



SAINT-PAUL-SUR-ISERE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice explicative

Dossier valant additif au Rapport de Présentation

POUR TRANSMISSION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES



Le présent document a pour objet de :

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de Saint-Paul-sur-Isère et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa Modification Simplifiée n°1 (article R151.5 du Code de l'Urbanisme)
- Constituer une note de présentation dans le cadre de la mise à disposition du public.

Maître d'ouvrage

Madame le Maire, Mairie de Saint-Paul-sur-Isère
9 place de la Mairie
73 730 SAINT-PAUL-SUR-ISERE
04 79 38 20 83

I. NOTE DE PRESENTATION

1.1 Objets de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul-sur-Isère a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 Mai 2021.

La municipalité souhaite aujourd'hui engager une première évolution de son PLU, prescrite le 19 septembre 2024, afin de :

- Modifier les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa correspondant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 afin d'en faciliter la mise en œuvre ;
- Modifier le zonage en inscrivant en zone Ub la parcelle C n°1764 aujourd'hui classée en zone Ue ;
- Modifier le zonage en inscrivant une partie de la zone Ux au sud de la commune en zone Ub et inscrire deux nouvelles OAP sur les dents creuses identifiées ;
- Modifier, corriger et préciser le règlement et notamment :
 - o L'article 1 de la zone Ub afin d'interdire les activités économiques ;
 - o L'article 1 de LA zone Ux afin d'interdire l'habitat ;
 - o L'article 7 concernant l'aspect extérieur des constructions et les clôtures
 - o L'article 6 afin de réduire la distance d'implantation des garages par rapport aux voies et emprises publiques.

1.2 Justification de la procédure

Des évolutions du PLU sans incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les modifications, corrections et évolutions du Plan Local d'Urbanisme qui doivent être opérées ne doivent avoir aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en mai 2017, les grands objectifs suivants avaient été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

ORIENTATION 1. Saint-Paul-sur-Isère : une commune entre Val d'Arly et Tarentaise

- Valoriser la place de la commune en Tarentaise et son lien avec Albertville
- Développer le pôle central en cohérence avec les polarités voisines à l'Est
- Limiter le développement linéaire du bâti éclaté au Sud de la commune
- Préserver les grandes unités naturelles à l'Ouest de la commune

ORIENTATION 2. Saint-Paul-sur-Isère : une commune dans la nature et responsable

- Valoriser la trame bleue autour des cours d'eau et des abords de l'Isère
- Limiter l'extension de la forêt et maîtriser les friches au sein des espaces naturels
- Préserver les grandes poches agricoles ouvertes sur le paysage et la nature
- Conserver la trame verte interne à l'espace bâti qui aère le cadre de vie

ORIENTATION 3. Saint-Paul-sur-Isère : une commune entre vallée et montagne

- Préserver les 5 ensembles bâtis historiques identitaires du village
- Valoriser les dents creuses dans l'enveloppe urbaine
- Contrôler l'habitat dispersé et isolé ainsi que les chalets d'alpage
- Limiter les zones de développement urbain futur au pôle central

ORIENTATION 4. Saint-Paul-sur-Isère : une commune en développement et équipée

- ↳ Développer le secteur Sud en lien avec la zone d'activités voisine
- ↳ Encourager l'agrotourisme de qualité dans les polarités relais
- ↳ Soutenir l'agriculture dans les petites poches de proximité
- ↳ Renforcer les équipements publics dans le pôle urbain central

ORIENTATION 5. Saint-Paul-sur-Isère : une commune en réseau et connecté

- ↳ Sécuriser l'entrée de ville et requalifier les voies principales et secondaires
- ↳ Renforcer les transports publics, les fréquences et les arrêts de bus
- ↳ Offrir une capacité adaptée en stationnement à proximité des activités
- ↳ Valoriser les chemins de randonnées et favoriser les modes doux

Les modifications du document d'urbanisme souhaitées par la collectivité sont en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et entre dans le processus de mise en œuvre de ses objectifs. En effet, les modifications apparaissent avant tout comme des ajustements nécessaires pour faciliter son application, mais ne remettent nullement en cause les orientations susvisées.

Des évolutions du PLU qui entrent dans le champ de la modification

En application de l'article L153.31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du PLU n'est pas requise :

- l'économie générale du PADD n'est pas remise en cause,
- les modifications engagées ne conduisent pas à la réduction des zones A ou N,
- les modifications de zonage ne concernent pas la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 6 ans.

