

COMMUNE DE COMMELLE-VERNAY

Modification N° 1 du PLU



I. ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier pour Notification (16 février 2023)

PROCEDURE	DATE
PLU approuvé le	22 février 2018
Arrêté prescrivant la modification n° 1, le	

SOMMAIRE

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE.....	1
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE	2
LA SITUATION	2
HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
LES RAISONS DE LA MODIFICATION	3
3. OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU	5
3.1 LA ZONE 2AU DANS LE PLU ACTUEL	5
3.2 EVOLUTION DU PLU	8
3.3 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	10
4. EVOLUTION DE LA ZONE 1AU.....	13
5. SUPPRESSION DU CSO SUR LE PLAN DE ZONAGE	20
6. CORRECTION DES MARGES DE REcul LE LONG DES RD, HORS AGGLOMERATION.....	22
7. PRESERVATION DU CARACTERE PATRIMONIAL DU BOURG DE VERNAY.	23
8. AJOUTER UNE COULEUR AU NUANCIER DE FACADE	34
9. MODIFICATION DU REGLEMENT SUR LES HAUTEURS ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES UX.....	35
10. MODIFICATION DU REGLEMENT SUR L'ENCADREMENT DES CLÔTURES....	36
11. EVOLUTION DU REGLEMENT SUR LA REGLE D'IMPLANTATION DES ANNEXES	38
12. EVOLUTION DU REGLEMENT SUR LES TOITURES ET COUVERTURES SUR LES ZONES UA, AU ET UL	39
13. EVOLUTION DE L'ARTICLE 11 (PLANTATION DES HAIES)	43
14. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°2.....	44
15. MISE A JOUR DE L'ANNEXE 3 « CLASSEMENT SONORE DES VOIES ROUTIÈRES ».....	45
16. CONCLUSION.....	46
16.1 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	46
16.2 LA PROCEDURE DE MODIFICATION	46
16.3 LES PIECES DU DOSSIER.....	47

I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **Commelle-Vernay** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa modification N°1 conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article L153-36 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le 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. »

Article L153-40 :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.*

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

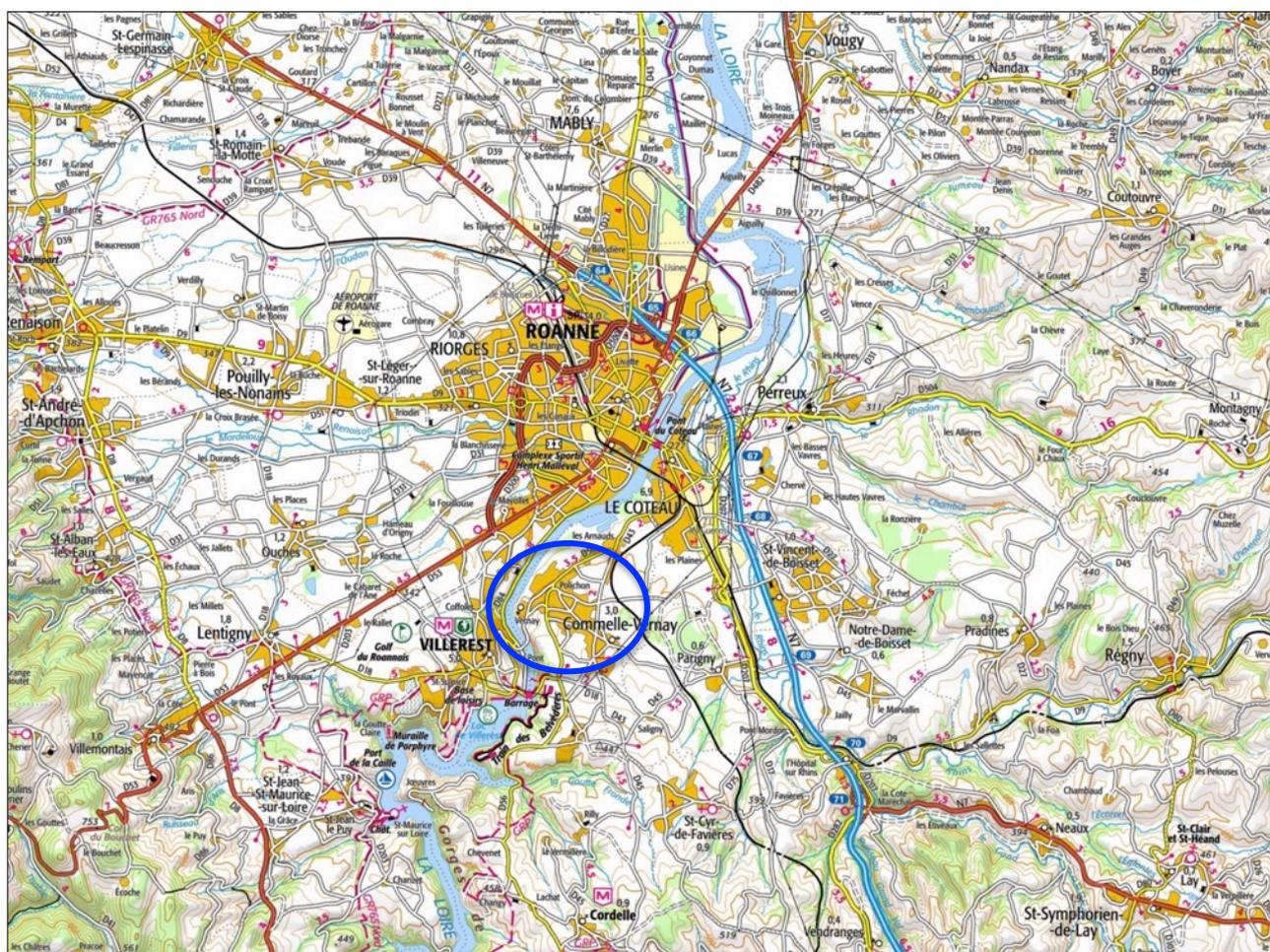
La situation

La commune de **Commelle-Vernay** se situe dans le département de la Loire, à environ 5 km au sud de la ville de Roanne.

Elle appartient au bassin de vie et à la zone d'emploi de Roanne

Population : 3106 habitants (chiffre de l'INSEE 2020)

Superficie : 1241 hectares



Situation de la commune, plan IGN source : Géoportail

La commune appartient à la communauté d'agglomération « Roannais Agglomération ».

Elle est située sur le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Roannais approuvé le 4 octobre 2017.

Historique du plan Local d'urbanisme

La commune de **Commelle-Vernay** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22 février 2018.

Les raisons de la modification

La commune souhaite pouvoir faire évoluer son document d'urbanisme pour :

- **Ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU**

Afin de permettre le développement maîtrisé de la commune tel que prévu dans le cadre du PADD du PLU.

- **Faire évoluer l'OAP de la zone IAU pour tenir compte d'une zone humide**

Afin de permettre le développement maîtrisé de la commune tel que prévu dans le cadre du PADD du PLU.

- **Suppression du CSO sur le plan de zonage**

Dans la mesure où le projet de Sud Ouest de l'agglomération porté conjointement par le département et l'agglomération a été abandonné en 2020.

- **Correction des marges de recul le long des RD hors agglomération**

Pour tenir compte de la demande du conseil départemental.

- **Préservation du caractère « patrimonial » du hameau de Vernay**

Avec la mise en place d'outils spécifiques à ce secteur.

- **Ajout d'une couleur au nuancier de façade**

- **Modifier le règlement sur les clôtures**

Pour simplifier le règlement pour les clôtures en limite séparative (on ne règlementera que la hauteur maximum à 2 m.) et éventuellement faire évoluer le règlement pour les clôtures en limite d'emprise publique.

- **Evolution de la règle d'implantation des annexes**

Pour assouplir la règle d'implantation en limite séparative pour les annexes de moins de 20 m².

- **Evolution de la règle sur les couvertures**

Pour ajouter les « pergolas » dans les exceptions à la règle sur l'aspect « tuile » des couvertures.

- **Information sur l'article 671 du code civil**

Pour corriger une erreur portant sur la distance plantation à respecter par rapport aux limites de propriété pour les arbuste constituant les haies.

- **Suppression d'un emplacement réservé.**

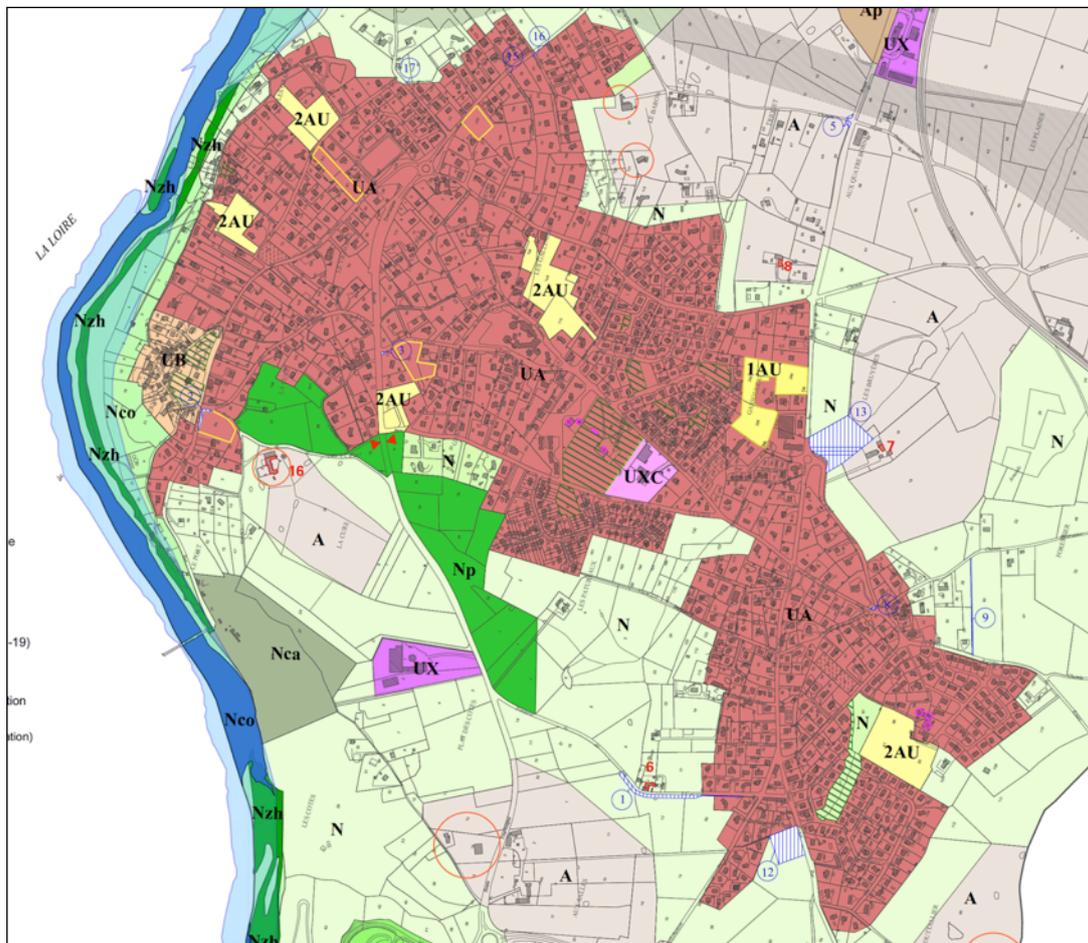
Pour supprimer l'emplacement réservé N°2 pour l'élargissement de la rue du pont et du carrefour avec la rue des vignes.

- **Mise à jour de l'annexe N°3.**

Pour tenir compte du nouvel arrêté préfectoral en date du 27 juillet 2022, n°DT-22-0331 « portant sur la mise à jour du classement des voies routières du département de la Loire ».

3. OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU

3.1 La zone 2AU dans le PLU actuel



Plan de zonage du PLU approuvé en Février 2018

Le Plan Local d'Urbanisme répertorie 6 zones AU sur le territoire communal. Une seule est classée en zone IAU. Les 5 autres correspondent à des zones 2AU, c'est à dire non ouvertes immédiatement à l'urbanisation.

