

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION DU PLU NOTICE

PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE CREST

Approbation de  
la modification n°01  
du PLU le  
23/05/2022



altereo

<b>Éléments</b>	
<b>Titre du document</b>	<b>Notice explicative de la Modification n°1 du PLU de Crest</b>
<b>Version</b>	Modification n°1
<b>Rédacteur</b>	Simon Girard
<b>Vérificateur</b>	Mégane Blachon
<b>Direction des études</b>	Benjamin Pesquier

# Sommaire

Préambule	5
Éléments de Contexte	6
Présentation des principaux points de la modification	7
Présentation de la commune	8
Plan Local d'Urbanisme en vigueur	9
Documents supra-communaux	11
Servitudes s'imposant au document d'urbanisme	15
Les grandes composantes de l'environnement	16
Les risques	16
Le patrimoine naturel et la biodiversité	17
Le patrimoine bâti et paysager	17
Points de modification du PLU	18
Point 1 - Mise à jour de la cartographie de l'alea inondation	19
Point 2 - Prise en compte du risque « retrait et gonflement des argiles » dans le PLU	23
Point 3 - Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole	26
Point 4 - Suppression de l'Emplacement Reserve n°1	31
Point 5 - Modification de l'emprise de l'Emplacement Réserve n°6	34
Point 6 - Modification des articles 11 et 15 portant sur l'intégration des panneaux solaires en toiture	37
Point 7 - Modification de l'annexe 2 du règlement « référence pour le calcul des besoins en stationnement »	41
Point 8 - Suppression des règles d'implantation des annexes en fond de parcelle	44
Point 9 - Obligation de maintien ou de remplacement des plantations existantes en zone N	52
Point 10 - Traitement architectural des annexes similaire à la construction principale	54
Point 11 - Modifications de l'article 11 du règlement en vue de préserver l'harmonie architecturale	63
Point 12 - Modification de l'article 13 du règlement concernant les espaces libres	72
Point 13 - Modification de l'article 4 du règlement de la zone UB	79
Point 14 - Rectification d'une erreur matérielle dans le zonage ET DE L'OAP et création d'emplacements réserves	81
Point 15 - Ajout d'une définition dans l'article 10 des dispositions générales du règlement	85
Point 16 - Modification de l'article 8 des zones A et N	86
Point 17 - Modification de l'article 10 de la zone A	87
Point 18 - Modification de l'article 10 de la zone UB	88

# Sommaire

Evaluation des effets de la modification du PLU sur l'environnement	89
Effets sur les risques	90
Effets sur le patrimoine écologique et paysager	90
Effets sur les ressources naturelles	91
Effets sur le cadre de vie	91
Conclusion	91

# Préambule

## Rappel

En application des articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement (écrit et/ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (cas d'un PLUi H/D) du PLU, dès lors que le projet de modification n'implique pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette procédure permet des modifications ayant pour effet de :

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

Elle permet notamment d'ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser (souvent classées 2AU) des PLU (zones définies par l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme).

## La procédure de modification du PLU

La commune de Crest a élaboré un premier PLU approuvé le 20 Septembre 2019 et exécutoire depuis le 8 novembre 2019.

Aujourd'hui, certains points de ce PLU doivent être modifiés. Pour cela, la commune a engagé une procédure de Modification du PLU.



# Eléments de Contexte

Présentation des principaux points de la modification	7
Présentation de la commune	8
Plan Local d'Urbanisme en vigueur	9
Documents supra-communaux	11
Servitudes s'imposant au document d'urbanisme	15
Les grandes composantes de l'environnement	16
Les risques	16
Le patrimoine naturel et la biodiversité	17
Le patrimoine bâti et paysager	17

# PRESENTATION DES PRINCIPAUX POINTS DE LA MODIFICATION

La procédure de modification du PLU vise à la modification de certaines pièces du dossier et notamment les pièces réglementaires (zonage et règlement) pour les principaux points suivants :

- Point 1 – Mise à jour de la cartographie de l'aléa inondation,
- Point 2 – Prise en compte du risque « retrait et gonflement des argiles » dans le PLU
- Point 3 – Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole
- Point 4 – Suppression de l'emplacement réservé n°1
- Point 5 – Modification de l'emplacement réservé n°6
- Point 6 – Modification de l'article 11 portant sur l'intégration des panneaux solaires en toiture
- Point 7 – Modification de l'annexe 2 du règlement « référence pour le calcul des besoins en stationnement »
- Point 8 – Suppression des règles d'implantation des annexes en fond de parcelle
- Point 9 – Obligation de maintien ou de remplacement des plantations existantes en zone N
- Point 10 – Traitement architectural des annexes similaire à la construction principale
- Point 11 – Modification de l'article 11 du règlement en vue de préserver l'harmonie architecturale
- Point 12 - Modification de l'article 13 du règlement concernant les espaces libres
- Point 13 - Modification de l'article 4 du règlement de la zone UB
- Point 14 - Rectification d'une erreur matérielle dans le zonage
- Point 15 – Ajout d'une définition dans l'article 10 des dispositions générales du règlement
- Point 16 – Modification de l'article 8 des zones A et N
- Point 17 – Modification de l'article 10 de la zone A

Les points de la présente modification du PLU ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD du PLU en vigueur.

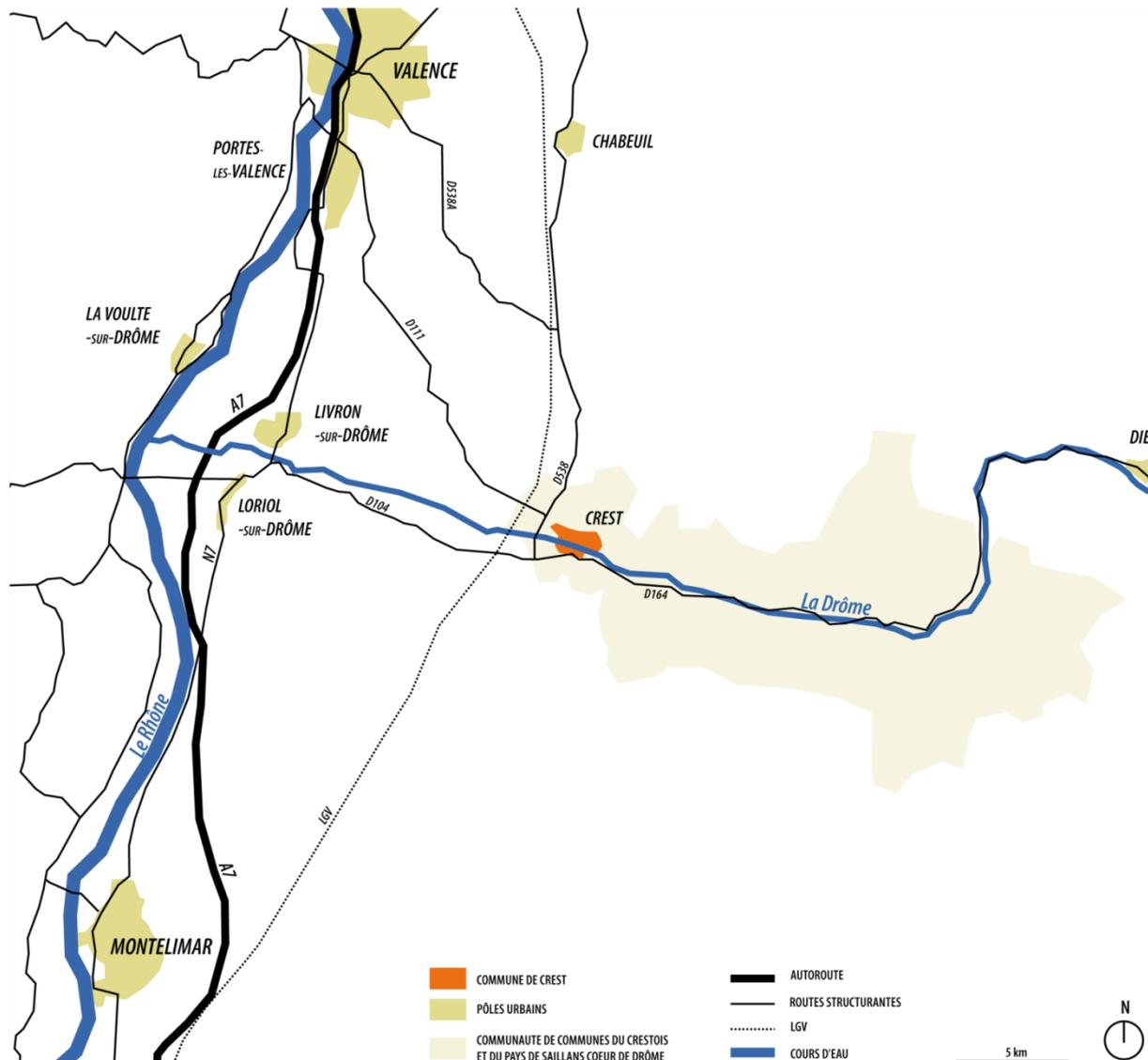
Aucune zone agricole ou naturelle n'est consommée.

A ce titre, la procédure de modification du PLU est la procédure adaptée à l'évolution du document d'urbanisme de Crest.

# PRESENTATION DE LA COMMUNE

Crest est située en région Auvergne-Rhône Alpes, dans le département de la Drôme, à 28 km de Valence, la préfecture, et 30 km de Montélimar. La ville de Crest se place au carrefour des vallées du Rhône et de la Drôme, porte d'entrée du Vercors.

Crest fait partie de la Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans-Cœur de Drôme (CCCPS), rassemblant 15 communes pour une population de près de 15 000 habitants, dont Crest est la ville-centre.



Sources : Rapport de Présentation du PLU de Crest

# PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de Crest dispose d'un PLU approuvé le 20 Septembre 2019 et exécutoire depuis le 8 novembre 2019.

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Crest

La commune de Crest souhaite ainsi projeter un DÉVELOPPEMENT DURABLE, basé sur un équilibre entre les enjeux sociaux, économiques et environnementaux de son territoire.

Le projet de développement présenté ci-après s'articule autour de 4 stratégies/orientations, déclinées en enjeux et objectifs :

- **Axe 1 – Permettre un renouvellement urbain respectueux de l'intégrité des différents espaces**
- **Axe 2 – Stimuler le tissu socio-économique, dynamiser le centre-ville et garantir un bon niveau d'offre en services pour accompagner le développement urbain**
- **Axe 3 – Valoriser l'environnement et le cadre de vie**
- **Axe 4 – Objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace.**

La commune de Crest se fixe comme objectif un maintien de la population actuelle avec une croissance raisonnable de 1,2% /an à l'horizon 2030. Cet objectif de croissance permettrait d'atteindre environ 9 900 habitants à l'horizon 2030, soit environ 108 habitants supplémentaires par an. Pour rappel, la commune de Crest comptait 8211 habitants selon le recensement INSEE de 2014. Pour maintenir la population actuelle et accueillir cette population nouvelle, la production d'environ 700 nouveaux logements est nécessaire pour les 12 ans à venir sur la période 2018 - 2030 (après déduction des permis de construire accordés et des projets en cours pour du logement). Cette perspective correspond à une volonté de dynamiser la croissance, d'accueillir de la population nouvelle et d'affirmer son rôle de ville centre du bassin de vie

Pour accompagner cette croissance démographique, la commune souhaite :

- Permettre une densification urbaine dans l'enveloppe urbaine existante,
- Poursuivre une politique de renouvellement par l'incitation, la participation ou les outils lourds de rénovation urbaine,
- et n'ouvrir à l'urbanisation que le foncier strictement, nécessaire pour répondre aux besoins en logements.

Consciente des enjeux en termes de mixité dans l'habitat, la commune affiche la volonté de diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux besoins de tous les publics (mixité des formes d'habitat, de la taille des logements, production de logements locatifs sociaux, mixité intergénérationnelle...)

Pour accompagner le développement urbain, la commune porte également l'ambition de :

- stimuler le tissu socio-économique, en permettant le développement des zones industrielle et économique à Crest tout en prenant en compte le risque inondation,
- dynamiser le centre-ville, en évitant notamment la mise en concurrence du centre-ville avec d'autres espaces commerciaux et en soutenant les commerces du centre-ville,
- et garantir un bon niveau d'offre en services.

Soucieuse de préserver son agriculture et de permettre son développement, la commune affiche également l'ambition de « favoriser le maintien et la mise en valeur de l'agriculture locale.

Par ailleurs, la commune place la préservation de son environnement et de la qualité de son cadre de vie au cœur de son projet de développement. Ainsi, elle se fixe également les objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain sans le PLU en matière d'habitat, d'équipements publics et d'intérêt collectif et de développement économique.

## Axe 1 : Permettre un renouvellement urbain respectueux de l'intégrité des différents espaces

02 - Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier et limiter l'étalement de l'enveloppe urbaine

-  Limiter le mitage dans les espaces naturels et agricoles et permettre l'extension maîtrisée des habitations
-  Ouvrir à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine existante, le foncier nécessaire à l'accueil de la population projetée : habitat, activités ou équipements publics
-  Privilégier la densification de l'enveloppe urbaine pour la production de logements

03 - Favoriser le comblement prioritaire des espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine existante

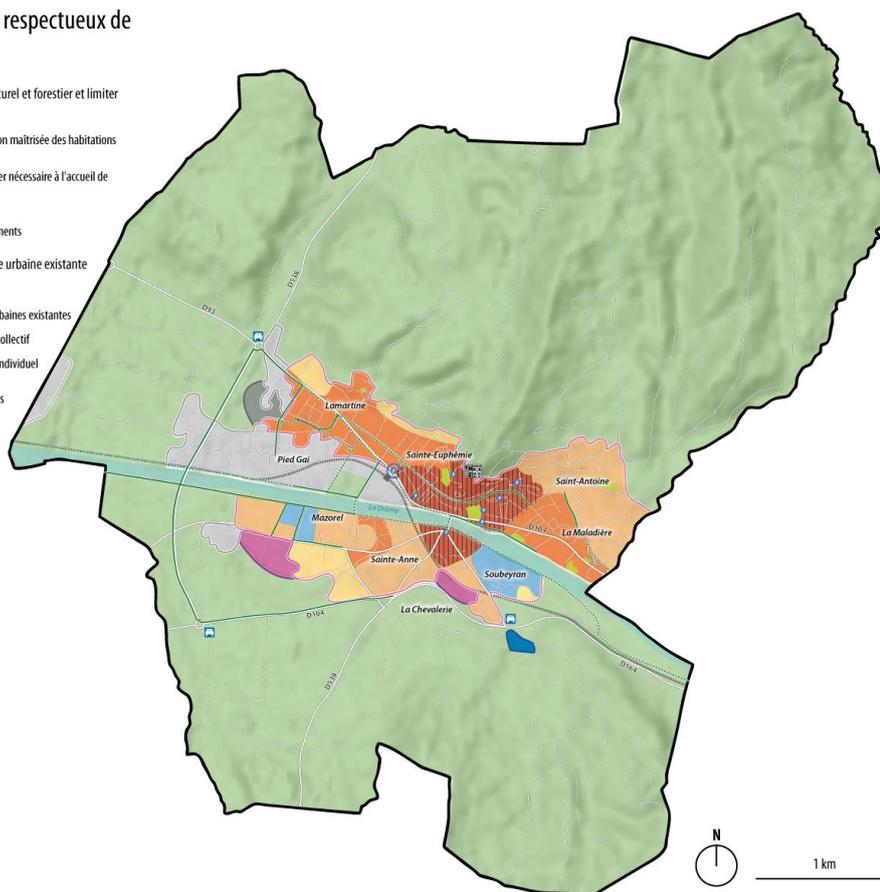
-  Conserver des espaces aérés dans le centre-ancien et les espaces résidentiels
-  Permettre une densité de 100 logements / hectare et maintenir les formes urbaines existantes
-  Permettre une densité de 50 logements / hectare dans les secteurs d'habitat collectif
-  Permettre une densité de 30 logements / hectare dans les secteurs d'habitat individuel mitoyen ou dense
-  Permettre une densité de 20 logements / hectare dans les zones pavillonnaires périphériques

04 - Poursuivre une politique de renouvellement par l'incitation, la participation ou les outils lourds de rénovation urbaine

-  Moderniser le parc de logements dans le centre ancien

06 - Améliorer les déplacements et l'accès au centre-ville

-  Améliorer les conditions de stationnement en améliorant la lisibilité de l'offre en parking et en créant des poches aux abords du centre-ville
-  Réorganiser la circulation aux abords de la cité scolaire Armorin
-  Maintenir et communiquer sur les aires de co-voiturage
-  Maintenir et développer les circulations douces



## Axe 2 : Redynamiser le tissu socio-économique, dynamiser le centre-ville et garantir un bon niveau d'offre en services pour accompagner le développement urbain

07 - Pérenniser le commerce et les services de proximité en centre-ville, en évitant la mise en concurrence des espaces urbains

-  Promouvoir le développement économique du centre-ville et soutenir les commerces de proximité
-  Valoriser le label "villes et métiers d'art" et encourager l'installation d'artisans.