En application des articles L153.41 et L153.45 du Code de l'urbanisme (ci-après) la procédure de Modification Simplifiée peut être engagée car :

- les évolutions opérées ne conduisent pas à une majoration de plus de 20% des possibilités de construire ;
- il n'y a pas de réduction de zones U ou AU ;
- les évolutions opérées ne conduisent pas à une diminution des possibilités de construire.

Article L153.41 du Code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131.9 du présent code.

Article L153.45 du Code de l'urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153.41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151.28, la modification peut, à l'initiative du président de

l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Des évolutions compatibles avec la loi Montagne

La loi du 28 décembre 2016 portant sur la modernisation, le développement et la protection des territoires de montagne s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Paul-sur-Isère. Cette Loi concerne la préservation des terres agricoles, l'extension de l'urbanisation, la valorisation du patrimoine montagnard.

➔ **La préservation des espaces naturels et agricoles :**

Les modifications de zonage qui seront opérées dans le cadre de cette modification simplifiée n'ont pas pour objet de toucher aux espaces naturels et agricoles.

➔ **L'urbanisation sera réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :**

Les modifications de zonage qui seront opérées dans le cadre de cette modification simplifiée n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs en discontinuité du bourg ou des hameaux.

➔ **Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive.**

La commune ne dispose pas de plan d'eau naturel ou artificiel sur son territoire.

➔ **Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une « unité touristique nouvelle » (UTN). Les UTN inférieures aux seuils fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à autorisation :**

Les évolutions engagées ne rentrent pas dans les critères des Unités Touristiques Nouvelles.

II. EXPOSE DES MOTIFS ET DES MODIFICATIONS

Les pages suivantes présentent, sous la forme de fiches, les évolutions opérées sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul-sur-Isère et les motifs des changements apportés.

FICHE N°1. Revoir les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser AUa

FICHE N°2. Modifier le zonage en inscrivant en zone Ub une parcelle actuellement classée en zone Ue

FICHE N°3. Modifier le zonage en inscrivant une partie de la zone Ux en zone Ub et adapter le règlement écrit

FICHE N°4. Inscrire deux nouvelles OAP

FICHE N°5. Modifier les règles concernant l'aspect extérieur des constructions

FICHE N°6. Modifier les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies

MOTIF

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul-sur-Isère est composé de deux zones à urbaniser AU faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Une zone AUa qui s'étend sur la partie centrale des zones urbanisées historiques de la commune ;
- Une zone AUb qui s'étend en partie sud des zones urbanisées historiques de la commune.

L'article 1 du règlement écrit de la zone AUa impose la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette modalité d'ouverture à l'urbanisation bloque aujourd'hui la réalisation du projet au vu de la dureté foncière (rétention). En effet, ce secteur regroupe pas moins de 5 propriétaires, complexifiant sa réalisation. Afin d'en faciliter la mise en œuvre, la commune souhaite phaser l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en deux secteurs distincts.

MODIFICATION DU PLU

OAP avant modification

Principes d'aménagement – Orientation et programmation

Intégration urbaine et paysagère

Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot et de sa topographie, c'est-à-dire des logements, avec jardin, de qualité architecturale équivalente à l'existant environnant et répondant aux besoins du marché immobilier sur la commune.

L'espace vert résiduel à l'Est est maintenu comme zone tampon verte de la nouvelle zone avec la zone existante et respecte l'espace de protection avec l'exploitation agricole à l'Est.

La partie centrale accueillera 4 logements desservis directement à partir de la voie nouvelle à créer en partie centrale du Nord au Sud.

Ainsi, le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains et s'intégrant bien harmonieusement à son environnement bâti existant en conservant une qualité paysagère d'un village aéré.

OAP après modification

Principes d'aménagement – Orientation et programmation

Intégration urbaine et paysagère

Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot et de sa topographie, c'est-à-dire des logements, avec jardin, de qualité architecturale équivalente à l'existant environnant et répondant aux besoins du marché immobilier sur la commune.

L'espace vert résiduel à l'Est est maintenu comme zone tampon verte de la nouvelle zone avec la zone existante et respecte l'espace de protection avec l'exploitation agricole à l'Est.

