

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

NOTICE EXPLICATIVE

Dossier valant additif au Rapport de Présentation



Octobre 2025

Le présent document a pour objet de :

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

Maître d'ouvrage

Madame Le Maire, Commune de Saint-Jean de Moirans

2 place du Champ de Mars

38430 SAINT-JEAN DE MOIRANS

04 76 35 32 57

I. NOTE DE PRESENTATION

1.1 Objets de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jean de Moirans a été approuvé par délibération en date du 16 décembre 2021. Après quelques années d'application, la commune souhaite procéder à une première évolution de son document d'urbanisme afin de corriger quelques erreurs matérielles identifiées et ajuster / préciser le règlement écrit. Ainsi, le Conseil Municipal de la commune a prescrit par arrêté municipal en date du 21 octobre 2025 la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, qui porte sur les points suivants :

- Préciser la hauteur des clôtures sur limites séparatives (1,80 mètres) ;
- Clarifier la règle concernant les ouvertures et détails de composition des façades et toitures ;
- Préciser les définitions suivantes : pergola, carport, ombrière et indiquer que ces constructions génèrent de l'emprise au sol ;
- Préciser, dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud et AU, que la construction d'une terrasse n'est pas soumise à la règle générale concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et que celle-ci pourront s'implanter jusqu'en limites séparatives ;
- Supprimer, à l'article concernant les stationnements, les références aux articles L.151-34 et 35
- Préciser, à l'article concernant les stationnements, que les places en enfilades (ou qui se contraignent les unes aux autres) sont interdites ;
- Assouplir les règles d'implantation des panneaux solaires en toiture afin de favoriser les dispositifs d'énergie solaire ;
- Encadrer l'installation des accessoires et ouvrages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, ...) ;
- Revoir la représentation graphique et l'affichage des risques issu de la carte des aléas (carte 4B2 et 4C2 du règlement graphique) ;

1.2 Justification de la procédure

Les ajustements nécessaires conduisent à des modifications du zonage et du règlement écrit.

➡ Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD

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

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2021, les grands objectifs suivants ont été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

Orientation 1. Des enjeux paysagers et environnementaux à préserver et à intégrer à l'évolution de Saint-Jean de Moirans

- Préserver et intégrer la trame verte et agricole
- Intégrer les qualités et les problématiques de trame bleue
- Préserver et améliorer les corridors écologiques
- Promouvoir une approche paysagère et une qualité environnementale du développement

Orientation 2. Des déplacements à repenser

- Affirmer les déplacements modes actifs et transports en commun
- Organiser la circulation et tranquilliser les voies

Orientation 3. Maîtriser le développement et limiter la consommation foncière

- Maîtriser la densité
- Maîtrise du foncier
- Maîtrise architecturale
- Maîtrise du renouvellement urbain : accompagner le projet urbain intercommunal de requalification Morge Sud
- Maîtrise du développement
- Un développement conditionné par des contraintes de territoire

Orientation 4. Maintenir et développer l'activité économique

- Préserver l'agriculture et accompagner le développement de l'agriculture biologique
- Poursuivre le développement de Centr/Alp
- Promouvoir une économie de proximité
- Améliorer l'effet vitrine des activités économiques

Orientation 5. Favoriser le vivre ensemble, le développement social et permettre des services de qualité

- Favoriser la mixité sociale
- Améliorer l'accessibilité aux équipements
- Adapter les capacités aux besoins
- Développer des espaces publics de qualité
- Favoriser la création de nouveaux services et équipements adaptés à la population

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

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

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

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

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

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

Article L153.41 du Code de l'urbanisme

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131.9 du présent code.