08 - Poursuivre le développement des zones industrielles et commerciales

-  Favoriser l'utilisation du potentiel foncier disponible dans les zones industrielles et commerciales dans le respect des aléas inondation
-  Accompagner le développement d'une nouvelle zone artisanale et tertiaire aux Valerines
-  Réserver du foncier pour le développement futur des activités industrielles et commerciales dans le respect des aléas inondation
-  Anticiper les besoins à plus long terme pour les activités économiques à l'échelle du bassin de vie et créer une réserve foncière
-  Poursuivre le renforcement des liaisons douces entre la zone industrielle et le centre-ville

09 - Favoriser le maintien et la mise en valeur de l'activité agricole

-  Limiter le mitage des espaces agricoles et naturels en interdisant toute nouvelle construction non liée aux exploitations
-  Favoriser la réimplantation des vignes au nord-est de la commune en vue d'une labellisation (Clarette)
-  Veiller au maintien des réseaux d'irrigations et à la préservation de la ressource en eau nécessaire à l'activité agricole

10 - Garantir un bon niveau d'offre en équipements publics pour accompagner la croissance démographique projetée

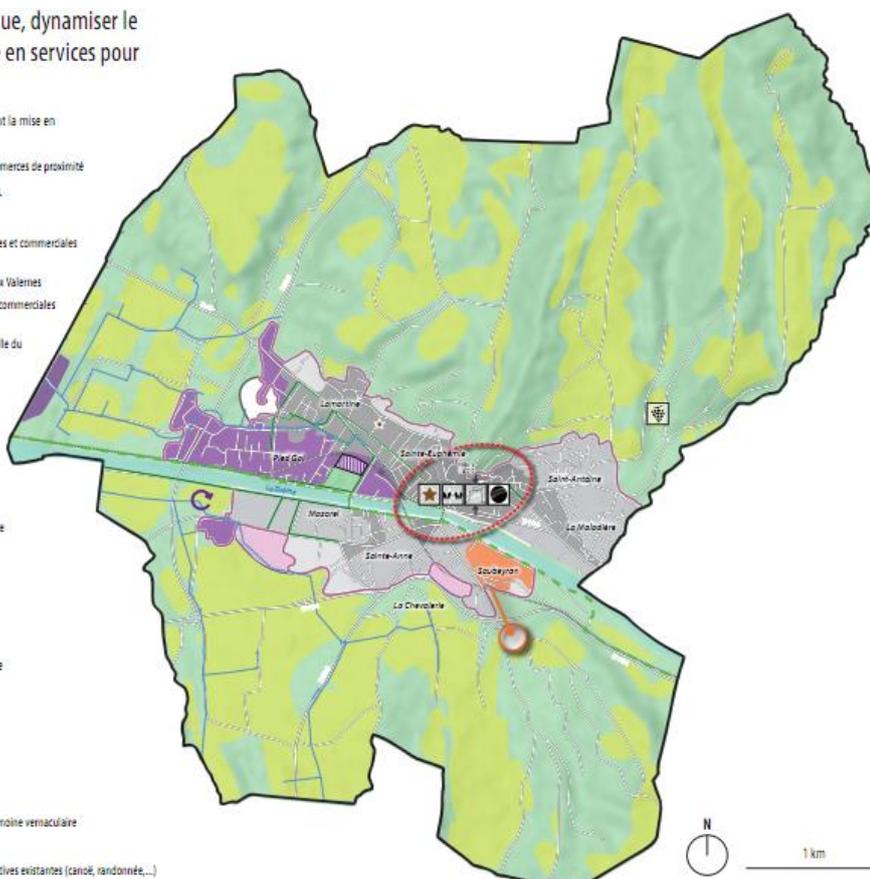
-  Renforcer le pôle sportif à travers la réalisation d'un centre aquatique

11 - Favoriser le développement des communications numériques sur le territoire

-  Permettre l'installation de la fibre optique sur l'ensemble du territoire

12 - Promouvoir Crest en tant que destination touristique

- 12.1 - Mettre en valeur le patrimoine bâti du centre-ancien
  -  Améliorer l'accueil des visiteurs de la Tour de Crest
  -  Valoriser le patrimoine, les lieux, l'identité du territoire en protégeant le patrimoine vernaculaire
- 12.2 - Développer les offres de loisirs de nature
  -  Accompagner l'aménagement de la Vélodyme / Développer les activités sportives existantes (canoë, randonnée, ...)



### Axe 3 : Valoriser l'environnement et le cadre de vie

13 - Préserver la qualité urbaine et valoriser le patrimoine bâti

13.1 - Valoriser le patrimoine bâti

★ Préserver et valoriser le patrimoine bâti de caractère

■ Prêter une attention particulière aux éléments identitaires (Tour, centre-ancien)

○ Redéfinir le périmètre aux abords des monuments historiques et veiller à l'insertion paysagère et architecturale des constructions et projets dans ce périmètre

13.2 - Promouvoir les espaces verts de la ville

■ Garder des espaces aérés dans le centre-ancien et dans les espaces résidentiels

14 - Préserver et valoriser les paysages

■ Préserver et valoriser les rives de la Drôme

☛ Préserver des cônes de vue, panoramas et percées visuelles sur le grand paysage et ses éléments structurants

⋯ Préserver la qualité paysagère des entrées de ville et des voies de grandes circulations / lutter contre la pollution visuelle

15 - Maintenir et préserver la richesse environnementale liée à la présence de la Drôme, des espaces naturels et agricoles

↔ Limiter les ruptures et obstacles s'opposant aux composantes de la trame bleue

■ Préserver et restaurer la continuité écologique liée à la ripisylve de la Drôme

16 - Limiter l'exposition des résidents aux risques et nuisances

▬ Prendre en compte les aléas inondation

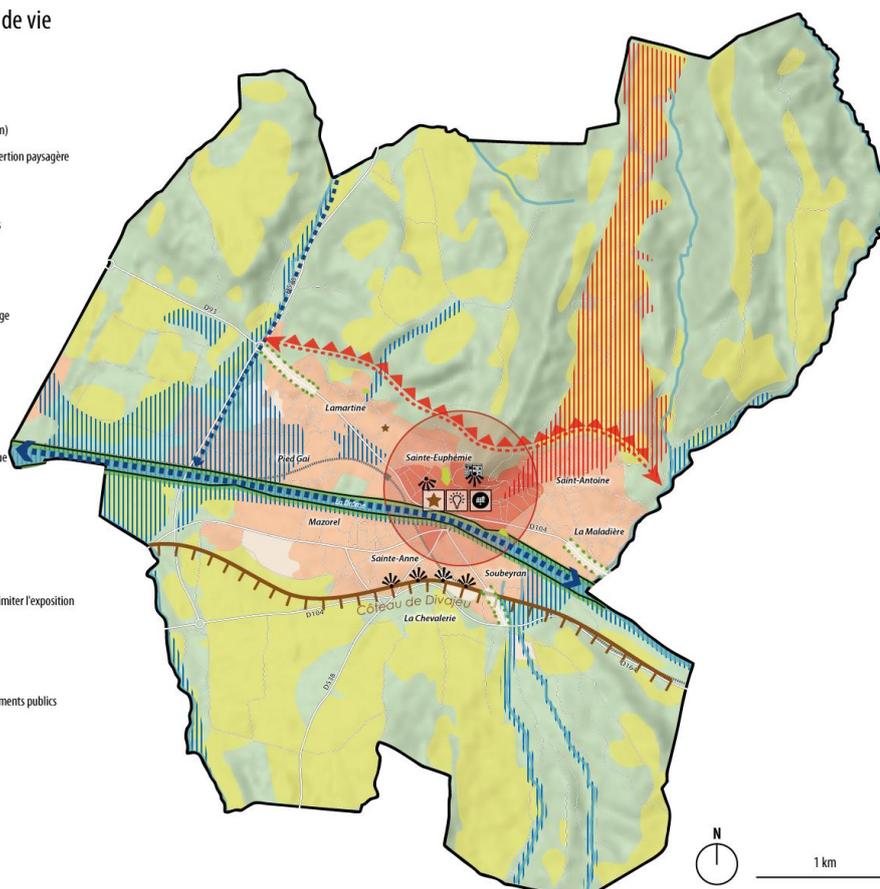
▬ Prendre en compte les aléas mouvements de terrain et liés aux argiles

⚡ Gérer les interfaces entre les espaces forestiers et les espaces urbanisés pour limiter l'exposition aux risques de feux de forêts

17 - Promouvoir une consommation énergétique raisonnée

☀ Mener un plan d'amélioration de l'éclairage public

☀ Permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments publics en prenant en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers



Sources : PADD du PLU approuvé de Crest

La modification du PLU de Crest ne perturbe pas l'économie générale du PADD ; elle respecte en tout point les orientations et objectifs de ce dernier.

Elle respecte les objectifs de développement progressif et maîtrisé tout en préservant l'environnement et le cadre de vie.

## DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Plusieurs documents supra-communaux régissent le développement, l'urbanisation, la protection, la gestion du territoire et s'imposent au PLU de Crest.

### Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification et de gestion des eaux encadré par le droit communautaire inscrit dans la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000. Il fixe pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de « bon état des eaux ».

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 a été adopté le 20 novembre 2015 par le comité de bassin et est entré en vigueur le 21 décembre 2015.

Ainsi, le SDAGE définit des mesures dont la mise en œuvre est nécessaire à l'atteinte des objectifs environnementaux pendant la période 2016-2021, soit le deuxième cycle de la directive cadre sur l'eau (DCE). Avec les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions, ces mesures représentent les moyens d'action du bassin pour atteindre les objectifs de la DCE : non dégradation, atteinte du bon état, réduction ou suppression des émissions de substances, respect des objectifs des zones protégées.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend :

- Les objectifs assignés aux masses d'eau : 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2021 (objectif atteint à hauteur de 52,5%) - 76,6% en 2021 - 100% à l'horizon 2027.

9 orientations fondamentales :

1. S'adapter aux effets du changement climatique
2. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
3. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
4. Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau, et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
5. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
6. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
7. Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
8. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
9. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

**La présente modification est compatible avec les objectifs du SDAGE.**

**La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures des pièces réglementaires qui restent compatibles avec le SDAGE.**

## Le SRADET Rhône Alpes

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET) Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.

Le SRADET fixe des objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région pour 11 thématiques :

- équilibre et égalité des territoires,
- implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- désenclavement des territoires ruraux,
- habitat,
- gestion économe de l'espace,
- intermodalité et développement des transports,
- maîtrise et valorisation de l'énergie
- lutte contre le changement climatique
- pollution de l'air
- protection et restauration de la biodiversité,
- prévention et gestion des déchets.

Le SRADET vient se substituer à compter de son approbation aux schémas préexistants suivants : schéma régional climat air énergie (SRCAE), schéma régional de l'intermodalité, plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

**La présente modification est compatible avec les objectifs du SRADET Elle n'engendre aucune consommation d'espace supplémentaire, n'autorise aucun droit à construire supplémentaire.**

**La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures des pièces réglementaires qui restent compatibles avec le SRADET.**

## Le SCoT Vallée de la Drôme

La commune de Crest se situe dans le périmètre du SCoT « Vallée de la Drôme-aval » arrêté par le Préfet de la Drôme le 16 novembre 2015 (arrêté n°2015320-0058). Le document est actuellement en cours d'élaboration. Le PADD a été débattu en décembre 2019.

Le PADD comporte 4 objectifs :

- 1 – Aménager durablement la vallée de la Drôme
- 2 – Dynamiser le territoire en valorisant l'ensemble des ressources

- 3 – Consolider l'excellence environnementale
- 4 – Développer une mobilité durable et solidaire

Au sein de l'armature urbaine, la ville de Crest est un pôle structurant. L'ambition du SCoT s'appuie sur une perspective d'accueil d'environ 13 300 habitants nouveaux à l'horizon 2040, portant la population du SCoT à 58 700 habitants à la même échéance. Cela constitue une progression démographique globale de 29 % par rapport à la population de référence de 2015 soit un taux de croissance annuel moyen d'environ 1 % au global. Le PADD inscrit comme orientation de « Conforter la vitalité des polarités principales de la vallée et maîtriser la périurbanisation ». Pour cela est identifiée la volonté d'opérer un rééquilibrage du poids des 3 pôles structurants, également gares de niveau 1 et 2, via en particulier le renforcement significatif de Crest au regard de sa croissance passée.

En matière de logements, le SCoT inscrit des orientations pour la diversification de l'offre en logements et notamment par l'ambition de privilégier l'offre d'habitat dans les centres, de réduire la consommation d'espaces sans perdre en qualité de vie pour les habitants ainsi que de redynamiser les cœurs de villes et villages.

Pour le développement économique, le SCoT souhaite « Capitaliser sur le positionnement biovallée », correspondant au fait de valoriser les ressources propres au territoire et la réponse à ses besoins. Parmi les orientations, on trouve la volonté de tendre vers une concentration d'emploi de 100% (en 2015 indice de 84,5 dans le Crestois et 80,7 à l'échelle du SCoT), de répartir de façon équilibrée les usages du foncier économique, de consolider l'armature commerciale en renforçant la place des centralités, de développer une agriculture moteur de l'économie ainsi que de conforter l'identité d'un éco-territoire touristique.

La cartographie du SCoT identifie à Crest deux secteurs de foncier économique dit « productif d'équilibre » : Pied Gai et la Plaine. Il identifie également des projets d'extension : secteur La Saleine (correspondant au projet d'extension nommé la Condamine zone 1AUi du PLU), secteur Mazorel (correspondant au projet de réserve à long terme zone 2AUi du PLU), ainsi qu'un secteur de création : Les Valernes (identifié au PLU dans le prolongement de la zone de Pied Gai).

Pour la préservation des richesses environnementales, le SCoT a pour ambition de protéger toutes les composantes qui fondent la qualité du territoire et qui constituent des biens communs : les paysages (naturels, agricoles et bâtis), les milieux naturels et la biodiversité (écosystèmes, rivières, forêts ...), les ressources naturelles (eau, terre, air, énergie).

La thématique transports et mobilité s'illustre par des orientations pour favoriser une mobilité durable, la structuration de la mobilité autour de la vallée comme axe structurant et autour de bassins de mobilité de proximité.

En l'absence de SCoT approuvé, la commune est soumise aux dispositions de l'article L.142-2 du code de l'urbanisme. Pour ouvrir à l'urbanisation, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, les secteurs actuellement classés au PLU applicable en zones AU stricte, A et N, une dérogation est donc requise.

**La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures des pièces réglementaires qui restent compatible avec les premières orientations du SCOT en cours d'élaboration.**

## Le Programme local de l'Habitat

Actuellement, il existe deux PLH sur le territoire intercommunal de Crest : un sur l'ex Communauté du Crestois et un sur l'ex Communauté de Communes du Pays de Saillans.

Suite à la création de la nouvelle intercommunalité du Crestois et Pays de Saillans-Cœur de Drôme, une révision a été lancée afin d'intégrer de nouvelles finalités induites par le territoire de plus grande échelle.

Le document est actuellement en cours d'élaboration.

**La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures des pièces réglementaires et n'a pas d'impact sur les thématiques principales des PLH (dynamiques démographiques, consommation foncière et construction, structure du parc de logements, mixité du parc de logements...)**

## Schéma Régional de Cohérence Ecologiques (SRCE)

La commune de Crest est concernée par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Rhône Alpes, approuvé en juin 2014.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Auvergne Rhône Alpes est un des outils de la déclinaison régionale de l'objectif rappelé dans la Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020, à savoir : « construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés ».

Depuis avril 2020, le SRCE est intégré dans le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes. En effet, le SRADDET se substitue aux schémas préexistants tels que le schéma régional climat air énergie, le schéma régional de l'intermodalité, et le plan régional de prévention et de gestion des déchets, le schéma régional de cohérence écologique.

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.

La grande majorité du territoire est composée de grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire. De part et d'autres de la zone urbanisée, de nombreux espaces perméables forment des continuités écologiques assurant une bonne mobilité pour les espèces végétales et animales, des milieux terrestres et aquatiques.

Bien qu'on ne retrouve aucun corridor écologique majeur au sein de la commune, la ripisylve de la Drôme forme un important réservoir de biodiversité.

La Drôme représente le cours d'eau d'intérêt écologique majeur identifié par le SRCE comme corridor aquatique, élément essentiel de la trame bleue, dont il faudra tenir compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme, afin de garantir la bonne circulation des espèces.

Ce cours d'eau est cependant classé comme étant à remettre en bon état, et avec la présence de deux obstacles à l'écoulement identifiés par le Référentiel des Obstacles à l'Écoulement (ROE V5) de mai 2015 : le seuil du SMARD à l'ouest de la commune, et le Pont Mistral dans le centre-ville.

**La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures des pièces réglementaires**

**Les modifications du PLU de Crest ne représentent pas un risque de dégradation des continuités écologiques présentes sur la commune et n'impactent pas les éléments de la trame verte et bleue identifiés au SRCE.**

# SERVITUDES S'IMPOSANT AU DOCUMENT D'URBANISME

Les servitudes s'imposant au document d'urbanisme sont les suivantes :

Commune de Crest		Servitudes d'utilité publique				Page 1 de 1	
Type	Gestionnaire	Description	Acte	N°	Date	Objet	
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	Le Saleine : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968	Création	
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	Ruisseau de Lambres : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968	Création	
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	La lausiere : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968	Création	
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Eglise Sainte-Marie : En totalité l'église Sainte-Marie	Arrêté ministériel	inconnu	20-05-1986	Création	
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Immeuble Rebuffat / Maison Royer : Façades et toitures, grand salon et pièce contigüe avec leur déc	Arrêté ministériel	inconnu	28-12-1984	Création	
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Eglise Saint-Sauveur : En totalité l'église de Crest	Arrêté ministériel	inconnu	21-03-1983	Création	
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Chapelle de l'hôpital : Façade occidentale de l'ancienne chapelle de la Visitation (actuellement cha	Arrêté ministériel	inconnu	10-04-1981	Création	
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Maison Breyton / des Cuillerettes / Hôtel d'Allen : Façade et toiture sur rue de la maison du 16e si	Arrêté ministériel	inconnu	02-03-1981	Création	
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Hôtel de Chion : Façade et toiture sur rue	Arrêté ministériel	inconnu	22-07-1980	Création	
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Ancienne poste : Façade, toitures et décor de la grande salle	Arrêté ministériel	94-937	28-07-1975	Création	
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Tour : Tour de Crest	Arrêté ministériel	inconnu	30-12-1899	Création	
EL3	DDT de la Drôme - SEFEN Police de l'eau	Servitude de marche pied le long des cours d'eau domaniaux	Décret	inconnu	27-07-1957	Création	
I4	RTE - Centre Développement Ingénierie	63 kV CREST-DIE - Aérien	Décret	inconnu	12-09-1983	Création	
I4	RTE - Centre Développement Ingénierie	63 kV CREST-LOGIS-NEUF - Aérien	Mise en service	inconnu	--	Création	
I4	RTE - Centre Développement Ingénierie	63 kV CHATEAUNEUF-DU-RHONE-CREST - Aérien	Mise en service	inconnu	--	Création	
I4I	RTE - Centre Développement Ingénierie	63 Kv Poste électrique Haute-Tension - Crest - CREST	Mise en service	inconnu	--	Création	
PT3	FRANCE TELECOM	câble de télécommunication 330 tr.01	Arrêté préfectoral	inconnu	22-05-1970	Création	
T1	SNCF	Ligne T.G.V. Valence - Marseille	DUP	inconnu	31-05-1994	Création	
T1	SNCF	Ligne SNCF Livron - Gap (Livron - Aspres-sur-Buech)	Décret	inconnu	--	Création	

La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures des pièces réglementaires.

Ces points de modification n'impactent aucune servitude d'utilité publique.

# LES GRANDES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

## Les risques

L'état des lieux des connaissances actuelles a permis d'identifier des secteurs soumis à divers aléas naturels. En fonction des enjeux présents sur le territoire, ces secteurs peuvent présenter des risques potentiels à prendre en compte sur le territoire.

Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques, le projet communal prévoit de limiter l'urbanisation dans les secteurs à enjeux, ou bien de traiter/réduire le risque.

### - **Risque inondation**

Le zonage du PLU identifie les zones de risque inondation issues du dernier porté à connaissance de l'Etat. Les dispositions générale du règlement de PLU détaillent les prescriptions règlementaires à appliquer dans les secteurs concernés.

### - **Autres risques naturels**

Le territoire est également soumis à d'autres risques naturels qui doivent être pris en compte pour les futures autorisations d'urbanisme. Pour cela, une annexe du règlement du PLU compile les cartographies des secteurs exposés de la commune et les éventuelles réglementations qui s'y appliquent. Les documents à prendre en compte sont les suivants :

- Aléa ruissellement : carte de localisation des secteurs de ruissellement connus au PLU approuvé en 2006.
- Aléa retrait/gonflement des argiles : carte du dernier porté à connaissance de l'Etat et plaquette d'information.
- Aléa feu de forêt : carte du porté à connaissance de l'Etat, fiche d'utilisation de la carte, arrêté préfectoral sur les obligations légales de débroussaillage et annexe sur le débroussaillage.
- Aléa mouvements de terrain : carte des mouvements de terrain recensés par le BRGM, carte de localisation des secteurs de mouvements de terrain connus au PLU approuvé en 2006.
- Aléa sismique : carte des zones de sismicité règlementaires selon l'arrêté n°2011102-0015 du 12 avril 2011 et plaquette d'information sur la réglementation parasismique.

