

DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME

**Commune de
LE CREST**



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU **NOTE DE PRÉSENTATION**

Mars 2019

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 30/01/2009

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 22/05/2013

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 28/01/2015

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

TABLE DES MATIERES

■ Préambule	4
Justification de la modification	
Rappel du contexte réglementaire	
■ Pièces modifiées	6
■ Nouvelle rédaction proposée	7

PRÉAMBULE

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune du Crest est dotée d'un PLU approuvé le 28 janvier 2015.

Le règlement écrit du PLU impose, en zone UGb (zones résidentielles en extension), des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives interdisant toute implantation à moins de trois mètres des dites limites.

Si ces règles, en zone pavillonnaire, sont parfaitement justifiées pour la majorité des constructions, elles sont en revanche peu adaptées pour le cas particulier des abris de jardin, dont l'implantation en fond de parcelle est au contraire recherché.

Par ailleurs, l'intégralité de la zone UD du Crest (centre ancien dense) et la quasi-totalité de sa zone UGa (secteur périphérique du bourg « en couronne ») sont couvertes par un périmètre de protection des monuments historiques, la commune comptant plusieurs monuments inscrits ou classés. Afin d'assurer la préservation du caractère patrimonial et de la qualité architecturale de ces secteurs, la commune du Crest souhaite renforcer le règlement d'urbanisme en introduisant des préconisations plus strictes sur l'aspect extérieur des constructions, en cohérence avec les prescriptions formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Par conséquent, d'un commun accord avec la commune du Crest, la Communauté de Communes de Mond'Arverne, pleinement compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2018, a décidé de conduire une procédure de « *modification simplifiée n°1 du PLU* » afin d'effectuer les modifications nécessaires sur le règlement écrit. Cette procédure a été prescrite par arrêté du 28 mars 2019.

RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le champ d'application de la modification (art. L.153-36 et L.153-45 du Code de l'urbanisme)

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

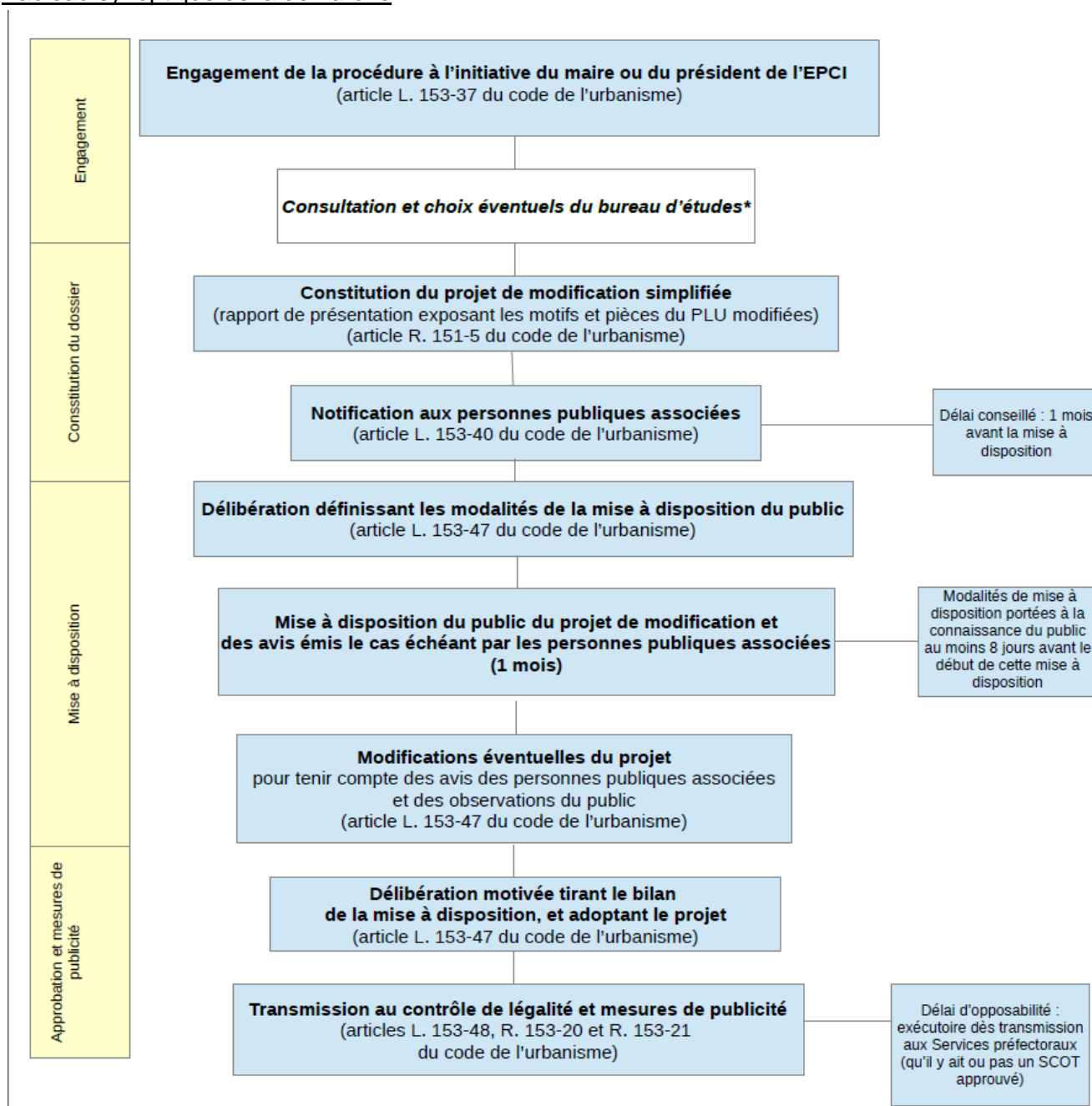
Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation.