La partie centrale accueillera 4 logements desservis directement à partir de la voie nouvelle à créer en partie centrale du Nord au Sud. Cette opération sera réalisée en deux phases distinctes indépendantes l'une de l'autre :

- Une première phase tout à fait au sud du secteur et regroupant les parcelles B n°1081, n°1083, n°2213, n°2214 et n°2439 devra accueillir un logement ;
- Une deuxième phase, dans sa continuité et regroupant les parcelles B n°1086, n°1087, n°1088,

En effet, ce programme ambitieux vise la réalisation d'environ 4 lots dans cette zone AUa d'environ 0.5 hectare. Mais la partie réellement cessible ou touchée par la servitude liée à l'exploitation agricole avoisinante, représente la moitié de cette surface soit 0.11 hectare ou une densité moyenne d'environ 20 logements par hectare si on enlève les espaces publics et voirie en se limitant autour du foncier cessible.

L'objectif de cette OAP centrale est d'apporter aussi une qualité dans le traitement des espaces publics et de stationnement répondant aux besoins de fonctionnement de la centralité de la commune. Cette OAP est une OAP considérée d'environnementale, car elle réserve une part importante pour les espaces verts et espaces publics.

Le Règlement du PLU de cette zone AUa est à prendre en considération et s'y applique.

n°1089, n°2210 et n°2211 devra accueillir environ trois logements.

Ainsi, le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains et s'intégrant bien harmonieusement à son environnement bâti existant en conservant une qualité paysagère d'un village aéré.

En effet, ce programme ambitieux vise la réalisation d'environ 4 lots dans cette zone AUa d'environ 0.5 hectare. Mais la partie réellement cessible ou touchée par la servitude liée à l'exploitation agricole avoisinante, représente la moitié de cette surface soit 0.11 hectare ou une densité moyenne d'environ 20 logements par hectare si on enlève les espaces publics et voirie en se limitant autour du foncier cessible.

L'objectif de cette OAP centrale est d'apporter aussi une qualité dans le traitement des espaces publics et de stationnement répondant aux besoins de fonctionnement de la centralité de la commune. Cette OAP est une OAP considérée d'environnementale, car elle réserve une part importante pour les espaces verts et espaces publics.

Le Règlement du PLU de cette zone AUa est à prendre en considération et s'y applique.

Règlement écrit avant modification

Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de programmation et le Règlement définissent les conditions de réalisation de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement écrit après modification

Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de programmation et le Règlement définissent les conditions de réalisation de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre de l'OAP n°1, zone AUa, l'opération d'aménagement se fera par l'intermédiaire de deux phases distinctes indépendantes l'une de l'autre.

2

Modifier le zonage en inscrivant en zone Ub une parcelle actuellement classée en zone Ue

MOTIF

Le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme identifie une partie de la parcelle C n°1764 en zone Ue, une zone destinée à recevoir de façon privilégiée des équipements publics ou privés. Le rapport de présentation du PLU approuvé, dans sa partie « Traduction réglementaire du projet communal » ne précise pas la justification d'un tel classement. Cette parcelle, de propriété communale, se situe en continuité d'un secteur résidentiel, excentré du centre-village, espace qui doit accueillir en priorité les équipements. Ainsi, et afin d'assurer la cohérence du zonage, la commune souhaite inscrire cette parcelle en zone Ub, qui correspond aux secteurs urbains périphériques de densité moyenne.

MODIFICATION DU PLU

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



3

Modifier le zonage en inscrivant une partie de la zone Ux en zone Ub et adapter le règlement écrit

MOTIF

Le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme identifie une zone Ux, zone destinée à recevoir des constructions liées aux activités à caractère artisanal et de l'habitat. Tout à fait au Sud de la commune, zonage classe tout un secteur pavillonnaire en zone Ux. Cependant, la commune ne souhaite pas que se développe des activités industrielles et artisanales dans ce secteur résidentiel afin de limiter les conflits de voisinage, ce type d'activités pouvant entraîner des nuisances. C'est pourquoi, les élus souhaitent inscrire ce secteur en zone Ub, zone qui correspond aux secteurs urbains périphériques de densité moyenne.

Parallèlement, à la modification du zonage, il convient de modifier le règlement écrit de ces deux zones afin d'interdire les activités économiques dans la zone Ub et, à l'inverse, d'interdire l'habitat en zone Ux.

MODIFICATION DU PLU

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Règlement écrit avant modification

Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- les exhaussements de terrain, le broyage ou le concassage, ainsi que le stockage de produits issus de travaux publics ou de travaux de bâtiments en zone Ux.

Dans certains secteurs, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte de prévention des risques.

Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité.

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension et la création d'installations classées lorsque leur présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsqu'elles constituent des annexes aux constructions autorisées.
- Les dépôts sous réserve qu'ils soient à usage domestique en zone Ux.

Il est important de se référer au périmètre de protection des sources.

Règlement écrite après modification

Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- les exhaussements de terrain, le broyage ou le concassage, ainsi que le stockage de produits issus de travaux publics ou de travaux de bâtiments en zone Ux.
- les constructions à usage d'habitation en zone Ux ;
- les commerces de gros et les entrepôts en zone Ub.

Dans certains secteurs, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte de prévention des risques.

Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité.

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension et la création d'installations classées lorsque leur présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsqu'elles constituent des annexes aux constructions autorisées.
- Les dépôts sous réserve qu'ils soient à usage domestique en zone Ux.

Il est important de se référer au périmètre de protection des sources.

MOTIF

La modification du zonage présentée ci-dessus laisse apparaître deux dents creuses. Afin d'encadrer leur densité et d'assurer un projet cohérent avec leur environnement résidentiel, la collectivité a fait le choix d'inscrire deux nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation.

MODIFICATION DU PLU



Les éléments présentés ci-dessous constituent les compléments apportés au document Orientations d'Aménagement et de Programmation.

OAP 3 et OAP 4 : U

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3 et n°4, inscrites en zone U, se situent tout à fait au Sud de la commune, en limite avec la commune de Rognaix. Ces secteurs représentent de vastes dents creuses (2093 m² pour l'OAP n°3 et 2060 m pour l'OAP n°4) au milieu du tissu urbain résidentiel et dont il convient d'encadrer l'urbanisation future.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Le secteur doit connaître une évolution qualitative : son organisation et la densité des futures opérations doivent être optimisées et s'intégrer harmonieusement au contexte pavillonnaire environnant. urbain et architectural des constructions voisines qui offrent une ambiance rurale.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

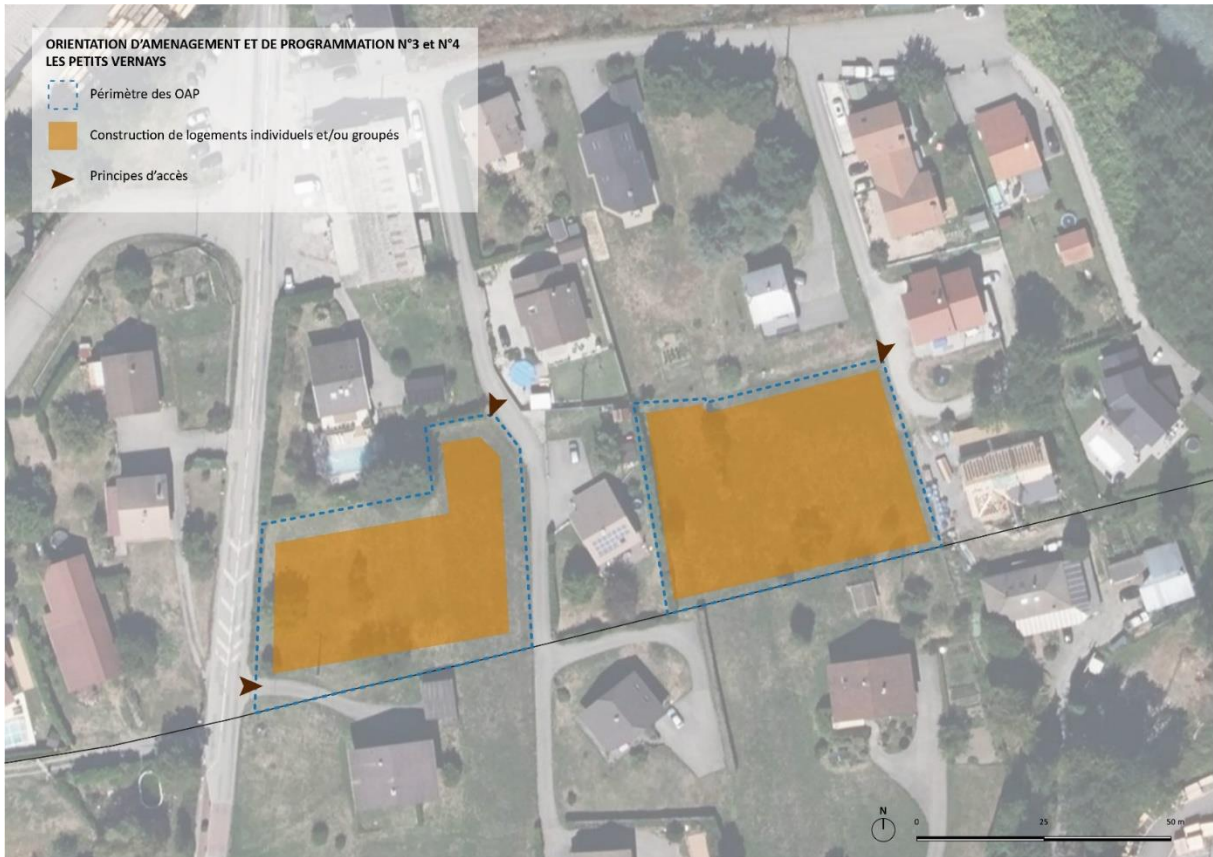
L'OAP n°3 est directement accessible depuis la route départemental, dite route des Trois Village (RD66) et par l'impasse des Petits Venays. L'accès au site de projet devra se faire prioritairement par cette impasse. Un accès par la route départementale est envisageable à condition de s'appuyer sur l'accès d'ores et déjà existant afin de ne pas multiplier les entrées/sorties sur la RD.

