (parcelle 738p) largeur 5 m | Commune | 600 m2 |
| 5b | Cheminement piétonnier, piste cyclable et plantations alignées (parcelles 739p, 102p, 103p, 237p et 486p) largeur 5 m | Commune | 425 m2 |
| 6 | Cheminement piétonnier et plantations alignées (parcelle 792p) largeur 4 m | Commune | 548 m2 |
| 7 | Création d'une placette arborée avec piétonnier (parcelle 801p) | Commune | 240 m2 |
| 7b | Création d'un espace vert/jeux en requalification d'un espace de stationnement et voirie (parcelle 793p) | Commune | 225 m2 |
| 8 | Création d'un passage piétonnier arboré (parcelle 801p) largeur 4m | Commune | 100 m2 |
| 9 | Création d'un parcours piétonnier arboré (parcelle 801p) largeur 4m | Commune | 300 m2 |
| 10 | Création d'un espace vert public, avec plantations d'arbres (parcelle 801p) | Commune | 265 m2 |
| 10b | Création d'un parcours piétonnier arboré (parcelle 801p) largeur 4m | Commune | 160 m2 |
| 11 | Aménagement du giratoire sur la RD 2 (parcelle 439p) | Commune | 415 m2 |
| 12 | Aménagement d'un giratoire et raccordement à la RD 40b (parcelle 85p) | Commune | 405 m2 |
| 12b | Création d'un espace vert avec stationnement attenant au cimetière (parcelle 85p) | Commune | 180 m2 |
| 13 | Création d'un espace vert en relation avec l'espace vert existant du lotissement Jammes (parcelle 354) | Commune | 600 m2 |
| 13b | Création d'un passage piétonnier vers parcelle B354 prévue en espace vert | Commune | 50 m2 |
| 17 | Elargissement et aménagement de la RD 2 (parcelles 64p, 65p, 69p, 200p et 201p) | Commune | 1 930 m2 |
| 18 | Création d'un espace paysager arboré (parcelles 320p et 321p) largeur 4m | Commune | 440 m2 |
| 19 | Création d'un espace vert et de son accès arboré (parcelle 320p) largeur de l'accès 7m | Commune | 2 375 m2 |
| 20 | Chemin piétonnier (parcelle 822) largeur 2m et 4m | Commune | 138 m2 |
| 21 | Création d'un parc public arboré (parcelles 115p et 116p) | Commune | 1 600 m2 |
| 21a | Chemin piétonnier (parcelle 114p, 115p et 116p) largeur 43m | Commune | 570 m2 |



3. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT UA ET UB

3.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Cette modification simplifiée du PLU à également pour objectif de modifier le règlement écrit de la zone UA et UB dans le but de permettre aux équipements publics de déroger à la règle liée aux éléments de productions d'énergie solaire.

Aujourd'hui, le PLU autorise l'installation d'éléments de productions d'énergie solaire en toiture, cependant il n'est possible de couvrir qu'à moitié les pans de toitures, ce qui représente un frein dans la mise en place de modules photovoltaïques et dans le potentiel de production d'énergie solaire. Cette modification vise donc à autoriser les équipements publics à déroger à cette règle en leur permettant d'installer sur la totalité des pans de toiture, des modules photovoltaïques, qui leur permettent d'augmenter leur capacité d'énergie solaire.

L'article 11 du règlement des zones UA et UB sont modifiés en ce sens.

3.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF

3.2.1. Adaptation du règlement zone UA

La modification simplifiée n°3 vient modifier l'article 11 du règlement de la zone UA.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

En bleu : éléments ajoutés

Rédaction de l'article UA-11 aspect extérieur **APRES** modification

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes, et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage environnant.

Le recours à des mises en oeuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs implantations s'intègrent aux bâtiments et au contexte urbain.

Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades

Les enduits doivent être traités soit :

en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,

soit en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc.).

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.

Les reprises de maçonnerie et le rejointoiement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera du type taloché fin et non écrasé.

Aussi, avant toute exécution pour l'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures. Les faux matériaux venant en placage ou en vêtture sur les façades sont interdits. Les éléments d'architecture représentant une valeur historique devront être replacés et/ou reconstitués dans une figuration à l'identique en cas de travaux de surélévation, réfection ou d'aménagement des constructions.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments des huisseries et fermetures :

Les ouvertures autres que celles des accès des garages doivent avoir une tendance générale plus haute que large.

Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.

Les éléments d'occultation ou de fermeture des ouvertures seront soit en bois plein et peint, ou soit en PVC ou aluminium de couleur dans le cas de volets roulants.

Les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc.).

Dans le cas d'emploi de volet roulant, ce dernier ne doit pas se situer à l'aplomb de la façade mais en retrait afin de marquer l'élément incorporé dans l'ouverture du mur.

