

Département du Gard Commune de Bagnols-sur-Cèze

Plan Local d'Urbanisme 3^{ème} Modification Simplifiée



APPROUVE PAR
DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE
DU 12 OCTOBRE 2021



1 – Notice de présentation

Cachet de la Mairie :

	Prescription	Arrêt	Approbation
3 ^{ème} modification simplifiée	03 05 2021		12 10 2021
1 ^{ère} révision allégée du PLU	06 07 2016	07 04 2018	23 11 2019
2 ^{ème} modification simplifiée	15 06 2017		07 10 2017
1 ^{ère} modification simplifiée	13 02 2014		24 05 2014
1 ^{ère} révision du PLU	20 12 2008	19 01 2013	27 07 2013
2 ^{ème} révision simplifiée	26 09 2009		18 12 2010
1 ^{ère} modification			21 03 2009
3 ^{ème} révision du POS valant élaboration de PLU	08 04 2002	30 05 2005	13 02 2006
1 ^{ère} révision simplifiée	09 03 2004		07 02 2005
Révision d'urgence du POS	13 05 2002	04 11 2002	21 03 2003
3 ^{ème} modification	15 06 2001		05 11 2001
3 ^{ème} modification	08 10 1999	Annulée par décision du T.A du 01 03 02 13 12 1999	
1 ^{ère} modification	26 03 1998		08 06 1998
2 ^{ème} révision partielle	25 06 1990	27 06 1994 – 29 04 1996	23 09 1996
7 ^{ème} modification	08 10 1999	Annulée par décision du T.A du 1 03 02	13 12 1999
6 ^{ème} modification	30 12 1993		31 03 1994
5 ^{ème} modification	07 04 1993		28 06 1993
4 ^{ème} modification	09 07 1992		26 10 1992
3 ^{ème} modification			02 12 1991
2 ^{ème} modification	22 03 1990		25 06 1990
1 ^{ère} modification	22 08 1989		27 11 1989
1 ^{ère} révision	23 06 1986	29 06 1987	27 06 1988
Elaboration	27 11 1973		15 02 1985

SOMMAIRE

Préambule	3
Point de modification n° 1 : Création d'un sous-secteur UA2a correspondant aux abords de la place Pierre Boulot	5
Point de modification n° 2 : Modification de l'article UA 10 relatif à la hauteur maximale des constructions	7
Point de modification n° 3 : Modification de l'article UA 11 relatif à l'aspect extérieur	8
Point de modification n° 4 : Modification des articles UB 11 et UC 11 relatifs à l'aspect extérieur.....	11
Point de modification n° 5 : Modification de la légende des plans de zonage concernant les aléas d'inondation	15

Préambule

Rappel

La commune de Bagnols-sur-Ceze dispose d'un Plan Local d'Urbanisme :

- PLU approuvé le 27 juillet 2013.
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 24 mai 2014.
- Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 7 octobre 2017.
- Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 23 novembre 2019.

Les 5 grandes orientations du PLU de Bagnols-sur-Ceze sont les suivantes :

- *Une qualité de vie pour tous*
- *Une vitrine économique à haute valeur ajoutée*
- *Une valorisation de notre potentiel touristique et de loisirs*
- *Une véritable « ville Paysage »*
- *Un usage optimal de notre capital « eau »*

La commune souhaite à nouveau faire évoluer son document d'urbanisme par voie de modification simplifiée du PLU : la modification simplifiée n°3 du PLU de Bagnols-sur-Ceze.

Présentation de la modification simplifiée du PLU

En application de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée du document d'urbanisme peut être utilisée lorsque les modifications envisagées ne conduisent pas :

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

La modification simplifiée peut également être mise en œuvre dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme et notamment :

- Augmenter au maximum de 50 % les règles de densité pour le logement social,
- D'augmenter de 30 % les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique.

La modification simplifiée permet également de rectifier une erreur matérielle.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 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, par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition (Article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme). A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant 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 (Article L. 153-47 du code de l'urbanisme).

La modification simplifiée n° 3 du PLU de Bagnols-sur-Cèze repose sur les points suivants :

- Création d'un secteur UA2a correspondant aux abords de la place Pierre Boulot.
- Modification de l'article UA 10 relatif à la hauteur maximale des constructions.
- Modification de l'article UA 11 relatif à l'aspect extérieur.
- Modification des articles UB 11 et UC 11 relatifs à l'aspect extérieur.
- Modification de la légende des plans de zonage concernant les aléas d'inondation.