Article L153.45 du Code de l'urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153.41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151.28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS ET DES MODIFICATIONS

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

FICHE N°1. Préciser la hauteur des clôtures en limite séparative

FICHE N°2. Clarifier la règle concernant les ouvertures et détails de composition des façades et toitures

FICHE N°3. Compléter les définitions

FICHE N°4. Inscrire une règle dérogatoire à l'implantation des terrasses par rapport aux limites séparatives

FICHE N°5. Mettre en cohérence les règles concernant les normes de stationnement des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat

FICHE N°6. Compléter les règles de stationnement afin d'interdire la réalisation de place en « enfilade »

FICHE N°7. Assouplir les règles d'implantation des panneaux solaires en toiture

FICHE N°8. Encadrer l'installation des accessoires et ouvrages techniques

FICHE N°9. Revoir la représentation graphique et l'affichage des risques issu de la carte des aléas


MOTIF


Le règlement graphique **4A2 REGLEMENTATION DES CLOTURES** affiche les règles en ce qui concerne l'aspect et la hauteur des clôtures qu'elles soient implantées sur voie ou sur limite séparative. En limite séparative, en zone bleue, il est précisé que la clôture devra être constituée d'un grillage doublé ou non d'une haie. Cependant, la hauteur n'est pas précisée : il convient ainsi de compléter la règle et d'indiquer, en légende, que la hauteur maximum de la clôture est de 1,80 m.

MODIFICATION DU PLU


REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATIONClôture sur limite séparative


 Grillage doublé ou non d'une haie


 Soit un grillage doublé ou non d'une haie
soit un muret de 0,50m max, surmonté d'un grillage ou de claire-voie, doublé ou non d'une haie. Hauteur max : 1,80m

 Soit un grillage doublé ou non d'une haie
soit un muret de 0,50m max, surmonté d'un grillage ou de claire-voie, doublé ou non d'une haie
soit un mur de 1m max avec possibilité de surmonter d'un grillage ou de claire-voie. Hauteur max : 1,80m

REGLEMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATIONClôture sur limite séparative

 Grillage doublé ou non d'une haie. Hauteur max : 1,80 m

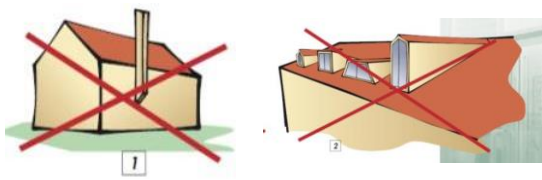
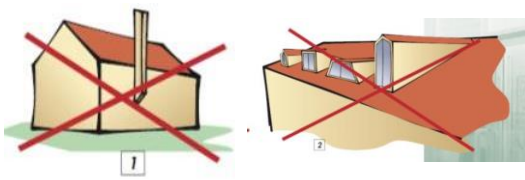
 Soit un grillage doublé ou non d'une haie
soit un muret de 0,50m max, surmonté d'un grillage ou de claire-voie, doublé ou non d'une haie. Hauteur max : 1,80m

 Soit un grillage doublé ou non d'une haie
soit un muret de 0,50m max, surmonté d'un grillage ou de claire-voie, doublé ou non d'une haie
soit un mur de 1m max avec possibilité de surmonter d'un grillage ou de claire-voie. Hauteur max : 1,80m

MOTIF

Au CHAPITRE III - REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES il est précisé au paragraphe C - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE des dispositions spécifiques concernant les ouvertures et détails de composition. Si les schémas inscrits au règlement écrit sont clairs et précisent que les gaines de cheminées en façade, les chiens-assis, jacobines ou autres ouvertures en saillie sur les toitures sont interdites, la règle écrite n'exprime pas cette interdiction. Afin de clarifier la règle et de la mettre en cohérence avec les schémas, il convient de la compléter.

MODIFICATION DU PLU

REGLEMENT ECRIT <u>AVANT</u> MODIFICATION	REGLEMENT ECRIT <u>APRES</u> MODIFICATION
<p style="text-align: center;"><u>CHAPITRE III</u> <u>REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES</u></p> <p>C - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Ouvertures et détails de composition Les gaines de cheminées en façades (1 ci-dessous), les chiens-assis, jacobines ou autres ouvertures en saillie sur les toitures (2 ci-dessous). Seule la reconstruction à l'identique, d'une lucarne non autorisée, est possible.</p> <div style="text-align: center;">  </div>	<p style="text-align: center;"><u>CHAPITRE III</u> <u>REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES</u></p> <p>C - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Ouvertures et détails de composition Les gaines de cheminées en façades (1 ci-dessous), les chiens-assis, jacobines ou autres ouvertures en saillie sur les toitures (2 ci-dessous) sont interdits. Seule la reconstruction à l'identique, d'une lucarne non autorisée, est possible.</p> <div style="text-align: center;">  </div>