Cette unique zone IAU a fait l'objet d'une demande d'autorisation d'aménagement s'inscrivant dans la continuité d'un lotissement (Orphée I, alors en cours d'aménagement) situé sur des parcelles au Sud et comportant 26 lots qui sont, aujourd'hui, tous construits, à l'exception d'un dernier sur lequel un permis a été accordé.

La deuxième tranche, correspondant à la zone IAU a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré en 2021 et les aménagements devraient être réalisés très prochainement.

En ce sens, à très court terme, il n'y aura donc plus de zone de développement de type « A Urbaniser » (AU) ouverte à l'urbanisation sur le territoire communal.

C'est pourquoi, il est envisagé, dans le cadre d'une Modification N°1 du PLU, de prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'une des zones 2AU afin de pouvoir disposer d'un potentiel assuré de développement pour l'habitat.

Une procédure de modification est effectivement possible puisque les zones 2AU ont été créées il y a moins de 6 ans, par l'approbation du PLU en Février 2018.

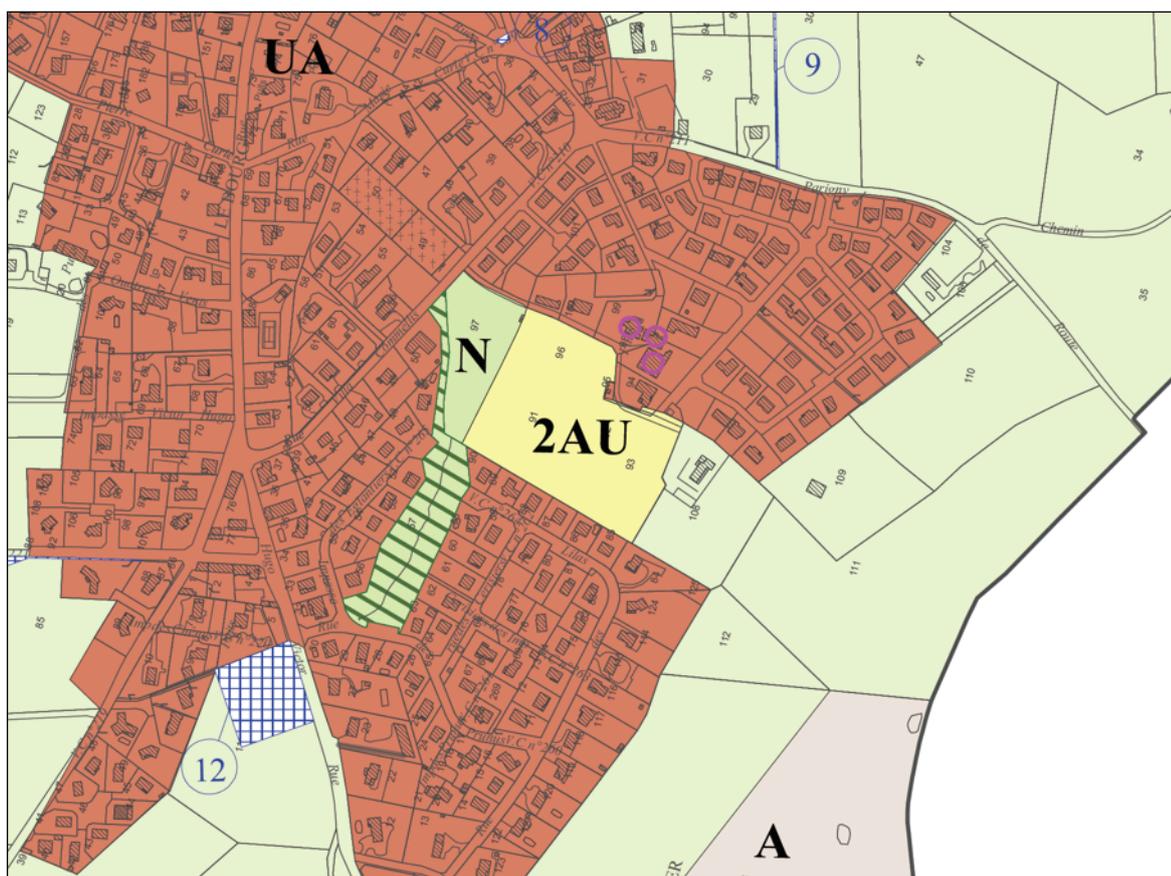
Toutefois, dans son article L153.38, le code de l'urbanisme prévoit :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Comme indiqué, avec l'aménagement de la seule zone « A Urbaniser » (AU) ouverte à l'urbanisation dans le cadre du PLU approuvé en 2018, la commune ne dispose plus aujourd'hui de secteur de développement ouvert à l'urbanisation.

Cela ne signifie pas qu'il n'y a plus de potentiel constructible sur la commune, mais qu'il ne s'agit plus que de secteurs de petites tailles relevant de la « dent creuse » ou de la « division parcellaire » qui ne permettent pas vraiment de générer une offre structurée et bien organisée. Les zones AU, de taille plus importante, sont de plus obligatoirement accompagnées d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant l'aménagement de la zone.

Parmi les 5 zones 2AU, actuellement dessinées sur le plan de zonage, il a été retenu d'ouvrir à l'urbanisation celle qui se localise au Sud-Est de la commune et desservie par la Rue des Mésanges. La superficie de la zone 2AU est de 2,1 hectares. Elle pourra donc permettre de recréer une offre d'au moins une trentaine de logements qui pourra prendre le relais de la deuxième tranche d'aménagement de la zone 1AU évoquée précédemment.



La zone 2AU, localisée au Sud-Est de l'enveloppe urbaine, le long de la Rue des Mésanges, est destinée à « l'urbanisation à long terme à vocation d'habitat ». Cette dernière est bornée par une zone UA correspondant à « une zone d'urbanisation à dominante d'habitat ».

Plan de zonage du PLU approuvé en Février 2018



Photo aérienne – Qgis

Le choix de cette zone 2AU parmi les cinq actuellement dessinées au plan de zonage est lié au fait qu'elle fait actuellement l'objet d'un projet d'aménagement en accord avec le propriétaire des terrains. Il n'y a donc pas d'obstacle foncier à son ouverture à l'urbanisation.

- Au niveau de la **voirie automobile**, la zone est desservie par la Rue des Mésanges se terminant actuellement en impasse, et en attente d'être prolongée vers les terrains de la zone 2AU.
- Au niveau de la desserte en **eau potable**, un réseau (de diamètre 125) est actuellement en attente au bout de la Rue des Mésanges. Si nécessaire un bouclage peut être envisagé avec le réseau sous la Rue Villa Commelis.
- Au niveau de la desserte en **assainissement eaux usées**, un réseau (de diamètre 315) est actuellement en attente au bout de la Rue des Mésanges.
- Au niveau de la desserte en **assainissement eaux pluviales**, les projets devront assurer le traitement des eaux pluviales. On notera que le projet d'aménagement sur la zone 2AU constituera la tranche 2 d'un lotissement déjà réalisé à la fin des années 2000 et qu'il pourrait aussi utiliser le bassin de rétention de la tranche I qui lui est limitrophe.
- Au niveau du **réseau électrique**, celui-ci est en attente au niveau de la rue des mésanges, rue dans laquelle se trouve un transformateur.

3.2 Evolution du PLU

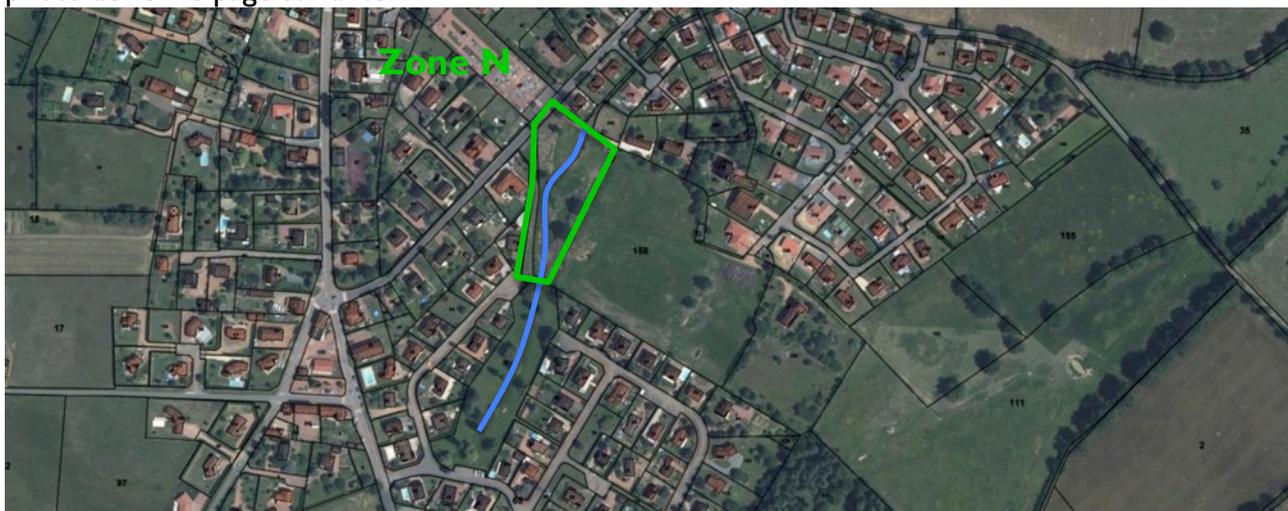
En accord avec le projet de développement tel qu'il est prévu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, c'est à dire avec l'idée d'une ouverture à l'urbanisation progressive des zones « A Urbaniser » (AU) au fur et à mesure que les zones IAU s'aménage, et pour répondre au besoin de créer une offre en logement plus maîtrisée de celle qui est liée au « dents creuses » et « divisions parcellaires », il apparaît nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU et celle dont la faisabilité semble la plus opérationnelle (en particulier du fait de l'existence d'un projet et d'une absence d'obstacle foncier) est la zone 2AU de 2,1 hectares desservie par la rue des mésanges et qui constitue la continuité du lotissement « Les frênes de Commelle ».

Afin de répondre à ces besoins, la modification prévoit donc l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, le long de la Rue des Mésanges. En ce sens, la zone sera classée en IAU.

La création d'une OAP s'inspirera de manière générale de l'écriture de l'OAP de la zone IAU du PLU actuellement opposable (en particulier pour les exigences en matière de logement). S'y ajouteront des principes particuliers liés au site particulier de la zone 2AU à ouvrir à l'urbanisation.

Toutefois, il faut noter que la parcelle 158 qui fait l'objet de la zone 2AU n'est pas entièrement classée en zone A Urbaniser et que la partie au Nord-Ouest, au milieu de laquelle passe un ruisseau, est classée en zone N ;

Cet espace naturel, relativement peu entretenu, se trouve dans la continuité d'un espace vert communal aménagé autour de partie amont de ce même ruisseau, comme on peut le voir sur la photo aérienne page suivante.