Les enjeux liés aux risques identifiés dans le PLU sont les suivants :

- Un développement urbain à interdire dans les zones soumises à un risque fort.
- Des normes et préconisations spécifiques aux risques naturels et technologiques à intégrer, de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens.
- Une information et une sensibilisation aux différents risques à effectuer auprès du grand public.

**La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations des pièces règlementaires. Les points n°1 et n°2 permettent une meilleure prise en compte des risques à Crest en intégrant les nouveaux portés à connaissance de l'Etat dans le PLU en matière de :**

- **Risque inondation (point n°1).**
- **Retrait et gonflement des sols argileux (point n°2),**

**Ces points de modification ont un impact positif sur les risques et leur prise en compte dans le but de limiter l'exposition de la population à ces risques.**

## Le patrimoine naturel et la biodiversité

Le territoire communal comporte une richesse écologique, principalement apportée par la présence de la rivière Drôme. Il existe plusieurs inventaires du patrimoine écologique dont le périmètre touche la commune :

- 4 périmètres de Zones Naturelle d'Intérêt Ecologie, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- 1 périmètre de Zone d'importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
- 6 zones humides
- La Trame Verte et Bleue régionale définie au travers du Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Le territoire est limitrophe d'un site reconnu pour sa grande valeur biologique, des milieux et des espèces qu'il abrite : le site des Ramières du Val de Drôme.

La commune de Crest possède une grande richesse en termes de paysage et d'environnement naturel. Le centre-ville médiéval dominé par la Tour de Crest présente un patrimoine bâti et culturel remarquable et caractéristique de la région. La structure paysagère au sein de la vallée de la Drôme apporte des vues remarquables sur le grand paysage mais aussi sur le centre-ancien.

Les enjeux environnementaux identifiés dans le PLU sont les suivants :

- Un étalement urbain qui doit être stoppé dans les espaces agricoles pour préserver la biodiversité.
- Des ripisylves à préserver, notamment celles de la rivière Drôme, dans le prolongement de la réserve naturelle à l'ouest du territoire communal.
- Une urbanisation au niveau des franges naturelles qui peut altérer le fonctionnement des écosystèmes, à maîtriser,
- Un développement des usages récréatifs de la nature à structurer et accompagner en sensibilisant les usagers.
- Des limites claires à l'urbanisation à définir en maintenant les continuités agricoles.

Les enjeux paysagers identifiés dans le PLU sont les suivants :

- Des cônes de vue, panoramas et percées visuelles sur le grand paysage et ses éléments structurant à préserver.
- Une qualité des espaces publics à garantir pour mettre en valeur les paysages urbains.

**La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations des pièces réglementaires.**

**Ces points de modification ont des impacts sur le patrimoine naturel et la biodiversité de Crest, notamment grâce au point n°9 de la modification du PLU visant à maintenir ou remplacer les plantations existantes dans les zones N.**

## Le patrimoine bâti et paysager

Le patrimoine bâti est également riche avec près de huit édifices ou partie d'édifices qui sont classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Le centre ancien est pourvu de nombreux éléments bâtis remarquables pour l'architecture et le patrimoine et ont un intérêt à être protégés.

Les enjeux patrimoniaux identifiés dans le PLU sont les suivants :

- Une mise en valeur du patrimoine local riche et diversifié, de l'architecture traditionnelle et des éléments bâtis d'intérêt patrimonial en centre-ville doit être poursuivie.

**La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures des pièces réglementaires.**

**Ces points de modification ont un impact positif sur le patrimoine paysager et bâti de Crest.**

**Les points 3, 10 et 11 visent à préserver le patrimoine bâti de Crest et à garantir l'insertion des nouvelles constructions :**

- Le point 3 permet réhabiliter un bâtiment agricole inoccupé afin d'éviter qu'il ne tombe en ruine,
- Le point 10 permet de garantir le traitement architectural des annexes des constructions dans le tissu urbain,
- Le point 11 permet de veiller à l'insertion des constructions dans le paysage urbain en interdisant les membranes tendues en toiture.

# 2.

## Points de modification du PLU

### [\\_Toc114218495](#)

Point 1 – Mise à jour de la cartographie de l'alea inondation	19
Point 2 – Prise en compte du risque « retrait et gonflement des argiles » dans le PLU	23
Point 3 – Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole	26
Point 4 – Suppression de l'Emplacement Réserve n°1	31
Point 5 – Modification de l'emprise de l'Emplacement Réserve n°6	34
Point 6 – Modification des articles 11 et 15 portant sur l'intégration des panneaux solaires en toiture	37
Point 7 – Modification de l'annexe 2 du règlement « référence pour le calcul des besoins en stationnement »	41
Point 8 – Suppression des règles d'implantation des annexes en fond de parcelle	44
Point 9 – Obligation de maintien ou de remplacement des plantations existantes en zone N	52
Point 10 – Traitement architectural des annexes similaire à la construction principale	54
Point 11 – Modifications de l'article 11 du règlement en vue de préserver l'harmonie architecturale	63
Point 12 - Modification de l'article 13 du règlement concernant les espaces libres	72
Point 13 - Modification de l'article 4 du règlement de la zone UB	79
Point 14 - Rectification d'une erreur matérielle dans le zonage ET DE L'OAP et création d'emplacements réserves	81
Point 15 – Ajout d'une définition dans l'article 10 des dispositions générales du règlement	85
Point 16 – Modification de l'article 8 des zones A et N	86
Point 17 – Modification de l'article 10 de la zone A	87
Point 18 – Modification de l'article 10 de la zone UB	88

# POINT 1 – MISE A JOUR DE LA CARTOGRAPHIE DE L'ALEA INONDATION

## Contexte

Le PLU de la commune de Crest a été approuvé le 20 Septembre 2019 et intègre la cartographie de l'aléa inondation en vigueur à cette date.

Suite à la réalisation de travaux, le périmètre des zones concernées par l'aléa inondation a été modifié (à l'est de la ville – sur le secteur de la zone d'activité). Le règlement applicable dans les zones concernées par l'aléa reste le même.

Les travaux qui ont été réalisés sont les suivants :

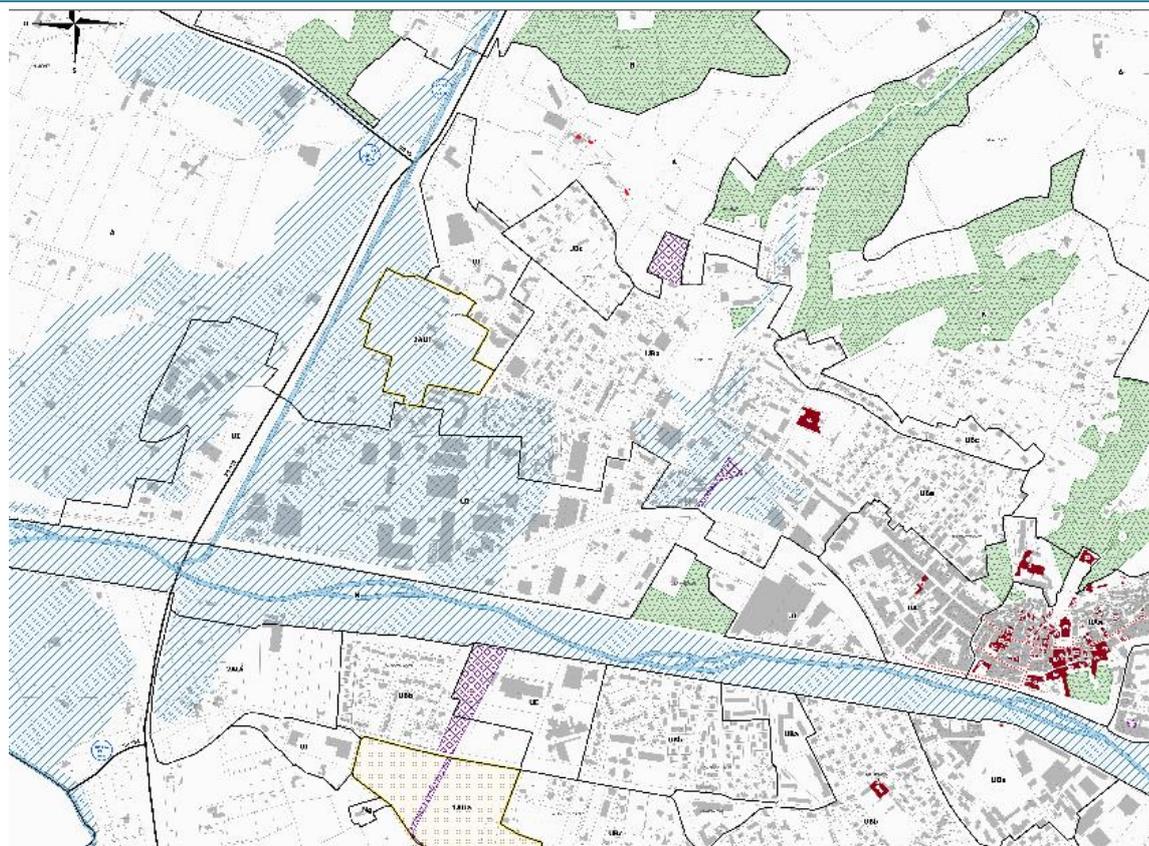
- Suppression de la digue en rive gauche afin d'éviter le débordement du cours d'eau.
- Création d'un nouveau lit de 30 m de large, assorti de zones humides sur de larges banquettes inondables afin de favoriser l'étalement naturel du niveau d'eau en cas de crue.
- Replantation d'arbres au bord de la nouvelle berge afin d'assurer une meilleure infiltration de l'eau dans le sol.
- Suppression du bassin de rétention existant et création au nord de la zone d'un nouveau bassin d'une capacité de 7000m<sup>2</sup> afin de récupérer les eaux pluviales et de ruissellement n'ayant pas pu être absorbées naturellement.

## Objet de la modification

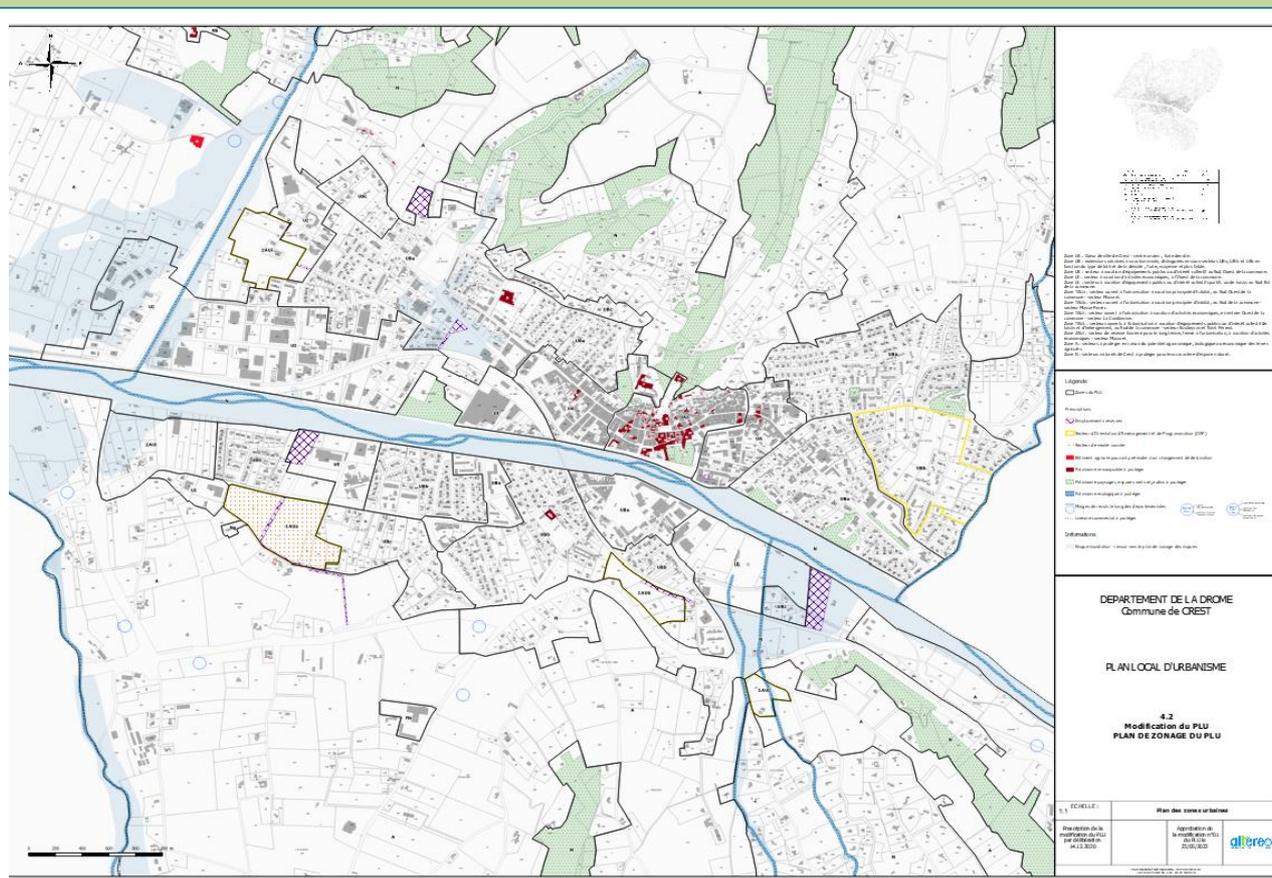
La modification a pour objet de mettre à jour :

- le périmètre de l'aléa inondation sur les plans de zonage du PLU (plan 1, plan 2 et plan des risques),
- les annexes informatives « Projet de PPRI », notamment la carte informative nommée « PAC du PPRI »,

Avant modification : Zonage



Après modification : Zonage



Avant modification : Zonage - plan risques



Après modification : Zonage - plan risques





## POINT 2 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE « RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES » DANS LE PLU

### Contexte

Le PLU de la commune a été approuvé en Septembre 2019.

Depuis, la préfecture de la Drôme a porté à connaissance de la commune le risque « retrait et gonflement des argiles ».

Le phénomène de retrait gonflement des sols argileux occasionne des désordres affectant principalement le bâti individuel. Ce phénomène, par des variations de quantité d'eau, se distingue par des gonflements en périodes humides et des tassements en périodes sèches. Ces variations de volumes se traduisent par des mouvements différentiels de terrain.

L'arrêté ministériel du 22 Juillet 2020 a défini les nouvelles zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, regroupés en trois classes d'aléas (faible, moyen et fort).

La loi ELAN impose au vendeur, en cas de vente d'un terrain non bâti constructible de fournir à l'acheteur une étude géotechnique préalable sur les secteurs en aléa moyen ou fort du risque de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Une seconde étude géotechnique de conception, prenant en compte l'implantation et les caractéristiques de la future construction, devra être fournie par le maître d'ouvrage. Ces dispositions sont inscrites dans le code de la construction et de l'habitation (articles L 112.21 à L112.24 et R 112.6 et R112.8) et décrite dans l'arrêté du 22 Juillet 2020.

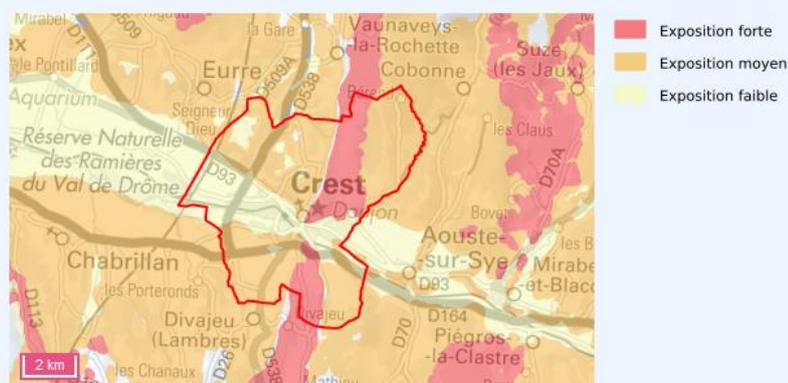
La commune de Crest est concernée les aléas fort et moyen du risque retrait et gonflement des sols argileux.

#### Retrait-gonflements des sols argileux

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau :

- Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ».
- Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

**Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).**



Source: BRGM

[Accéder à la carte interactive](#)

Source : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)

L'aléa fort impacte la ville et les tissus urbanisés selon un axe nord-sud. La quasi-totalité de l'enveloppe urbaine et des zones de projet du PLU sont concernées par l'aléa moyen.

