

P.L.U. / Modification Simplifiée N°1

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes (38330)

01 - Note de Présentation

Vu pour être annexé à
la délibération
n°
du

Madame le Maire,
Michèle FLAMAND



AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes a été approuvé le 25 février 2020.

La commune de Saint-Nazaire-les-Eymes a décidé de lancer la présente procédure afin de mettre en œuvre la Modification Simplifiée de son PLU. Dans la mesure où la présente procédure visant à faire évoluer le PLU n'envisage pas, tel que prescrit par l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire 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;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté;

le PLU peut alors faire l'objet d'une procédure de modification selon les termes des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

En outre, et conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où la procédure n'a pas pour objet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- de diminuer ces possibilités de construire;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;
- d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme;

la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

La présente note explicative a pour objet d'exposer le contenu de la Modification Simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes et d'en justifier les orientations. Elle est destinée à être intégrée, après approbation du dossier de modification, au rapport de présentation qu'elle modifie et complète.

Un dossier de procédure d'examen au cas par cas sera soumis à l'autorité environnementale pour avis.

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Nota : en **rouge** les éléments ajoutés objets de la présente modification, en **barré** les éléments supprimés. Seuls les articles modifiés sont repris ci-dessous.

Um- I-1-A - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES EN ZONE Um

Dans la zone Um, sont interdits :

- les constructions correspondant à la destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- les constructions correspondant aux sous-destinations « Commerce de gros » et « Cinéma » ;
- les constructions relevant des sous-destinations « Industrie », « Centre de congrès et d'exposition » ;
- les usages, affectations et nature d'activités suivantes :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les dépôts à ciel ouvert de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que de vieux véhicules, ...
 - l'aménagement de terrains pour le camping, ou le caravanning ;
 - ~~les constructions isolées à usage d'annexe si elles ne sont pas liées à une construction existante située sur le même terrain.~~

JUSTIFICATION

Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle, une annexe étant nécessairement rattachée à une construction principale et implantée par rapport à cette dernière selon un éloignement restreint (voir lexique).

Um - I-1-B - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- Les constructions correspondant aux sous-destinations « Restauration », « Hébergement hôtelier et touristique » sous réserve d'être situées dans le sous-secteur Um-c ;
- Les constructions correspondant à la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve d'être situées dans les sous-secteurs Um-b ou Um-c ;
- les constructions correspondant aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Entrepôt », sous réserve d'être situées dans le sous-secteur Um-c et de ne pas excéder 100 m² de surface de plancher;

-
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec leur environnement et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ;
 - les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone ;
 - la reconstruction, en cas de sinistre, au plus dans le volume identique
 - **les abris de jardins, sous réserve de développer une emprise au sol inférieure ou égale à 9m².**

JUSTIFICATION

Cette modification répond au souhait de maîtriser le développement des petites constructions isolées.

Um - I-1-G –CONDITIONS SPÉCIALES LIÉES À L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

~~Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, pour des nécessités d'hygiène publique liées aux conditions d'assainissement des eaux usées des constructions, les constructions sont autorisées sous réserve du lancement de l'ordre de service de commencement des travaux destinés à supprimer les rejets par temps sec.~~

~~Dans l'attente du lancement de l'ordre de service, seules sont autorisées, sur l'ensemble de la zone Um :
–les réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination ;
–la réalisation d'annexes.~~

SANS OBJET

JUSTIFICATION

Article caduc depuis juillet 2020.

Um - II-1-A – IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle sera étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte.

*Aucun remodelage du terrain naturel n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives et voiries ou emprises publiques, **à l'exception des mouvements de terre strictement nécessaires à l'aménagement des accès à la parcelle (entrée de la construction, accès véhicules motorisés et modes doux).***

*Pour les terrains dont la pente moyenne est comprise entre 0 et 10% au droit du polygone d'implantation de la construction, il ne sera admis aucun remblai ou déblai, une fois la construction terminée, **hors mouvements de terre strictement nécessaires à l'aménagement des accès à la parcelle (entrée de la construction, accès véhicules motorisés et modes doux).***

*Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit du polygone d'implantation de la construction, les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée, sous réserve d'être situés à plus de 2 mètres des limites séparatives, **hors mouvements de terre strictement nécessaires à l'aménagement des accès à la parcelle (entrée de la construction, accès véhicules motorisés et modes doux).***

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

JUSTIFICATION

Cette évolution répond aux besoins d'adaptation du terrain naturel pour permettre le raccordement à la voie de desserte de la parcelle; cette adaptation est autorisée, mais strictement limitée aux mouvements de terre nécessaires à l'aménagement des accès au terrain.

