



Dossier d'Enquête

Juin 2017

Commune de
Sablons
(38550)

➤ Modification N°1
du Plan Local d'Urbanisme

Dossier notifié aux Personnes Publiques Associées



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.16.135
Juin
2017



PLAN LOCAL URBANISME Modification n°1

COMMUNE DE SABLONS

NOTICE EXPLICATIVE

31/05/2017

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	EXPOSE DES MOTIFS AUX CHANGEMENTS APPORTES AU PLU	3
2.1	Toilettage du règlement	3
2.2	Prise en compte des Evolutions Législatives	9
2	LES PIECES MODIFIEES	10
2.3	Pièces écrites modifiées	10

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de SABLONS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération n°.... du.....

La présente modification du PLU est engagée, afin de toletter le règlement qui comporte des erreurs et incohérences d'une part et afin de prendre en compte les évolutions législatives récentes d'autre part.

Le règlement (partie graphique et texte) sera donc modifié pour plusieurs objectifs:

- ✓ Toilettage des erreurs et incohérences ;
- ✓ Clarification et assouplissement de certaines dispositions ;
- ✓ Actualisation en fonction des dernières évolutions législatives ;
- ✓ Correction des erreurs matérielles qui apparaissent sur les pièces graphiques du règlement ;

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du PLU qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé,
- ne réduit pas de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance,

Il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2

Exposé des Motifs aux changements apportés au PLU

2.1 Toilettage du règlement

A l'usage, après deux ans d'application du règlement du PLU, il est apparu que de nombreuses erreurs et incohérences viennent perturber la bonne application du droit des sols et sont parfois en contradiction avec les objectifs énoncés dans le PLU. Il y a donc lieu d'apporter les corrections nécessaires afin de rendre le règlement plus opérationnel, plus clair et plus conforme aux orientations du PADD.

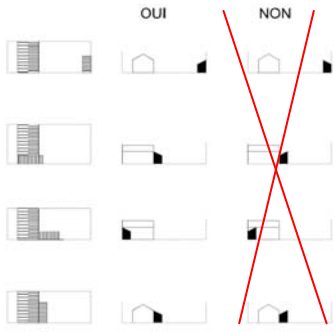
Les rectifications et corrections sont listées ci-après sous forme de tableau. La lecture du règlement modifié présenté intégralement en **pièce 2** permet le repérage des modifications qui apparaissent en couleur.

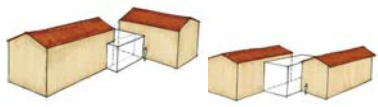

CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES OU FAUTES DE FRAPPES ET OUBLIS

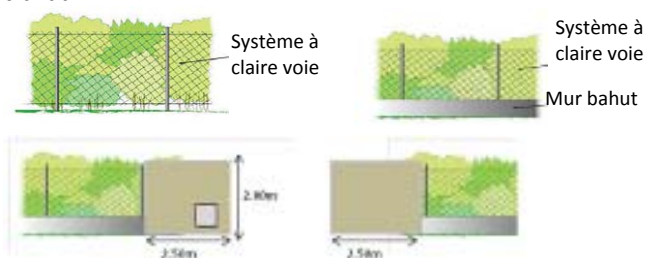
Zone / Article	page	Correction apportée	justification
Toutes zones Article 4		Remplacer SIGEARPE par Régie d'assainissement du Pays Roussillonnais	Changement de gestionnaire
UB Article 8	35	Remplacer S.H.O.B. par surface de plancher	Réforme du calcul des surfaces de constructions

MODIFICATION DE LA REGLE DE FOND

UA / UB Article 10	21	Rajouter : Pour les logements collectifs, la hauteur maximum est de 12m (mesurée à l'égout de toiture).	Il s'agit de préciser la hauteur maximale des logements collectifs (égout de toiture) car 12m au faitage ne permet pas le R+3
UA / UB Article 7	20-38	Sous réserves du respect des dispositions énumérées en article UA2, les constructions peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à H/2 avec un minimum de 3 m de celles-ci.) Lorsqu'il n'existe aucune construction sur la parcelle voisine, elle-même classée en zone UA, la distance minimum sera de 7,50 m par rapport à la limite séparative sauf dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant qui devra alors se faire dans la continuité. Ces règles concernent aussi les annexes	Réécriture de l'article 7. Il s'agit de préciser les conditions d'implantation des extensions de bâtiments existants avec annexes. En zone UB, on ramène la distance de la limite à 3m au lieu de 4m