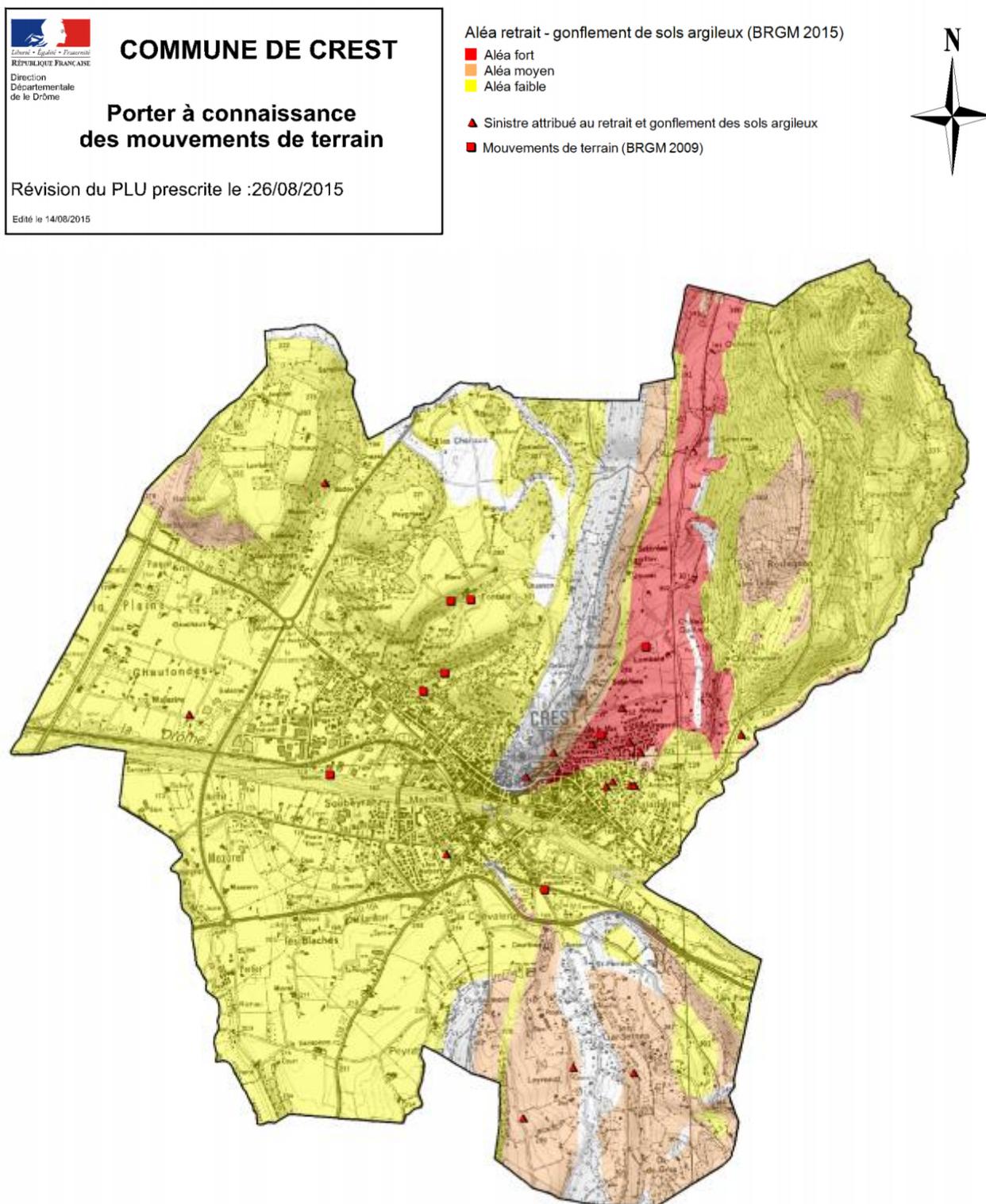
Toutes les zones du PLU de Crest sont concernées par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

## Objet de la modification

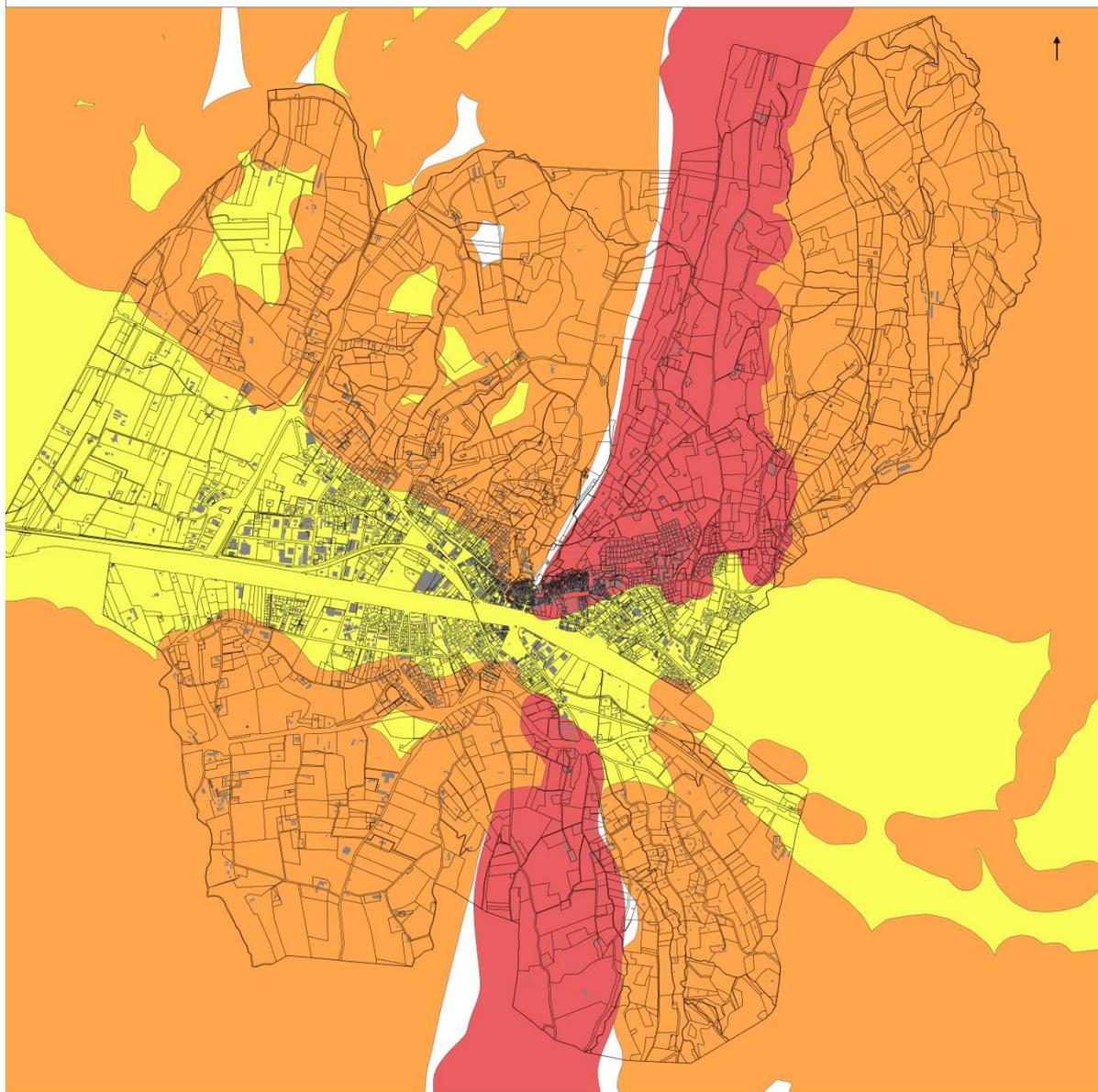
Le point n°2 de la modification du PLU engendre ainsi une modification :

- de la carte annexée au rapport de présentation,
- de l'ajout du porté à connaissance du Préfet et d'une cartographie du risque dans les annexes informatives.

Avant modification : Rapport de présentation - annexes



Après modification : Rapport de présentation - annexes



COMMUNE DE CREST

Porter à connaissance des mouvements de terrain  
Aléa retrait et gonflement des sols argileux

source : Géorisque

Aléa retrait et gonflement des argiles

- Faible
- Fort
- Moyen

## POINT 3 – CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BÂTIMENT EN ZONE AGRICOLE

### Contexte

Un ancien bâtiment agricole comprenant 2 logements menace de tomber en ruine. Ses nouveaux propriétaires ont pour projet la création de 13 logements en tout, au sein des bâtiments existants.

La commune souhaite permettre ce projet. La chambre d'agriculture et le service agriculture de la Direction Départementale des Territoires ont été consultés en amont de la modification du PLU afin de prendre en compte l'ensemble de ses recommandations.

Le raccordement aux réseaux publics obligatoires est présent (électricité, accès, eau potable). En matière d'assainissement des eaux usées, le projet devra prévoir une solution d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et qui fera l'objet d'une validation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### Objet de la modification

Le corps de ferme se trouve en zone agricole dans le PLU. Au titre de l'article L151-11-1 -2° du code de l'urbanisme, le règlement écrit et graphique identifiera les bâtiments agricoles afin d'autoriser leur changement de destination vers l'habitat.

Conformément au code de l'urbanisme :

« I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

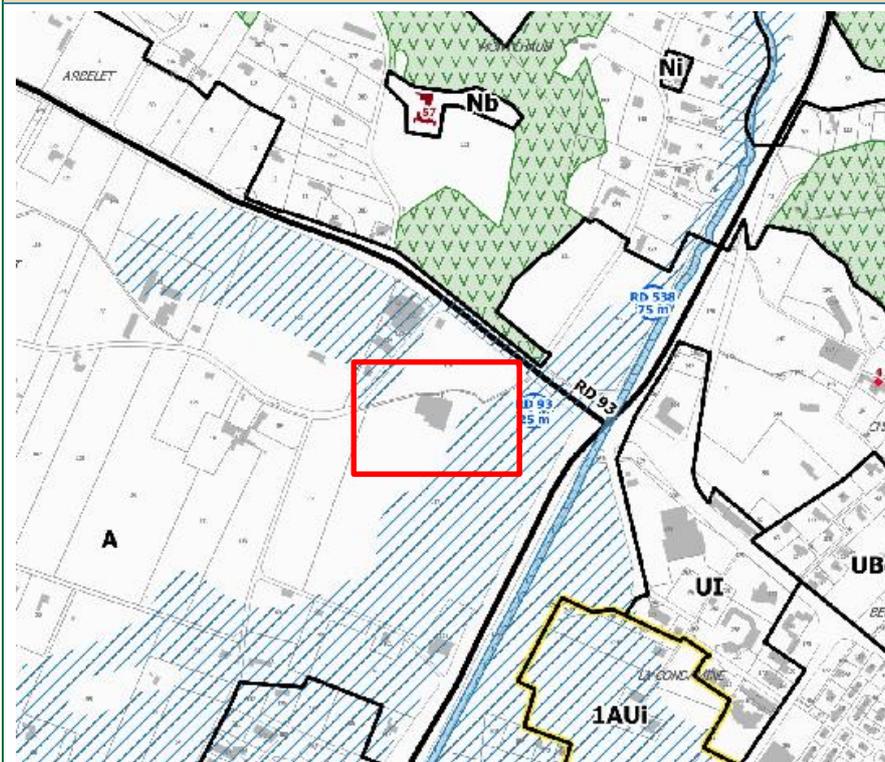
(...)»

Le plan de zonage sera modifié pour ajouter l'identification du bâtiment pouvant changer de destination.

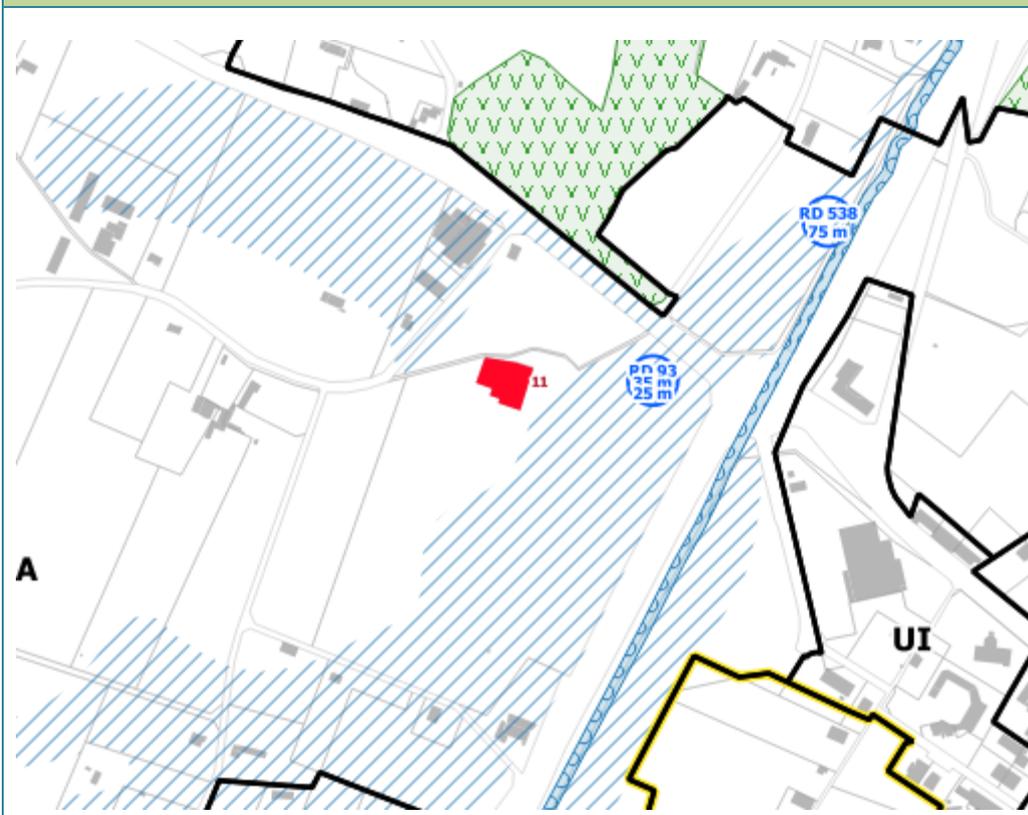
L'annexe du règlement sera modifiée avec l'ajout d'un 11ième bâtiment pouvant prétendre au changement de destination.

Le projet devra s'accompagner de la création de haies afin de créer un espace tampon entre les terres agricoles cultivées et les espaces récréatifs qui seront liés aux logements.

Avant modification : Zonage



Après modification : Zonage



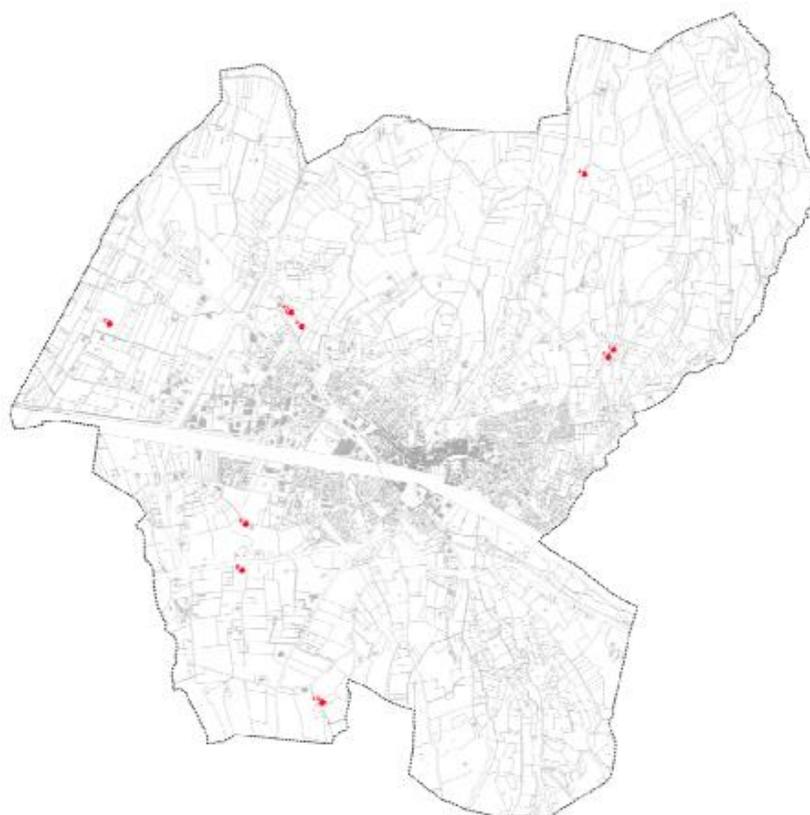
Avant modification : Règlement - annexes

## ANNEXE 5 : LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT PRETENDRE A UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le plan de zonage du PLU ainsi que la liste ci-après permet d'identifier les bâtiments agricoles pouvant prétendre à un changement de destination.

Le changement de destination des bâtiments vers l'hébergement touristique ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
1	Notre Dame des Oullières	Grange en gîtes	ZH 40
2	Chanterenard	Grange en gîtes	ZI 342
3	Chanterenard	Grange en gîtes	ZI 421
4	Chantegrillet	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 15
5	Chantegrillet	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 16
6	Chantegrillet	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 21
7	Chaufonde	Grange en gîtes	ZR 101
8	Mazorel	Grange en gîtes	ZO 229
9	Les Blâches	Grange en gîtes	ZN 146
10	Peyrambert	Grange en gîtes	ZM 162



Après modification : Règlement -annexes

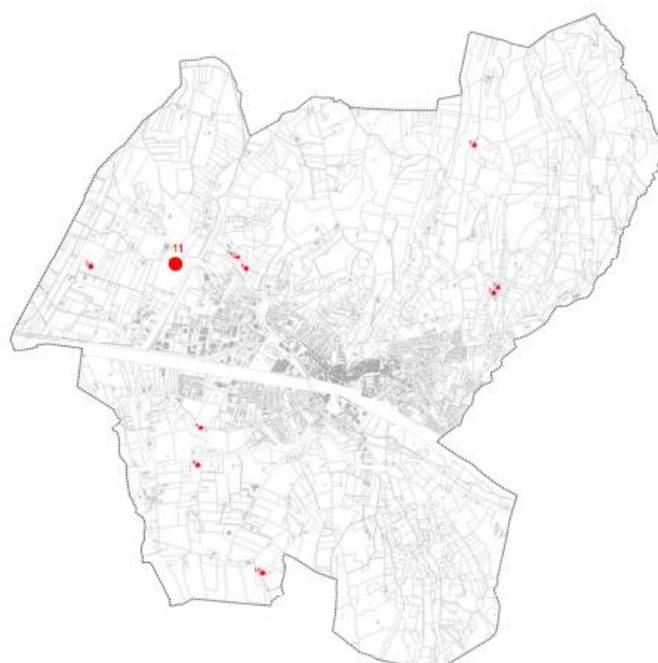
## ANNEXE 5 : LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT PRETENDRE A UN CHANGEMENT DE DESTINATION

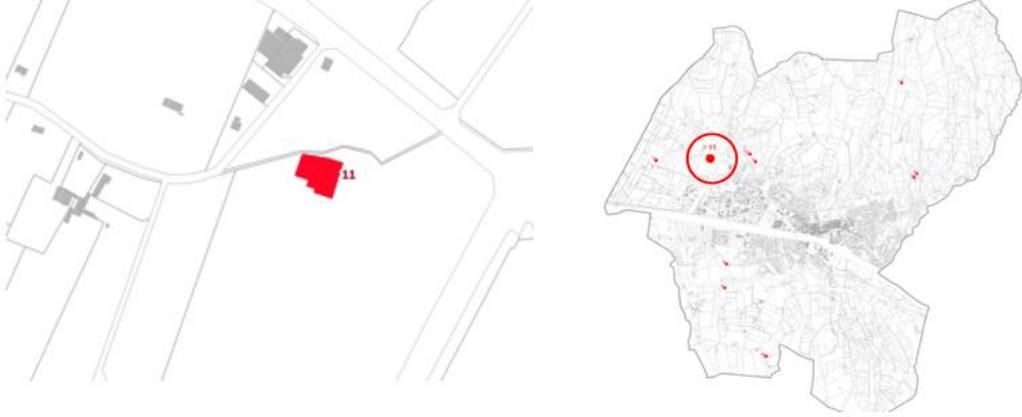
Le plan de zonage du PLU ainsi que la liste ci-après permet d'identifier les bâtiments agricoles pouvant prétendre à un changement de destination.

Le changement de destination des bâtiments vers l'hébergement touristique ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

+

Numéro	Localisation	Destination	Parcelle
1	Notre Dame des Oullières	Grange en gîtes	ZH 40
2	<u>Chanterenard</u>	Grange en gîtes	ZI 342
3	<u>Chanterenard</u>	Grange en gîtes	ZI 421
4	<u>Chantegrillet</u>	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 15
5	<u>Chantegrillet</u>	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 16
6	<u>Chantegrillet</u>	Grange, bureau, garage en gîtes	AB 21
7	<u>Chaufonde</u>	Grange en gîtes	ZR 101
8	Mazorel	Grange en gîtes	ZO 229
9	<u>Les Blâches</u>	Grange en gîtes	ZN 146
10	<u>Peyrambert</u>	Grange en gîtes	ZM 162
11	<u>Chaufonde</u>	Habitat	ZR 240



Numéro	Localisation	Destination	Principes d'aménagements	Parcelle
11	Chaufonde	Habitat	Prévoir des terrains d'agrément en limite des terrains cultivés Haies denses et continues en limite des bâtiments en interface avec les espaces agricoles	ZR 240
				
<p data-bbox="443 795 593 824">Bâtiment n°11</p> 				

## POINT 4 – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1

### Contexte

L'emplacement réservé n°1 du PLU approuvé concernait une parcelle du centre-ville que la commune souhaitait acquérir pour en faire un parking public.