Le champ de la modification simplifiée est défini par les dispositions de l'article L.153-45. Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- ✓ Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - 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,
 - soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- ✓ Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme.
- ✓ Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée du PLU

Tableau synoptique de la démarche



PIÈCES MODIFIÉES

Les modifications envisagées portent sur le règlement écrit du PLU, plus particulièrement sur :

- ❖ l'article Ug7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, d'une part ;
- ❖ les articles Ud11 et Ug11, relatifs à l'aspect extérieur, à l'architecture et aux clôtures des constructions, d'autre part.

Concernant l'article Ug7, celui-ci dispose que, pour toute construction en zone Ugb, « la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ».

S'agissant d'une zone à vocation résidentielle en diffus, majoritairement constituée d'habitat pavillonnaire, cette règle est parfaitement justifiée et s'explique par la volonté de limiter les problèmes de vue et les conflits de voisinage, en garantissant à chaque terrain un minimum d'intimité. Ces dispositions représentent toutefois une contrainte inutile s'agissant des cas particuliers des abris de jardin et autres constructions légères de faible importance, qui pourraient être implantées sur les parcelles sans avoir vocation d'habitation. Au contraire, l'implantation de ces constructions en fond de parcelles, donc en limite séparative ou à faible distance de celle-ci, est bien souvent recherchée et souhaitable, pour des raisons à la fois de commodité (proximité du jardin) et d'esthétisme (meilleure intégration paysagère).

Il est donc proposé de modifier l'article Ug7 afin, tout à la fois :

- de maintenir ses dispositions pour les bâtiments principaux, à usage d'habitation ou d'annexes importantes ;
- d'affranchir les abris de jardin et les constructions d'un faible gabarit de toute règle d'implantation vis-à-vis des limites séparatives.

Afin de définir les constructions « d'un faible gabarit », le seuil retenu est de 15 m² d'emprise au sol et de 2,10 mètres de hauteur à l'égout.

Concernant les articles Ud11 et Ug11 : l'intégralité de la zone Ud, et la quasi-totalité de la zone Uga du PLU, sont couvertes par un périmètre de protection des monuments historiques. Bien que dans ces secteurs toute autorisation de travaux soit généralement assortie de préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France, il paraît nécessaire, dans un souci de cohérence et de plus grande lisibilité, d'introduire dans le règlement du PLU des règles relatives à l'aspect des constructions allant dans le sens des préconisations de l'ABF.

C'est pourquoi il est proposé de rajouter, à chacun de ces articles, dans la section « 2 – Règles particulières », un passage interdisant l'emploi de matériaux blancs, en traitement de façade (y compris châssis, fenêtres et huisseries) et en couverture (à l'exception des équipements relatifs aux énergies renouvelables, à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions), que ce soit pour les constructions neuves ou pour la rénovation de constructions existantes. Etant précisé que, pour l'article Ug11, ces nouvelles dispositions ne s'appliquent que pour le sous-secteur Uga.