Il s'agit dans le cadre de la présente modification de réécrire certaines dispositions du règlement et de retoucher un point de zonage.

Cette modification ne conduit pas :

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

Par ailleurs, cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Elle entre ainsi dans le champ de la procédure de modification simplifiée de PLU conformément à l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme.

Point de modification n° 1 : Création d'un sous-secteur UA2a correspondant aux abords de la place Pierre Boulot

L'îlot de la friche commerciale composé des parcelles cadastrées BH 161, 161 et 211 est voué à faire l'objet d'une opération de démolition-reconstruction.

Cet îlot est situé à la jonction entre des constructions relativement hautes de la seconde moitié du XX^e siècle, en particulier à l'extrémité sud avec l'immeuble conçu par Candilis (4 étages sur un rez-de-chaussée relativement élevé) et à l'angle nord-est (tour de 9 étages sur un rez-de-chaussée), et des constructions plus basses constituant le front bâti ancien de la rue Saint-Victor. Il paraît opportun que le futur projet puisse faire la liaison entre ces espaces bâtis avec une volumétrie adaptée et évolutive, sans excès de hauteur mais également sans être trop bas par rapport à l'existant.

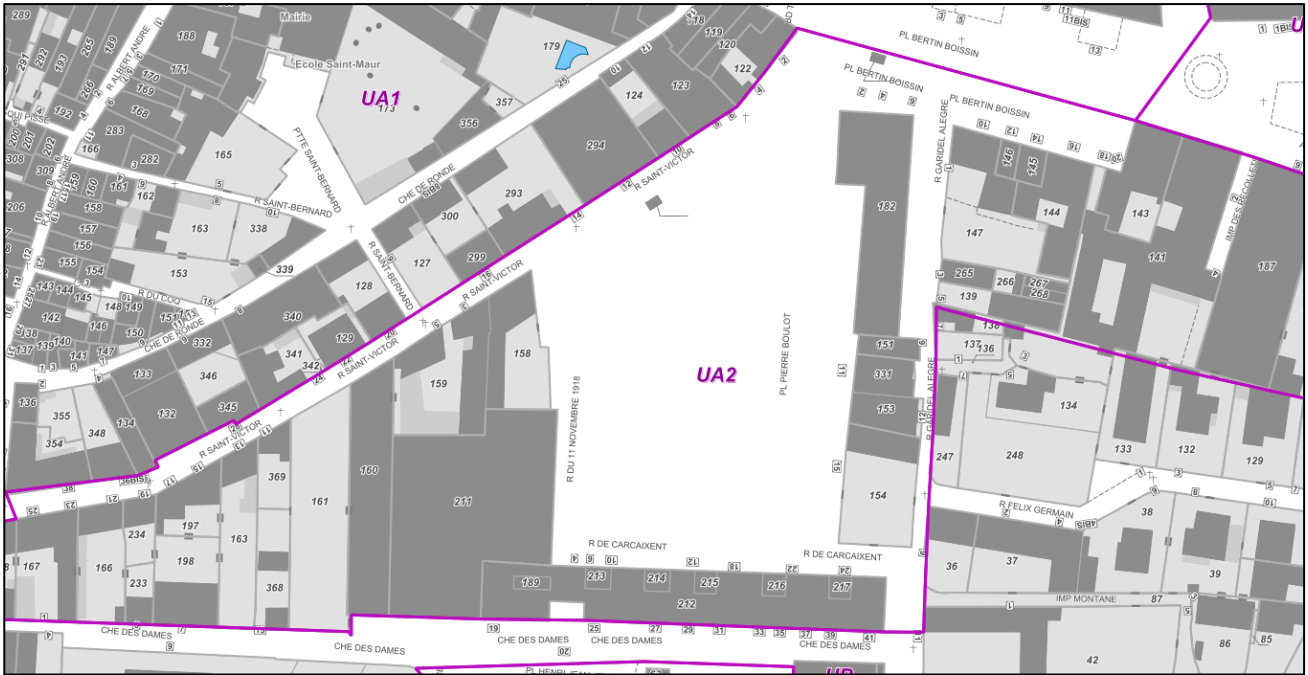


Etat des lieux

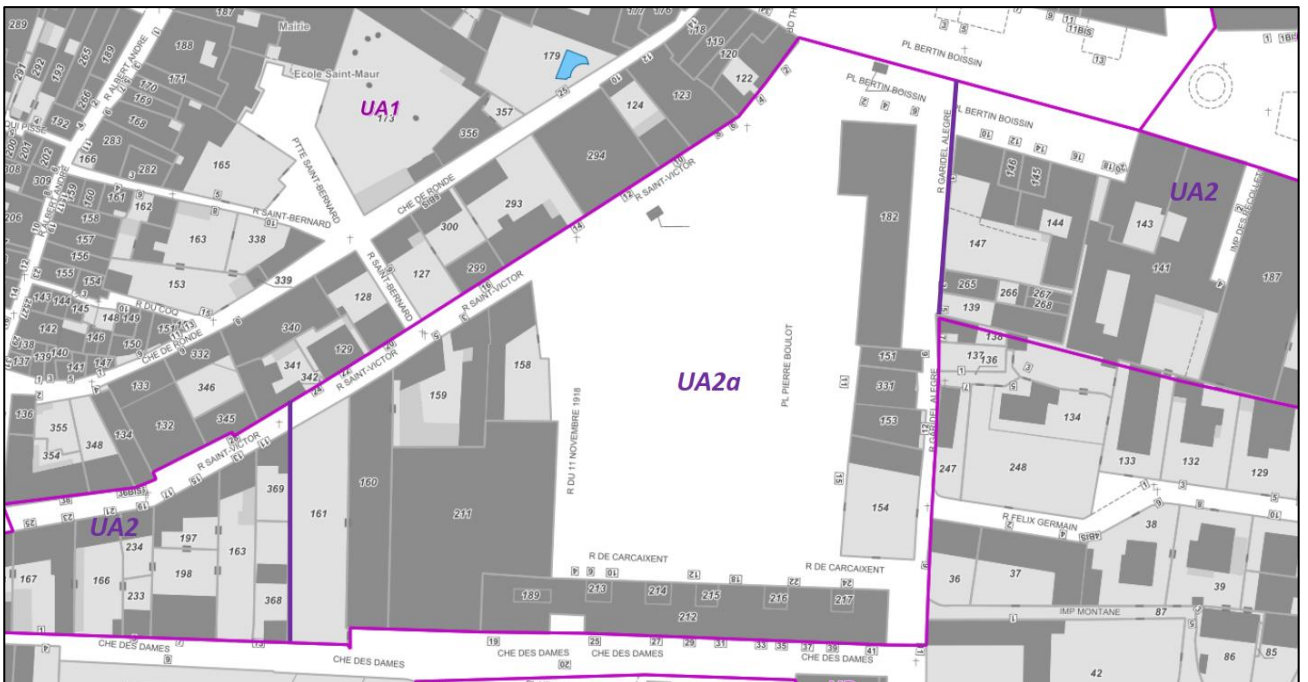