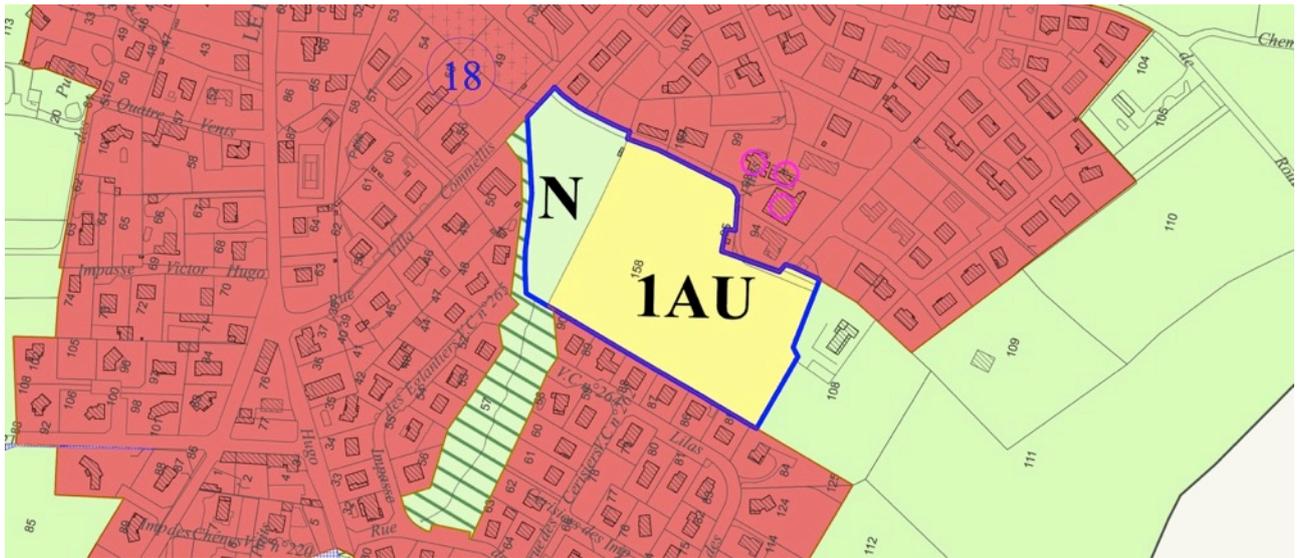


Source géoportail

Afin d'assurer la continuité de la coulée verte déjà aménagée par la commune, la partie de la parcelle se trouvant à l'Ouest du ruisseau sera intégrée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation avec pour objet la préservation de l'espace naturel autour du passage d'eau. La partie à l'Est du ruisseau pourra être intégrée à des parcelles privées, mais la partie à l'Ouest et le ruisseau relèveront obligatoirement des espaces collectifs de l'aménagement.

Ainsi, afin de maîtriser les aménagements qui pourraient être faits sur ce secteur, le périmètre de l'OAP débordera de la zone IAU pour inclure la partie de la parcelle en zone N.

Le nouveau dessin du plan de zonage sera :



Modification du plan de zonage du PLU

Il fait simplement apparaître le périmètre de l'OAP qui est donné par le trait bleu et qui comprend l'ensemble de la parcelle qu'elle soit en zone 1AU ou en zone N.

Les principes proposés pour l'aménagement de la zone sont :

Voirie et accès

Dans la mesure où il n'y a qu'un accès voirie automobile au Nord, il faudra prévoir une possibilité de retournement à l'intérieur de la zone.

Par ailleurs, une possibilité de liaison piétonne existe au niveau du coin Nord-Ouest de la zone AU. L'OAP prévoira la possibilité de rejoindre le cheminement existant à cet endroit.

Mobilité douce

Un cheminement piétonnier sécurisé devra être assuré le long de la voirie principale de desserte

Traitement paysager

L'OAP prévoit le traitement des frontières sur l'ensemble de son périmètre:

Au Nord et au Sud il est demandé la plantation d'une haie paysagère pour assurer l'articulation avec les lotissements et logements existants.

L'Ouest de la zone correspond à un secteur naturel (élément remarquable du patrimoine paysager et naturel) à préserver (zone humide avec un passage d'eau). L'articulation paysagère entre les « fonds de parcelles » et le futur espace collectif « nature » devra être pris en compte avec la plantation d'un « couloir » paysager sur la rive Est du ruisseau qui associera des arbustes, des bosquets et des arbres d'essence locale en s'inspirant des végétaux actuellement existant sur la zone N. Le traitement paysager de l'espace collectif à l'Ouest sera simple et devra permettre la mise en valeur de l'espace naturel existant.

A l'Est, des éléments de haie sont déjà existants qu'il faudra conserver.

Les aires de stationnements collectives (qu'elles soient associées à la voirie ou qu'elles en soient détachées) devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Les faîtages principaux seront sensiblement parallèles à la voirie.

Prise en compte de la ligne haute tension

Il sera demandé de ne pas construire dans un couloir de 3 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne haute tension.

Le schéma de principe pour l'OAP sera



3.3 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les prescriptions de l'OAP seront :

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

1.1 Mettre en valeur l'environnement et le paysage

- Objectif 1 : Infiltration et rétention

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

- Objectif 2 : Traitement paysager et qualité environnementale

Au Nord et au Sud il est demandé la plantation d'une haie paysagère pour assurer l'articulation avec les lotissements et logements existants.

L'Ouest de la zone correspond à un secteur naturel (élément remarquable du patrimoine paysager et naturel) à préserver (zone humide avec un passage d'eau). L'articulation paysagère entre les « fonds de parcelles » et le futur espace collectif « nature » devra être pris en compte avec la plantation d'un « couloir » paysager sur la rive Est du ruisseau qui associera des arbustes, des bosquets et des arbres d'essence locale en s'inspirant des végétaux actuellement existant sur la zone N. L'implantation de ces arbres et arbustes devra être libre pour donner une image d'espace naturel. Le traitement paysager de l'espace collectif à l'Ouest sera simple et devra permettre la mise en valeur de l'espace naturel existant.

A l'Est, des éléments de haie sont déjà existants qu'il faudra conserver.

A l'Ouest, à la frontière entre la zone IAU et la zone N, deux arbres existants sont à préserver.

Le long du ruisseau en fond de parcelle, les clôtures devront être traitées avec un grillage simple torsion de couleur verte.

Les aires de stationnements collectives (qu'elles soient associées à la voirie ou qu'elles en soient détachées) devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Les faîtages principaux seront sensiblement parallèles à la voirie.

- Objectif 3 : Prise en compte des réseaux

Les réseaux nécessaires à la construction des nouveaux logements devront être prévus sous la voirie

1.2 Assurer le développement maîtriser de la commune

- Objectif 1 : Organiser un aménagement cohérent de la zone

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

1.3 Lutter contre l'insalubrité

- Objectif 1 : Organiser la collecte des ordures ménagères

L'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs au niveau des accès du tènement.

- Objectif 2 : Tenir compte de la ligne haute tension

Il ne sera pas prévu de bâtiment sous la ligne haute tension sur une distance de trois mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne haute tension.

2. HABITAT

2.1 Favoriser le renouvellement urbain et la mixité

- Objectif 1 : Densité minimale

Pour ce secteur, la densité minimale à respecter est de 15 logements/hectare calculé uniquement sur la superficie de la partie classée en zone IAU, soit un minimum de 31 logements.

- Objectif 2 : Mixité de l'offre en logement

L'opération devra accueillir une diversité des formes et types de logements, avec un minimum d'environ 10 % de logements aidés et d'un minimum de 15% de logements collectifs ou habitat intermédiaire, comme préconisé par le SCoT.

- Objectif 3 : Respect des habitations voisines existantes

L'aménagement tiendra compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

3. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

3.1 Organiser les circulations

- Objectif 1 : Desserte

L'accès aux constructions devra se faire par la Rue des Mésanges. La desserte principale doit permettre un système de bouclage dans la zone.

- Objectif 2 : Circulation en mode de déplacement doux

La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir.

De plus, un cheminement piéton sera créé au Nord pour relier le secteur à l'Impasse du Grand Couvert.

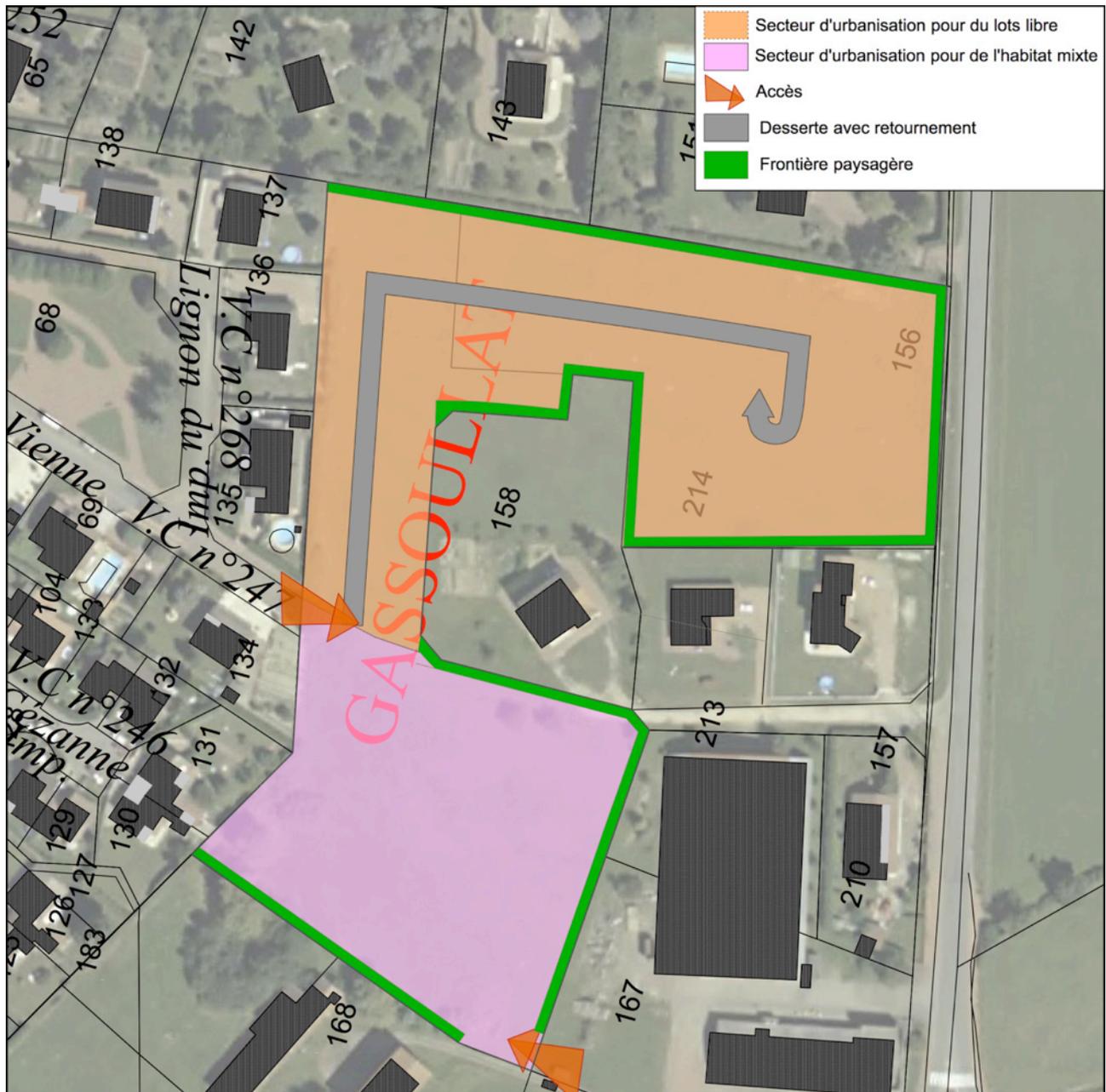
3.2 Organiser le stationnement

- Objectif 1 : Stationnement

L'opération devra prévoir au minimum 2 places par logement. Des aires de stationnement collectives devront être prévues en nombre suffisant.