		Ces règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
UA / UB Article 3	17 - 31	Rajouter : Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.	Permettre le retournement sur toutes les voies en impasse
UA / UB / A / Article 11	23-37	<p>Alinéa « Forme des toits »</p> <p>Supprimé : Les angles tronqués et les pointes de faîtage ou de rives sont à proscrire. Les toitures du bâti principal devront couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents de petites dimensions (balcons, escaliers, petites terrasses...), sauf dans le cas de réalisations en terrasses. Les toitures seront à 2 ou plusieurs pans ; des décalages de faîtage pourront être autorisés pour des raisons architecturales. Les toitures à un pan seront autorisées dans le cas de greffes sur des bâtiments existants dans le respect de l'architecture d'origine. Les toitures à un pan seront autorisées dans le cas où celles-ci viennent s'appuyer sur l'un des murs de la construction principale</p> <p>Remplacé :</p> <p>Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume. Les toitures à un seul pan sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur, à une construction de taille importante ou pour des annexes implantées en limite de propriété. Dans ce cas, l'orientation du pan de toiture doit être conforme aux cas présentés par l'illustration ci-après.</p>  <p><i>Exemple : toiture à 1 pente accolée ou implantée en limite</i></p> <p>Rajouter : Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison du pan de toiture, support du dispositif de production d'énergie, pourra être supérieure à 40 %.</p> <p>Alinéa « pentes de toits »</p> <p>Réécriture : Les pentes de toiture doivent être homogènes pour des bâtiments situés sur une même parcelle. Les pentes de toiture seront comprises entre 30% et 40% et devront présenter deux pans par volume dans le sens convexe.</p> <p>Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande</p>	Clarification de la règle des formes des toits, pentes,

		<p>dimension du volume. Les toitures terrasses accessibles et aménagées, ou les toitures terrasses végétalisées, ne sont autorisées que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale - ou en jonction immédiate avec le terrain naturel - ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes  <p>Exemples de volume de jonction entre bâtiments</p>  <p>Exemples de volume annexe</p> <p>Alinéa « Matériaux et couleurs » Réécriture : Les couvertures des toitures sont constituées : de tuiles «canal» ou romanes en terre cuite de base rouge ou nuancé, d'éléments verriers ou de végétation. Les revêtements adaptés aux toitures terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.</p> <p>Alinéa « façade et enduits » Rajouter : <u>bardage</u> : L'utilisation du bardage doit s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural de qualité, permettant la meilleure insertion possible des bâtiments dans l'environnement et le paysage. Leurs couleurs devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement immédiat, et devront obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. Ces couleurs doivent être dans des tonalités neutres, s'intégrant à l'environnement (brun – beige – vert foncé – gris foncé ...). La mise en œuvre de bardage de récupération ou de tôles galvanisées « naturel » non pré laquées, est notamment strictement interdit. La couleur blanche est interdite.</p>	<p>Précision sur la couverture</p> <p>Précision sur la pose de bardage</p>
UA Article 9	21	<p>Remplacer par : L'emprise au sol maximal des constructions sur l'unité foncière est de 40% de l'unité foncière.</p>	<p>Simplification de la règle</p>
UA Article 11	25	<p>Rajouter : Alinéa « clôtures » Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Pour les clôtures nouvelles : Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique. Elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un système à claire voie - Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,40 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m - Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m situé le long des voies, sans gêne pour la sécurité. Il sera enduit dans le même ton que la façade. 	<p>la clôture n'est pas décrite dans le règlement</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Les brise-vues imitant les haies, le bois, les paillages devront veiller à l'harmonie du site. Ils sont fortement déconseillés. - Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum), elles devront respecter les règles fixées par le code civil. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux d'imitation ou composites - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts - Les couleurs blanches, vives ou présentant une qualité de brillance - Les haies opaques mono spécifiques - Les occultations par bâches sont proscrites. <p>tout projet de création ou de modification d'un mur, d'une clôture ou d'un portail est soumis à déclaration préalable de travaux.</p>	
UB Article 11		<p>Rajouter : Alinéa « clôtures »</p> <p>Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.</p> <p>Pour les clôtures nouvelles :</p> <p>Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.</p> <p>Elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un système à claire voie - Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,40 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. <p>La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les brise-vues imitant les haies, le bois, les paillages devront veiller à l'harmonie du site. Ils sont fortement déconseillés. - Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum), elles devront respecter les règles fixées par le code civil. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux d'imitation ou composites - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts - Les couleurs blanches, vives ou présentant une qualité de brillance - Les haies opaques monospécifiques - Les occultations par bâches sont proscrites. <p>tout projet de création ou de modification d'un mur, d'une clôture ou d'un portail est soumis à déclaration préalable de travaux.</p> 	la clôture est insuffisamment décrite dans le règlement : réécriture
UB Article 11		<p>Rajouter : Alinéa « pompe à chaleur »</p> <p>L'implantation d'une pompe à chaleur doit préserver l'environnement « visuel » (choisir un emplacement le plus discret possible), le respect de la réglementation du bruit de voisinage (limiter la réflexion du bruit et s'écarter au maximum des limites de propriété)</p>	