NOUVELLE RÉDACTION PROPOSÉE

Seul le règlement écrit est modifié, dans ses articles Ug7, Ud11 et Ug11. Les modifications consistent uniquement en des insertions de texte, aucun passage n'est supprimé. Les passages rajoutés figurent en rouge dans le tableau ci-dessous.

PIECE DU PLU MODIFIEE	NOUVELLE RÉDACTION PROPOSÉE
Règlement – Article Ug 7	<p style="text-align: center;"><u>ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u></p> <p>En Uga, la mitoyenneté est autorisée seulement sur une limite séparative. Pour la partie de la construction qui n'est pas en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.</p> <p>En Ugb, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions cumulant les deux caractéristiques suivantes : emprise au sol de moins de 15 m² et hauteur à l'égout de moins de 2,10 mètres.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1,50m.</p>
Règlement – article Ud 11 – 2-Règles particulières	<p style="text-align: center;"><u>ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</u></p> <p>2 - Règles particulières :</p> <p>- <u>Constructions existantes</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments architecturaux spécifiques en relation avec l'architecture locale du bâti devront être préservés, notamment les éléments ouvragés en pierre de taille et les génoises en briques ou en tuiles ; - Les toitures traditionnellement à faible pente (maximum 30%) doivent être conservées et restaurées avec des tuiles creuses ou romaines ; - La réfection à l'identique des couvertures en ardoise sur pentes fortes existantes est autorisée ; - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et la pente des toitures adaptées ; - Les murs en pierre ou toute autre maçonnerie composite destinée à être enduite seront recouverts d'un mortier de chaux naturelle. Ces mortiers seront talochés ou feutrés à la truelle ; <p>Les murs en pierre, bâtis à cet effet, pourront être jointoyés ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les pierres d'encadrement, bandeaux, chaînages...seront soit badigeonnées, soit nettoyées avec leurs joints repris avec un mortier de chaux identique à celui du crépi général <p>- L'emploi de matériaux blancs est interdit en traitement de façade (y compris châssis, fenêtres et huisseries) et en couverture (à l'exception des équipements relatifs aux énergies renouvelables type panneaux solaires ou photovoltaïques..., à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions).</p> <p>- <u>Nouvelles constructions</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les couvertures seront en tuiles rouge, creuses ou romanes, à pente faible (maxi 45%) ;

	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les serres et vérandas, les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés ; - Les débords de toit en gouttière sont limités à 40 cm. Les débords en pignon sont interdits ; - Les murs gouttereaux seront couronnés par des bandeaux ou corniches rappelant les génoises ; - Les chiens-assis sont interdits. - L'emploi de matériaux blancs est interdit en traitement de façade (y compris châssis, fenêtres et huisseries) et en couverture (à l'exception des équipements relatifs aux énergies renouvelables type panneaux solaires ou photovoltaïques, à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions). - <u>Clôtures (sur rue et en limites séparatives) :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant ; - Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible ; - les claustras, balustres, cannisses, panneaux bois ou bâches plastiques sont interdits ; - Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites ; - Les haies seront composées majoritairement d'essences locales ; - La hauteur des clôtures est limitée à 2m.
<p>Règlement – article Ud II – 2-Règles particulières</p>	<p style="text-align: center;">ARTICLE UG II – ASPECT EXTÉRIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</p> <p>2 - Règles particulières :</p> <p><u>-Toitures et couvertures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures seront à faible pente (inférieure à 45 %) ; - La couleur des matériaux de couverture devra être uniforme ; - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et la pente des toitures adaptées ; - En zone Uga, l'emploi de matériaux blancs est interdit (à l'exception des équipements relatifs aux énergies renouvelables type panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées..., à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions). - Pour les serres et vérandas, les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés ; - Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées ; - Les toitures terrasses sont autorisées. <p><u>- Façades :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs. - En zone Uga, tout emploi de matériaux blancs est interdit, y compris pour les châssis, fenêtres et huisseries. <p><u>- Clôtures (sur rue et en limites séparatives) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant ; - les claustras, balustres, cannisses, panneaux bois ou bâches plastiques visible depuis l'espace public sont interdits ; - Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible ; - Les clôtures seront constituées soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales, soit d'un muret enduit de 80 cm de haut maximum surmonté éventuellement d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois horizontales ; - La hauteur des clôtures est limitée à 2m ; - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé ; - De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essences locales.