MOTIF

Afin de faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme, la commune souhaite compléter le règlement écrit et ainsi définir les notions suivantes : pergola, carport, ombrière, en précisant que ces constructions génèrent de l’emprise au sol.

MODIFICATION DU PLU

PERGOLA : construction extérieure conçue pour créer un espace ombragé. Elle peut être indépendante ou adossée à un bâtiment. La pergola génère de l’emprise au sol.

CARPORT : construction généralement ouverte destinée à protéger un ou plusieurs véhicules. Il s’agit d’une structure composée d’une ossature sur poteaux, et couverte par un toit. Le carport peut être adossé à l’habitation pour créer une continuité avec le domicile, ou installé de façon indépendante sur le terrain. Le carport génère de l’emprise au sol.

OMBRIERE : construction destinée à fournir de l’ombre, constituée d’une surface horizontale ou oblique en hauteur et de ses supports. L’ombrière peut supporter de la végétation et/ou des panneaux solaires. Elle génère de l’emprise au sol.

MOTIF

Le règlement écrit des zones U et AU précise les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Face à des surfaces foncières de plus en plus restreintes et afin d'apporter une souplesse au règlement, la commune souhaite inscrire une règle dérogatoire pour la construction de terrasses : leur implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas être réglementée.

MODIFICATION DU PLU

ZONES CONCERNEES

UA	UB	UC	UD	UX	UI	1AU	A	AP	N	NL	Ni	Nico
----	----	----	----	----	----	-----	---	----	---	----	----	------

REGLEMENT ECRIT <u>AVANT</u> MODIFICATION	REGLEMENT ECRIT <u>APRES</u> MODIFICATION
<p style="text-align: center;"><u>ZONE UA</u></p> <p>II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p> <p>II. A. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>↳ <u>Généralités</u> Pour l'application des règles ci-après, le calcul tient compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.</p> <p>↳ <u>Règles générales</u></p> <p>- <u>Tout ou partie des constructions principales</u>, hors annexes, doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit sur une limite séparative. Sur la limite opposée : la construction doit être implantée avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres. ▪ Soit de limite séparative à limite séparative ▪ Soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait par 	<p style="text-align: center;"><u>ZONE UA</u></p> <p>II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p> <p>II. A. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>↳ <u>Généralités</u> Pour l'application des règles ci-après, le calcul tient compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.</p> <p>↳ <u>Règles générales</u></p> <p>- <u>Tout ou partie des constructions principales</u>, hors annexes et terrasses édifiées au niveau du terrain naturel, doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit sur une limite séparative. Sur la limite opposée : la construction doit être implantée avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres. ▪ Soit de limite séparative à limite séparative ▪ Soit en retrait de celle-ci : la construction

