



Commune de PARDIES

Dossier de modification simplifiée du PLU



Plan Local d'Urbanisme

Note complémentaire

Modification simplifiée n°1 du PLU
Août 2017



PRÉAMBULE

Rappel de la modification initiale :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pardies a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 Juin 2015.

La commune de Pardies a engagé une modification simplifiée de son PLU durant le mois de Mai 2017. La modification simplifiée a pour but d'assouplir certaines dispositions réglementaires, de préciser certaines prescriptions pouvant paraître fautes, ainsi que d'intégrer les évolutions réglementaires induites par la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, du 7 août 2015, dite loi MACRON.

Pour rappel, la dite modification simplifiée, concerne la pièce n°5 du PLU actuel, le règlement écrit. Ainsi que la pièce n°3, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, un plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La modification simplifiée est possible car le projet respectera les dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. Effectivement, la modification n'a pas 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 plan
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme

Complément apporté :

Outre les modifications évoquées précédemment, la commune souhaite également apporter d'autres évolutions mineures à certains articles du règlement en vue d'assouplir certaines dispositions réglementaires.

Ces nouvelles modifications viennent s'ajouter à celles envisagées dans la procédure initiale ; elles n'influeront pas sur les possibilités de construire en zone Agricole ou Naturelle du règlement, ni sur l'OAP modifiée.

MODIFICATIONS COMPLEMENTAIRES DU REGLEMENT ECRIT

La commune souhaite assouplir certaines dispositions afin de faciliter la réalisation de projets. Ainsi il est proposé d'apporter des modifications supplémentaires concernant les toitures, l'aspect extérieur des constructions, les hauteurs, et certaines implantations.

1/ Modification des articles Ua6, Ub6, 1AU10

- Modification des dispositions particulières relatives aux menuiseries

Le règlement actuel prévoit que les menuiseries doivent être peintes. Il convient d'assouplir cette disposition, afin de permettre l'utilisation d'une plus grande palette de matériaux. Toutefois, dans un souci de préservation de l'aspect esthétique des constructions, les teintes des menuiseries devront toujours être en harmonie avec la couleur des façades.

- Modification des dispositions particulières relatives aux ouvertures

Aujourd'hui, les dispositions particulières relatives aux ouvertures indiquent que les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges. Cette disposition sera supprimée afin de laisser une plus grande liberté aux concepteurs des constructions sans entraver la qualité architecturale des projets.

2/ Modification des articles Ub6-2 et 1AU10-2 relatifs aux toitures

Les dispositions réglementaires indiquent que les toitures auront une pente d'au minimum 60%. Il est proposé de déroger à cette règle, dans le cas où, l'ensemble d'un projet présenterait une cohérence architecturale, ne participant pas à la dégradation de l'environnement visuel. Des pentes de toitures moins importantes pourront alors être accordées.

3/ Modification de l'article Ub5 relatif à la hauteur des constructions

La commune souhaite uniformiser la hauteur des constructions des zones UB et 1AU. Ainsi il est proposé de limiter la hauteur à 7 mètres sur l'ensemble des deux zones, comme défini par l'article 1AU8.

4/ Modification des dispositions particulières relatives aux extensions et annexes de l'article 1AU10

Le règlement indique que les extensions et annexes devront être réalisées en limite du bâtiment dans la partie Nord. Le respect de cette disposition ne permet plus la réalisation d'annexe et d'extension sur les terrains de la zone 1AU déjà fortement impactées par le respect des règles du PPRi. Aussi il est proposé de supprimer cette disposition du règlement.



Commune de PARDIES

Règlement Présentation des modifications



ZONE Ua

ARTICLE Ua6 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

6-2 - Dispositions particulières initial

[...]

c) Les menuiseries :

Les menuiseries seront peintes. Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

d) Les ouvertures :

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges.

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

6-2 - Dispositions particulières modifié

[...]

c) Les menuiseries :

~~Les menuiseries seront peintes.~~ Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

d) Les ouvertures :

~~Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges.~~

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

ZONE Ub

ARTICLE Ub5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS initial

5-1 - Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit.
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

5-2 - Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 6,5 mètres à l'égout du toit.
Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne devront pas dépasser 3 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.

ARTICLE Ub5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS modifié

5-1 - Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit.
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

5-2 - Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser **7 mètres** à l'égout du toit.
Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne devront pas dépasser 3 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.

ARTICLE Ub6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS initial

6-2- Dispositions particulières

a) Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en ardoise ou matériaux assimilés, tuiles brunes ou tuiles noires. Les toitures auront une pente d'au minimum 60%.

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les extensions et annexes.

Des adaptations pourront notamment être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés). Toutefois les toitures terrasses ou végétalisés ne devront pas excéder 30% de l'emprise des surfaces couvertes sur l'unité foncière. Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

b) Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton et bois).

Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou en pierre apparente.

c) Les menuiseries :

Les menuiseries seront peintes. Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

d) Les ouvertures :

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges et devront intégrer dans l'environnement naturel bâti existant.

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

ARTICLE Ub6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS modifié

6-2- Dispositions particulières

a) Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en ardoise ou matériaux assimilés, tuiles brunes ou tuiles noires. Les toitures auront une pente d'au minimum 60%. **Cependant des adaptations de pente pourront être admises, dans le cadre de la réalisation de projets présentant une cohérence et un parti pris architectural avéré. Ces projets ne devront pas participer à la dégradation de l'environnement visuel.**

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les extensions et annexes.

Des adaptations pourront notamment être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés). Toutefois les toitures terrasses ou végétalisés ne devront pas excéder 30% de

l'emprise des surfaces couvertes sur l'unité foncière. Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture. Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

b) Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton et bois). Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou en pierre apparente.

c) Les menuiseries :

~~Les menuiseries seront peintes.~~ Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

d) Les ouvertures :

~~Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges et devront intégrer dans l'environnement naturel bâti existant.~~

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

ZONE 1AUi

ARTICLE 1AU10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS initial

10-2- Dispositions particulières

a) Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en ardoise ou matériaux assimilés, tuiles brunes ou tuiles noires. Les toitures auront une pente d'au minimum 60%.

Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

b) Extensions et annexes :

Les extensions et annexes devront être réalisées en limite du bâtiment dans la partie Nord.

ARTICLE 1AUi10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS modifié

10-2- Dispositions particulières

a) Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en ardoise ou matériaux assimilés, tuiles brunes ou tuiles noires. Les toitures auront une pente d'au minimum 60%. ~~Cependant des adaptations de pente pourront être admises, dans le cadre de la réalisation de projets présentant une cohérence et un parti pris architectural avéré. Ces projets ne devront pas participer à la dégradation de l'environnement visuel.~~

Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

b) ~~Extensions et annexes :~~

~~Les extensions et annexes devront être réalisées en limite du bâtiment dans la partie Nord.~~