Um-II-2-B - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction ne devront pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le choix des couleurs de façades, toitures, et matériaux employés se fera selon un nuancier présenté au Titre VI du présent règlement.

○ CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

D'une manière générale, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou de chauffage et les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour des raisons esthétiques, les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillées ou dissimulées et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans les constructions ou les embrasures de baies et ne pas apparaître en saillie des façades.

▪ Réhabilitation - Extension

La conservation de certains éléments de décoration pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, dépassée de toiture...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

Les chaînes d'angle en pierres et les encadrements d'ouvertures en pierres ou en briques seront préservés.

▪ Construction neuve

Les constructions neuves doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu préexistant.

▪ Matériaux – Couleurs

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien. Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres,

Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite).

La couleur des joints des façades « à pierre nu » sera dans la tonalité des pierres calcaires locales.

○ CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

- Les toitures à pans recouverts de tuiles mécaniques devront comporter 2 pans minimum avec des pentes de 20 à 45 degrés (36,4% à 100%) conformément à la tradition locale, sauf pour les annexes d'une emprise inférieure à 30 m², qui pourront n'avoir qu'un seul pan ;
- Les dépassées de toiture de 0,40m minimum sont imposées, excepté sur les façades édifiées en limite de propriété ;
- Un vitrage ou un matériau d'aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., **seront conçus dans le respect de la pente de la toiture existante ~~devront préférentiellement être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.~~** Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- **Le bac acier est autorisé dans le cas de toitures à faible pente (pente inférieure à 20%)**

De plus en zone Um-a :

- Les toitures anciennes à quatre pans seront conservées.
- Les toitures-terrasses sont interdites sur le corps principal du bâtiment.

JUSTIFICATION

Ces évolutions répondent aux besoins suivants :

- difficultés techniques à intégrer les panneaux solaires à l'épaisseur de la toiture;
- rénovation de toiture à faibles pentes (architecture des années 1960 / 1970) non compatibles avec la pose de tuiles mécaniques, ou dans le cas d'architecture contemporaine.

Um-II-2-C - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CLÔTURES

Il n'y a pas obligation de se clore.

Les clôtures constituent une « façade », pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres, selon un nuancier annexé au règlement.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les murs de clôture existants en pierre devront être préservés ou si nécessaire déplacés tout en conservant leur aspect initial. Les murs de soutènement existants en pierre seront conservés.

Les clôtures seront constituées :

- *soit d'un muret de soubassement de 0,60m de hauteur max, discontinu en partie basse pour laisser le passage de la petite faune (à titre indicatif : création de réservation de 15cm x 10cm tous les 12m) surmonté ou non d'un grillage ou d'un système à claire-voie. Le profil en long de l'arase des murs devra se rapprocher du profil du terrain naturel ;*
- *soit d'un grillage ou d'un système à claire-voie ;*
- *soit de végétaux d'essences locales à pousse lente de préférence alternant feuillage persistant et feuillage caduque éventuellement doublées d'un grillage.*

En attendant la pousse des végétaux servant de clôture, des habillages naturels (type canisse) pourront être admis pendant 2 ans.

Les brises-vues synthétiques (PVC ou autres) sont interdits.

JUSTIFICATION

Cette modification a pour but de préserver la qualité des abords des constructions.

Um-II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

o ESPACES VEGETALISES

Pour les unités foncières inférieures à 1500 m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 60% de l'unité foncière, avec au moins 40% de l'unité foncière traitée en pleine terre.

Pour les unités foncières supérieures à 1500 m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 50% de l'unité foncière, avec au moins 25% de l'unité foncière traitée en pleine terre.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) et les voies d'accès.

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons à condition qu'ils ne soient pas imperméabilisés
- les aires de jeux à condition qu'elles ne soient pas imperméabilisées
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm (végétalisation intensive).

La quantification des espaces en pleine terre comprend :

- les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation automobile; ces espaces ne doivent pas être situés sur des constructions ; ils peuvent être traités en plantation, pelouse, stabilisé, etc... Et recevoir notamment des usages d'agrément, de cheminement piétons ou de jeux ;
- les espaces situés au-dessus des canalisations et des ouvrages de rétention.

o PLANTATIONS

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, seuls les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront autorisés.

La plantation de haies composées de végétaux dont la sensibilité au feu est très forte est interdite, en particulier les résineux tels que thuya, cyprès, ainsi que le bambou.