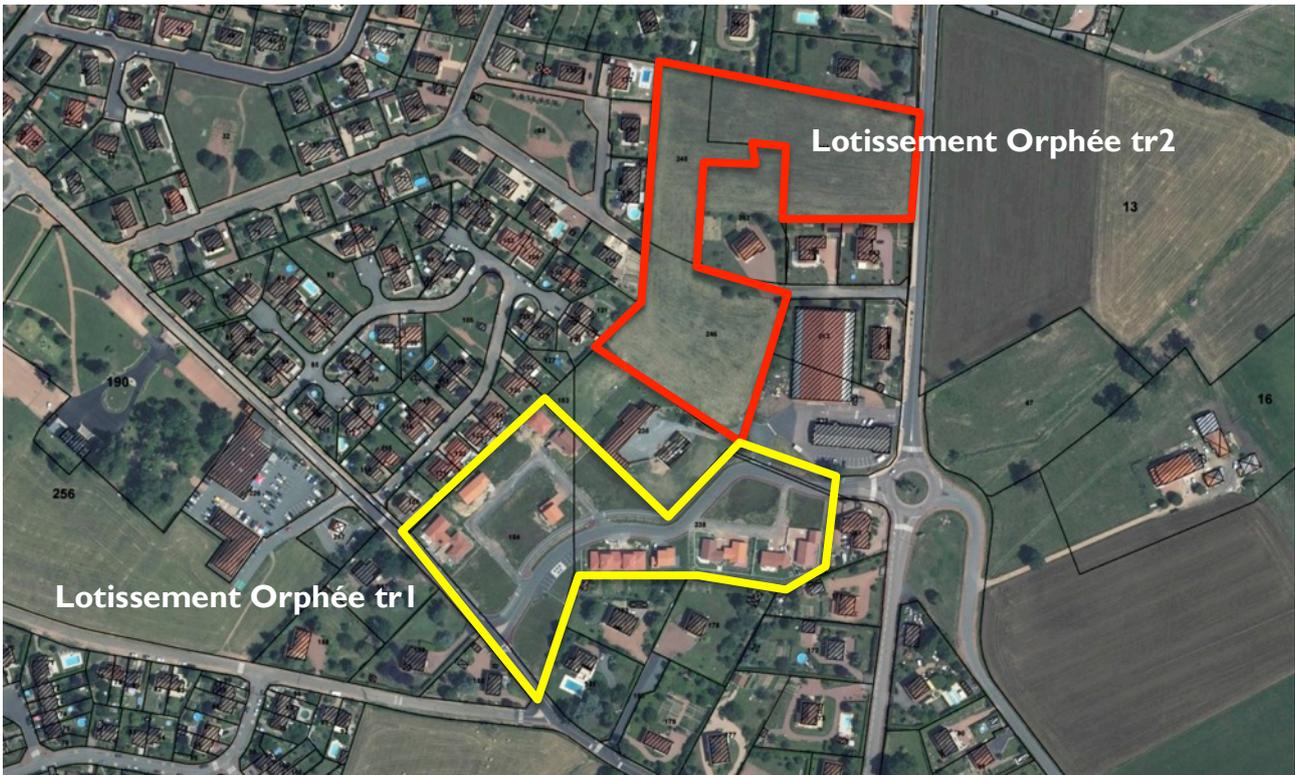
Cette zone IAU faisait l'objet d'une OAP qui demandait une urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble.

OAP approuvée en Février 2018



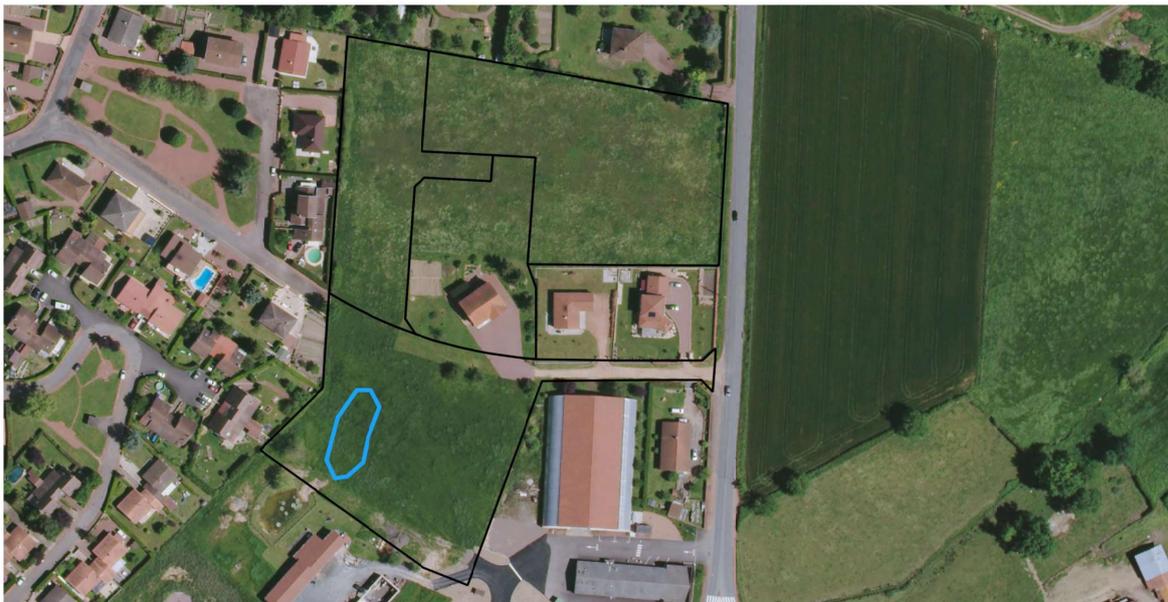
Cette unique zone IAU a fait l'objet d'une demande d'autorisation d'aménagement s'inscrivant dans la continuité d'un lotissement (Orphée 1, alors en cours d'aménagement) situé sur des parcelles au Sud et comportant 26 lots qui sont, aujourd'hui, tous construits, à l'exception d'un dernier sur lequel un permis a été accordé.

La deuxième tranche Orphée 2, correspondant aux terrains de la zone IAU a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré en 2021.



Les aménagements devaient être réalisés dans la foulée, mais une campagne de prospection pour inventaire des zones humides a fait apparaître l'existence d'une petite zone humide repérée sur la base de critère pédologique.

Délimitation des zones humides sur la base des critères pédologiques



Echelle : 1 / 2 500

Inventaire des zones humides au sens de la réglementation - Projet Orphée 2 (42 Commelle-Vernay)

Source : QGIS
Terrain : Mosaïque Environnement 2021
Fonds : IGN - licence ouverte Etalab 2.0
Date de réalisation : 08/03/2021



Cette zone humide, non repérée au moment de l'étude de révision du PLU, n'a pas été prise en compte dans le cadre de l'OAP, alors qu'elle affecte environ 2000 m² de surface dans la zone IAU.

Il est donc nécessaire de reprendre l'OAP afin de prendre en compte la présence de cette zone humide à deux points de vue :

- D'une part afin de prévoir uniquement la possibilité d'aménagement d'un espace végétalisé collectif en permettant la mise en valeur.
- D'autre part en tenant compte du fait que cet espace ne sera pas constructible pour recalculer, en fonction de la densité préconisée par le SCoT, le nombre de logements qui devra être accueilli sur ce secteur.

La correction de l'OAP sera aussi l'occasion de s'interroger sur l'intérêt des deux secteurs qui « zoniaient » d'un côté les « lots libres » et de l'autre « l'habitat intermédiaire ». Quant à la mixité au niveau de l'offre en logement, il est proposé de s'en tenir à la simple demande de l'OAP d'avoir un minimum de 25% de logements aidés et d'y ajouter le fait qu'il faudra prévoir au moins deux typologies de logements (habitat individuel et habitat groupé ou intermédiaire).

Par ailleurs, le département a réaffirmé qu'il ne devait pas y avoir de desserte depuis la RD à l'Est de la zone IAU. Ce point est déjà pris en compte dans l'OAP.

Sur cette base, le nouveau dessin du schéma de l'OAP sera :



Avec le texte suivant :

Principe de lecture

Sont notés en **rouge**, les éléments qu'il est proposé d'ajouter
Sont notés en **bleu barré**, les éléments qu'il est proposé de supprimer
Sont notés en noir, les éléments qu'il est proposé de conserver

SECTEUR DE DEVELOPPEMENT DU HAMEAU D'ORPHEE

Surface du secteur : 1,8 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

I. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace déjà urbanisé.

Objectif 3 – Prise en compte des réseaux

Obligation : Les réseaux nécessaires à la construction des nouveaux logements devront être prévus sous la voirie

2. Assurer un développement maîtrisé de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

3. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs au niveau des accès du tènement.

II. HABITAT

I. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : Pour ce secteur situé au niveau du centre bourg, la densité minimale à respecter est de 15 logements/hectare **calculé sur le secteur d'urbanisation (hors espace végétalisé collectif correspondant à la zone humide)** soit un minimum de ~~27~~ 24 logements.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération devra accueillir une diversité des formes de logements, avec un minimum de 25 % de logements aidés.

Objectif 3 – Respect des habitations voisines existantes

Recommandation : L'aménagement tiendra compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

I. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : L'accès aux constructions devra se faire par deux points : la rue de Vienne et la rue Georges Bizet. La desserte sera réalisée en impasse et celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Recommandation : La desserte interne créée ~~pourra être~~ sera doublée d'un trottoir.

2. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Stationnement

Obligation : L'opération devra prévoir au minimum 2 places par logement. **Des aires de stationnement collectives devront être prévues en nombre suffisant.**

IV. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Ce secteur est concerné par le passage d'une conduite de refoulement du réseau public d'assainissement. Les conditions d'aménagement et de desserte du secteur doivent tenir compte de cet ouvrage, lequel doit rester accessible notamment pour son entretien.

6. CORRECTION DES MARGES DE REcul LE LONG DES RD, HORS AGGLOMERATION

Dans l'optique de prise en compte de la demande du conseil départemental, une correction concernant les marges de recul le long de la RD, hors agglomération.

L'Article 8 « Dispositions relatives aux routes départementales » du règlement prévoit :

« Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre d'accès sur les routes départementales peut être limitée dans l'intérêt de la sécurité des usagers et ceux circulant sur la route départementale.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière.

Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter les dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15mètres recommandé).

Marges de recul :

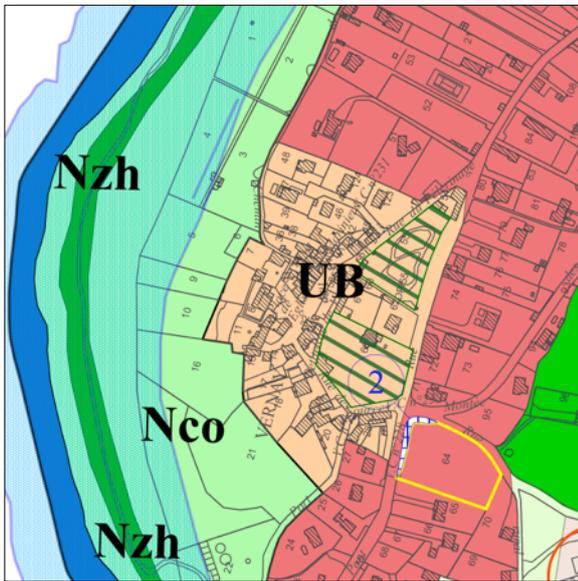
*Le long des routes départementales et **en dehors des panneaux d'agglomération matérialisés** conformément à l'article R110-2 du code de la route ; les retraits sont les suivants (retrait s'appliquant de part et d'autre de l'axe des routes concernées). »*

Sur le plan de zonage, des marges de recul apparaissent tout le long des RD, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur de l'agglomération. En ce sens, nous retrouvons une incohérence entre le règlement et le zonage de la commune. Dans le règlement, il est bien précisé que ces marges de recul s'appliqueront seulement au-delà de l'agglomération.

De fait, celles présentes au sein de l'agglomération seront retirées du plan de zonage pour se stopper au niveau des entrées d'agglomération.

7. PRESERVATION DU CARACTERE PATRIMONIAL DU BOURG DE VERNAY.

La zone UB du zonage correspond à la partie ancienne dense du Bourg de Vernay. Il s'agit d'une zone dense et équipée de type urbain de forme urbaine ancienne avec un bâti ancien en continu et souvent à l'alignement.



Plan de zonage du PLU approuvé en Février 2018



Carte de l'Etat-major du XIX^{ème} siècle

Comme nous l'illustre la carte de l'Etat-Major, ce secteur spécifique correspond à la partie urbaine ancienne de la commune. En ce sens, il s'agit d'une zone au caractère « patrimonial » plus importante que pour les autres.



Dans cette logique, les élus souhaiteraient protéger, préserver l'image de la partie ancienne de Commelle-Vernay en proposant des règles spécifiques sur ce secteur.

Actuellement, le règlement de la zone UB est identique à celui de la zone UA (zone pavillonnaire), mise à part sur l'Article 2 de la zone UA qui précise :

« Toutefois, dans le secteur repéré autour de la Mairie, sont aussi admis les petits équipements d'intérêt collectif et service public sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m² et que leur hauteur soit limitée à un rez-de-chaussée. »

On voit donc que règlementairement, le PLU actuel ne prend pas en compte la spécificité de ce secteur.

Les prescriptions architecturales de l'article 6 valant tant pour UA que pour UB, indiquent:

- Recul minimum de 3 mètres par rapport à la voie

Cette règle apparaît en totale contradiction avec la réalité des implantations anciennes qui sont pratiquement toutes en limite d'emprise publique.