Les menuiseries des "croisées" seront de même nature que les éléments de fermeture ou d'occultation. Les volets roulants et menuiseries en aluminium naturel (sans aucune teinte) sont interdits.

4. Couvertures :

Les toits par défaut sont obligatoirement couverts en tuiles canal rouges.

Cependant les tuiles ayant une dominante rouge et aspect vieillis (coloris Paysage, Rouergue) sont admises.

Les tuiles ayant les coloris paille, flammée, tabac, brun, vieux pastel, sable, rose ou ayant des dominantes claires sont interdites. Les tuiles vernissées de couleur sont interdites.

Leur pente sera de 25 à 33 %, cependant une pente supérieure est admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celle des pentes mitoyennes.

a) **Eléments de modénatures à l'égout de couverture :**

Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures sont interdits. Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

b) **Eléments d'écoulement des eaux pluviales :**

Les gouttières pendantes et les descentes réalisées en éléments de terre cuite, ainsi que le zinc (denature d'emploi courant) sont conseillés et admis.

Dans le cas d'emploi de gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales en PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade.

Les chéneaux existants en tuiles vernissées de couleur seront conservés ou repris à l'identique.

c) **Eléments de productions d'énergie :**

- Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).

- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture. **Seuls les équipements publics peuvent accueillir, sur la totalité de leurs pans de couverture, des panneaux solaires en surimposition ou en intégration au bâti.**

5. Terrasse :

Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures terrasses accessibles sont admises, sous réserve d'une part de s'intégrer au volume bâti à condition d'autre part que leurs surfaces ne dépassent pas le 1/4 de la surface totale couverte de la construction.

Les terrasses accessibles sont autorisées dans les cas suivants : elles reçoivent une couverture sur l'ensemble de leur surface, ou bien elles sont attenantes à une partie principale d'habitation sans toutefois ne pas dépasser 1/3 de la surface bâtie du niveau correspondant.

Elément de production d'énergie :

- Les panneaux solaires inclinés ne devront pas dépasser ou avoir une saillie de plus du 1/3 de la hauteur des acrotères environnants.

6. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.

Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie ne devra pas excéder 0,30m de profondeur.

Toutefois, une saillie moindre pourra être exigée sur les façades riveraines du domaine public. Les éléments formant garde corps seront traités simplement.

Les auvents par rapport à la façade en alignement sur rue sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade, leurs saillies auront les mêmes caractéristiques que les balcons.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.
Les balustres, claustras, etc, en discordances avec la façade sont interdits.

7. Souches de cheminée :

Les souches de cheminée et autres ouvrages de ventilation doivent être traités simplement et ne doivent pas être réalisés en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs de façades.

Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

8. Clôture :

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels.

Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local. Les clôtures maçonnées et enduites doivent répondre au précédent paragraphe façades.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2,00 mètres de hauteur.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2,00 mètres de hauteur maximum. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m. au dessus du sol.

9. Enseignes et pré enseignes :

Elles ne doivent pas par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

10. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

11. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie ou en applique sur les façades riveraines du domaine public. S'ils se situent dans des alcôves de la façade, ils doivent être habillés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

12. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

13. Les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger aux points 1 à 8 de l'article UA-11.

3.2.1. Adaptation du règlement zone UB

La modification simplifiée n°3 vient modifier l'article 11 du règlement de la zone UB.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

En bleu : éléments ajoutés



Rédaction de l'article UB-11 aspect extérieur **APRES** modification

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes, et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Le recours à des mises en oeuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs implantations s'intègrent aux bâtiments et au contexte urbain. Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades

Les enduits doivent être traités soit :

- en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- soit en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, vert, etc.).

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.

Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera de préférence du type taloché fin et non écrasé ; des échantillons devront être soumis en mairie pour avis avant toute exécution.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures.

Les faux matériaux venant en placage ou en vêtture sur les façades sont interdits dès lors qu'ils ne s'intègrent pas au projet et à l'environnement urbain et paysager.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments de fermeture :

Les ouvertures autres que celles des accès des garages doivent avoir une tendance générale plus haute que large.

Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.

Les menuiseries des "croisées" seront de même nature que les éléments de fermeture ou d'occultation. Les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc).

Dans le cas d'emploi de volet roulant, ce dernier ne doit pas se situer à l'aplomb de la façade mais en retrait afin de marquer l'élément incorporé dans l'ouverture du mur.

Les volets roulants et menuiseries en aluminium naturel (sans aucune teinte) sont interdits.

4. Couvertures :

Les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou tuiles à emboîtement grande onde de terre cuite, couleur rouge ou flammée, le panachage de plusieurs couleurs est proscrit.

Les couleurs paille, sable, rose, tabac, brun, vieux pastel ou ayant ces tendances, ainsi que les tuiles vernissées de couleur sont interdites.