<p>rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.</p> <p>- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant au maximum le gabarit de la construction existante.</p> <p>- Les annexes peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit sur limite séparative, ▪ soit avec un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur et à 2 m minimum ▪ Les bassins des piscines seront obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives. 	<p>doit être implantée avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres. <i>H/2 ≥ 3 mètres minimum</i></p> <p>- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant au maximum le gabarit de la construction existante.</p> <p>- Les annexes peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit sur limite séparative, ▪ soit avec un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur et à 2 m minimum : <i>H/2 ≥ 2m minimum</i> ▪ Les bassins des piscines seront obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives. <p>- Les terrasses s'implantent librement si elles sont édifiées au niveau du terrain naturel. Dans le cas contraire, elles doivent respecter la règle générale des constructions principales.</p>
<p style="text-align: center;"><u>ZONE UB</u></p> <p>II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p> <p>II. A. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>↳ <u>Généralités</u> Pour l'application des règles ci-après, le calcul tient compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.</p> <p>↳ <u>Règles particulières</u></p> <p>- Les constructions doivent s'implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres ▪ soit sur une limite séparative. Sur la limite opposée : Tout bâtiment doit être implanté avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres. De plus, en cas d'implantation en appui sur une construction existante, 	<p style="text-align: center;"><u>ZONE UB</u></p> <p>II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p> <p>II. A. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>↳ <u>Généralités</u> Pour l'application des règles ci-après, le calcul tient compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.</p> <p>↳ <u>Règles particulières</u></p> <p>- Les constructions, hors terrasses édifiées au niveau du terrain naturel doivent s'implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres ▪ soit sur une limite séparative. Sur la limite opposée : Tout bâtiment doit être implanté avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres. De plus, en cas d'implantation en

<p>la nouvelle construction devra s'inscrire dans le gabarit de la construction existante, à + ou - 1,5m.</p> <p>- Les annexes peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit sur limite séparative. ▪ soit avec un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur : ▪ Les bassins des piscines seront obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives. 	<p>appui sur une construction existante, la nouvelle construction devra s'inscrire dans le gabarit de la construction existante, à + ou - 1,5m.</p> <p>- Les annexes peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit sur limite séparative. ▪ soit avec un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur : ▪ Les bassins des piscines seront obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives. ▪ <p>- Les terrasses s'implantent librement si elles sont édifiées au niveau du terrain naturel. Dans le cas contraire, elles doivent respecter la règle générale des constructions principales.</p>
<p style="text-align: center;"><u>ZONE UC</u></p> <p>II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p> <p>II. A. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>↳ <u>Généralités</u></p> <p>Pour l'application des règles ci-après, le calcul tient compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.</p> <p>↳ <u>Règles particulières</u></p> <p>Limites séparatives latérales : les constructions, doivent s'implanter avec un retrait minimum au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.</p> <p>Limites de fond de parcelle : un recul de 5 m minimum est inconstructible. Seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les annexes d'une emprise au sol maximale de 10 m². ▪ Les extensions uniquement sur 1 niveau des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. ▪ Les piscines. 	<p style="text-align: center;"><u>ZONE UC</u></p> <p>II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p> <p>II. A. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>↳ <u>Généralités</u></p> <p>Pour l'application des règles ci-après, le calcul tient compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.</p> <p>↳ <u>Règles particulières</u></p> <p>Limites séparatives latérales : les constructions, hors terrasses édifiées au niveau du terrain naturel, doivent s'implanter avec un retrait minimum au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.</p> <p>Limites de fond de parcelle : un recul de 5 m minimum est inconstructible. Seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les annexes d'une emprise au sol maximale de 10 m². ▪ Les extensions uniquement sur 1 niveau des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. ▪ Les piscines. ▪ Les terrasses édifiées au niveau du terrain naturel

<p>↳ <u>Règles particulières – MAISONS JUMEELES</u></p> <p>La construction sur limite est possible en cas de maisons jumelées. Sur la limite opposée : Tout bâtiment doit être implanté avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.</p> <p>↳ Les annexes peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit sur limite séparative ▪ soit avec un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur ▪ Les bassins des piscines seront obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives. 	<p>↳ <u>Règles particulières – MAISONS JUMEELES</u></p> <p>La construction sur limite est possible en cas de maisons jumelées. Sur la limite opposée : Tout bâtiment doit être implanté avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.</p> <p>↳ Les annexes peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit sur limite séparative ▪ soit avec un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur ▪ Les bassins des piscines seront obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives. <p>- Les terrasses s'implantent librement si elles sont édifiées au niveau du terrain naturel. Dans le cas contraire, elles doivent respecter la règle générale des constructions principales.</p>
<p style="text-align: center;"><u>ZONE UD</u></p> <p>II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p> <p>II. A. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>↳ <u>Généralités</u></p> <p>Pour l'application des règles ci-après, le calcul tient compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.</p> <p>↳ <u>Règles générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Tout ou partie des constructions principales</u>, hors annexes, doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit sur une seule limite séparative. Sur la limite opposée : la construction doit être implantée avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres. ▪ Soit en retrait des limites séparatives : la construction doit être implantée avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres. - En cas de constructions existante en limite 	<p style="text-align: center;"><u>ZONE UC</u></p> <p>II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p> <p>II. A. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>↳ <u>Généralités</u></p> <p>Pour l'application des règles ci-après, le calcul tient compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.</p> <p>↳ <u>Règles générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Tout ou partie des constructions principales</u>, hors annexes et terrasses édifiées au niveau du terrain naturel, doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit sur une seule limite séparative. Sur la limite opposée : la construction doit être implantée avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres. ▪ Soit en retrait des limites séparatives : la construction doit être implantée avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.