L'OAP n°4 est accessible depuis une voie de desserte locale (Impasse de l'Isère) : c'est à partir de cette voirie que l'opération devra être desservi.

INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot et de sa topographie, c'est-à-dire des logements, avec jardin, de qualité architecturale équivalente à l'existant environnant et répondant aux besoins du marché immobilier sur la commune.

Ainsi, chaque secteur d'OAP devra accueillir au minimum 3 logements individuels et/ou groupés.



MOTIF

Afin d'apporter davantage de souplesse au règlement écrit, la commune souhaite modifier certains points de l'article 7 concernant l'aspect extérieur des constructions.

- Concernant les façades, le règlement écrit des zones U indique : *Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur qualité et leur mise en œuvre permette de conserver dans le temps un aspect satisfaisant.* Cette disposition est bloquante pour les petites constructions type carport. Il convient d'inscrire en introduction du chapitre concernant la réglementation des façades et des toitures : *Les dispositions développées ci-dessous ne s'appliquent pas aux pergolas, aux vérandas, aux carport, et aux abris de piscine.* De plus, en ce qui concerne les façades, il convient d'interdire les couleurs vives.
- Concernant les ouvertures en toitures, le règlement des zones U du PLU précise plusieurs règles en ce qui concerne les châssis de toit et les lucarnes (notamment dimensions et alignements). La commune souhaite assouplir la règle et simplement autoriser les châssis de toit, les lucarnes et les chiens assis.
- Concernant les clôtures, la commune souhaite supprimer, dans les zones U et AU la référence « à la tradition locale » point réglementaire complexe à instruire et sujet à interprétation, et modifier la hauteur des clôtures lorsque celle-ci sont édifiées le long des voies.

MODIFICATION DU PLU

ZONES CONCERNEES

Ua	Ub	Uc	Ue	Ux	AUa	AUb	A	Azh	N	Nzh
----	----	----	----	----	-----	-----	---	-----	---	-----

Règlement écrit avant modification

Article 7. Aspect extérieur des constructions

7.2 Les façades

La composition des façades doit s'inspirer des principes de composition des constructions anciennes.

[...]

7.2.3 Les matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur qualité et leur mise en œuvre permette de conserver dans le temps un aspect satisfaisant.

La nature et la couleur des enduits et des revêtements de façade devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines, dans la mesure où la qualité de celles-ci leur permette de servir de référence.

Règlement écrite après modification

Article 7. Aspect extérieur des constructions

7.2 Les façades

La composition des façades doit s'inspirer des principes de composition des constructions anciennes.

Les dispositions développées ci-dessous ne s'appliquent pas aux pergolas, aux vérandas, aux carports et aux abris de piscine.

[...]

7.2.3 Les matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur qualité et leur mise en œuvre permette de conserver dans le temps un aspect satisfaisant.

La nature et la couleur des enduits et des revêtements de façade devront s'harmoniser avec

7.3 Les toitures

Elles doivent être comprises entre 20% et 45%.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles servent de terrasses accessibles ne dépassant pas 30 % de l'emprise au sol des bâtiments.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées et n'ont pas d'obligation de pourcentage de pente.