JUSTIFICATION

Cette modification a pour but de réduire les risques d'incendies, dans le contexte de dérèglement climatique.

Um - III-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Dès lors qu'elle dessert plus d'un logement, la voirie interne de l'opération devra être dimensionnée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules, à savoir :

- **largeur de la chaussée (partie consacrée à la circulation des véhicules motorisés et non motorisés) supérieure ou égale à 4,50m.**

Pour toutes les opérations accessibles depuis une voirie publique ou privée, il sera prévu un recul et une plateforme d'attente ouverte au niveau de chaque accès imposant l'implantation des clôtures, portails et autres éléments de clôture en recul pour des motifs liés à la sécurité publique.

Dimensions minimales pour les plateformes d'attente :

- 2,50 x 6 m si le stationnement est parallèle à la voirie,
- ou de 2,50 x 5 m s'il est perpendiculaire à la voirie ;

et l'aménagement d'angles de visibilité.

Il est rappelé que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » (article R111-2 du Code de l'Urbanisme).

JUSTIFICATION

Cette disposition a pour finalité de garantir la sécurité et la commodité de la circulation au niveau des voiries privées, en particulier pour les véhicules de secours.

Ui-I-1-D – CONDITIONS SPECIALES LIEES A L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

~~Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, pour des nécessités d'hygiène publique liées aux conditions d'assainissement des eaux usées des constructions, les constructions sont autorisées sous réserve du lancement de l'ordre de service de commencement des travaux destinés à supprimer les rejets par temps sec.~~

~~Dans l'attente du lancement de l'ordre de service, seules sont autorisées, sur l'ensemble de la zone Ui :~~

~~-les réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination;~~

~~-la réalisation d'annexes~~

SANS OBJET

JUSTIFICATION

Article caduc depuis juillet 2020.

Ui-II-2-A - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront s'harmoniser entre elles. L'ensemble de la construction doit être traitée qualitativement (matériaux, volume...). Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple. Les enrochements sont interdits et la végétalisation des talus est imposée. Pour le secteur Pré-Figaroud / Chalendrier, les dépôts et aires de stockage ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis la RD1090.

○ CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement (matériaux, volume...).

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Pour des raisons esthétiques, les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillés ou dissimulés et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

○ CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Une attention particulière doit être portée à la cinquième façade. Les éléments techniques seront préférentiellement regroupés dans un espace technique intégré dans le volume global du bâtiment ; à défaut, des effets architecturaux tels que pergolas, doubles toitures pourront être suggérés.

Pour des raisons esthétiques, les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillées ou dissimulées et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., seront conçus dans le respect de la pente de la toiture existante. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

JUSTIFICATION

Ces évolutions répondent aux besoins suivants :

- difficultés techniques à intégrer les panneaux solaires à l'épaisseur de la toiture.

Ui-II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.

○ ESPACES VEGETALISES

La surface végétalisée doit être au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière, avec au moins 5 % de la surface traitée en pleine terre.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) et les voies d'accès.

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons à condition qu'ils ne soient pas imperméabilisés
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm (végétalisation intensive).

La quantification des espaces en pleine terre comprend :

- les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation automobile; ces espaces ne doivent être situés ni sous, ni sur des constructions ; ils peuvent être traités en plantation, pelouse, stabilisé, etc... et recevoir notamment des usages d'agrément, de cheminement piétons ou de jeux ;
- les espaces situés au-dessus des canalisations et des ouvrages de rétention.

○ PLANTATIONS

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes.

Les haies existantes d'essences indigènes seront conservées ; à titre exceptionnel, elles pourront être arrachées sous réserve de reconstitution à l'identique, et à la condition d'être disposées de manière à créer un réseau reliant les autres milieux semi-naturels (forêts, prairies fleuries, vergers, etc.) afin de faciliter le déplacement de la faune et favoriser la biodiversité.

La plantation de haies composées de végétaux dont la sensibilité au feu est très forte est interdite, en particulier les résineux tels que thuya, cyprès, ainsi que le bambou.

JUSTIFICATION

Cette modification a pour but de réduire les risques d'incendies, dans le contexte de dérèglement climatique.

Ui-III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent minimiser le nombre d'accès sur les voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Dès lors qu'une opération d'aménagement est prévue, la voirie interne de l'opération devra être dimensionnée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules, à savoir :

- largeur de la chaussée (partie consacrée à la circulation des véhicules motorisés et non motorisés) supérieure ou égale à 5,00m.