Il conviendrait donc de modifier cette règle pour inscrire plutôt une règle d'implantation sur ou à proximité de l'emprise publique avec éventuellement des exceptions pour prendre en compte une topographie qui n'est pas toujours simple...

Les prescriptions architecturales de l'article 7 valant tant pour UA que pour UB, indiquent:

- Recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite et implantation en limite séparative dans quelques cas exceptionnels (règle de la hauteur maximale de 3,5m. sur la limite).

Cette règle apparaît encore en contradiction avec la réalité des implantations anciennes qui sont souvent en limite séparative.

Il conviendrait donc de modifier cette règle pour avoir une plus grande souplesse dans le rapport à la limite séparative.

Les prescriptions architecturales de l'article 11 valant tant pour UA que pour UB, indiquent:

- Adaptation au terrain (+ ou moins 2 mètres de remblai/déblais)
- Toitures : faible pente (30 à 70%) avec fenêtres de toits admises
- Couverture : tuiles couleur rouge sans panachage
- Façades : respect du nuancier si enduit – sinon aspect pierre ou bois

Elles apparaissent adaptées au secteur.

Toutefois, le **nuancier d'enduit** pourrait être plus restreint pour créer une plus forte homogénéité.

On voit que le mariage des tons ocres avec la pierre lorsqu'elle est laissée apparente fonctionne bien. Cela est moins le cas pour des enduits tirant plus vers le rose (et qui de plus ne sont pas gratté fin), et pas du tout pour des couleurs grises...



De même, il est proposé d'encadrer les possibilités de couleurs pour les menuiseries. Actuellement les couleurs brunes (bois) sont plutôt dominantes et les menuiseries blanches apparaissent plutôt « en décalage » dans ce secteur d'atmosphère plutôt ancienne. De même les **volets roulants avec coffre apparent** viennent plutôt déprécier l'image générale. Il vaudrait mieux qu'ils soient encastrés, ou alors de couleur brune...



Enfin, au niveau des clôtures, les murs (en pierre ou enduits) sont ici dominants et l'on pourrait conserver cet aspect. La hauteur des murs de clôture ne devrait pas dépasser 1,70 m. Il faudrait aussi préserver les murs de clôtures existants.

Toutefois, au delà de ces points spécifiques règlementaires, la question fondamentale est celle de la possibilité de nouvelles constructions à l'intérieur de ce petit noyau. Faut-il vraiment autoriser de nouvelles constructions ou essayer de conserver l'existant en autorisant simplement la possibilité d'extension (en respectant l'aspect existant ou au contraire en marquant une rupture claire au niveau matériaux) et de petites annexes.

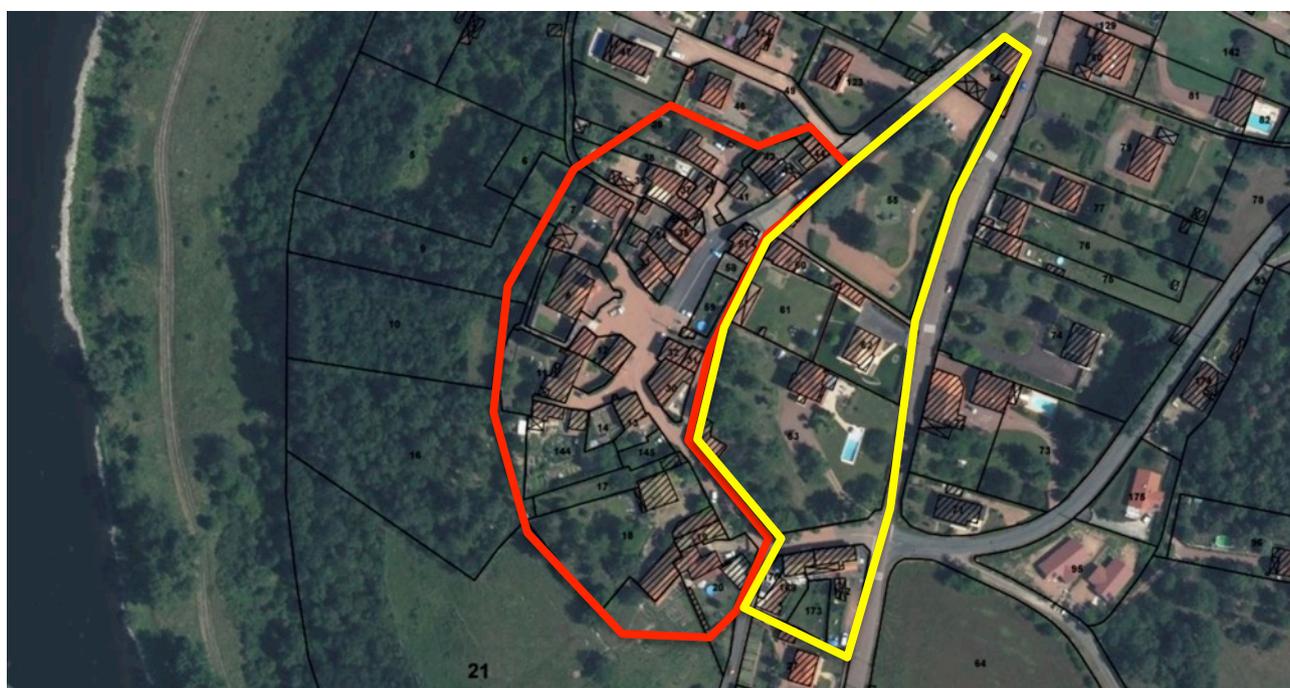
Dans ce cas il faut délimiter précisément la zone UB en fonction de cette philosophie de préservation du noyau ancien.

Sur le cadastre Napoléon de 1818, il apparaît de la manière suivante :



Extrait du cadastre Napoléon

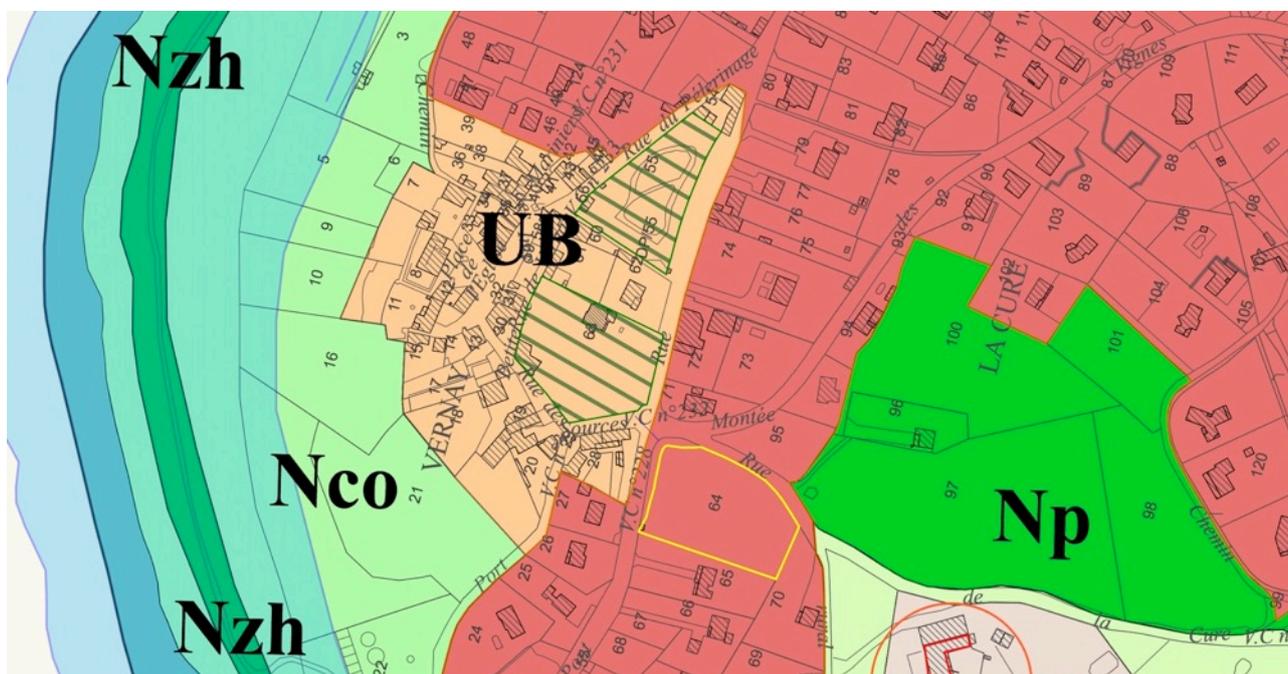
La comparaison avec la photo aérienne de 2021 permet de d'identifier précisément le petit « noyau ancien » (entouré en rouge) qu'il conviendrait de protéger afin de préserver l'identité de Vernay.



Toutefois au delà du périmètre correspondant au cadastre Napoléon, deux éléments (entourés en jaune) seraient à intégrer au dessin de la UB :

- Le grand espace entouré de rue à l'Est qui étant très peu bâti permet de conserver de nombreuses vues sur l'église en contrehaut.
- Le bâtiment à l'est au carrefour avec la rue du I In novembre.

Le nouveau dessin de la zone UB serait :



Modification du zonage du PLU

La zone UB est donc légèrement redessinée en enlevant une partie au Nord (6250 m²) correspondant à un lotissement récent n'ayant rien à voir avec le « noyau ancien » de Vernay.

Dans cette zone UB de Vernay ne serait autorisé que :

- L'aménagement des constructions existantes
- L'extension des constructions existantes
- Les annexes de moins de 40 m²

Cette définition restrictive doit permettre de préserver l'aspect général du noyau ancien.

Pour mettre en œuvre les éléments décrits ci-dessus, il convient donc aussi de faire évoluer les articles 2 et 11 de la zone UB de la manière suivante.

Principe de lecture

Sont notés en **rouge**, les éléments qu'il est proposé d'ajouter
Sont notés en **bleu barré**, les éléments qu'il est proposé de supprimer
Sont notés en **noir**, les éléments qu'il est proposé de conserver

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

De manière générale :

Ne sont autorisés que l'aménagement et l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination, ainsi que les annexes dont l'emprise au sol est de moins de 40 m².

Les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces, les équipements d'intérêt collectif et services publics, sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

~~— Les entrepôts si leur surface au sol est inférieure à 30 m²;~~

~~— Les commerces sont admis dans la limite de 100 m² de surface de plancher~~

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L 151 - 19° (Cf. figurés ponctuels de couleur rose sur le plan de zonage), doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Toutefois l'aménagement, l'extension mesurée et les annexes aux bâtiments existants peuvent être autorisés dans la mesure où cela ne porte pas préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et de leur environnement paysager. De plus, le permis de démolir est exigé.

Les secteurs constitutif du patrimoine végétal et paysager repérés en zone UB au titre de l'article L151 - 19° (Cf. hachures de couleur verte sur le plan de zonage), doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Tout projet doit faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Seuls l'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes y sont autorisées.

ARTICLE UB II – ASPECT EXTERIEUR

I - ADAPTATION DU TERRAIN

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Sur terrain plat : seules les buttes de terre prolongeant la construction sont autorisées sans excéder une hauteur d'un mètre. Les pieds de talus ne doivent pas être implantés à moins d'un mètre des limites séparatives et des limites par rapport aux voies et emprises publiques.

Sur terrain en pente :

-Les affouillements ne doivent pas excéder une profondeur de 2 mètres par rapport au terrain naturel mesurée à partir du point le plus haut.

-Les exhaussements ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel mesurée à partir du point le plus bas.

-Dans tous les cas, les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

2 - TENUE DES PARCELLES

Quel que soit leur destination, les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
Les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux sont interdits, y compris sur les voies publiques.