De ce fait, la création d'un sous-secteur UA2a qui englobe les abords de la place Pierre Boulot bénéficiant de règles de hauteur différentes du reste de la zone UA2 apparaît pertinente.

Il est proposé de créer un sous-secteur UA2a englobant les abords de la place Pierre Boulot.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Point de modification n° 2 : Modification de l'article UA 10 relatif à la hauteur maximale des constructions

L'ilot de la friche commerciale composé des parcelles cadastrées BH 161, 161 et 211 est voué à faire l'objet d'une opération de démolition-reconstruction.

Cet ilot est situé à la jonction entre des constructions relativement hautes de la seconde moitié du XX^e siècle, en particulier à l'extrémité sud avec l'immeuble conçu par Candilis (4 étages sur un rez-de-chaussée relativement élevé) et à l'angle nord-est (tour de 9 étages sur un rez-de-chaussée), et des constructions plus basses constituant le front bâti ancien de la rue Saint-Victor. Il paraît opportun que le futur projet puisse faire la liaison entre ces espaces bâtis avec une volumétrie adaptée et évolutive, sans excès de hauteur mais également sans être trop bas par rapport à l'existant.

De ce fait, il apparaît pertinent que le sous-secteur UA2a, englobant les abords de la place Pierre Boulot, bénéficie d'une hauteur maximale des constructions rehaussée (18 m) par rapport au reste de la zone UA2 (14 m).