JUSTIFICATION

Cette disposition a pour finalité de garantir la sécurité et la commodité de la circulation, en particulier pour les véhicules de secours.

AUm-I-1-B - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- les constructions correspondant à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sous réserve de ne pas excéder une surface de plancher de 100 m² ;
- les constructions correspondant à la sous-destination « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve de ne pas excéder une surface de plancher de 120 m² ;
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone ;
- la reconstruction, en cas de sinistre, au plus dans le volume identique.
- **les abris de jardins, sous réserve de développer une emprise au sol inférieure ou égale à 9m².**

JUSTIFICATION

Cette modification répond au souhait de maîtriser le développement des petites constructions isolées.

AUm-I-1-D – CONDITIONS SPECIALES LIEES A L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

~~*Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, pour des nécessités d'hygiène publique liées aux conditions d'assainissement des eaux usées des constructions, les constructions sont autorisées sous réserve du lancement de l'ordre de service de commencement des travaux destinés à supprimer les rejets par temps sec.*~~

~~*Dans l'attente du lancement de l'ordre de service, seules sont autorisées, sur l'ensemble de la zone AUm :
- les réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination;
- la réalisation d'annexes*~~

SANS OBJET

JUSTIFICATION

Article caduc depuis juillet 2020.

AUm-II-2-A - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Le choix des couleurs de façades, toitures, et matériaux employés se fera selon un nuancier présenté au Titre VI du présent règlement.

○ CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

▪ Généralités

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

D'une manière générale, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou de chauffage et les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour des raisons esthétiques, les installations techniques (climatiseurs, ...) doivent être habillés ou dissimulés et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans les constructions ou les embrasures de baies et ne pas apparaître en saillie des façades.

▪ Construction neuve

Les constructions neuves doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu préexistant.

▪ Matériaux – Couleurs

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres,

Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite).

La couleur des joints des façades « à pierre nu » sera dans la tonalité des pierres calcaires locales.

○ CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

-
- Les toitures à pans couverts de tuiles mécaniques devront comporter 2 pans minimum avec des pentes de 20 à 45 degrés (36,4% à 100%) conformément à la tradition locale, sauf pour les annexes d'une emprise inférieure à 30 m², qui pourront n'avoir qu'un seul pan ;
 - Les dépassées de toiture de 0,40m minimum sont imposées, excepté sur les façades édifiées en limite de propriété ;
 - Un vitrage ou un matériau d'aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.
 - Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, **éoliennes**, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., **seront conçus dans le respect de la pente de la toiture existante ~~devront préférentiellement être intégrés dans l'épaisseur de la toiture~~**. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
 - **Le bac acier est autorisé dans le cas de toitures à faible pente (pente inférieure à 20%)**

JUSTIFICATION

Ces évolutions répondent aux besoins suivants :

- difficultés techniques à intégrer les panneaux solaires à l'épaisseur de la toiture;
- rénovation de toiture à faibles pentes (architecture des années 1960 / 1970) non compatibles avec la pose de tuiles mécaniques, ou dans le cas d'architecture contemporaine.

AUm-II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

o ESPACES VEGETALISES

Pour les unités foncières inférieures à 1500 m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 60% de l'unité foncière, avec au moins 40% de l'unité foncière traitée en pleine terre.

Pour les unités foncières supérieures à 1500 m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 50% de l'unité foncière, avec au moins 25% de l'unité foncière traitée en pleine terre.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) et les voies d'accès.

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons à condition qu'ils ne soient pas imperméabilisés
- les aires de jeux à condition qu'elles ne soient pas imperméabilisées
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm (végétalisation intensive).

La quantification des espaces en pleine terre comprend :

- les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation automobile; ces espaces ne doivent pas être situés sur des constructions ; ils peuvent être traités en plantation, pelouse, stabilisé, etc... Et recevoir notamment des usages d'agrément, de cheminement piétons ou de jeux ;
- les espaces situés au-dessus des canalisations et des ouvrages de rétention.

o PLANTATIONS

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, seuls les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront autorisés.

Les haies existantes d'essences indigènes seront conservées ; à titre exceptionnel, elles pourront être arrachées sous réserve de reconstitution à l'identique, et à la condition d'être disposées de manière à créer un réseau reliant les autres milieux semi-naturels (forêts, prairies fleuries, vergers, etc.) afin de faciliter le déplacement de la faune et favoriser la biodiversité.

La plantation de haies composées de végétaux dont la sensibilité au feu est très forte est interdite, en particulier les résineux tels que thuya, cyprès, ainsi que le bambou.