UA Article 11	25	<p>Rajouter : les clôtures</p> <p>S'il est prévu d'édifier une clôture, celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec son contexte. Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique ou bois) d'une hauteur maximale de 2 m ou - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m éventuellement surmonté d'un grillage à claire-voie. <p>Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.</p> <p>Ainsi, les murs plein existants traditionnels en limite de voirie et en pierre locale pourront être restaurés selon les matériaux et procédés d'origines à conditions de ne pas présenter une hauteur supérieure et de s'inscrire en continuité de l'existant.</p> <p>Pour les clôtures nouvelles : elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.</p> <p>il peut également être envisagé la pose de panneaux pleins mais situés au-dessus de la cote réglementaire en les reliant au sol par des plots en béton.</p> <p>Dans les secteurs de PPRI, des perforations en bas des murets tous les 1.50 m de la taille d'un parpaing peuvent être envisagées. Ces dispositifs doivent rester en état et donc être vérifiés régulièrement par le pétitionnaire de manière à s'assurer qu'ils ne s'obstruent pas dans le temps.</p>	Précision des règles concernant les clôtures

CLARIFICATION OU PRÉCISION DE LA REDACTION

Définitions	9	<p>Rajouter : Un abri de jardin est une construction qui possède une toiture et qui est fermée sur ses 4 côtés, il sera donc comptabilisé dans la surface de plancher maximale autorisée sur votre terrain.</p>	Précision de la définition d'un abri de jardin
UA / UB Article 6		<p>Dispositions particulières :</p> <p>Rajouter : Les piscines seront enterrées, elles doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité. Les portails seront implantés à une distance de 5 m de l'alignement de manière à préserver la sécurité des usagers et de créer une zone de stationnement en dehors de la voie de circulation. Il peut être dérogé à cette disposition, au cas par cas, dans la zone du centre historique et sur le quai du Rhône, dans ce cas un portail électrique télécommandé sera prescrit.</p>	Précision de l'implantation

UA Article 8	19	Rajouter : Les annexes à l'habitation démontable d'une emprise inférieure à 20 m ² et les piscines enterrées ne sont pas concernées par cet article.	Précision des règles concernant les annexes
UA /UB Article 12		<p>Rajouter : ... et les résidences personnes âgées...</p> <p>Suppression : Une troisième unité de stationnement par unité de logement au delà du T4 doit être implantée sur la parcelle, sauf impossibilité technique.</p> <p>Dans les lotissements ou ensembles, il sera en outre aménagé au moins une aire de stationnement par logement dans les « parties communes ».</p>	<p>Précision de la règle car construction de résidences personnes âgées</p> <p>Trop contraignant par rapport aux surfaces réduites</p>

2.2 Prise en compte des Evolutions Législatives

1) Suppression du COS et de la superficie minimum

Modification des articles 5 et 14 du règlement :

La Loi ALUR du 24/04/2014 ayant supprimé la possibilité de fixer des superficies minimum pour construire et de limiter le COS (coefficient d'occupation des sols) : le contenu des articles 5 (caractéristique des terrains) et 14 (COS) du règlement du PLU, quand ils sont réglementés, sera supprimé et remplacé par la mention :

« Sans objet – Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 »

2) Recodification du code de l'urbanisme

L'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme a re-codifié l'ensemble des articles relatifs au PLU. Les numéros d'articles apparaissant dans le règlement du PLU ou en légende du plan de zonage sont corrigés pour prendre en compte cette nouvelle nomenclature.

2 LES PIÈCES MODIFIÉES

2.3 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 2 du présent dossier de modification :

Règlement : le règlement est modifié et sera donc substitué à l'actuel règlement.