<p>séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant au maximum le gabarit de la construction existante.</p> <p>- <u>Les annexes</u> peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit sur limite séparative ▪ soit avec un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur : ▪ Les bassins des piscines seront obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives. 	<p>- En cas de constructions existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant au maximum le gabarit de la construction existante.</p> <p>- <u>Les annexes</u> peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit sur limite séparative ▪ soit avec un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur : ▪ Les bassins des piscines seront obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives. <p>- Les terrasses s'implantent librement si elles sont édifiées au niveau du terrain naturel. Dans le cas contraire, elles doivent respecter la règle générale des constructions principales.</p>
<p style="text-align: center;"><u>ZONE 1AU</u></p> <p>II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p> <p>II. A. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>↳ <u>Généralités</u></p> <p>Pour l'application des règles ci-après, le calcul tient compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.</p> <p>↳ <u>Règles particulières – LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.</p> <p>↳ <u>Règles particulières – LIMITES SEPARATIVES AU SEIN DE LA ZONE</u></p> <p>Les implantations doivent proposer une cohérence globale d'aménagement.</p> <p>↳ <u>Règles particulières – DANS LES DEUX CAS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Les annexes</u> peuvent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit sur limite séparative ▪ soit avec un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur ▪ Les bassins des piscines seront 	<p style="text-align: center;"><u>ZONE 1AU</u></p> <p>II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p> <p>II. A. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>↳ <u>Généralités</u></p> <p>Pour l'application des règles ci-après, le calcul tient compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.</p> <p>↳ <u>Règles particulières – LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.</p> <p>↳ <u>Règles particulières – LIMITES SEPARATIVES AU SEIN DE LA ZONE</u></p> <p>Les implantations doivent proposer une cohérence globale d'aménagement.</p> <p>↳ <u>Règles particulières – DANS LES DEUX CAS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Les annexes</u> peuvent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit sur limite séparative ▪ soit avec un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur ▪ Les bassins des piscines seront

obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.	obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives. - Les terrasses s'implantent librement si elles sont édifiées au niveau du terrain naturel. Dans le cas contraire, elles doivent respecter la règle générale des constructions principales.
<p style="text-align: center;"><u>ZONE 1AUp</u></p> <p>II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p> <p>II. A. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>↳ <u>Généralités</u> Pour l'application des règles ci-après, le calcul tient compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.</p> <p>↳ <u>Règles particulières</u> Les implantations doivent proposer une cohérence globale d'aménagement mais un recul des constructions H/2 : 5 minimum est exigé sur les limites extérieures de la zone d'urbanisation future.</p>	<p style="text-align: center;"><u>ZONE 1AUp</u></p> <p>II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p> <p>II. A. Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>↳ <u>Généralités</u> Pour l'application des règles ci-après, le calcul tient compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.</p> <p>↳ <u>Règles particulières</u> Les implantations doivent proposer une cohérence globale d'aménagement mais un recul des constructions H/2 : 5 minimum est exigé sur les limites extérieures de la zone d'urbanisation future.</p> <p>Les terrasses s'implantent librement si elles sont édifiées au niveau du terrain naturel. Dans le cas contraire, elles doivent respecter la règle générale des constructions principales.</p>