Il est proposé de fixer la hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur UA2a à 18 mètres.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p><i>ARTICLE UA 10 – Hauteur maximale des constructions</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m au faîtage.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,▪ aux extensions des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant.	<p><i>ARTICLE UA 10 – Hauteur maximale des constructions</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m au faîtage.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics,▪ aux extensions des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant.▪ au sous-secteur UA2a où la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 m au faîtage.

Point de modification n° 3 : Modification de l'article UA 11 relatif à l'aspect extérieur

L'article UA 11 relatif à l'aspect extérieur fixe des règles générales et des règles plus spécifiques à certains éléments de construction.

L'ensemble des règles de ce chapitre sont particulièrement restrictives. Si elles permettent de protéger l'aspect du bâti ancien, elles n'admettent absolument pas la création architecturale contemporaine. Cependant, il n'y a pas lieu d'interdire totalement ce type de création dans la zone UA à partir du moment où elle est bien argumentée et où les projets s'intègrent correctement dans le paysage urbain.

En ce sens, il apparaît pertinent de proposer des adaptations aux différentes règles spécifiques de l'article UA 11.

Concernant la règle spécifique sur les toitures et couverture qui dispose que « *les couvertures seront en tuile canal ou similaire de teinte rosée, vieillie, non uniforme, ou en tuiles de récupération posées en sens couvert. Les toits terrasses sont interdits* ». Cette règle, extrêmement restrictive, devrait être supprimée afin de laisser davantage de possibilité dans le traitement des toitures.

Il est proposé de prévoir des adaptations aux règles spécifiques de l'article UA 11 afin de permettre la création architecturale contemporaine.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur</p> <p>Les zones UA sont en parties couvertes par la ZPPAUP approuvée en 2006. Pour les secteurs concernés, il s'agira de se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.</p> <p>Règles générales</p> <p>Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'Urbanisme).</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment... Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.</p> <p>Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.</p> <p>Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.</p> <p>Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain</p>	<p>ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur</p> <p>Les zones UA sont en parties couvertes par la ZPPAUP approuvée en 2006. Pour les secteurs concernés, il s'agira de se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.</p> <p>Règles générales</p> <p>Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'Urbanisme).</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment... Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.</p> <p>Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.</p> <p>Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.</p> <p>Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain</p>

<p>naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Composition des façades</p> <p>L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades. L'axe des baies principales sera aligné.</p> <p>Les balcons en saillie sur voie publique ne sont pas autorisés. Les marquises sont autorisées.</p> <p>Les compteurs EDF, GDF et Eau, ainsi que les climatiseurs seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.</p> <p>Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles ils se rapportent.</p> <p>Enduits</p> <p>En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits. Seules les façades en pierre de taille ne seront pas enduites.</p> <p>L'enduit utilisé sera réalisé à base de chaux naturelle. Les enduits au ciment ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont à proscrire et leur purge systématique est souhaitable. La teinte et la finition de l'enduit devront respecter celles des enduits anciens, ou s'inspirer de la palette des teintes consultable en mairie. Les façades de teinte blanche sont interdites.</p> <p>Energie nouvelle - climatiseurs</p> <p>Les panneaux solaires et les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions.</p>	<p>naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Composition des façades</p> <p>L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades. L'axe des baies principales sera aligné.</p> <p>Les balcons en saillie sur voie publique ne sont pas autorisés. Les marquises sont autorisées.</p> <p>Les compteurs EDF, GDF et Eau, ainsi que les climatiseurs seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.</p> <p>Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles ils se rapportent.</p> <p>Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, si elle est bien argumentée et que le projet s'intègre correctement dans le paysage urbain, les règles relatives à la composition des façades pourront être adaptées.</p> <p>Enduits</p> <p>En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits. Seules les façades en pierre de taille ne seront pas enduites.</p> <p>L'enduit utilisé sera réalisé à base de chaux naturelle. Les enduits au ciment ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont à proscrire et leur purge systématique est souhaitable. La teinte et la finition de l'enduit devront respecter celles des enduits anciens, ou s'inspirer de la palette des teintes consultable en mairie. Les façades de teinte blanche sont interdites.</p> <p>Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, si elle est bien argumentée et que le projet s'intègre correctement dans le paysage urbain, les règles relatives aux enduits pourront être adaptées.</p> <p>Energie nouvelle - climatiseurs</p> <p>Les panneaux solaires et les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions.</p>
--	---