3 - TOITURES

~~Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faitages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.~~

~~Les toitures des constructions à usage d'habitation devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 70 %~~

~~Les toitures des autres bâtiments devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 15% et 70%.~~

~~Les toitures à une seule pente seront admises à condition d'être adossées à un autre bâtiment de taille plus importante et pour les bâtiments annexes d'une surface inférieure ou égale à 15m².~~

~~Les toitures plates sont admises :~~

~~— Pour les toitures végétalisées~~

~~— Sur des bâtiments publics~~

~~— Sur des constructions nouvelles, ou des extensions de bâtiments existants, dans la mesure où le volume de la toiture terrasse soit inférieur au volume de la toiture comportant 2 pans minimum (un rapport 2/3, 1/3 sera nécessaire)~~

~~Les frontons, lucarnes à fronton, lucarnes type fenêtre de toit et jacobine sont admis.~~

Aménagement de l'existant

Pour l'aménagement de l'existant on conservera l'aspect des toitures existantes lorsqu'elles sont de qualité. Pour les autres toitures (tôle ondulée, fibro-ciment, bardeaux d'asphalte...), on optera pour une toiture d'aspect tuile avec une pente comprise entre 15% et 70%.

Extension de l'existant

Dans le cas d'une extension, si sa toiture est au même niveau que celle de la construction existante, elle sera traitée avec les mêmes pentes et le même aspect.

Si elle n'est pas au même niveau, elle sera traitée soit avec une pente proche de celle de la construction existante, soit avec une toiture plate.

Annexes

Les annexes seront traitées soit avec une pente proche de celle de la construction existante, soit avec une toiture plate.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les vérandas, pergolas, piscines, serres et en cas d'installation des dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables.

4 – COUVERTURE

~~Les toitures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge brique sans panachage.~~

Aménagement de l'existant

Pour l'aménagement de l'existant on conservera l'aspect des toitures existantes lorsqu'elles sont de qualité. Pour les autres toitures (tôle ondulée, fibro-ciment, bardeaux d'asphalte...), on optera pour une toiture d'aspect tuile de couleur rouge brique sans panachage

Extension de l'existant

Dans le cas d'une extension, si sa toiture est au même niveau que celle de la construction existante, elle sera traitée avec le même aspect que la toiture existante.

Si elle n'est pas au même niveau, elle sera traitée soit avec un aspect proche de celle de la construction existante dans la mesure où celle-ci est traitée avec un matériau de qualité, soit avec un aspect de tuile rouge sans panachage, soit avec une toiture plate.

Annexes

Les annexes seront traitées soit avec un aspect proche de celle de la construction existante dans la mesure où celle-ci est traitée avec un matériau de qualité, soit avec un aspect de tuile rouge sans panachage, soit avec une toiture plate.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

~~-Pour les toitures des bâtiments annexes inférieurs à 20m²~~

~~-Pour les toitures plates autorisées~~

-Pour les vérandas, piscines, serres et en cas d'installation des dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables.

~~La restauration à l'identique des toitures en ardoise sur les bâtiments traditionnels historiques de la commune est autorisée.~~

5 - FACADES

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois la couleur des enduits de façade doivent respecter le **nuancier spécifique à la zone UB** et annexé au PLU et consultable en mairie. Les matériaux ou enduits de couleur vive, blanche, le ciment gris et le moellon brut sont interdits en finition.

Pour maintenir une unité par rapport à l'existant, il pourra être autorisé des matériaux et des coloris différents.

~~D'autres couleurs pourront néanmoins être admises pour des bâtiments à vocation économique ou à usage d'équipements.~~

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux piscines, vérandas et serres.

6 - MENUISERIES

Les menuiseries devront être de couleur rappelant le bâti ancien (ton pierre ou bois) et devront être clairement et précisément indiquées dans la demande d'autorisation pour validation par la Mairie.

Les coffres des volets roulant doivent être encastré dans la maçonnerie et non visible de l'extérieur. En cas d'impossibilité, ils seront de couleur brune ainsi que l'ensemble de la menuiserie.

6 7 - CLOTURES

La clôture des lots est facultative.

Les murs de clôture pleins ne doivent pas excéder ~~1.20m~~ **1,70 m.** de hauteur, ils seront enduits à minima sur les faces visibles depuis la chaussée, qu'elle soit publique ou privée, dans les nuances du bâtiment principal ~~et recouvert de tuiles identiques à la construction principale.~~

~~Ils pourront être surmontés d'un dispositif ajouré (pvc, bois, fer forgé...) sans pouvoir excéder au total (muret + dispositif ajouré) : 1.70m.~~

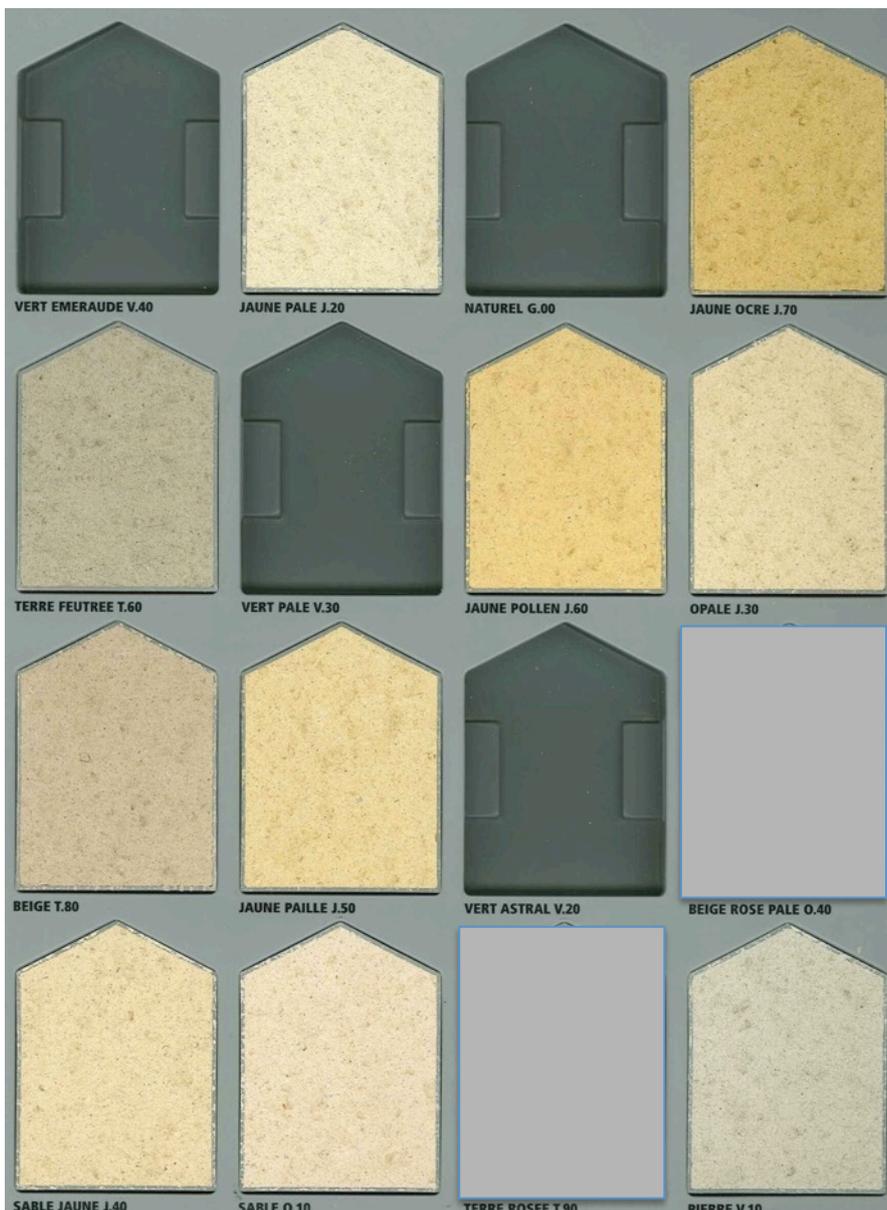
Pour maintenir une unité par rapport à l'existant sur le linéaire de voirie, il pourra être autorisé une hauteur, des matériaux et des coloris différents.

Si la clôture est doublée d'une haie vive ou constituée uniquement d'une haie vive, elle devra être d'essences variées et locales (Cf. liste en annexe).

A titre d'information :

Les haies doivent être plantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative et ne doivent pas excéder 2 m de hauteur, se référer à l'article 671 du Code Civil.

Enfin le nuancier pour la zone UB est le suivant :



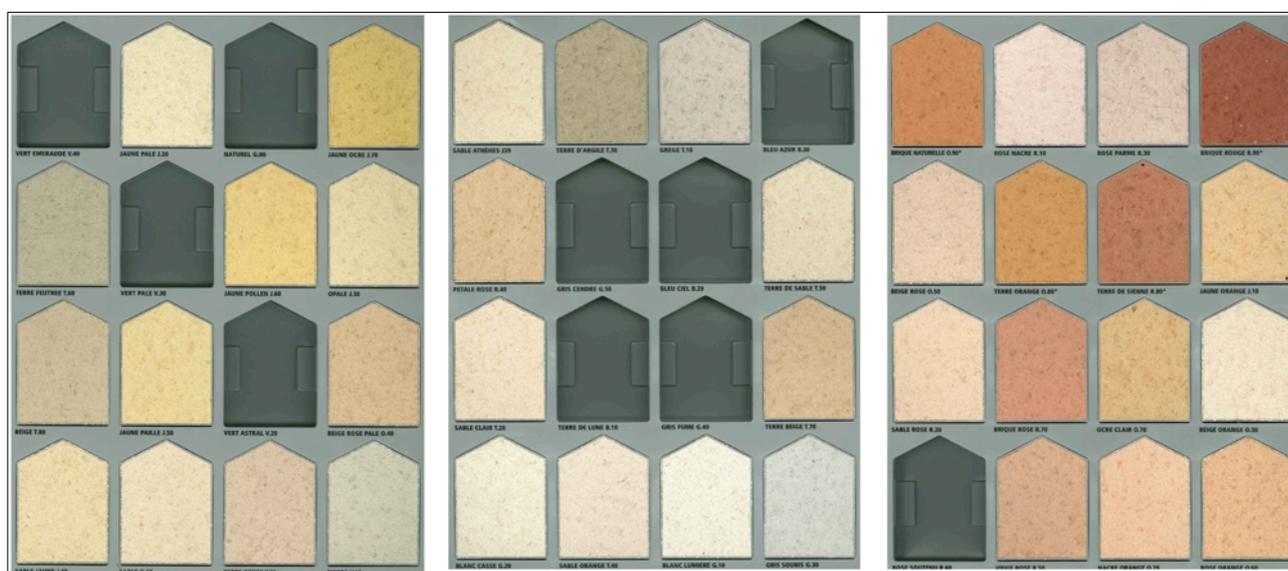




8. AJOUTER UNE COULEUR AU NUANCIER DE FACADE

Les élus souhaiteraient faire évoluer le nuancier de façade, particulièrement suite à une forte demande des habitants. Cette évolution concernerait toutes les zones mise à part celle UB, dans l'optique d'établir une différenciation entre le Bourg ancien de Commelle-Vernay et les autres secteurs. Cela permettra, ainsi, de préserver le caractère historique du Bourg.

Pour toutes les zones, le nuancier de couleurs applicable aux façades est le suivant :



Nuancier du PLU actuel

Actuellement, les couleurs Bleu azur, Bleu ciel, Gris cendré, Gris fumé, Terre de lune et Rose sont interdites.

De même, les couleurs Brique rouge, Brique naturelle, Terre orange et Terre de sienne sont interdites en dominante chromatique. « Elles sont admises seulement si elles sont associées à un volume annexe adossé à la construction principale ou si elles sont apposées sur 1/3 de la surface totale de la façade d'un bâtiment maximum. ».

L'évolution souhaitée porterait sur l'intégration de nuances de gris au nuancier du PLU, particulièrement sur le coloris « Gris cendré », actuellement interdit dans le règlement.



Couleur g50 « Gris cendré », Nuancier Parexlanko

9. MODIFICATION DU REGLEMENT SUR LES HAUTEURS ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES UX

La zone UX correspond à une zone équipée réservée à l'implantation d'activités à dominante artisanales.

Les élus souhaiteraient voir évoluer le règlement, notamment sur les hauteurs et implantations des constructions dans cette zone.

La règle des hauteurs proposée (à savoir de ne pouvoir s'implanter en limite que si la construction est inférieure à 3,5 m de haut ou alors de respecter un recul de 3 m) est apparue trop restrictive pour des projets d'extension, notamment pour les entreprises existantes.