Depuis, la commune est devenue propriétaire de la parcelle concernée. A ce titre, l'ER doit être supprimé.

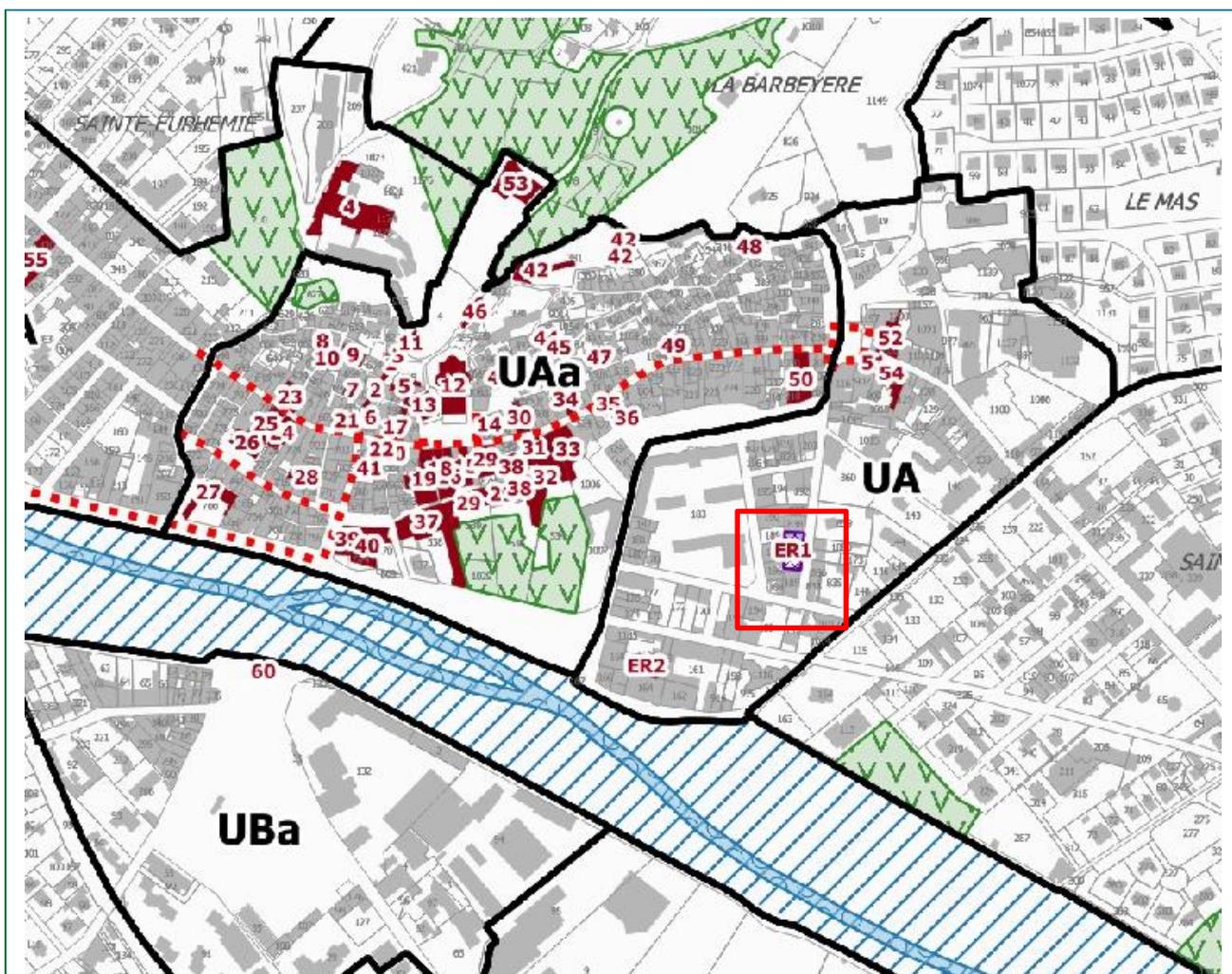
### Objet de la modification

L'ER n°1 du PLU doit être supprimé.

La liste des ER étant renseignée sur le plan de zonage, seul le zonage doit être modifié (le plan du zonage et la liste des ER en légende).

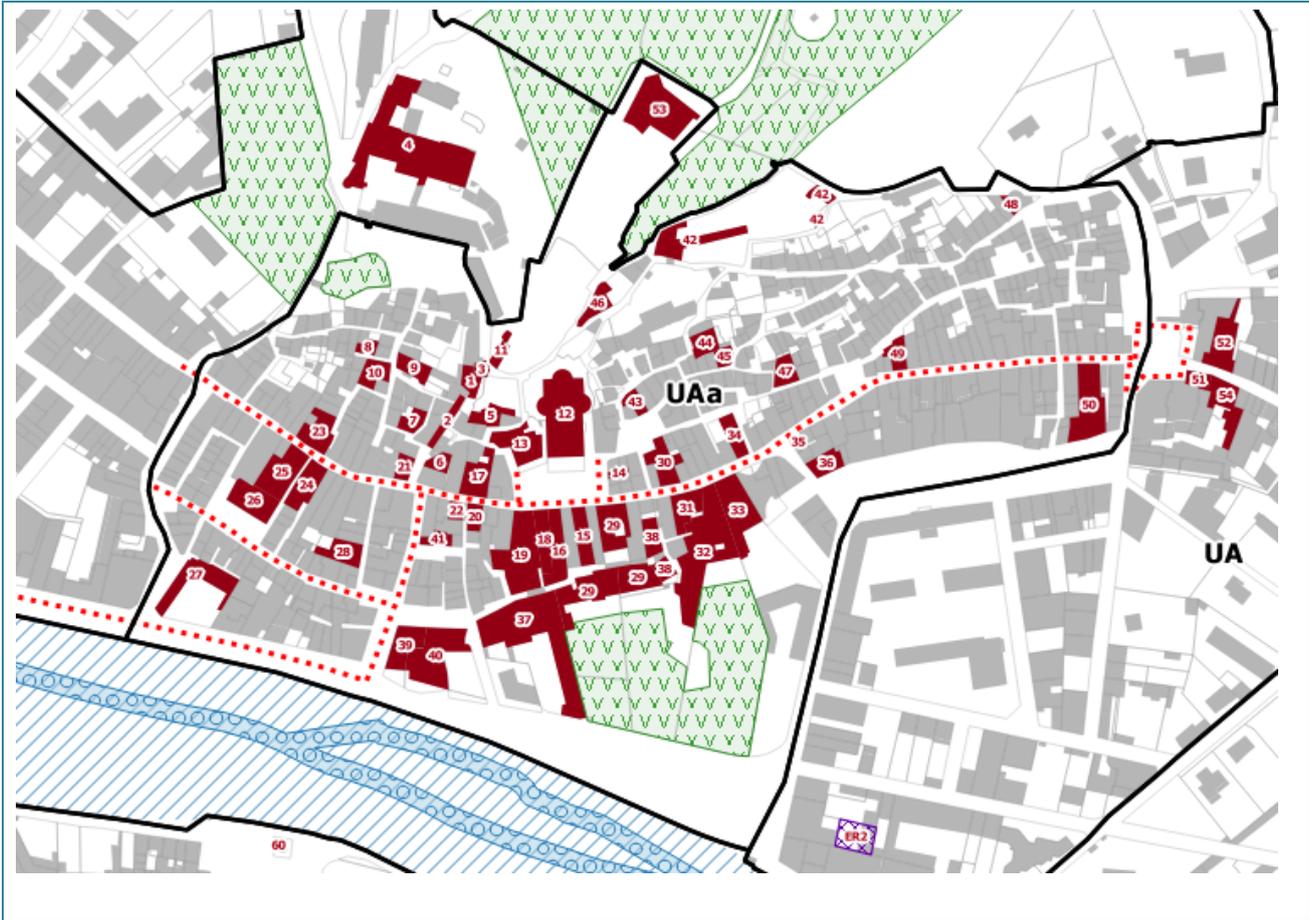
#### Avant modification : Zonage

Numéro	Nom	Destinataire	Surface
ER 1	Centre ville : aménagement d'un parking	Commune	427 m <sup>2</sup>
ER 2	Centre ville : extension du cinéma	Commune	287 m <sup>2</sup>
ER 3	Chemin Grand Saint Jean : canaliser un exutoire du ruisseau du Grand St Jean et réalisation d'un bassin de rétention	Commune	2 551 m <sup>2</sup>
ER 4	Graigne : extension future du cimetière	Commune	7 202 m <sup>2</sup>
ER 5	Les Plantas : espace vert récréatif	Commune	16 094 m <sup>2</sup>
ER 6	Mazorel : aménagement pour l'évacuation des eaux de ruissellement du coteau vers la Drôme (entre la route de Grâne et la Drôme) et extension de l'hôpital	Commune	14 650 m <sup>2</sup>
ER 7	Mazorel : fossé de gestion des eaux de ruissellement (5 à 10 mètres de large)	Commune	1 625 m <sup>2</sup>
ER 8	Masse Panier : création d'une voirie	Commune	2 330 m <sup>2</sup>



Après modification : Zonage

Numéro	Nom	Destinataire	Surface
ER 2	Centre-ville : extension du cinéma	Commune	287 m <sup>2</sup>
ER 3	Canaliser un exutoire du ruisseau du Grand St Jean et réalisation d'un bassin de rétention	Commune	2 551 m <sup>2</sup>
ER 4	Extension future du cimetière <u>Graigne</u>	Commune	7 202 m <sup>2</sup>
ER 5	Les Plantas : extension de l'aire de loisirs et de tourisme	Commune	16 094 m <sup>2</sup>
<b>ER 6</b>	<b>Mazorel : extension de l'hôpital</b>	<b>Commune</b>	<b>9 484 m<sup>2</sup></b>
ER7	Mazorel : fossé de gestion des eaux de ruissellement (5 à 10 m de largeur)	Commune	1 626 m <sup>2</sup>
ER8	Masse Panier : création d'une voirie	Commun	2 330 m <sup>2</sup>



## POINT 5 – MODIFICATION DE L'EMPRISE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°6

### Contexte

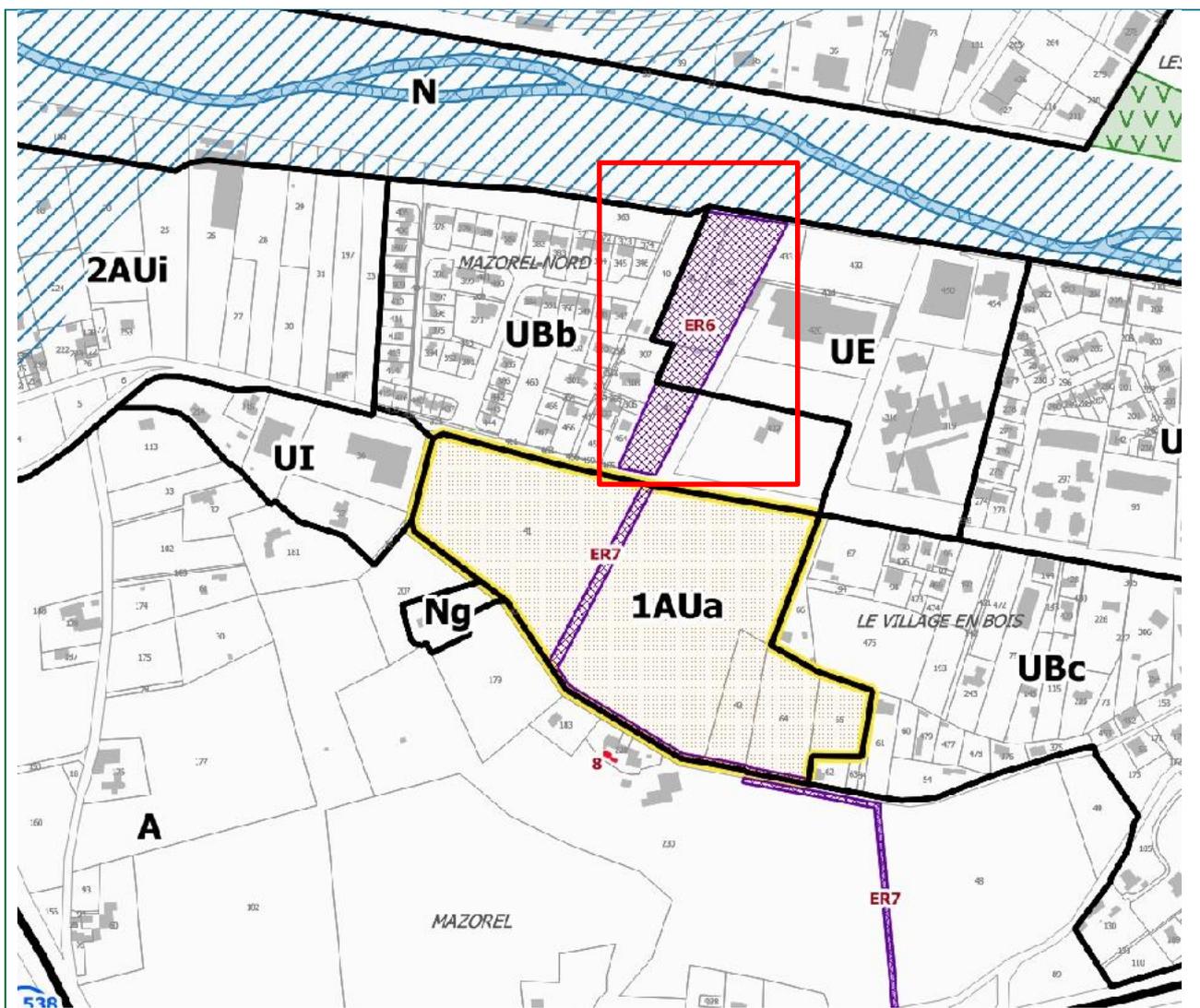
L'emplacement réservé n°6 du PLU approuvé le 20 Septembre 2019, nommé Mazorel, avait pour objet l'aménagement pour l'évacuation des eaux de ruissellement du coteau vers la Drôme (entre la route de Grâne et la Drôme) et l'extension de l'hôpital. Sa superficie était de 14 65 m<sup>2</sup>.

Depuis l'approbation du PLU les travaux de gestion des eaux de ruissellement ont été réalisés. L'emprise de l'ER N°6 doit ainsi être réduite (suppression de la parcelle sud).

### Objet de la modification

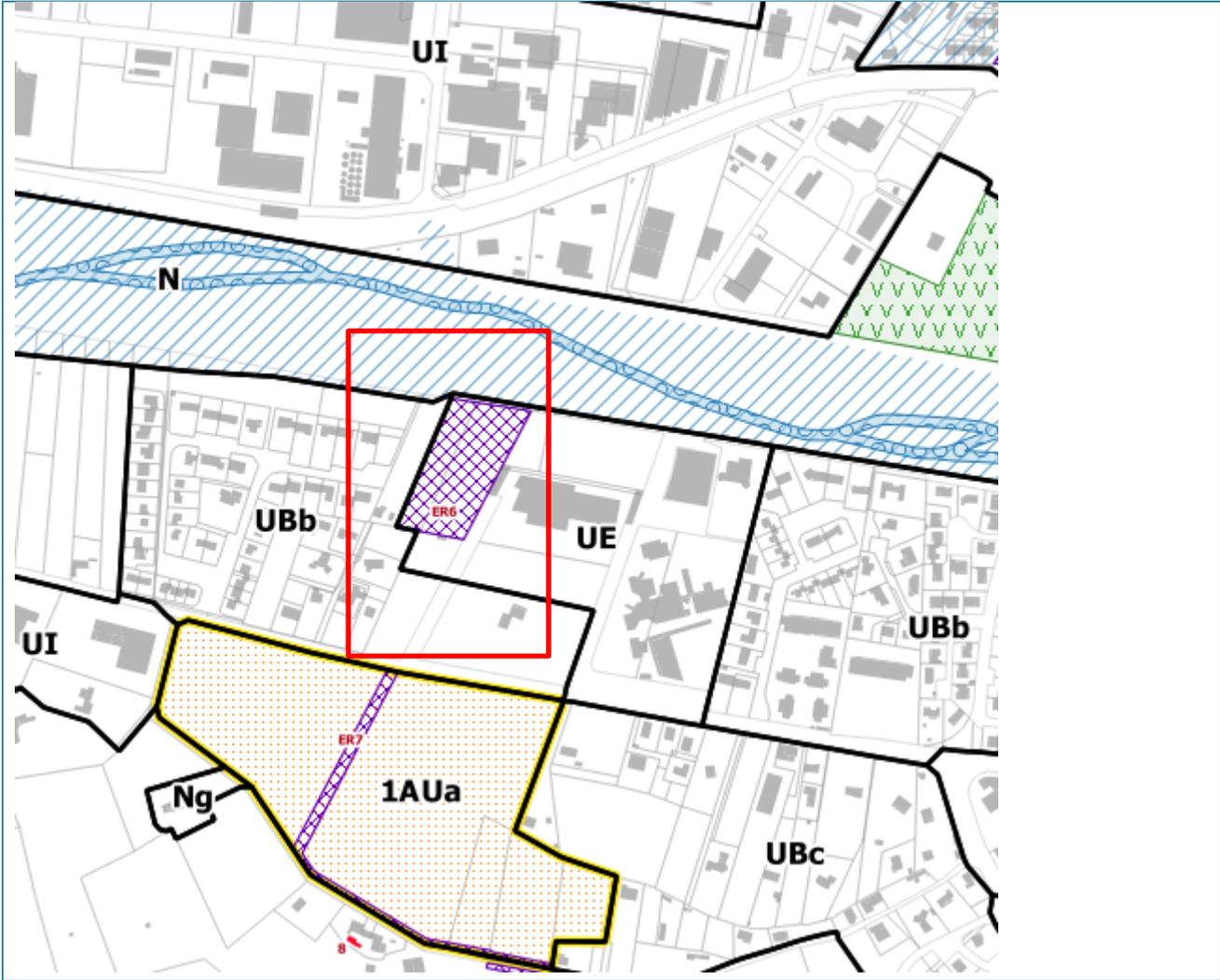
L'Emplacement réservé n°6 va être réduit au plan de zonage. La liste des ER renseignée sur le plan de zonage sera également modifiée (nom de l'ER et superficie de l'ER).