<p>Percements</p> <p>Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ). A l'occasion de travaux, les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires seront modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques. Des adaptations sont admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment, ou en cas d'ouverture donnant sur une loggia, une terrasse couverte ou sur un paysage qui le justifie.</p> <p>Encadrements de baies</p> <p>Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront conservés. Dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures, des encadrements seront créés suivants le modèle des existants.</p> <p>Les toitures et couverture</p> <p>L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture seront, de préférence, du même sens que ceux des constructions avoisinantes. Les couvertures seront en tuile canal ou similaire de teinte rosée, vieillie, non uniforme, ou en tuiles de récupération posées en sens couvert.</p> <p>Les toits terrasses sont interdits.</p> <p>Les clôtures</p> <p>Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront de préférence réalisées en pierres de taille ou en maçonnerie et, dans ce cas, elles seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.</p> <p>En cas de rehaussement des murs de clôtures existants, les mêmes matériaux seront utilisés.</p> <p>Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.</p>	<p>Percements</p> <p>Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ). A l'occasion de travaux, les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires seront modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques. Des adaptations sont admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment, ou en cas d'ouverture donnant sur une loggia, une terrasse couverte ou sur un paysage qui le justifie.</p> <p>Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, si elle est bien argumentée et que le projet s'intègre correctement dans le paysage urbain, les règles relatives aux percements pourront être adaptées.</p> <p>Encadrements de baies</p> <p>Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront conservés. Dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures, des encadrements seront créés suivants le modèle des existants.</p> <p>Les toitures et couverture</p> <p>L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture seront, de préférence, du même sens que ceux des constructions avoisinantes.</p> <p>Les clôtures</p> <p>Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront de préférence réalisées en pierres de taille ou en maçonnerie et, dans ce cas, elles seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.</p> <p>En cas de rehaussement des murs de clôtures existants, les mêmes matériaux seront utilisés.</p> <p>Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.</p>
---	---

Point de modification n° 4 : Modification des articles UB 11 et UC 11 relatifs à l'aspect extérieur

Les articles UB 11 et UC 11 relatifs à l'aspect extérieur fixent des règles générales et des règles plus spécifiques à certains éléments de construction.

Concernant les façades, cette règle dispose que « les longueurs de façades sans décroché sont limitées à 30 m ». Dans son application, cette règle présente plusieurs contraintes :

- Elle est très peu précise.
- Elle peut s'avérer impossible à mettre en pratique dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant.
- Elle favorise la création d'espaces libres inutilisés lors de la construction de nouveaux bâtiments et par conséquent favorise la consommation de l'espace.

Il est proposé de supprimer cette règle.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur</p> <p>Les zones UB sont en parties couvertes par la ZPPAUP approuvée en 2006. Pour les secteurs concernés, il s'agira de se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.</p> <p>Règles générales</p> <p>Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'Urbanisme).</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment... Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.</p> <p>Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.</p> <p>Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.</p> <p>Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui</p>	<p>ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur</p> <p>Les zones UB sont en parties couvertes par la ZPPAUP approuvée en 2006. Pour les secteurs concernés, il s'agira de se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.</p> <p>Règles générales</p> <p>Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'Urbanisme).</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment... Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.</p> <p>Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.</p> <p>Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.</p> <p>Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui</p>