JUSTIFICATION

Cette modification a pour but de réduire les risques d'incendies, dans le contexte de dérèglement climatique.

AUm-III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Dès lors qu'elle dessert plus d'un logement, la voirie interne de l'opération devra être dimensionnée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules, à savoir :

- **largeur de la chaussée (partie consacrée à la circulation des véhicules motorisés et non motorisés) supérieure ou égale à 4,50m.**

Pour toutes les opérations accessibles depuis une voirie publique, il sera prévu un recul et une plateforme d'attente ouverte au niveau de chaque accès imposant l'implantation des clôtures, portails et autres éléments de clôture en recul pour des motifs liés à la sécurité publique.

Dimensions minimales pour les plateformes d'attente :

- 2,50 x 6 m si le stationnement est parallèle à la voirie,
- ou de 2,50 x 5 m s'il est perpendiculaire à la voirie ;

et l'aménagement d'angles de visibilité.

Il est rappelé que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » (article R111-2 du Code de l'Urbanisme).

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, d'accessibilité des personnes à mobilité réduite et répondre à leur destination. Les voies de desserte devront notamment :

- *prendre en compte une pluralité de modes de déplacement, et notamment les modes doux.*

Par ailleurs, afin de réduire l'impact paysager des voies d'accès, limiter l'imperméabilisation des parcelles et de faciliter leur entretien, elles seront les plus courtes possibles. Les accès ne doivent pas excéder une pente de 15%.

JUSTIFICATION

Cette disposition a pour finalité de garantir la sécurité et la commodité de la circulation au niveau des voiries privées, en particulier pour les véhicules de secours.

AUi-I-1-G – CONDITIONS SPECIALES LIEES A L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

~~Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, pour des nécessités d'hygiène publique liées aux conditions d'assainissement des eaux usées des constructions, les constructions sont autorisées sous réserve du lancement de l'ordre de service de commencement des travaux destinés à supprimer les rejets par temps sec.~~

~~Dans l'attente du lancement de l'ordre de service, seules sont autorisées, sur l'ensemble de la zone AUi :~~

- ~~- les réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination;~~
- ~~- la réalisation d'annexes~~

SANS OBJET

JUSTIFICATION

Article caduc depuis juillet 2020.

AUi-II-2-A - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront s'harmoniser entre elles. L'ensemble de la construction doit être traitée qualitativement (matériaux, volume...).

○ CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

L'entrée et/ou la façade principale doivent être traitées qualitativement (matériaux, volume...).

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Pour des raisons esthétiques, les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillés ou dissimulés et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

○ CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Une attention particulière doit être portée à la cinquième façade. Les éléments techniques seront préférentiellement regroupés dans un espace technique intégré dans le volume global du bâtiment ; à défaut, des effets architecturaux tels que pergolas, doubles toitures pourront être suggérés.

Pour des raisons esthétiques, les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillés ou dissimulés et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., seront conçus dans le respect de la pente de la toiture existante. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

JUSTIFICATION

Ces évolutions répondent aux besoins suivants :

- difficultés techniques à intégrer les panneaux solaires à l'épaisseur de la toiture.

AUi-II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.

○ ESPACES VEGETALISES

La surface végétalisée doit être au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière, avec au moins 5 % de la surface traitée en pleine terre.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non)

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons à condition qu'ils ne soient pas imperméabilisés
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm (végétalisation intensive).

La quantification des espaces en pleine terre comprend :

- les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation automobile; ces espaces ne doivent être situés ni sous, ni sur des constructions ; ils peuvent être traités en plantation, pelouse, stabilisé, etc... et recevoir notamment des usages d'agrément, de cheminement piétons ou de jeux ;
- les espaces situés au-dessus des canalisations et des ouvrages de rétention.

○ PLANTATIONS

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes.

La plantation de haies composées de végétaux dont la sensibilité au feu est très forte est interdite, en particulier les résineux tels que thuya, cyprès, ainsi que le bambou.

JUSTIFICATION

Cette modification a pour but de réduire les risques d'incendies, dans le contexte de dérèglement climatique.

AUi-III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent minimiser le nombre d'accès sur les voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Dès lors qu'une opération d'aménagement est prévue, la voirie interne de l'opération devra être dimensionnée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules, à savoir :

- **largeur de la chaussée (partie consacrée à la circulation des véhicules motorisés et non motorisés) supérieure ou égale à 5,00m.**

JUSTIFICATION

Cette disposition a pour finalité de garantir la sécurité et la commodité de la circulation, en particulier pour les véhicules de secours.