MOTIF

Au CHAPITRE III - REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES il est relevé au paragraphe D – STATIONNEMENT une incohérence entre le premier paragraphe qui stipule « *ne sont pas concernés par les dispositions du présent article en application des articles L.151-34 et L.151-25 du Code de l'urbanisme : les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement* » et le tableau des normes de stationnement qui précise qu'il est attendu pour les logements sociaux 1 place minimum par logement. Il en est de même pour les établissements assurant l'hébergement.

L'article L.151-34 du Code de l'urbanisme précise que : « *le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction* :

1° de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. »

L'article L.151-35 précise également que : « *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.[...]* »

Ainsi, en cohérence avec les articles du code de l'urbanisme et afin d'éviter toute erreur d'interprétation de la règle, la commune souhaite supprimer ce premier paragraphe.

MODIFICATION DU PLU

REGLEMENT ECRIT <u>AVANT</u> MODIFICATION	REGLEMENT ECRIT <u>APRES</u> MODIFICATION
<p style="text-align: center;"><u>CHAPITRE III</u> <u>REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES</u></p> <p>D - STATIONNEMENT</p> <p>- Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application des articles L.151-34 et L.151-25 du code de l'urbanisme (extrait) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement. ▪ Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, où il ne peut être exigé la réalisation 	<p style="text-align: center;"><u>CHAPITRE III</u> <u>REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES</u></p> <p>D - STATIONNEMENT</p> <p>- Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application des articles L.151-34 et L.151-25 du code de l'urbanisme (extrait) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement. ▪ Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, où il ne peut être exigé la réalisation

<p>d'aires de stationnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. - Les places de stationnement existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées dans le bâti ou recréées sur le tènement et incluses dans le nouveau plan. 	<p>d'aires de stationnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. - Les places de stationnement existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées dans le bâti ou recréées sur le tènement et incluses dans le nouveau plan.
--	--

MOTIF

La commune souhaite apporter un complément à la règle concernant le stationnement en interdisant la réalisation de places de stationnement en enfilade afin d'assurer l'accessibilité de chacune des places.

MODIFICATION DU PLU

REGLEMENT ECRIT <u>AVANT</u> MODIFICATION	REGLEMENT ECRIT <u>APRES</u> MODIFICATION
<p style="text-align: center;"><u>CHAPITRE III</u> <u>REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES</u></p> <p>D - STATIONNEMENT</p> <p>- Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application des articles L.151-34 et L.151-25 du code de l'urbanisme (extrait) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement. ▪ Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement. ▪ L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. <p>- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.</p> <p>- Les places de stationnement existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées dans le bâti ou recrées sur le tènement et incluses dans le nouveau plan.</p>	<p style="text-align: center;"><u>CHAPITRE III</u> <u>REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES</u></p> <p>D - STATIONNEMENT</p> <p>- Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application des articles L.151-34 et L.151-25 du code de l'urbanisme (extrait) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement. ▪ Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement. ▪ L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. <p>- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.</p> <p>- Les places de stationnement existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées dans le bâti ou recrées sur le tènement et incluses dans le nouveau plan.</p> <p>- Les places en enfilades ou qui se contraignent les unes des autres sont interdites.</p>

MOTIF

Au CHAPITRE III - REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES il est précisé au paragraphe B - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE des dispositions spécifiques concernant les toitures et notamment l'implantation des panneaux solaires. Afin de favoriser l'installation des dispositifs d'énergies solaires, il convient d'assouplir la règle.