<p>dégraderaient le modelé naturel du site. L’implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d’espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d’économie d’espace et de préservation des capacités d’infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Façades</p> <p>Les longueurs de façades sans décroché sont limitées à 30 m.</p> <p>Les compteurs EDF, GDF et Eau, ainsi que les climatiseurs seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.</p> <p>Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles ils se rapportent.</p> <p>Toitures</p> <p>Les toits terrasses sont autorisés.</p> <p>Les panneaux solaires doivent être inclus dans la toiture.</p> <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.</p> <p>A l’alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :</p> <p>d’un soubassement maçonné d’une hauteur inférieure à 1m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d’une grille ou d’un grillage et doublé d’une haie vive.</p> <p>soit d’un mur plein, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte.</p> <p>En cas de clôtures réalisées en maçonnerie, celles-ci seront obligatoirement enduites sur les deux faces d’une couleur s’apparentant à la tonalité des constructions existantes.</p> <p>Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.</p>	<p>dégraderaient le modelé naturel du site. L’implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d’espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d’économie d’espace et de préservation des capacités d’infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Façades</p> <p>Les compteurs EDF, GDF et Eau, ainsi que les climatiseurs seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.</p> <p>Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles ils se rapportent.</p> <p>Toitures</p> <p>Les toits terrasses sont autorisés.</p> <p>Les panneaux solaires doivent être inclus dans la toiture.</p> <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.</p> <p>A l’alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :</p> <p>d’un soubassement maçonné d’une hauteur inférieure à 1m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d’une grille ou d’un grillage et doublé d’une haie vive.</p> <p>soit d’un mur plein, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte.</p> <p>En cas de clôtures réalisées en maçonnerie, celles-ci seront obligatoirement enduites sur les deux faces d’une couleur s’apparentant à la tonalité des constructions existantes.</p> <p>Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.</p>
<p>ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur</p> <p>Les zones UC sont en parties couvertes par la ZPPAUP approuvée en 2006. Pour les secteurs concernés, il s’agira de se reporter aux prescriptions</p>	<p>ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur</p> <p>Les zones UC sont en parties couvertes par la ZPPAUP approuvée en 2006. Pour les secteurs concernés, il s’agira de se reporter aux prescriptions</p>

<p>de la ZPPAUP.</p> <p>Règles générales</p> <p>Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'Urbanisme).</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment... Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.</p> <p>Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.</p> <p>Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.</p> <p>Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.</p> <p>Façades</p> <p>Les longueurs de façades sans décroché sont limitées à 30 m.</p> <p>Les compteurs EDF, GDF et Eau, ainsi que les climatiseurs seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.</p> <p>Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles ils se rapportent.</p>	<p>de la ZPPAUP.</p> <p>Règles générales</p> <p>Il est rappelé que toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'Urbanisme).</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment... Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.</p> <p>Les plantations d'arbres ou arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.</p> <p>Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local.</p> <p>Implantation des constructions par rapport au terrain naturel : la construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Il faut éviter tous les travaux de terrassement qui dégraderaient le modelé naturel du site. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs ; et ce dans un souci d'économie d'espace et de préservation des capacités d'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.</p> <p>Façades</p> <p>Les compteurs EDF, GDF et Eau, ainsi que les climatiseurs seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.</p> <p>Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles ils se rapportent.</p>
---	---

<p>Toitures</p> <p>Les toits terrasses sont autorisés.</p> <p>Les panneaux solaires doivent être inclus dans la toiture.</p> <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.</p> <p>A l’alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ d’un soubassement maçonné d’une hauteur inférieure à 1m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d’une grille ou d’un grillage et doublé d’une haie vive.▪ soit d’un mur plein, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte. <p>En cas de clôtures réalisées en maçonnerie, celles-ci seront obligatoirement enduites sur les deux faces d’une couleur s’apparentant à la tonalité des constructions existantes.</p> <p>Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.</p>	<p>Toitures</p> <p>Les toits terrasses sont autorisés.</p> <p>Les panneaux solaires doivent être inclus dans la toiture.</p> <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.</p> <p>A l’alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ d’un soubassement maçonné d’une hauteur inférieure à 1m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d’une grille ou d’un grillage et doublé d’une haie vive.▪ soit d’un mur plein, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte. <p>En cas de clôtures réalisées en maçonnerie, celles-ci seront obligatoirement enduites sur les deux faces d’une couleur s’apparentant à la tonalité des constructions existantes.</p> <p>Les murs de clôture en pierre doivent être préservés au maximum.</p>
--	--

Point de modification n° 5 : Modification de la légende des plans de zonage concernant les aléas d'inondation



Sur les 4 plans de zonage (pièce 4.1 – Plans de zonage) du Plan Local d'Urbanisme, une erreur manifeste s'est glissée au niveau de la légende des éléments reportés à titre indicatif.

En effet, les couleurs ont été inversés entre les deux aléas inondation et il convient donc de les identifier correctement.

Il est proposé de symboliser l'aléa inondation par ruissellement en magenta et l'aléa inondation par débordement en cyan.



AVANT MODIFICATION

Éléments reportés à titre indicatif

-  Aléa inondation par débordement
-  Aléa inondation par ruissellement

APRES MODIFICATION

Éléments reportés à titre indicatif

-  Aléa inondation par ruissellement
-  Aléa inondation par débordement