Les loggias ou terrasses aménagées dans les toitures sont autorisés.

7.3.1. Les châssis de toit

~~Les châssis de toit sont autorisés à condition que leurs dimensions soient limitées à 0,80 mètre de largeur et 1,40 mètre de hauteur (réelle).~~

~~Ils devront être axés sur les percements existants ou à créer en façade et leur nombre ne devra pas excéder le nombre de ces axes de percements.~~

7.3.2. Les lucarnes

~~Les lucarnes existantes seront conservées ou restituées selon leurs dispositions d'origine.~~

~~La création de nouvelles lucarnes sera possible sous réserve d'axer celles-ci sur les percements existants ou à créer en façade et de reprendre les modèles (formes, dimensions, matériaux) et la mise en œuvre des lucarnes existantes.~~

~~Les nouvelles lucarnes seront mises en œuvre en appui sur le mur de façade ou le plus bas possible sur le versant de toiture.~~

7.4 Les clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, ~~d'autant qu'elles ne s'inscrivent pas dans la tradition locale.~~ Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences variées pour favoriser la diversité

celles des constructions voisines, dans la mesure où la qualité de celles-ci leur permette de servir de référence. **Les couleurs vives sont notamment interdites.**

7.3 Les toitures

Les dispositions développées ci-dessous ne s'appliquent pas aux pergolas, aux vérandas, aux carports et aux abris de piscine.

Elles doivent être comprises entre 20% et 45%.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles servent de terrasses accessibles ne dépassant pas 30 % de l'emprise au sol des bâtiments.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées et n'ont pas d'obligation de pourcentage de pente.

Les loggias ou terrasses aménagées dans les toitures sont autorisés.

Les châssis de toit, les lucarnes et les chiens assis sont autorisés.

7.4 Les clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences variées pour favoriser la diversité et/ou

et/ou d'un système à claire-voie, comportant ou non un mur bahut.

~~Lorsqu'il y aura nécessité d'édifier un mur de clôture le long de la voie, il devra s'harmoniser avec celui des constructions voisines et respectera une hauteur maximum de 1,20 mètres et de 1,80 mètres en mitoyenneté.~~

[...]

d'un système à claire-voie, comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture respectera une hauteur maximum de 1,80 mètres le long des voies, des emprises publiques et en mitoyenneté. Les murs bahuts seront limités à 0,60 mètre.

[...]

MOTIF

Dans son article 6 concernant l'implantation des constructions, le règlement écrit indique : « *les garages peuvent s'implanter dans l'alignement sur les voies communales si une aire de retournement sur voie de 6 mètres au moins se trouve en dace de la sortie du garage. Pour les garages, il est fixé un recul de 5 mètres par rapport aux bords de la route pour le stationnement d'attente* ». Cette règle apparaît trop contraignante. C'est pourquoi, dans le cadre de cette modification la commune souhaite réduire cette dernière distance de 5 à 3 mètres.

MODIFICATION DU PLU

ZONES CONCERNEES

Ua	Ub	Uc	Ue	Ux	AUa	AUb	A	Azh	N	Nzh
----	----	----	----	----	-----	-----	---	-----	---	-----

Règlement écrit avant modification

ZONES U

Article 6. Implantation

6.1 Implantation par rapport à la voie et emprise publique

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite des voies Départementales.

Les garages peuvent s'implanter dans l'alignement sur les voies communales si une aire de retournement sur voie de 6 mètres au moins se trouve en face de la sortie du garage.

Pour les garages, il est fixé un recul de ~~5 mètres~~ par rapport au bord de la route pour le stationnement d'attente.

ZONES AU

Article 6. Implantation

6. Implantation

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 5 mètres minimum.

Règlement écrite après modification

ZONES U

Article 6. Implantation

6.1 Implantation par rapport à la voie et emprise publique

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite des voies Départementales.

Les garages peuvent s'implanter dans l'alignement sur les voies communales si une aire de retournement sur voie de 6 mètres au moins se trouve en face de la sortie du garage.

Pour les garages, il est fixé un recul de ~~5 mètres~~ **3 mètres** par rapport au bord de la route pour le stationnement d'attente.

ZONES AU

Article 6. Implantation

6. Implantation

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 5 mètres minimum.

Pour les garages, il est fixé un recul de 3 mètres par rapport au bord de la route pour le stationnement d'attente.