A-II-2-B - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Le choix des couleurs de façades, toitures et matériaux employés se fera selon un nuancier présenté au Titre VI du présent règlement.

○ CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour des raisons esthétiques, les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillées ou dissimulées et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou de chauffage doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres, ...).

Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite pour éviter l'encrassement prématuré).

○ CARACTERISTIQUES DES TOITURES

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

- *Les toitures terrasses sont interdites.*

~~— Les toitures à un ou plusieurs pans devront avoir des pentes supérieures à 20%.~~

- **Les toitures à pans couverts de tuiles mécaniques devront comporter 2 pans minimum avec des pentes de 20 à 45 degrés (36,4% à 100%) conformément à la tradition locale, sauf pour les annexes d'une emprise inférieure à 30 m², qui pourront n'avoir qu'un seul pan ;**

- *Les dépassées de toiture de 0,40m minimum sont imposées.*

~~— Les toitures des constructions à sous-destination « Logement » devront avoir au moins 2 pans, en tuile ou aspect tuile. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.~~

- *Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, **éoliennes**, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., **seront conçus dans le respect de la pente de la toiture existante** **devront préférentiellement être intégrés dans l'épaisseur de la toiture**. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.*

- **Le bac acier est autorisé dans le cas de toitures à faible pente (pente inférieure à 20%)**

JUSTIFICATION

Ces évolutions répondent aux besoins suivants :

- **difficultés techniques à intégrer les panneaux solaires à l'épaisseur de la toiture;**
- **renovation de toiture à faibles pentes (architecture des années 1960 / 1970) non compatibles avec la pose de tuiles mécaniques, ou dans le cas d'architecture contemporaine.**

A-II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La plantation de haies composées de végétaux dont la sensibilité au feu est très forte est interdite, en particulier les résineux tels que thuya, cyprès, ainsi que le bambou.

JUSTIFICATION

Cette modification a pour but de réduire les risques d'incendies, dans le contexte de dérèglement climatique.

N-II-2-B - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Le choix des couleurs de façades, toitures et matériaux employés se fera selon un nuancier présenté au Titre VI du présent règlement.

○ CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour des raisons esthétiques, les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillés ou dissimulés et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou de chauffage doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres, ...) selon le nuancier annexé au règlement.

Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite pour éviter l'encrassement prématuré).

○ CARACTERISTIQUES DES TOITURES

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

▪ Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les extensions de constructions autorisées au titre de l'article L 151-12 ;

~~▪ Les toitures à un ou plusieurs pans devront avoir des pentes de 20 à 45 degrés.~~

▪ **Les toitures à pans couverts de tuiles mécaniques devront comporter 2 pans minimum avec des pentes de 20 à 45 degrés (36,4% à 100%) conformément à la tradition locale, sauf pour les annexes d'une emprise inférieure à 30 m², qui pourront n'avoir qu'un seul pan ;**

▪ Les dépassées de toiture de 0,40m minimum sont imposées.

~~▪ Les toitures des constructions à sous-destination « Logement » devront avoir au moins 2 pans, en tuile ou aspect tuile d'une couleur correspondant au nuancier intégré au PLU. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.~~

▪ Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, **éoliennes**, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., **seront conçus dans le respect de la pente de la toiture existante** **devront préférentiellement être intégrés dans l'épaisseur de la toiture**. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

▪ **Le bac acier est autorisé dans le cas de toitures à faible pente (pente inférieure à 20%)**

○ REHABILITATION – RESTAURATION - EXTENSION

Il conviendra de respecter les modénatures ou éléments décoratifs du bâtiment.

La conservation de certains éléments de décoration pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, volets bois, garde-corps, dépassée de toiture...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

○ CONSTRUCTION NEUVE

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer en tenant compte de l'implantation et des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment :

- *de la composition des façades limitrophes*
- *les proportions des percements le cas échéant*

JUSTIFICATION

Ces évolutions répondent aux besoins suivants :

- **difficultés techniques à intégrer les panneaux solaires à l'épaisseur de la toiture;**
- **rénovation de toiture à faibles pentes (architecture des années 1960 / 1970) non compatibles avec la pose de tuiles mécaniques, ou dans le cas d'architecture contemporaine.**

N-II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La plantation de haies composées de végétaux dont la sensibilité au feu est très forte est interdite, en particulier les résineux tels que thuya, cyprès, ainsi que le bambou.

JUSTIFICATION

Cette modification a pour but de réduire les risques d'incendies, dans le contexte de dérèglement climatique.