Pour mettre en œuvre les éléments décrits ci-dessus, il convient donc aussi de faire évoluer l'article 7 de la zone UX de la manière suivante.

Principe de lecture

Sont notés en **rouge**, les éléments qu'il est proposé d'ajouter

Sont notés en **bleu barré**, les éléments qu'il est proposé de supprimer

Sont notés en noir, les éléments qu'il est proposé de conserver

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En fonction de l'implantation et de la configuration des constructions voisines, les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite séparative :

* si la hauteur du mur sur limite est inférieure à 3,5 m : dans ce cas, son implantation devra être réalisée en tout point du bâtiment (chéneaux posé sur le mur) et la façade de la construction jouxtant la limite ne devra pas comporter d'ouvertures.

* **si la parcelle limitrophe est, elle même, en zone UX**

* s'ils s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative

* à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adossent à des constructions en limite.

- soit en respectant en tout point du bâtiment (y compris les débords de toit) un retrait minimal de 3 mètres.

(...)

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

* Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

* La reconstruction à l'identique après sinistre

* L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant

* Le bassin des piscines devra être implanté à 2 mètre minimum des limites séparatives. »

10. MODIFICATION DU REGLEMENT SUR L'ENCADREMENT DES CLÔTURES

L'usage du PLU a fait apparaître des difficultés dans l'application des règles encadrant les clôtures. Actuellement, pour toutes zones, l'Article I 1-6, concernant les clôtures, s'établit de la sorte :

« La clôture des lots est facultative.

Les murs de clôture pleins ne doivent pas excéder 1.20m de hauteur, ils seront enduits à minima sur les faces visibles depuis la chaussée, qu'elle soit publique ou privée, dans les nuances du bâtiment principal et recouvert de tuiles identiques à la construction principale.

Ils pourront être surmontés d'un dispositif ajouré (pvc, bois, fer forgé....) sans pouvoir excéder au total (muret + dispositif ajouré) : 1.70m.

Pour maintenir une unité par rapport à l'existant sur le linéaire de voirie, il pourra être autorisé une hauteur, des matériaux et des coloris différents.

Si la clôture est doublée d'une haie vive ou constituée uniquement d'une haie vive, elle devra être d'essences variées et locales (Cf. liste en annexe).

A titre d'information :

Les haies doivent être plantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative et ne doivent pas excéder 2 m de hauteur, se référer à l'article 671 du Code Civil. »

Cette rédaction fait apparaître plusieurs difficultés :

- Elle ne fait pas de différence entre la clôture sur limite d'emprise publique et celle sur limite séparative. Or il n'apparaît pas fondamental de définir précisément des clôtures sur limites séparative qui ne participent pas vraiment du paysage urbain depuis l'espace collectif.
Pour les limites séparatives, il sera donc simplement indiqué une limite de hauteur à 2,00 m. sans autres prescriptions particulières au niveau de l'aspect.
- Pour les dispositifs ajourés au-dessus du muret, on ajoutera « treillis soudé ».
- Il sera aussi pris en compte la question des « murets techniques » (muret recevant les différents coffrets des réseaux secs, la boîte aux lettres...) qui peuvent ponctuellement présenter une hauteur plus importante que 1,20 m.
- Les murets ne pourront avoir une hauteur inférieure à 0,50 m.
- Enfin, la commune souhaite qu'il soit indiqué que les matériaux précaires (plastiques, bâches, non tissés, osier...) sont interdits.

Pour prendre en compte ces cinq points, l'article sera rédigé de la manière suivante pour toutes les zones.

Principe de lecture

Sont notés en **rouge**, les éléments qu'il est proposé d'ajouter

Sont notés en **bleu barré**, les éléments qu'il est proposé de supprimer

Sont notés en noir, les éléments qu'il est proposé de conserver

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

6 - CLOTURES

La clôture des lots est facultative.

Pour les clôtures sur limites séparatives

* Leur hauteur ne peut excéder 2 m.

Pour les clôtures donnant sur un espace public ou collectif, elles doivent être constituées :

* D'un mur plein d'une hauteur minimale de 0,25 m. qui ne pourra ~~Les murs de clôture pleins ne doivent~~ pas excéder 1.20m de hauteur. Toutefois, une hauteur plus importante peut être admise ponctuellement pour la réalisation d'un muret permettant l'intégration d'éléments techniques tels que coffrets de réseau, boîtes aux lettres...etc. La hauteur ne pourra toutefois pas dépasser 1,70 m.

Ils seront enduits à minima sur les faces visibles depuis la chaussée, qu'elle soit publique ou privée, dans les nuances du bâtiment principal ~~et recouvert de tuiles identiques à la construction principale.~~

Ils pourront être surmontés d'un dispositif ajouré (pvc, bois, fer forgé, **treillis soudé** ...) sans pouvoir excéder au total (muret + dispositif ajouré) : 1.70m. **Les matériaux précaires (plastiques, bâche, non tissés, osiers...) sont toutefois interdits.**

Pour maintenir une unité par rapport ~~à l'existant~~ **à des aspects de clôture déjà existant** sur le linéaire de voirie, il pourra être autorisé une hauteur, des matériaux et des coloris différents.

Si la clôture est doublée d'une haie vive ou constituée uniquement d'une haie vive, elle devra être d'essences variées et locales (Cf. liste en annexe).

A titre d'information :

Les haies doivent être plantées à une distance minimale de ~~2 m~~ **0,5m** de la limite séparative et ne doivent pas excéder 2 m de hauteur, se référer à l'article 671 du Code Civil.

II. EVOLUTION DU REGLEMENT SUR LA REGLE D'IMPLANTATION DES ANNEXES

Concernant L'Article 7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les élus souhaitaient apporter une modification, particulièrement sur les annexes. L'article 7 est commun à toutes les zones du PLU. Il s'agirait, ainsi, d'ajouter une exception pour l'implantation des annexes de moins de 20 m² pour leur donner la possibilité de s'implanter soit en limite, soit avec un retrait de 1m.

Pour mettre en œuvre les éléments décrits ci-dessus, il convient donc aussi de faire évoluer les articles 7 de la manière suivante.

Principe de lecture

Sont notés en **rouge**, les éléments qu'il est proposé d'ajouter
Sont notés en **bleu barré**, les éléments qu'il est proposé de supprimer
Sont notés en noir, les éléments qu'il est proposé de conserver

ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En fonction de l'implantation et de la configuration des constructions voisines, les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en respectant en tout point du bâtiment (y compris les débords de toit) un retrait minimal de 3 mètres.
- soit en limite séparative :
 - * si la hauteur du mur sur limite est inférieure à 3,5 m : dans ce cas, son implantation devra être réalisée en tout point du bâtiment (chéneaux posé sur le mur) et la façade de la construction jouxtant la limite ne devra pas comporter d'ouvertures.
 - * s'ils s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative
 - * à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adosent à des constructions en limite.

Les annexes de 20m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,5m peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 1m.

(...) »

12. EVOLUTION DU REGLEMENT SUR LES TOITURES ET COUVERTURES SUR LES ZONES UA, AU et UL

Les élus souhaiteraient voir évoluer l'Article 11 pour les zones UA, IAU, A et N notamment sur les toitures et les couvertures pour être moins strict sur les annexes et les « pergolas ».

Ils souhaitent aussi plus de souplesse pour les bâtiments publics qui par leurs fonctions réelles ou symboliques peuvent appeler à des architectures, des volumes et des aspects de toiture différents. Or, pour les couvertures, le règlement prévoit que seul des aspects de « tuiles de couleur rouge brique sans panachage » sont autorisés. Ainsi, il convient de faire évoluer les articles 11 des zones UA et AU sur ce point, mais aussi celui de la zone UL, zone exclusivement réservées à l'implantation d'équipements, mais dont l'article 11 est le même que pour les quartiers d'habitat.

Pour prendre en compte ce point, l'article sera rédigé de la manière suivante pour les zones UA et AU.

Principe de lecture

Sont notés en **rouge**, les éléments qu'il est proposé d'ajouter
Sont notés en **bleu barré**, les éléments qu'il est proposé de supprimer
Sont notés en noir, les éléments qu'il est proposé de conserver

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

3 - TOITURES

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 70 %

Les toitures des autres bâtiments devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 15% et 70%.

Les toitures à une seule pente seront admises à condition d'être adossées à un autre bâtiment de taille plus importante et pour les bâtiments annexes d'une surface inférieure ou égale à 15m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les toitures des bâtiments annexes inférieurs à 20m²
- Pour les toitures plates autorisées
- Pour les vérandas, pergolas, piscines, serres et en cas d'installation des dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les toitures plates sont admises :

- Pour les toitures végétalisées
- Sur des bâtiments publics
- Sur des constructions nouvelles, ou des extensions de bâtiments existants, dans la mesure où le volume de la toiture terrasse soit inférieur au volume de la toiture comportant 2 pans minimum (un rapport 2/3, 1/3 sera nécessaire)

Les frontons, lucarnes à fronton, lucarnes type fenêtre de toit et jacobine sont admis.

4 - COUVERTURES

Les toitures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge brique sans panachage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les toitures des bâtiments annexes inférieurs à 20m²
- Pour les toitures plates autorisées
- Pour les vérandas, **pergolas**, piscines, serres et en cas d'installation des dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables.
- **Pour les bâtiments publics.**

La restauration à l'identique des toitures en ardoise sur les bâtiments traditionnels historiques de la commune est autorisée.

Pour la zone **UL**, la nouvelle rédaction sera :

ARTICLE UL II – ASPECT EXTERIEUR

I - ADAPTATION DU TERRAIN

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Sur terrain plat : seules les buttes de terre prolongeant la construction sont autorisées sans excéder une hauteur d'un mètre. Les pieds de talus ne doivent pas être implantés à moins d'un mètre des limites séparatives et des limites par rapport aux voies et emprises publiques.

Sur terrain en pente :

- Les affouillements ne doivent pas excéder une profondeur de 2 mètres par rapport au terrain naturel mesurée à partir du point le plus haut.
- Les exhaussements ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel mesurée à partir du point le plus bas.
- Dans tous les cas, les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

2 - TENUE DES PARCELLES

Quel que soit leur destination, les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux sont interdits, y compris sur les voies publiques.

3 - TOITURES

~~Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.~~

~~Les toitures des constructions à usage d'habitation devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 70 %~~

~~Les toitures des autres bâtiments devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 15% et 70%.~~

~~Les toitures à une seule pente seront admises à condition d'être adossées à un autre bâtiment de taille plus importante et pour les bâtiments annexes d'une surface inférieure ou égale à 15m².~~

~~Les toitures plates sont admises :~~

~~— Pour les toitures végétalisées~~

~~— Sur des bâtiments publics~~

~~— Sur des constructions nouvelles, ou des extensions de bâtiments existants, dans la mesure où le volume de la toiture terrasse soit inférieur au volume de la toiture comportant 2 pans minimum (un rapport 2/3,1/3 sera nécessaire)~~

~~Les frontons, lucarnes à fronton, lucarnes type fenêtre de toit et jacobine sont admis.~~

Non réglementé

4 – COUVERTURE

~~Les toitures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge brique sans panachage.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas :~~

~~- Pour les toitures des bâtiments annexes inférieurs à 20m²~~

~~- Pour les toitures plates autorisées~~

~~- Pour les vérandas, piscines, serres et en cas d'installation des dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables.~~

~~La restauration à l'identique des toitures en ardoise sur les bâtiments traditionnels historiques de la commune est autorisée.~~

Non réglementé

5 - FACADES

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois la couleur des enduits de façade doivent respecter annexé au PLU et consultable en mairie. Les matériaux ou enduits de couleur vive, blanche, le ciment gris et le moellon brut sont interdits en finition.

Pour maintenir une unité par rapport à l'existant, il pourra être autorisé des matériaux et des coloris différents.

D'autres couleurs pourront néanmoins être admises pour des bâtiments à vocation économique ou à usage d'équipements.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux piscines, vérandas et serres.

6 - CLOTURES

La clôture des lots est facultative.

Pour les clôtures sur limites séparatives

* Leur hauteur ne peut excéder 2 m.