Avant modification : Zonage			
Numéro	Nom	Destinataire	Surface
ER 1	Centre ville : aménagement d'un parking	Commune	427 m <sup>2</sup>
ER 2	Centre ville : extension du cinéma	Commune	287 m <sup>2</sup>
ER 3	Chemin Grand Saint Jean : canaliser un exutoire du ruisseau du Grand St Jean et réalisation d'un bassin de rétention	Commune	2 551 m <sup>2</sup>
ER 4	Graigne : extension future du cimetière	Commune	7 202 m <sup>2</sup>
ER 5	Les Plantas : espace vert récréatif	Commune	16 094 m <sup>2</sup>
ER 6	Mazorel : aménagement pour l'évacuation des eaux de ruissellement du coteau vers la Drôme (entre la route de Grâne et la Drôme) et extension de l'hôpital	Commune	14 650 m <sup>2</sup>
ER 7	Mazorel : fossé de gestion des eaux de ruissellement (5 à 10 mètres de large)	Commune	1 625 m <sup>2</sup>
ER 8	Masse Panier : création d'une voirie	Commune	2 330 m <sup>2</sup>



Après modification : Zonage

Numéro	Nom	Destinataire	Surface
ER 2	Centre-ville : extension du cinéma	Commune	287 m <sup>2</sup>
ER 3	Canaliser un exutoire du ruisseau du Grand St Jean et réalisation d'un bassin de rétention	Commune	2 551 m <sup>2</sup>
ER 4	Extension future du cimetière <u>Graigne</u>	Commune	7 202 m <sup>2</sup>
ER 5	Les Plantas : extension de l'aire de loisirs et de tourisme	Commune	16 094 m <sup>2</sup>
ER 6	Mazorel : extension de l'hôpital	Commune	9 484 m <sup>2</sup>
ER7	Mazorel : fossé de gestion des eaux de ruissellement (5 à 10 m de largeur)	Commune	1 626 m <sup>2</sup>
ER8	Masse Panier : création d'une voirie	Commun	2 330 m <sup>2</sup>



# POINT 6 – MODIFICATION DES ARTICLES 11 ET 15 PORTANT SUR L'INTEGRATION DES PANNEAUX SOLAIRES EN TOITURE

## Contexte

Les panneaux solaires en toiture sont autorisés dans l'ensemble des zones du PLU.

Dans l'ancien PLU, ils pouvaient être « posés sur les tuiles ».

Dans le PLU en vigueur, ils doivent être « intégrés à la toiture ».

Cette modification de la règle pose un réel problème à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La commune souhaite harmoniser la règle d'intégration des panneaux solaires en article 11 avec la réalité du terrain et autoriser l'implantation des panneaux solaires en toiture soit en les intégrant à la toiture, soit en les posant directement sur les tuiles.

## Objet de la modification

Les articles 11 et l'article 15 de l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser seront modifiés en ce sens.

### Avant modification : Règlement – Articles 11

#### **ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur des constructions –**

#### **4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables**

Pour les toitures à versants : le dispositif doit être intégré dans le plan de toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture, et la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite) ; les panneaux seront rassemblés et positionnés en bande verticale ou horizontale suivant le profil de la toiture et la composition de la façade, et devront s'ajuster fidèlement au dessin de la toiture.

Pour les toitures-terrasses : les panneaux devront être cachés de l'espace public par les rebords ou garde-corps de la toiture. Lorsque la toiture est visible car située en contre-bas, une composition architecturale satisfaisante sera exigée.

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture dans le cas des toitures en pente.

### Après modification : Règlement

#### **ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur des constructions - 4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables**

Pour les toitures à versants : le dispositif doit être :

- Soit intégré dans le plan de toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture, et la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite) ;
- soit posé directement sur les tuiles.

Les panneaux seront rassemblés et positionnés en bande verticale ou horizontale suivant le profil de la toiture et la composition de la façade, et devront s'ajuster fidèlement au dessin de la toiture.

Pour les toitures-terrasses : les panneaux devront être cachés de l'espace public par les rebords ou garde-corps de la toiture. Lorsque la toiture est visible car située en contre-bas, une composition architecturale satisfaisante sera exigée.

Avant modification : Règlement - Articles 11

ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur des constructions - 4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

ARTICLE UE 11 – Aspect extérieur des constructions - 4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

ARTICLE UL 11 – Aspect extérieur des constructions - 4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

ARTICLE 1AUa 11 – Aspect extérieur des constructions - 4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

ARTICLE 1AUb 11 – Aspect extérieur des constructions - 4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

ARTICLE 1AUL 11 – Aspect extérieur des constructions - 4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture dans le cas des toitures en pente.

Après modification : Règlement

ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur des constructions - 4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

ARTICLE UE 11 – Aspect extérieur des constructions - 4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

ARTICLE UL 11 – Aspect extérieur des constructions - 4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

ARTICLE 1AUa 11 – Aspect extérieur des constructions - 4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

ARTICLE 1AUb 11 – Aspect extérieur des constructions - 4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

ARTICLE 1AUL 11 – Aspect extérieur des constructions - 4. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Dans le cas des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être :

- soit intégrés au volume de la toiture,
- soit posés directement sur les tuiles.

Avant modification : Règlement - Articles 15

ARTICLE UA 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

ARTICLE UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

ARTICLE UE 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

ARTICLE UI 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ARTICLE UL 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**
- ARTICLE 1AUa 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**
- ARTICLE 1AUb 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**
- ARTICLE 1AUi 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**
- ARTICLE 1AUL 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**
- ARTICLE 2AUi 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour toutes les constructions nouvelles ou dans le cas de travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions, il sera privilégié un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

Toute construction neuve à destination d'habitat individuel devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires, photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Après modification : Règlement

- ARTICLE UA 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**
- ARTICLE UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**
- ARTICLE UE 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**
- ARTICLE UI 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**
- ARTICLE UL 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**
- ARTICLE 1AUa 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**
- ARTICLE 1AUb 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**
- ARTICLE 1AUi 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**
- ARTICLE 1AUL 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**
- ARTICLE 2AUi 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour toutes les constructions nouvelles ou dans le cas de travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions, il sera privilégié un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

Toute construction neuve à destination d'habitat individuel devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires, photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Dans le cas des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être :

- soit intégrés au volume de la toiture,
- soit posés directement sur les tuiles.

Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

# POINT 7 – MODIFICATION DE L'ANNEXE 2 DU REGLEMENT « REFERENCE POUR LE CALCUL DES BESOINS EN STATIONNEMENT »

## Contexte

La réglementation applicable dans l'ensemble des zones du PLU est inscrite dans l'annexe 2 du règlement du PLU intitulée « référence pour le calcul des besoins en stationnement ».

Pour les logements collectifs, il est imposé la réalisation de la totalité des places de stationnement en sous-sol. Cette réglementation bloque de nombreux projets. La commune souhaite l'assouplir en imposant « au moins la moitié des places de stationnement en sous-sol ».

Le règlement du PLU comporte une annexe sur le stationnement. Pour les besoins en stationnement dans le cas d'habitation, la phase actuelle est ambiguë : il convient de lever cette ambiguïté.

## Objet de la modification

La présente modification a pour objet de modifier l'annexe 2 du règlement du PLU « Référence pour le calcul des besoins en stationnement » notamment les modalités de réalisation des places de stationnement imposées pour les logements collectifs.

L'annexe du règlement sur le stationnement est modifiée dans le but de réglementer les besoins en stationnement pour de l'habitation de façon plus précise.

### Avant modification : Règlement – Annexe 2 : référence pour le calcul des besoins en stationnement

- Modalités de calcul des places de stationnement

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres.
- Dégagement : 3 mètres, à l'exception des places en stationnement longitudinal pour lesquelles le dégagement doit être de 5,50 m.
- Chaque place doit être autonome par rapport aux voies d'accès.
- Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.
- Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3.30 mètres et un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).
- L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

- Obligation de réaliser des aires de stationnement

#### 1. Matériaux

Pour les aires de stationnement, voies d'accès et aires de manœuvre, un revêtement perméable devra être privilégié.

#### 2. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement.

Les exigences en matière de stationnement sont les suivantes :

**a) Habitation**

Pour les habitations 2 places de stationnement, à l'exception des studios.

Dans les lotissements et groupe d'habitations : en plus des aires propres à chaque habitation, il sera exigé une aire à intégrer aux parties communes, par tranche de 3 logements créés.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, ces places de stationnement devront être pour leur totalité conçues en sous-sol, à l'exception des parkings visiteurs qui recevront un traitement de surface perméable. En cas d'impossibilité technique avérée, une autre solution devra être proposée et validée par le service urbanisme de la commune.

(...)

**Après modification : Règlement – Annexe 2 : référence pour le calcul des besoins en stationnement**

■ Modalités de calcul des places de stationnement

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres.
- Dégagement : 3 mètres, à l'exception des places en stationnement longitudinal pour lesquelles le dégagement doit être de 5,50 m.
- Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.
- Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3.30 mètres comprenant un passage de 0,80 mètre. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).
- L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

■ Obligation de réaliser des aires de stationnement

**1. Matériaux**

Pour les aires de stationnement, voies d'accès et aires de manœuvre, un revêtement perméable devra être privilégié.

**2. Nombre d'emplacements**

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement.

Les exigences en matière de stationnement sont les suivantes :

**a) Habitation**

Pour les habitations 2 places de stationnement par logement, à l'exception des studios.

Dans les lotissements et groupe d'habitations : en plus des aires propres à chaque habitation, il sera exigé une aire à intégrer aux parties communes, par tranche de 3 logements créés.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, à minima 50% des places de stationnement devront être conçues en sous-sol. En cas d'impossibilité technique avérée, une autre solution devra être proposée et validée par le service urbanisme de la commune.

Les parkings visiteurs pourront être réalisés en surface et recevront un traitement de surface perméable.

(...)

**6. Obligations de réaliser des aires de stationnement 2 roues**

Elles concernent l'ensemble des constructions susceptibles de recevoir du public quelles que soient leurs destinations : constructions nouvelles ou non, accueillant bureaux, activités (artisanales, industrielles, commerciales ...), équipements collectifs d'intérêt général, de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que les ensembles de constructions à usage d'habitation collective.

Ce local doit être protégé, facilement accessible depuis la voie publique, et la surface totale des emplacements dédiés aux deux roues doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher des constructions projetées, en règle générale. Le local doit avoir une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> et comporter des systèmes d'accroche.

Dans le cas particulier des établissements d'enseignement, de formation, sportifs ou de loisirs, cette surface sera non plus appréciée à la surface de plancher, mais plutôt à l'effectif maximum envisageable selon le ratio de 1 emplacement deux roues pour trois personnes.

## POINT 8 – SUPPRESSION DES REGLES D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN FOND DE PARCELLE

### Contexte

Dans les articles 7 et 8 des zones UB, UE, UL, 1AUa, 1AUb et 1AUL, l'implantation des annexes est règlementée de la manière suivante : elle doit être soit intégrée soit accolée à la construction, soit établis en fond de parcelle.

Cette règle d'implantation des annexes en fond de parcelle bloque de nombreux projets et pose des problèmes d'instruction des autorisations d'urbanisme. La commune souhaite modifier et assouplir cette règle.

### Objet de la modification

La modification porte sur le règlement du PLU et plus particulièrement les articles 7 et 8 des zones UB, UE, UL, 1AUa, 1AUb et 1AUL.

#### Avant modification : Règlement

##### Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

###### b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis en fond de parcelle, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m.

###### c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

##### Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement pris en tous points des constructions soit au moins égale à 3 m.

Les annexes de l'habitation doivent être intégrées au volume principal et en arrière des constructions. Toutefois les garages liés aux collectifs ou groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal sous réserve qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

#### Après modification : Règlement

##### Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**a) Construction principale**

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

**b) Bâtiments annexes**

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m.

**c) Piscines**

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

**d)** Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

**Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement pris en tous points des constructions soit au moins égale à 3 m.

Les annexes de l'habitation doivent être intégrées au volume principal. Toutefois, les garages liés aux collectifs ou groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal sous réserve qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

**Avant modification : Règlement**

**Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**a) Construction principale**

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

**b) Bâtiments annexes**

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis en fond de parcelle, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m.

**c) Piscines**

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1,50 m (bord du bassin).

**d)** Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

### **Article UE 8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement pris en tous points des constructions soit au moins égale à 3 m.

Les annexes à l'habitation doivent être intégrées au volume principal et en arrière des constructions. Toutefois les garages liés aux collectifs ou groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal sous réserve qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

### **Après modification : Règlement**

### **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **a) Construction principale**

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

#### **b) Bâtiments annexes**

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m.

#### **c) Piscines**

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1,50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

### **Article UE 8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement pris en tous points des constructions soit au moins égale à 3 m.

Les annexes à l'habitation doivent être intégrées au volume principal. Toutefois les garages liés aux collectifs ou groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal sous réserve qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

Avant modification : Règlement

**Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis en fond de parcelle, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m.

c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

Après modification : Règlement

**Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m.

c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

Avant modification : Règlement

**Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis en fond de parcelle, soit en limite de propriété,

soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 mètres.

c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1,50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

**Article 1AUa 8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement pris en tous points des constructions soit au moins égale à 3 m.

Les annexes de l'habitation doivent être intégrées au volume principal et en arrière des constructions. Toutefois les garages liés aux collectifs ou groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal sous réserve qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

Après modification : Règlement

**Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 mètres.

c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1,50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

**Article 1AUa 8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement pris en tous points des constructions soit au moins égale à 3 m.

Les annexes de l'habitation doivent être intégrées au volume principal. Toutefois les garages liés aux collectifs ou groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal sous réserve qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

Avant modification : Règlement

### **Article 1AUB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

#### b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis en fond de parcelle, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m.

#### c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1,50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

### **Article 1AUB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement pris en tous points des constructions soit au moins égale à 3 m.

Les annexes de l'habitation doivent être intégrées au volume principal et en arrière des constructions. Toutefois les garages liés aux collectifs ou groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal sous réserve qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

### **Après modification : Règlement**

### **Article 1AUB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

#### b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m.

#### c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1,50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

### **Article 1AUB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement pris en tous points des constructions soit au moins égale à 3 m.

Les annexes de l'habitation doivent être intégrées au volume principal. Toutefois les garages liés aux collectifs ou groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal sous réserve qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

#### Avant modification : Règlement

##### **Article 1AUL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

###### a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

###### b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis en fond de parcelle, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m.

###### c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

#### Après modification : Règlement

##### **Article 1AUL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

###### a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

###### b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m.

###### c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

## POINT 9 – OBLIGATION DE MAINTIEN OU DE REMPLACEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES EN ZONE N

### Contexte

Dans les zones urbaines, il est imposé de maintenir ou replanter les plantations existantes sur la parcelle. La commune souhaite imposer cette même règle en zone naturelle.

### Objet de la modification

La modification a pour objet, d'ajouter dans le règlement de la zone naturelle, article N 13, la règle suivante :

« Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné. Les coupes liées à l'entretien des zones boisées sont dispensées de cette règle. »

#### Avant modification : Règlement

##### Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions et / ou installations doivent être accompagnées par des rangées d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée de manière à masquer au mieux ces premières.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambroisie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes:

- Liquidambar
- Tilleul
- Marronnier
- Micocoulier
- Murier
- Erable
- Ginkgo alba
- Chêne vert
- Albizier
- Platane
- Savonnier
- Amélanchier
- Prunus
- Cerisier d'ornement
- Conifères (hors pins)
- Fruitiers

Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

#### Après modification : Règlement

##### Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions et / ou installations doivent être accompagnées par des rangées d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée de manière à masquer au mieux ces premières.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné. Les coupes liées à l'entretien des zones boisées sont dispensées de cette règle.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambroisie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes:

- Liquidambar
- Tilleul
- Marronnier
- Micocoulier
- Murier
- Erable
- Ginkgo alba
- Chêne vert
- Albizier
- Platane
- Savonnier
- Amélanquier
- Prunus
- Cerisier d'ornement
- Conifères (hors pins)
- Fruitiers

Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

# POINT 10 – TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES ANNEXES SIMILAIRE A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

## Contexte

La commune souhaite imposer un traitement architectural similaire aux constructions principales pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m en zone urbaine (hors zone UI, 1AUi et 2AUi), à urbaniser, agricole et naturelle.

La règle ne s'impose pas pour les annexes d'une emprise au sol égale ou inférieure à 15m<sup>2</sup>.

L'objectif de la commune est d'assurer une harmonie architecturale des constructions sur le territoire.

## Objet de la modification

La modification a pour objet d'ajouter dans l'article 11 du règlement des zones urbaines (hors zone UI, 1AUi et 2AUi), à urbaniser et agricole la règle suivante :

« Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m<sup>2</sup> devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...) »

### Avant modification : Règlement

#### Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

##### 1. Principe général

La zone UA est concernée par le périmètre délimité des abords des monuments historiques, zone pour laquelle la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire.

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

##### **Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti**

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

(...)

### Après modification : Règlement

#### Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

##### 1. Principe général

La zone UA est concernée par le périmètre délimité des abords des monuments historiques, zone pour laquelle la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire.

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

#### **Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti**

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m<sup>2</sup> devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

(...)

### Avant modification : Règlement

#### **Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions**

##### **1. Principe général**

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

#### **Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti**

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes

(...)

## Après modification : Règlement

### Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions

#### 1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

#### Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m<sup>2</sup> devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes

(...)

## Avant modification : Règlement

### Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions

#### 1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

#### Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.  
(...)

### Après modification : Règlement

#### Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions

##### 1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

##### Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m<sup>2</sup> devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

### Avant modification : Règlement

#### Article UL 11 - Aspect extérieur des constructions

##### 1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

##### Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

(...)

#### Après modification : Règlement

##### **Article UL 11 - Aspect extérieur des constructions**

###### **1. Principe général**

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

###### **Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti**

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m<sup>2</sup> devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

(...)

#### Avant modification : Règlement

##### **Article 1AUa 11 - Aspect extérieur des constructions**

###### **1. Principe général**

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

###### **Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti**

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 4212 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

(...)

Après modification : Règlement

#### **Article 1AUa 11 - Aspect extérieur des constructions**

##### **1. Principe général**

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

##### **Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti**

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m<sup>2</sup> devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 4212 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

(...)

Avant modification : Règlement

#### **Article 1AUB 11 - Aspect extérieur des constructions**

##### **1. Principe général**

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

### **Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti**

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

(...)

Après modification : Règlement

### **Article 1Aub 11 - Aspect extérieur des constructions**

#### **1. Principe général**

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

### **Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti**

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m<sup>2</sup> devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

(...)

Avant modification : Règlement

### **Article 1AUL 11 - Aspect extérieur des constructions**

#### **1. Principe général**

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

### **Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti**

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

(...)

Après modification : Règlement

### **Article 1AUL 11 - Aspect extérieur des constructions**

#### **1. Principe général**

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

### **Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti**

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m<sup>2</sup> devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

(...)

Avant modification : Règlement

### **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions**

(...)

#### **2. Annexes**

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

(...)

Après modification : Règlement

### **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions**

(...)

#### **2. Annexes**

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m<sup>2</sup> devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

(...)

### Avant modification : Règlement

### **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions**

(...)

#### **2. Constructions à usage d'annexe**

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

En entrée de ville, les projets et aménagements doivent être conçus en tenant compte des principes d'application de la Loi Barnier.

(...)

### Après modification : Règlement

### **Article N11 - Aspect extérieur des constructions**

(...)

#### **2. Constructions à usage d'annexe**

Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m<sup>2</sup> devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...)

En entrée de ville, les projets et aménagements doivent être conçus en tenant compte des principes d'application de la Loi Barnier.

(...)