MODIFICATION DU PLU

REGLEMENT ECRIT <u>AVANT</u> MODIFICATION	REGLEMENT ECRIT <u>APRES</u> MODIFICATION
<p style="text-align: center;"><u>CHAPITRE III</u> <u>REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES</u></p> <p>PARAGRAPHE B - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Toiture</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures auront une pente comprise entre 35 à 60%, et seront composées de 2 à 4 pans. - Les débords de toit de 0,30 m minimum sont obligatoires, à l'exception des annexes et vérandas. - Les matériaux de couverture seront de ton rouge à brun et teintés dans leur masse. Le panachage est interdit. - Des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles pour des raisons : <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale, ▪ pour les appentis, annexes isolées et vérandas accolées à la construction. - L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes de pentes de couvertures sont autorisées. - Les capteurs solaires devront respecter la pente du toit sauf sur les toits terrasses. Ils devront être posés en une seule nappe et éviter les implantations complexes. Deux nappes sont autorisées dans le cas d'une continuité dans la forme du toit mais avec un décroché de toitures. 	<p style="text-align: center;"><u>CHAPITRE III</u> <u>REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES</u></p> <p>PARAGRAPHE B - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Toiture</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures auront une pente comprise entre 35 à 60%, et seront composées de 2 à 4 pans. - Les débords de toit de 0,30 m minimum sont obligatoires, à l'exception des annexes et vérandas. - Les matériaux de couverture seront de ton rouge à brun et teintés dans leur masse. Le panachage est interdit. - Des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles pour des raisons : <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale, ▪ pour les appentis, annexes isolées et vérandas accolées à la construction. - L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes de pentes de couvertures sont autorisées. - Les capteurs solaires devront respecter la pente du toit sauf sur les toits terrasses. Ils devront être posés en une seule nappe et Il conviendra d'éviter les implantations complexes : les panneaux devront avoir la même orientation (paysage ou portrait) sur l'ensemble de la toiture. Deux nappes sont autorisées dans le cas d'une continuité dans la forme du toit mais avec un décroché de toitures.

MOTIF

Afin de préserver le paysage urbain de la commune, les élus souhaitent compléter le règlement écrit en encadrant l'installation des accessoires et ouvrages techniques tels que les climatiseurs ou les pompes à chaleurs.

MODIFICATION DU PLU

REGLEMENT ECRIT <u>AVANT</u> MODIFICATION	REGLEMENT ECRIT <u>APRES</u> MODIFICATION
<p style="text-align: center;"><u>CHAPITRE III</u> <u>REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES</u></p> <p>PARAGRAPHE B - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Locaux techniques et équipements techniques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures sauf impossibilité architecturale ou technique. - Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant. - Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit dans des locaux fermés, ▪ Soit sur des aires spécialisées aménagées composées : <ul style="list-style-type: none"> - de parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre, - d'écrans végétaux. La hauteur minimale lors de la plantation est de 1,50 mètre, - d'une combinaison des deux. 	<p style="text-align: center;"><u>CHAPITRE III</u> <u>REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES</u></p> <p>PARAGRAPHE B - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Locaux techniques et équipements techniques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures sauf impossibilité architecturale ou technique. - Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant. - Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit dans des locaux fermés, ▪ Soit sur des aires spécialisées aménagées composées : <ul style="list-style-type: none"> - de parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre, - d'écrans végétaux. La hauteur minimale lors de la plantation est de 1,50 mètre, - d'une combinaison des deux. - Pour les accessoires et ouvrages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, ...) il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public. En ce sens, ils ne sont pas autorisés sur les façades donnant sur rue. Ils devront être installés soit sur le sol, soit sur le bas de la façade, soit à l'arrière du garde-corps des

	<p>balcons (côté intérieur apposé sur le sol) en cas de logements collectifs. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ils devront être intégrés de manière discrète ou dissimulé derrière un dispositif occultant ou habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.) Ces accessoires et ouvrages techniques pourront être autorisés sur les toitures terrasses à condition qu'ils ne soient pas visibles.</p>
--	--

MOTIF

Les règlements graphiques **4B2** et **4C2 PLAN DE ZONAGE ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET ALEAS** affichent les règles concernant les risques naturels et notamment la retranscription de la carte des aléas en classe de risque. La représentation graphique est sujet à interprétation et nécessite d’être revue afin de clarifier les cartographies, sans modification des risques.