Les pentes seront de 30 à 33 %.



a) **Eléments de modénatures à l'égout de couverture :**

Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures sont interdits. Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

b) **Eléments d'écoulement des eaux pluviales :**

Dans le cas d'emploi de descentes d'eaux pluviales en zinc, PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade, ou bien réalisées en éléments de terre cuite.

c) **Eléments de productions d'énergie :**

- Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration aubâti (modules participant à la structure de la couverture).

- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être

inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture. **Seuls les équipements publics peuvent accueillir, sur la totalité de leurs pans de couverture, des panneaux solaires en surimposition ou en intégration au bâti.**

5. Terrasse :

Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures terrasse accessibles sont autorisées sur 30 % de la surface totale couverte de la construction et si elles correspondent au prolongement des pièces principales de l'habitation.

Les toitures terrasse inaccessibles ou bien végétalisées sont admises à concurrence de 50 % de la surface totale couverte de la construction.

Elément de production d'énergie :

- Les panneaux solaires inclinés ne devront pas dépasser ou avoir une saillie de plus du 1/3 de la hauteur des acrotères environnants.

6. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.

Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 1,00 m de profondeur.

Les éléments formant garde corps seront traités simplement.

Les auvents sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade et ne s'intègrent pas aux volumes architecturaux.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

Les balustres, claustras, etc, en discordances avec la façade sont interdits.

7. Souches de cheminée :

Les souches de cheminée et de ventilation doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs façade. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

8. Clôtures :

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels en général.



Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local.

Les clôtures maçonnées en pierres apparentes ou enduites doivent répondre au précédent paragraphe façades.

La hauteur des murs de clôtures sur voies sera fixée, après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2.00 m. Toutefois, les clôtures grillagées sur voies, doublée de végétation et d'arbustes, ne pourront excéder 1,80 m. de hauteur.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 1,80 m de hauteur maximum, elles seront en harmonie, matériaux et couleur, avec la clôture sur voie.

Si les clôtures grillagées sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au dessus du sol.

Dans les secteurs UBd et UBe, toutes les clôtures présenteront une perméabilité de 80%, et où un mur de 0,20 m de haut est toléré.

Dans le secteur UBf, le long du ravin, les clôtures en murs pleins sur toute la hauteur sont interdites.

9. Enseignes et préenseignes :

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

10. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

11. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades. S'ils se situent dans des alcôves sur façade, ils doivent être protégés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

12. Les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger aux points 1 à 8 de l'article UB-11.



4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE PAYSAGE

En l'espèce, les changements portés dans le cadre de la modification simplifiée n°3 du PLU ne sont pas de nature à avoir des effets notables sur l'environnement :

- Rectification d'une erreur matérielle présente sur le règlement graphique.

Il s'agit d'une erreur de retranscription ayant eu lieu lors de la modification n°1 du PLU.

- Suppression de l'emplacement réservé n°22 destiné à la création d'un parking public, situé en bordure de la rue des artisans, afin de permettre l'extension d'une activité commerciale existante et pérenniser cette activité.

L'emplacement réservé est situé dans la zone UB, une zone déjà urbanisée. La zone UB n'est située dans aucun inventaire naturaliste ou zonage réglementaire. L'impact sur l'environnement est donc faible.

- Adaptation du règlement écrit de la zone UA et UB pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur la totalité des toitures des équipements publics.

Les zones UA et UB sont des zones déjà urbanisées. Les zones UA et UB ne sont pas concernées par un périmètre ABF. Le seul impact engendrer par ces adaptations des zones UA et UB est paysager. Pour pallier cet impact, le porteur de projet devra assurer une intégration au bâti. Ainsi, l'installation photovoltaïque devra être installé dans le pan de la toiture comme cela est prescrit dans l'article 11 du règlement du PLU.

Les modifications apportées au PLU ne concernent que des zones d'ores et déjà « urbanisées », aussi l'impact sur l'environnement, que ce soit en termes de travaux ou d'aménagements projetés, est faible.



5. TABLE DES MATIERES

| | |
|---|-----------|
| SOMMAIRE..... | 2 |
| PREAMBULE..... | 3 |
| HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME | 4 |
| OBJETS DE LA MODIFICATION | 4 |
| DOCUMENTS CREEES OU MODIFIES..... | 5 |
| 1. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE..... | 6 |
| 1.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS | 6 |
| 1.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF | 6 |
| 2. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°22 | 7 |
| 2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS | 7 |
| 2.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF | 8 |
| 2.2.1. Adaptation du règlement graphique | 8 |
| 2.2.2. Adaptation de la liste des emplacements réservés | 9 |
| 3. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT UA ET UB | 11 |
| 3.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS | 11 |
| 3.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF | 11 |
| 3.2.1. Adaptation du règlement zone UA | 11 |
| 3.2.1. Adaptation du règlement zone UB..... | 14 |
| 4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE PAYSAGE | 18 |
| 5. TABLE DES MATIERES | 19 |