# POINT 11 – MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 11 DU REGLEMENT EN VUE DE PRESERVER L'HARMONIE ARCHITECTURALE

## Contexte

La commune souhaite préserver une harmonie architecturale des constructions sur son territoire et plus particulièrement dans les zones urbaines. Elle souhaite que l'EPDM soit interdit en toiture.

A ce titre seront interdites en zone U (hors zone Ui) et AU (hors zones 1AUi et 2AUi) : les membranes tendues sur les toitures des constructions principales.

De plus, la commune souhaite interdire les matériaux réfléchissants en façade ou en toiture dans toutes les zones du PLU.

La commune souhaite également en zone agricole (A) et naturelle (N) autoriser le bardage bois pour l'isolation extérieur dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques, en veillant à conserver un aspect architectural harmonieux du bâti.

## Objet de la modification

La modification a pour objet, d'ajouter dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser (hors zone Ui, 1AUi et 2AUi), en article 11, la règle suivante :

« L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite ».

La modification a pour objet, d'ajouter dans le règlement de toutes les zones, en article 11, la règle suivante :

« Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture ».

La modification a pour objet, d'ajouter dans le règlement des zones A et N, à l'article 11, la règle suivante :

« Le bardage bois est autorisé pour l'isolation extérieure, dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques et dans le respect de l'harmonie architecturale du bâti ».

### Avant modification : Règlement

#### Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

(...)

#### 2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

##### Volumétrie et toitures

La tuile canal s'impose en restauration comme en neuf.

Les tuiles mécaniques, béton et les bacs aciers ne sont pas autorisées.

Les tuiles plates sont interdites, sauf pour le remplacement d'éléments sur une couverture existante.

Les châssis de toit devront être encastés dans la couverture et ne dépasseront pas le m<sup>2</sup>. Leur nombre est limité au nombre de pièces nécessitant ce dispositif.

**Dans le sous-secteur UAa :** Les terrasses tropéziennes sont interdites.

**Dans le reste de la zone UA :** Les terrasses tropéziennes sont autorisées sous réserve, de conserver les génoises existantes et pour une superficie maximale de 20% de la superficie totale de la toiture, et d'être non visibles depuis le domaine public.

(...)

### Après modification : Règlement

#### Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

(...)

## **2. Dispositions architecturales applicables aux constructions**

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

### **Volumétrie et toitures**

La tuile canal s'impose en restauration comme en neuf.

Les tuiles mécaniques, béton et les bacs aciers ne sont pas autorisées.

Les tuiles plates sont interdites, sauf pour le remplacement d'éléments sur une couverture existante.

L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et ne dépasseront pas le m<sup>2</sup>. Leur nombre est limité au nombre de pièces nécessitant ce dispositif.

**Dans le sous-secteur UAa :** Les terrasses tropéziennes sont interdites.

**Dans le reste de la zone UA :** Les terrasses tropéziennes sont autorisées sous réserve, de conserver les génoises existantes et pour une superficie maximale de 20% de la superficie totale de la toiture, et d'être non visibles depuis le domaine public.

(...)

## Avant modification : Règlement

### **Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions**

(...)

## **2. Dispositions architecturales applicables aux constructions**

### **Volumétrie et toitures**

La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions.

Les tuiles béton et les bacs aciers ne sont pas autorisées.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m<sup>2</sup>.

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites sauf après accord préalable du service urbanisme de Crest.

(...)

## Après modification : Règlement

### **Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions**

(...)

## **2. Dispositions architecturales applicables aux constructions**

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

### **Volumétrie et toitures**

La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions.

Les tuiles béton et les bacs aciers ne sont pas autorisées.

L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m<sup>2</sup>.

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites sauf après accord préalable du service urbanisme de Crest.

(...)

## Avant modification : Règlement

## Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions

(...)

### 2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

#### **Volumétrie et toitures**

La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m<sup>2</sup>.

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites sauf après accord préalable du service urbanisme de Crest.

(...)

Après modification : Règlement

## Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions

(...)

### 2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

#### **Volumétrie et toitures**

La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions.

L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m<sup>2</sup>.

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites sauf après accord préalable du service urbanisme de Crest.

(...)

Avant modification : Règlement

## Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions

(...)

### 2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

#### **Façade**

Les bâtiments seront conçus avec des lignes simples et sobres dans un souci d'homogénéisation des façades.

Les façades devront présenter une alternance d'ouverture et de pleins.

Pour la teinte des façades, les couleurs claires seront à privilégier.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...).

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades ou les toitures sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les descentes des eaux pluviales.

Les antennes paraboliques sont interdites en façades. Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et être le moins visibles possible à défaut d'être non visibles de la rue.

Les appareils de climatisation sont interdits en saillie de la façade principale ou de la devanture du bâtiment.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

Après modification : Règlement

## Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions

(...)

### 2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

#### Façade

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Les bâtiments seront conçus avec des lignes simples et sobres dans un souci d'homogénéisation des façades.

Les façades devront présenter une alternance d'ouverture et de pleins.

Pour la teinte des façades, les couleurs claires seront à privilégier.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...).

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades ou les toitures sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les descentes des eaux pluviales.

Les antennes paraboliques sont interdites en façades. Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et être le moins visibles possible à défaut d'être non visibles de la rue.

Les appareils de climatisation sont interdits en saillie de la façade principale ou de la devanture du bâtiment.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

## Avant modification : Règlement

## Article UL 11 - Aspect extérieur des constructions

(...)

### 2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

#### Volumétrie et toitures

La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions.

Les tuiles béton et les bacs aciers ne sont pas autorisées.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m<sup>2</sup>.

## Après modification : Règlement

## Article UL 11 - Aspect extérieur des constructions

(...)

### 2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

#### Volumétrie et toitures

La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions.

L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Les tuiles béton et les bacs aciers ne sont pas autorisées.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m<sup>2</sup>.

Avant modification : Règlement
<p><b>Article 1AUa 11 - Aspect extérieur des constructions</b> (...)</p> <p><b><u>2. Dispositions architecturales applicables aux constructions</u></b></p> <p><b>Volumétrie et toitures</b> La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions. Les tuiles béton et les bacs aciers ne sont pas autorisées. Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m². Les toitures-terrasses intégrales sont interdites sauf après accord préalable du service urbanisme de Crest. (...)</p>
Après modification : Règlement
<p><b>Article 1AUa 11 - Aspect extérieur des constructions</b> (...)</p> <p><b><u>2. Dispositions architecturales applicables aux constructions</u></b> Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.</p> <p><b>Volumétrie et toitures</b> La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions. L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite. Les tuiles béton et les bacs aciers ne sont pas autorisées. Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m². Les toitures-terrasses intégrales sont interdites sauf après accord préalable du service urbanisme de Crest. (...)</p>

Avant modification : Règlement
<p><b>Article 1AUb 11 - Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b><u>2. Dispositions architecturales applicables aux constructions</u></b></p> <p><b>Volumétrie et toitures</b> La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions. Les tuiles béton et les bacs aciers ne sont pas autorisées. Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m². Les toitures-terrasses intégrales sont interdites sauf après accord préalable du service urbanisme de Crest. (...)</p>
Après modification : Règlement
<p><b>Article 1AUb 11 - Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b><u>2. Dispositions architecturales applicables aux constructions</u></b> Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.</p>

### **Volumétrie et toitures**

La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions.

L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Les tuiles béton et les bacs aciers ne sont pas autorisées.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m<sup>2</sup>.

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites sauf après accord préalable du service urbanisme de Crest.

(...)

#### **Avant modification : Règlement**

### **Article 1AUi 11 - Aspect extérieur des constructions**

(...)

#### **2. Dispositions architecturales applicables aux constructions**

##### **Façade**

Les bâtiments seront conçus avec des lignes simples et sobres dans un souci d'homogénéisation des façades.

Les façades devront présenter une alternance d'ouverture et de pleins.

Pour la teinte des façades, les couleurs claires seront à privilégier.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...).

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades ou les toitures sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les descentes des eaux pluviales.

Les antennes paraboliques sont interdites en façades. Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et être le moins visibles possible à défaut d'être non visibles de la rue.

Les appareils de climatisation sont interdits en saillie de la façade principale ou de la devanture du bâtiment.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

#### **Après modification : Règlement**

#### **2. Dispositions architecturales applicables aux constructions**

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

##### **Façade**

Les bâtiments seront conçus avec des lignes simples et sobres dans un souci d'homogénéisation des façades.

Les façades devront présenter une alternance d'ouverture et de pleins.

Pour la teinte des façades, les couleurs claires seront à privilégier.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...).

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades ou les toitures sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les descentes des eaux pluviales.

Les antennes paraboliques sont interdites en façades. Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et être le moins visibles possible à défaut d'être non visibles de la rue.

Les appareils de climatisation sont interdits en saillie de la façade principale ou de la devanture du bâtiment.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

#### **Avant modification : Règlement**

### **Article 1AUL 11 - Aspect extérieur des constructions**

(...)

## **2. Dispositions architecturales applicables aux constructions**

### **Volumétrie et toitures**

La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m<sup>2</sup>.

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites sauf après accord préalable du service urbanisme de Crest.  
(...)

Après modification : Règlement

### **Article 1AUL 11 - Aspect extérieur des constructions**

(...)

## **2. Dispositions architecturales applicables aux constructions**

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

### **Volumétrie et toitures**

La tuile canal comme la tuile mécanique pourra être autorisée pour les constructions.

L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m<sup>2</sup>.

Les toitures-terrasses intégrales sont interdites sauf après accord préalable du service urbanisme de Crest.  
(...)

Avant modification : Règlement

### **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions**

#### **1. Constructions à usage d'habitation**

##### **Façades**

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.

Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.

Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.

L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.

Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastel seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée. La saillie est limitée à 0,20 m sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

Après modification : Règlement

### **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions**

#### **1. Constructions à usage d'habitation**

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

##### **Façades**

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.

Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.

Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.

L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.

Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastel seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée. La saillie est limitée à 0,20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Le bardage bois est autorisé pour l'isolation extérieure, dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques et dans le respect de l'harmonie architecturale du bâti.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

#### Avant modification : Règlement

##### **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions**

###### **1. Constructions à usage d'habitation**

###### **Façades**

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.

Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.

Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.

L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.

Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastel seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée. La saillie est limitée à 0,20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

#### Après modification : Règlement

##### **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions**

###### **1. Constructions à usage d'habitation**

###### **Façades**

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.

Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.

Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.

L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.

Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastel seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée. La saillie est limitée à 0,20 m sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Le bardage bois est autorisé pour l'isolation extérieure, dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques et dans le respect de l'harmonie architecturale du bâti.

Les nouveaux conduits de cheminée créés en saillie de façade sont interdits.

## POINT 12 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 DU REGLEMENT CONCERNANT LES ESPACES LIBRES

### Contexte

La commune souhaite modifier le règlement du PLU sur les espaces libres (article 13 du règlement des zones du PLU).

### Objet de la modification

La modification a pour objet, d'ajouter dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser, en article 13, la règle suivante : « un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté, aménagé et perméable (hors voirie et stationnement). ». **Les zones UI, UL, 1AUL, 1AUi, 2AUi, A et N ne sont pas concernées.**

La modification a également pour objet d'ajouter une précision concernant les surfaces non construites

« Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m<sup>2</sup> de surface de terrain hors emprise au sol des constructions. ». **Les zones UA, UI, 1AUi, 2AUi, A et N ne sont pas concernées par cette précision.**

#### Avant modification : Règlement

##### Article UA 13 - Espaces libres et plantations

(...)

En zone UA, excepté le sous-secteur UAa, un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté et aménagé.

(...)

#### Après modification : Règlement

##### Article UA 13 - Espaces libres et plantations

(...)

En zone UA, excepté le sous-secteur UAa, un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté, aménagé et perméable (hors voirie et stationnement).

(...)

#### Avant modification : Règlement

##### Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné. Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250m<sup>2</sup> de surface de terrain.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambroisie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes

:

- Liquidambar
- Tilleul
- Marronnier
- Micocoulier
- Murier

- Erable
- Ginkgo alba
- Chêne vert
- Albizier
- Platane
- Savonnier
- Amélanquier
- Prunus
- Cerisier d'ornement
- Connifères (hors pins)
- Fruitiers

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

**UBa** : Au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

**UBb** : Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

**UBc** : Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté et aménagé.

(...)

### Après modification : Règlement

#### Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné.

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250m<sup>2</sup> de surface de terrain hors emprise au sol des constructions.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambroisie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- Liquidambar
- Tilleul
- Marronnier
- Micocoulier
- Murier
- Erable
- Ginkgo alba
- Chêne vert
- Albizier
- Platane
- Savonnier
- Amélanquier
- Prunus
- Cerisier d'ornement
- Connifères (hors pins)
- Fruitiers

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

UBa : Au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

UBb : Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

UBc : Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté, aménagé et perméable (hors voirie et stationnement).

#### Avant modification : Règlement

##### **Article UE 13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné.

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambrosie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- Liquidambar
- Tilleul
- Marronnier
- Micocoulier
- Murier
- Erable
- Ginkgo alba
- Chêne vert
- Albizier
- Platane
- Savonnier
- Amélanquier
- Prunus
- Cerisier d'ornement
- Connifères (hors pins)
- Fruitiers

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté et aménagé.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Dans le cas d'implantation des constructions ou installations projetées en recul par rapport à la voirie, 50% de la surface correspondante devra être plantée et le détail de ces plantations devra figurer au volet paysager.

#### Après modification : Règlement

##### **Article UE 13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné.

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m<sup>2</sup> de surface de terrain hors emprise au sol des constructions.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambrosie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- Liquidambar
- Tilleul
- Marronnier
- Micocoulier
- Murier
- Erable
- Ginkgo alba

- Chêne vert
- Albizier
- Platane
- Savonnier
- Amélanancier
- Prunus
- Cerisier d'ornement
- Connifères (hors pins)
- Fruitiers

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté, aménagé et perméable (hors voirie et stationnement).

#### Avant modification : Règlement

##### **Article UL13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné.

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

(...)

#### Après modification : Règlement

##### **Article UL 13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné.

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m<sup>2</sup> de surface de terrain hors emprise au sol des constructions.

(...)

#### Avant modification : Règlement

##### **Article 1AUa 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambrosie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- Liquidambar
- Tilleul
- Marronnier
- Micocoulier
- Murier
- Erable
- Ginkgo alba
- Chêne vert

- Albizier
- Platane
- Savonnier
- Amélanchier
- Prunus
- Cerisier d'ornement
- Connifères (hors pins)
- Fruitiers

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

En zone 1AUa, au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté et aménagé.

(...)

### Après modification : Règlement

#### **Article 1AUa 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m<sup>2</sup> de surface de terrain hors emprise au sol des constructions.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambroisie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- Liquidambar
- Tilleul
- Marronnier
- Micocoulier
- Murier
- Erable
- Ginkgo alba
- Chêne vert
- Albizier
- Platane
- Savonnier
- Amélanchier
- Prunus
- Cerisier d'ornement
- Connifères (hors pins)
- Fruitiers

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

En zone 1AUa, au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté, aménagé et perméable (hors voirie et stationnement).

(...)

### Avant modification : Règlement

### **Article 1AUB 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambroisie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- Liquidambar
- Tilleul
- Marronnier
- Micocoulier
- Murier
- Erable
- Ginkgo alba
- Chêne vert
- Albizier
- Platane
- Savonnier
- Amélanquier
- Prunus
- Cerisier d'ornement
- Connifères (hors pins)
- Fruitiers

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

En zone 1AUB, au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté et aménagé.

(...)

### **Après modification : Règlement**

### **Article 1AUB 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m<sup>2</sup> de surface de terrain hors emprise au sol des constructions.

Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambroisie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- Liquidambar
- Tilleul
- Marronnier
- Micocoulier
- Murier
- Erable
- Ginkgo alba
- Chêne vert
- Albizier
- Platane
- Savonnier
- Amélanquier
- Prunus
- Cerisier d'ornement

- Connifères (hors pins)
- Fruitiers

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

En zone 1AUB, au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté, aménagé et perméable (hors voirie et stationnement).

(...)

#### Avant modification : Règlement

##### **Article 1AUL 13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné.

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

#### Après modification : Règlement

##### **Article 1AUL 13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné.

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m<sup>2</sup> de surface de terrain hors emprise au sol des constructions.

(...)

# POINT 13 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 DU REGLEMENT DE LA ZONE UB

## Contexte

La commune souhaite modifier l'article 4 du règlement de la zone UB afin d'autoriser l'assainissement collectif.

## Objet de la modification

La modification a pour objet, d'autoriser dans le règlement de la zone UB à l'article 4 l'assainissement non collectif en cas d'impossibilité technique avérée de branchement au réseau collectif d'assainissement.

### Avant modification : Règlement

#### Article UB 4 – Desserte par les réseaux

##### 1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement concernant la réglementation DECI).

##### 2. Assainissement

###### a. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux usées ».

(...)

### Après modification : Règlement

#### Article UB 4 – Desserte par les réseaux

##### 1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement concernant la réglementation DECI).

##### 2. Assainissement

###### a. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Dans le cas d'une impossibilité technique avérée de branchement au réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement non collectif doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ;

être dimensionnées en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux usées ».

(...)

## POINT 14 - RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE DANS LE ZONAGE ET DE L'OAP ET CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES

### Contexte

La parcelle AD270 est une propriété communale située en zone 1AUi. Le plan de zonage comprend une erreur matérielle : cette parcelle devrait être en zone UI.