Pour les clôtures donnant sur un espace public ou collectif, elles doivent être constituées :

* D'un mur plein d'une hauteur minimale de 0,50 m. qui ne pourra ~~Les murs de clôture pleins ne doivent~~ pas excéder 1.20m de hauteur. Toutefois, une hauteur plus importante peut être admise ponctuellement pour la réalisation d'un muret permettant l'intégration d'éléments techniques tels que coffrets de réseau, boîtes aux lettres...etc. La hauteur ne pourra toutefois pas dépasser 1,70 m.

Ils seront enduits à minima sur les faces visibles depuis la chaussée, qu'elle soit publique ou privée, dans les nuances du bâtiment principal ~~et recouvert de tuiles identiques à la construction principale.~~

Ils pourront être surmontés d'un dispositif ajouré (pvc, bois, fer forgé, treillis soudé ...) sans pouvoir excéder au total (muret + dispositif ajouré) : 1.70m. ~~Les matériaux précaires (plastiques, bâche, non tissés, osiers...) sont toutefois interdits.~~

Pour maintenir une unité par rapport ~~à l'existant~~ à des aspects de clôture déjà existant sur le linéaire de voirie, il pourra être autorisé une hauteur, des matériaux et des coloris différents.

Si la clôture est doublée d'une haie vive ou constituée uniquement d'une haie vive, elle devra être d'essences variées et locales (Cf. liste en annexe).

A titre d'information :

Les haies doivent être plantées à une distance minimale de ~~2m~~ 0,5m de la limite séparative et ne doivent pas excéder 2 m de hauteur, se référer à l'article 671 du Code Civil.

13. EVOLUTION DE L'ARTICLE 11 (PLANTATION DES HAIES)

L'Article 11 indique, dans toutes les zones, pour les clôtures l'élément suivant :

A titre d'information :

Les haies doivent être plantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative et ne doivent pas excéder 2 m de hauteur, se référer à l'article 671 du Code Civil.

La mention de la distance minimale de 2 m. est une erreur au regard de l'article 671 du code civil qui prévoit :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

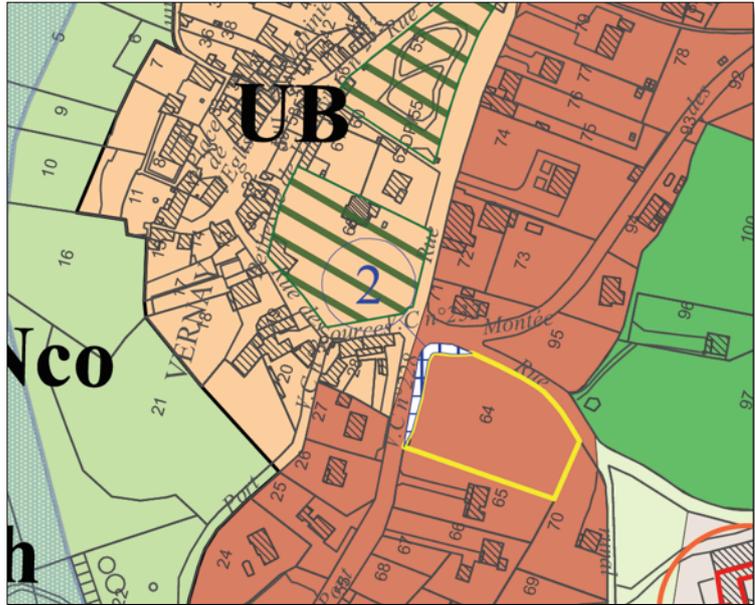
Les articles 11 de toutes les zones seront donc corrigés de la manière suivante :

A titre d'information :

Les haies doivent être plantées à une distance minimale de ~~2 m~~ 0,5m de la limite séparative et ne doivent pas excéder 2 m de hauteur, se référer à l'article 671 du Code Civil.

14. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°2

La modification prévoit la suppression de l'Emplacement Réservé N°2.



L'ER 2 dans le PLU actuellement opposable

En fait, le tènement situé au carrefour de ces voies a été vendu à un aménageur qui vient tout juste d'obtenir un Permis d'Aménager pour 7 lots (lotissement « Les Jardins de Milan »). Or, dans le cadre des différentes transactions, la commune a été sollicitée pour acquérir l'emprise correspondant à l'Emplacement Réservé. Après réflexions et plusieurs visites sur le terrain, la municipalité a finalement décidé d'abandonner ce projet du fait que les limites réelles du terrain n'empêcheront pas une bonne visibilité au carrefour existant (voir photo aérienne ci-dessous).



Source géoportail

L'emplacement réservé N°2 pour « Elargissement de la rue du Pont (VC228) et du carrefour entre cette voie et la rue de la Cure (VC 267) » d'une superficie de 280 m² sera donc supprimé.

15. MISE A JOUR DE L'ANNEXE 3 « CLASSEMENT SONORE DES VOIES ROUTIÈRES »

Le Plan Local d'Urbanisme contient en annexe, une annexe n°3 portant sur le « classement sonore des voies routières » et basé sur l'arrêté préfectoral en date du 7 février 2005, n°DT-11-005 « portant sur la mise à jour du classement des voies routières du département de la Loire ».

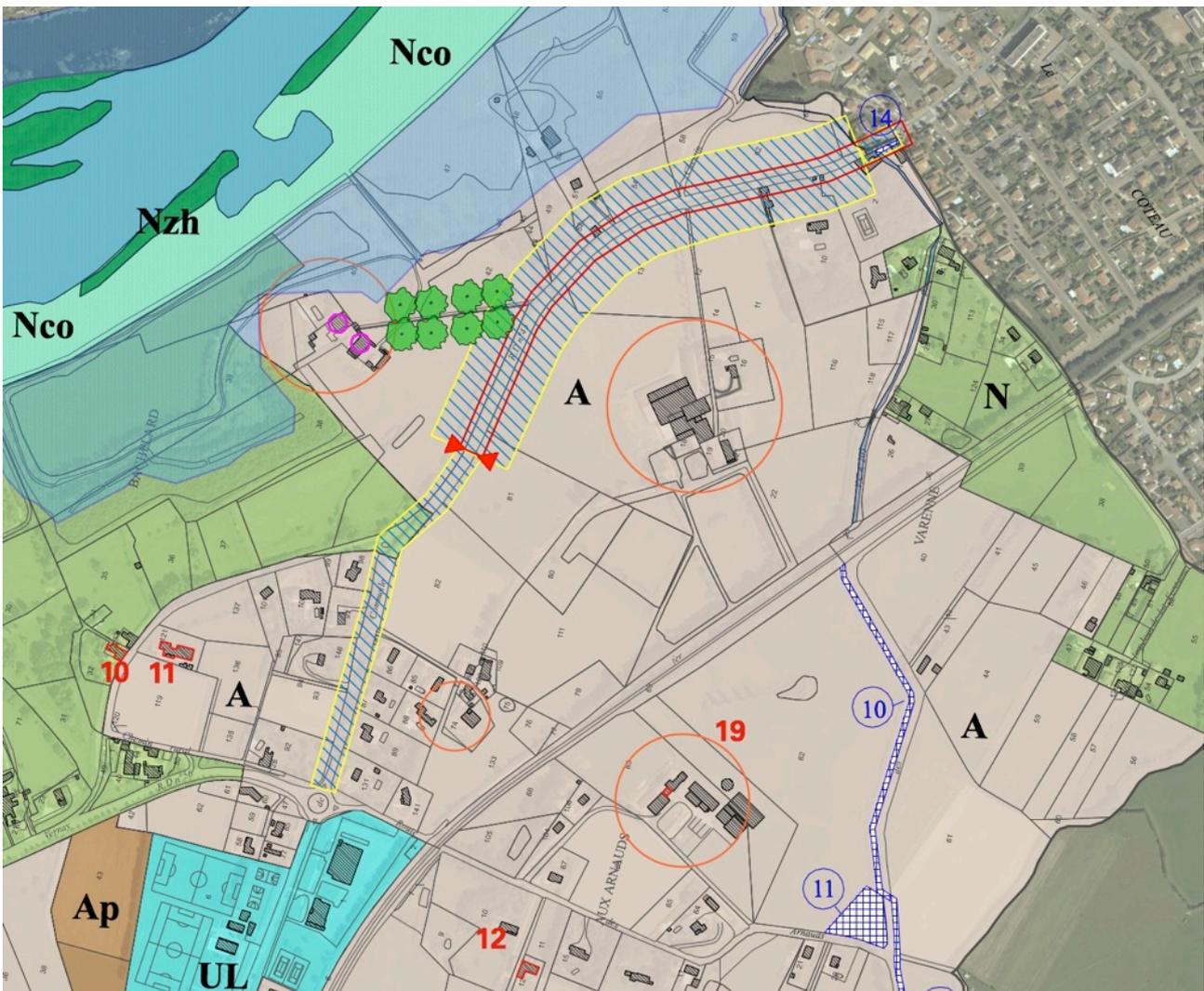
Cet arrêté a été annulé et remplacé par un nouvel arrêté préfectoral en date du 27 juillet 2022, n°DT-22-0331 « portant sur la mise à jour du classement des voies routières du département de la Loire ».

L'annexe 3 est donc modifiée pour la mettre à jour avec le nouvel arrêté.

Les nouveaux secteurs touchant Commelle-Vernay sont :

D43_2	D43PR15+892	Changement de vitesse 50/80	4	30	1
D43_3	Changement de vitesse 50/80	Changement de vitesse 80/50	3	100	1
D43_4	Changement de vitesse 80/50	D43PR18+1016	4	30	1

De plus, les périmètres des « secteurs affectés par le bruit » tels qu'ils ressortent du nouvel arrêté seront reportés pour information sur un extrait du plan de zonage donné dans cette même annexe n°3.



16. CONCLUSION

16.1 Incidences sur l'environnement

Le présent additif au rapport de présentation est complété par un document « Ib - Auto évaluation sur les incidences sur l'environnement » qui conclut à l'absence d'incidence notable et accompagne le formulaire de demande au « cas par cas » qui a été transmis à la MRAE.

16.2 La procédure de modification

La modification N°2 du PLU doit permettre de :

- **Ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU**
- **Faire évoluer l'OAP de la zone IAU pour tenir compte d'une zone humide**
- **Suppression du CSO sur le plan de zonage**
- **Correction des marges de recul le long des RD hors agglomération**
- **Préservation du caractère « patrimonial » du hameau de Vernay**
- **Ajout d'une couleur au nuancier de façade**
- **Modifier le règlement sur les clôtures**
- **Evolution de la règle d'implantation des annexes**
- **Evolution de la règle sur les couvertures**
- **Information sur l'article 671 du code civil**
- **Suppression d'un emplacement réservé.**
- **Mise à jour de l'annexe N°3.**

Considérant les évolutions à apporter, il est possible de conduire cette procédure dans le cadre d'une **modification** du PLU telle qu'elle est prévue aux articles L153-36 et suivants puisque l'évolution du document n'aura pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans la mesure où la modification entrainera, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, il s'agira ici d'une **modification de droit commun** (avec enquête publique) et non simplifiée, conformément à l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme.

Ce point de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU a fait l'objet, conformément à l'article L153-38, d'une délibération motivée du conseil municipal en date du.

16.3 Les pièces du dossier

Les pièces du présent dossier pour la modification du PLU de la commune de Varennes-lès-Mâcon sont :

- **1a** - Le présent additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la modification et l'évolution du zonage / règlement graphique du PLU.
- **1b** – L'auto évaluation sur les incidences sur l'environnement .
- **2** – Le plan de zonage indiquant les différentes évolutions du règlement graphique
- **3** – Le règlement modifié
- **4** – Les OAP modifiées
- **5** – La nouvelle Annexe n°3

Ce dossier est transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (**MRAE**), dans le cadre de la demande d'examen au « **cas par cas** » pour l'évaluation environnementale,

Le dossier de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées et à l'INAO.

Après notification aux personnes publique associées et si une évaluation environnementale n'est pas requise par la MRAE, le dossier de modification du PLU sera mis à l'enquête publique pendant un mois.

A la suite de cette enquête publique, le conseil municipal pourra se prononcer sur l'approbation de ce dossier.