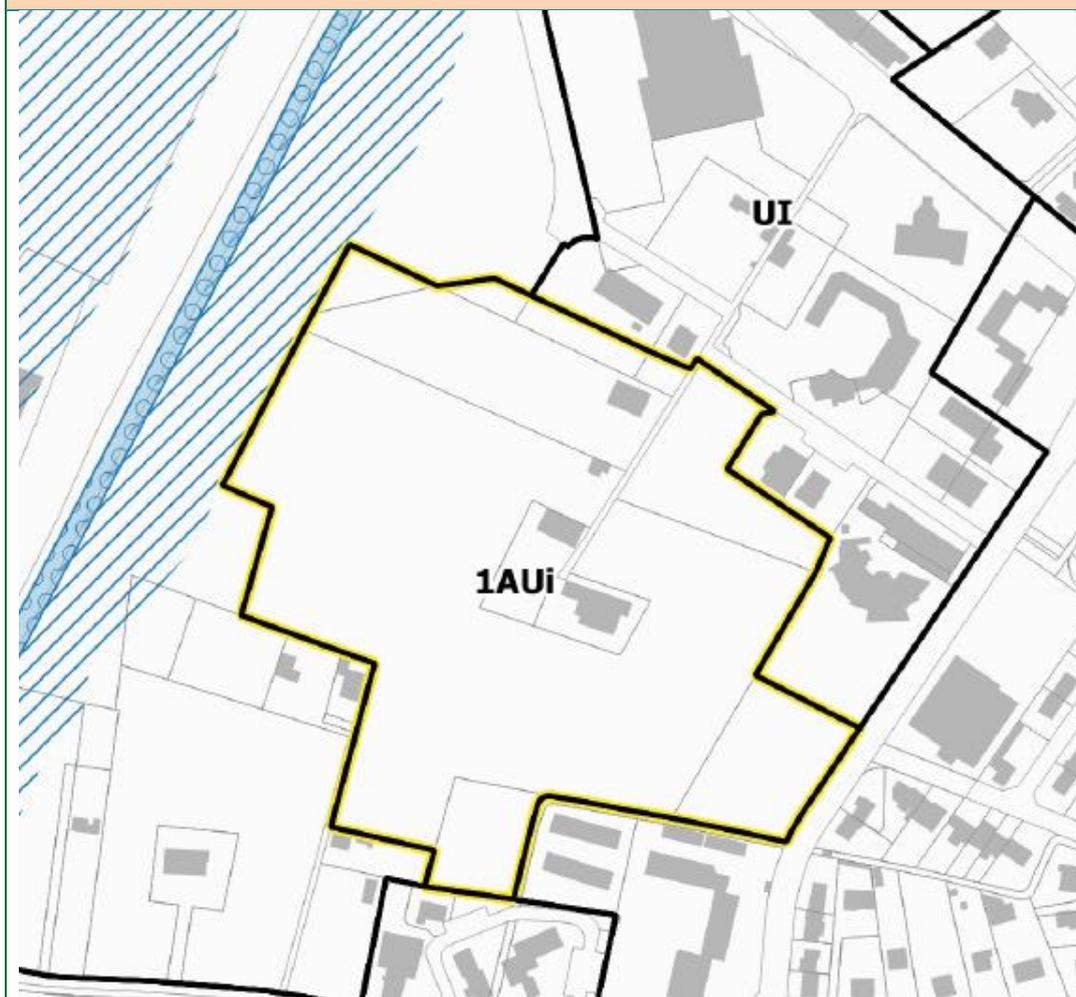
La parcelle est déjà desservie en réseaux publics et peut accueillir immédiatement des projets économiques. L'aménagement des zones d'activités et une compétence intercommunale. Le projet pour le secteur Condamine porté par l'intercommunalité CCCPS ne fait pas encore l'objet d'un projet abouti d'aménagement d'ensemble, tandis que la parcelle AD270 pourrait accueillir des projets économiques à court terme.

Ces projets en zone Ui ne remettent pas en cause l'aménagement futur de la zone AUi qui fera l'objet d'un aménagement d'ensemble venant s'inscrire en continuité de la zone économique existante.

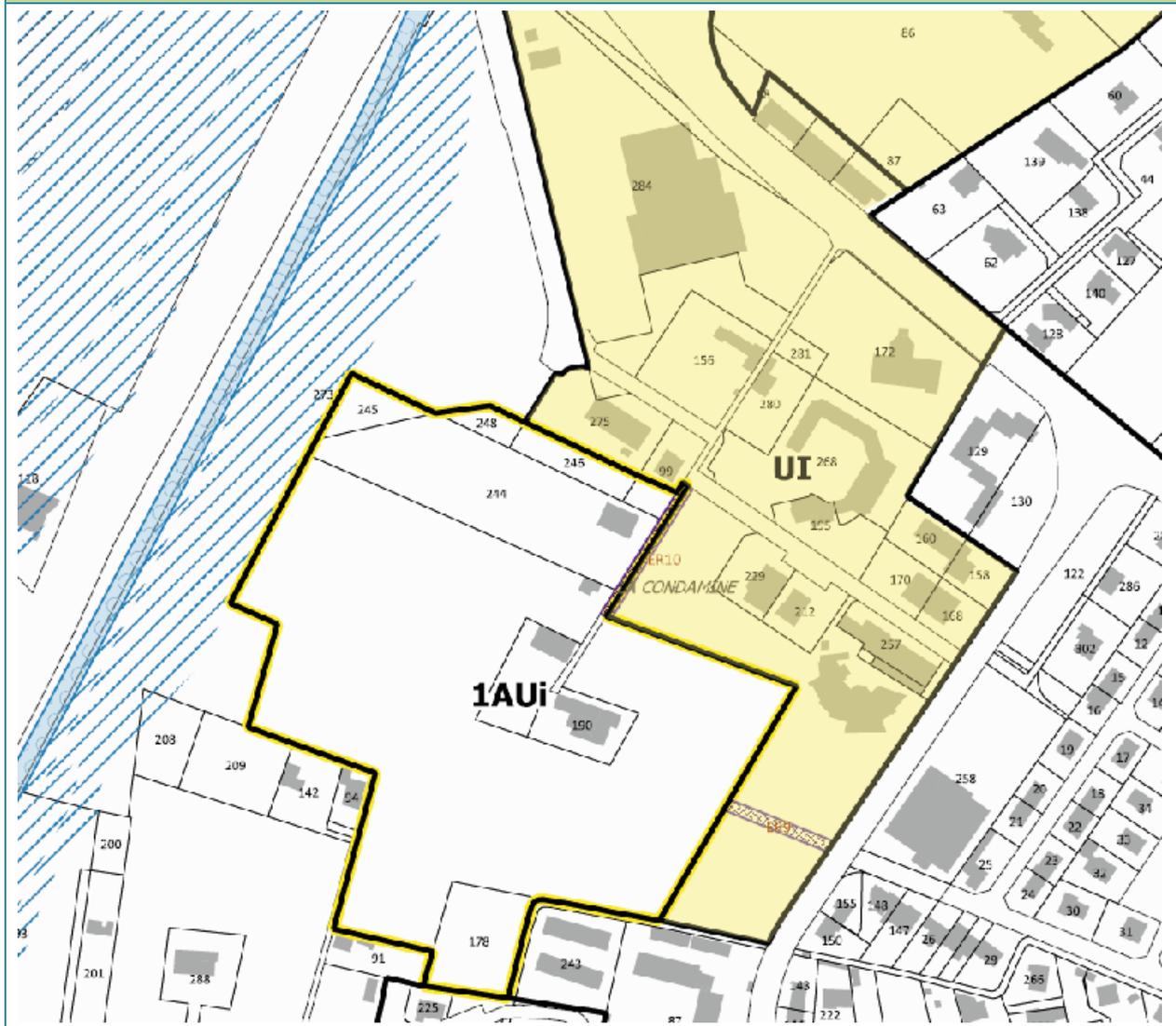
### Objet de la modification

La modification a pour objectif de disposer dans la zone UI de la parcelle AD270. Cette modification va entraîner une modification de L'OAP graphique et écrite. Dans le cadre de cette OAP, deux emplacements réservés ont été créés (un nord et à l'est) afin de pouvoir y accéder.

Avant modification : Zonage



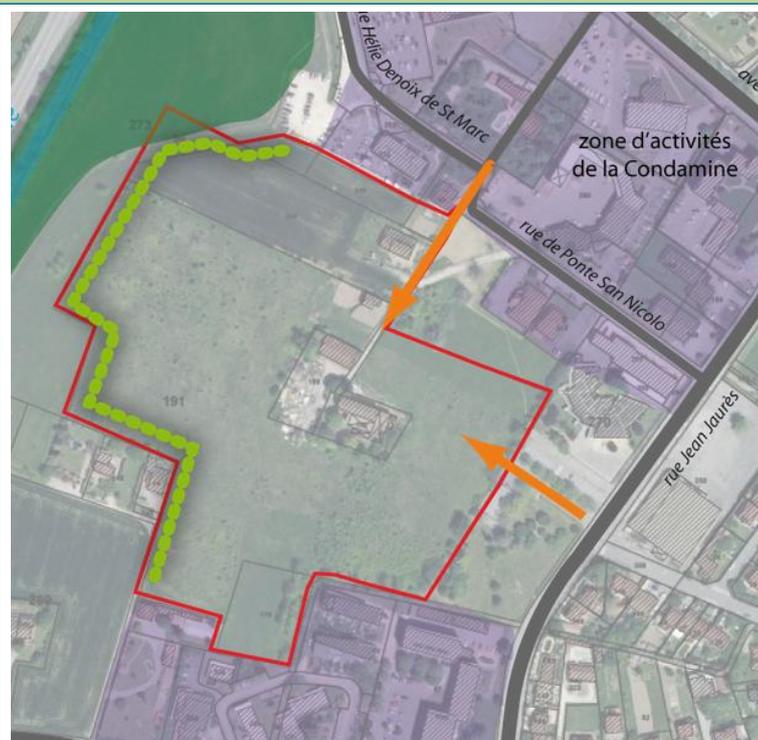
Après modification : Zonage



Avant modification : OAP



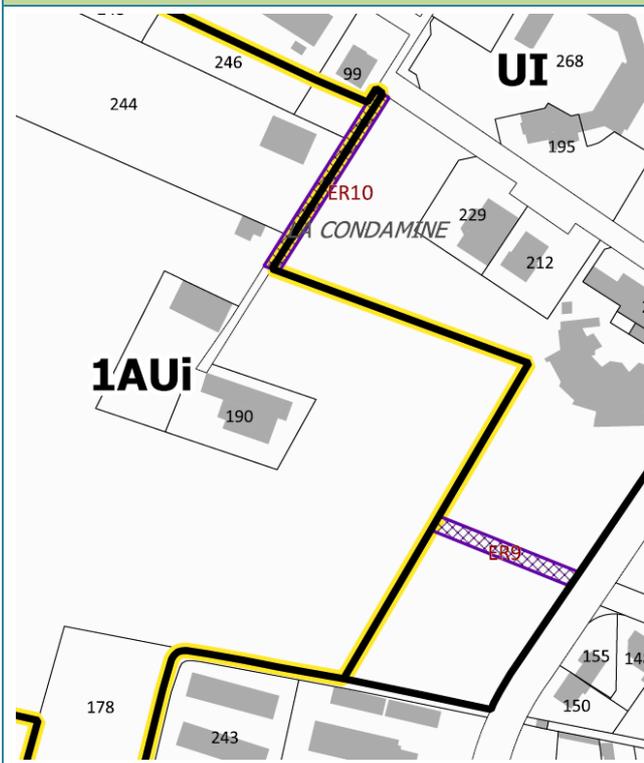
Après modification : OAP



Avant modification : Emplacements réservés



Après modification : Emplacements réservés



## POINT 15 – AJOUT D'UNE DEFINITION DANS L'ARTICLE 10 DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

### **Contexte**

La commune souhaite ajouter la définition d'un mot dans l'article 10 des dispositions générales du règlement.

### **Objet de la modification**

La définition suivante est ajoutée au sein du règlement du PLU : « Studio : logement composé d'une pièce principale unique et de locaux accessoires (salle de bains, cuisine, etc.) et dont la surface totale est inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>. »

## POINT 16 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 8 DES ZONES A ET N

### Contexte

La commune souhaite compléter l'article 8 des zones A et N.

### Objet de la modification

Il s'agit d'ajouter la phrase suivante : « Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un rayon de 20 m environ du bâtiment principal dont elles dépendent », dans l'article 8 des zones A et N.

Avant modification : Règlement
<b>Article A8 - Implantation des constructions sur une même propriété</b> Les constructions implantées sur une même propriété doivent former un ensemble cohérent, afin de ne pas porter atteinte au caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Après modification : Règlement
<b>Article A8 - Implantation des constructions sur une même propriété</b> Les constructions implantées sur une même propriété doivent former un ensemble cohérent, afin de ne pas porter atteinte au caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un rayon de 20 m environ du bâtiment principal dont elles dépendent.

Avant modification : Règlement
<b>Article N8 - Implantation des constructions sur une même propriété</b> Deux constructions successives devront être soit contiguës, soit séparées en tout point l'une de l'autre d'au moins 4 mètres. Les constructions implantées sur une même propriété doivent former un ensemble cohérent, afin de ne pas porter atteinte au caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Après modification : Règlement
<b>Article N8 - Implantation des constructions sur une même propriété</b> Deux constructions successives devront être soit contiguës, soit séparées en tout point l'une de l'autre d'au moins 4 mètres. Les constructions implantées sur une même propriété doivent former un ensemble cohérent, afin de ne pas porter atteinte au caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un rayon de 20 m environ du bâtiment principal dont elles dépendent.

## POINT 17 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE A

### Contexte

La commune souhaite rectifier la rédaction dans l'article 10 de la zone A, afin que cet article soit plus précis.

### Objet de la modification

#### Avant modification : Règlement

##### **Article A10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ou extensions à destination de l'habitat est limitée à 8 m au faîtage. Cette limitation ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à condition que la hauteur du bâtiment existant avant travaux ne soit pas augmentée.

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4 m.

La hauteur des autres constructions, notamment des hangars agricoles ne doit pas excéder 9 m à l'égout et 12 m au faîtage, hors bâtiments spécifiques tels que les silos.

La hauteur des clôtures à l'alignement qu'en limite séparative ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

#### Après modification : Règlement

##### **Article A10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ou extensions à destination de l'habitat est limitée à 8 m au faîtage. Cette limitation ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à condition que la hauteur du bâtiment existant avant travaux ne soit pas augmentée.

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4 m.

La hauteur des autres constructions, notamment des hangars agricoles ne doit pas excéder 9 m à l'égout et 12 m au faîtage, hors bâtiments spécifiques tels que les silos.

La hauteur des clôtures tant à l'alignement qu'en limite séparative ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

## POINT 18 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE UB

### Contexte

Le règlement comporte une autorisation de dépassement de la hauteur qui manque de précisions.

### Objet de la modification

#### Avant modification : Règlement

##### **Article B10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale de l'ensemble de la zone UB.

UBa : La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.

UBb : La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

UBc : La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Un dépassement de hauteur pourra être autorisé après accord du service urbanisme de Crest pour des projets ayant une bonne intégration dans le paysage et le cadre environnant.

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4 m.

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

#### Après modification : Règlement

##### **Article B10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale de l'ensemble de la zone UB.

UBa : La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.

UBb : La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

UBc : La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Un dépassement de hauteur de 5% maximum pourra être autorisé pour des raisons techniques, après accord du service urbanisme de Crest, pour des projets ayant une bonne intégration dans le paysage et le cadre environnant.

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4 m.

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

# 3.

## Evaluation des effets de la modification du PLU sur l'environnement

Effets sur les risques	90
Effets sur le patrimoine écologique et paysager	90
Effets sur les ressources naturelles	91
Effets sur le cadre de vie	91
Conclusion	91

## EFFETS SUR LES RISQUES

Les modifications apportées dans le cadre de la procédure de Modification du PLU s'inscrivent dans le respect et la prise en compte des risques identifiés sur le territoire.

Le point n°1 et 2 de la modification modifient la cartographie des aléas inondation et retrait et gonflement des sols argileux, selon les derniers portés à connaissance fournis par l'Etat. La prise en compte de ces points n'aggrave pas le risque.

Les mesures de protection et de gestion des risques inscrites dans le PLU en vigueur sont maintenues.

Les modifications introduites ne sont pas de nature à aggraver les risques et permettent l'application des prescriptions existantes dans le PLU en vigueur.

**Les points de modifications de la modification du PLU n'impliquent pas d'aggravation sur les risques identifiés ni d'effets négatifs sur la bonne prise en compte des prescriptions dans les secteurs soumis à un aléa.**

## EFFETS SUR LE PATRIMOINE ECOLOGIQUE ET PAYSAGER

### Effets sur les fonctionnalités écologiques

Les secteurs concernés par les points de modifications ne sont pas compris dans des zones à forts enjeux environnementaux. Les modifications apportées concernent pour une majeure partie des zones classées urbaines dans le PLU. Les périmètres de zone et leur vocation ne sont pas remis en cause. En outre, les points de la modification n'engendrent aucune consommation d'espace supplémentaire. Les trames vertes et bleues définies dans le PLU ne sont pas impactées par la modification du PLU.

### Effets sur le patrimoine paysager et bâti

La prise en compte du patrimoine bâti est déjà effective dans le PLU en vigueur et est impactée de manière positive par la modification du PLU :

Les points 3, 10 et 11 visent à préserver le patrimoine bâti de Crest et à garantir l'insertion des nouvelles constructions :

- Le point 3 permet réhabiliter un bâtiment inoccupé en zone agricole afin d'éviter qu'il ne tombe en ruine,
- Le point 10 permet de garantir le traitement architectural des annexes des constructions dans le tissu urbain,
- Le point 11 permet de veiller à l'insertion des constructions dans le paysage urbain en interdisant les membranes tendues en toiture, en interdisant les matériaux réfléchissants en façade et en toiture. Ce point permet d'autoriser le bardage bois pour l'isolation extérieure dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques, dans le respect de l'harmonie architecturale du bâti.

Au niveau du patrimoine paysager, le point numéro 9 obligeant au maintien ou au remplacement des plantations existantes en zone N est susceptible d'avoir un impact positif sur le paysage.

**Les points de modifications de la Modification du PLU n'impliquent aucune incidence négative sur les périmètres à statut écologiques recensés, sur le réseau Natura 2000, sur le paysage, ni sur les éléments de patrimoine historique protégés.**

**Certains points de la modification ont un impact positif sur la prise en compte du patrimoine paysager de Crest.**

## EFFETS SUR LES RESSOURCES NATURELLES

### Effets sur les espaces naturels et agricoles

Les points de la modification du PLU s'inscrivent principalement au sein de l'enveloppe urbaine et des zones urbaines ou à urbaniser du PLU approuvé (zones U et AU).

Aucune modification ne concerne les espaces naturels et agricoles.

Ainsi la modification du PLU n'a pour effet de consommer aucun espace agricole et naturel supplémentaire.

### Effets sur les ressources en eau et sol / sous-sol

Les points de modification impactent faiblement les ressources puisqu'ils ne remettent pas en cause les prévisions du PLU en vigueur en matière de besoins.

**Les points de modifications de la Modification du PLU n'impliquent aucune incidence.**

**La modification du PLU participe à la préservation de la ressource sol/sous-sols.**

## EFFETS SUR LE CADRE DE VIE

### Effets sur l'habitat/population

Les projections prévues dans le PLU en vigueur se sont appuyées sur l'urbanisation potentielle des zones urbaines et des secteurs de projets (zone AU). Ces projections ne sont pas remises en question par la présente modification.

Le point n°1 modifie l'emprise des espaces concernés par l'aléa inondation du PLU. Des secteurs ne sont plus concernés ; il s'agit de l'ouest du centre-ville et de la zone d'activité.

Pour autant, le zonage du PLU et les droits à construire par le PLU ne sont pas modifiés. Le développement de ces 2 secteurs était déjà pris en compte dans le PLU approuvé (dans le zonage, le règlement, les OAP).

### Effets sur l'assainissement et les réseaux divers

La modification n'aura pas d'effets négatifs sur les réseaux divers et d'assainissement car les évolutions de zonage, ou de règlement ne modifient pas l'équilibre du PLU en vigueur.

**Les points de modifications de la Modification du PLU n'impliquent aucune incidence négative sur le cadre de vie et notamment sur les réseaux. Les incidences seront plutôt positives concernant certains aspects du cadre de vie.**

## CONCLUSION

Au vu des éléments analysés, la Modification du PLU de Crest n'impacte pas les composantes environnementales.

Certains points permettent d'améliorer le PLU en vigueur en s'adaptant mieux au contexte local ou en étayant des prescriptions notamment en matière de risques, d'implantation des constructions.

Aucun point de la modification du PLU n'entraîne de consommation d'espaces à vocation agricole ou naturelle.