

M O D I F I C A T I O N N ° 2 D U P . L . U .  
( P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E )

R A P P O R T D E P R E S E N T A T I O N

O C T O B R E 2 0 1 1

PIECE N° 3

« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération approuvant la modification n°2 du PLU en date du 3 octobre 2011 »

Le Maire, M. Denis DONARD

Le plan local d'urbanisme de la commune de CUVAT a été approuvé le 28 juin 2006 puis modifié en février 2010.

La commune s'est urbanisée ces dernières années avec des constructions qui respectaient les règles du document d'urbanisme mais que les élus jugeaient parfois peu harmonieuses.

Ils ont donc lancé une réflexion sur les aspects extérieurs des constructions et ont estimé utile de revoir les articles 11 de plusieurs zones du plan local d'urbanisme. A ce titre, un diagnostic communal a été établi par une coloriste chargée de préparer un nuancier pour la collectivité, qui s'appliquera à toutes les autorisations de construire et qui sera annexé au PLU.

En outre, la commune dispose de nombreuses zones d'urbanisation future AUbo dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation posent régulièrement des problèmes d'interprétation.

Les élus ont donc décidé de lancer une procédure de modification du PLU afin d'une part de préciser certains articles 11 suite à la réalisation du nuancier par la coloriste, et d'autre part de clarifier l'ouverture à l'urbanisation des zones AUbo par le biais de l'article 2 du règlement.

La commune entend par ailleurs harmoniser les CES et COS du secteur AUab, imposer des places de stationnements enterrées afin de valoriser les espaces verts dans les secteurs d'extension du centre village et imposer également la réalisation de 25% de logements aidés dans les secteurs AUaa et AUab, conformément au PADD du SCOT en cours de réalisation. Il est enfin proposé de limiter les gabarits de certaines constructions au sein des hameaux anciens afin de valoriser le patrimoine communal.

L'ensemble de ces points sera traité par un toilettage réglementaire et un complément d'orientations d'aménagement qui ne remettent pas en cause l'économie générale du document existant. Il peut donc être traité par le biais d'une procédure de modification du P.L.U.

## LA LISTE DES MODIFICATIONS

### LE REGLEMENT

#### ***Zones U et AUindiciées***

Les élus de CUVAT ont conscience de la difficulté d'harmoniser les constructions sur le territoire communal tout en laissant certaines libertés à la fois à la population et aux professionnels. C'est pourquoi elle s'est interrogée sur le contenu de l'article 11 des zones U et AUi du PLU permettant de gérer les aspects extérieurs. A ce titre, elle a décidé de mandater une coloriste pour la réalisation un nuancier qui permettrait à la fois de maîtriser les couleurs des façades mais également celles des toitures des nouvelles constructions et des réhabilitations.

Les articles 11 des zones concernées sont donc complétés par des dispositions renvoyant au respect des nuanciers à respecter. Ce nuancier sera par ailleurs annexé au dossier de PLU.

#### **Article 11 des zones U et AUi : Aspects extérieurs**

La mention suivante :

##### **« Façades**

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse.

Les teintes des menuiseries extérieures et éléments métalliques seront en harmonie avec celles des façades.

Les constructions à ossature bois sont autorisées sous réserve d'avoir des façades teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines et du site environnant.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

### **Toitures**

Toutes les constructions doivent être couvertes par des éléments de toiture à plusieurs pans avec des pentes comprises entre 40 et 100%. La pente de toit des vérandas ne pourra pas être inférieure à 30%.

Le raccordement de deux systèmes de toitures pourra être réalisé par une couverture à pente unique ou par une terrasse si cela concerne un pourcentage inférieur à 20% de la surface couverte.

.../... Les matériaux de couverture présenteront un aspect et une teinte identiques aux couvertures des constructions existantes et seront de couleur brune, grise ou brun-rouge, à l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site. »

Est remplacée par la mention :

### **Façades**

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions dans l'environnement, les façades seront enduites ou teintées avec des couleurs conformes au nuancier déposé en mairie.

Les constructions à ossature bois sont autorisées sous réserve d'avoir également des façades teintées avec des couleurs conformes au nuancier déposé en mairie. Le bois naturel et le madrier ne sont autorisés que lorsque la construction est implantée en limite d'un espace boisé qui permettra son intégration ou lorsque la construction est limitrophe d'une construction édifiée en bois naturel ou madrier. Les rondins sont interdits.

Les teintes des menuiseries extérieures et éléments métalliques devront être harmonieuses avec celles des façades sans utilisation de couleurs vives.

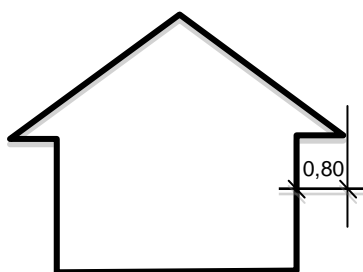
Les annexes et extensions des constructions seront traitées afin de présenter un aspect identique à celui des façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté. »

### **Toitures**

Toutes les constructions doivent être couvertes par des éléments de toiture à plusieurs pans avec des pentes comprises entre 40 et 100% et des avant-toits de 0,80 m minimum. La pente de toit des vérandas ne pourra pas être inférieure à 30%.

Le raccordement de deux systèmes de toitures pourra être réalisé par une couverture à pente unique ou par une terrasse si cela concerne un pourcentage inférieur à 20% de la surface couverte. Cette disposition pourra s'appliquer aux garages dans la limite de 60 m<sup>2</sup>.



.../... A l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site, les matériaux de couverture devront respecter les couleurs du nuancier annexé au dossier de PLU.

Dans le cas d'édification de constructions groupées ou simultanées, une seule couleur de toiture sera acceptée.

## **Zone UA**

---

Afin de conserver la typologie des hameaux anciens de la commune, composés de grandes fermes dont le gabarit est R+1+Combles, il est proposé de donner la possibilité aux élus de limiter le gabarit des réhabilitations ou des dents creuses à R+1+C dans certains secteurs de la zone UA, tout en maintenant la hauteur à 13 m. Cette limitation du gabarit permettra de respecter les typologies existantes et de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale des hameaux traditionnels de CUVAT.

### **Article 10 de la zone UA : Hauteur des constructions**

La différence d'altitude en tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 13 m, avec un gabarit de R+2+Combles.

La mention suivante est rajoutée :

« Une limitation du gabarit à R+1+Combles ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourra être exigée pour l'obtention du permis de construire. »

## **Zone AUb avec secteur AUbo**

---

L'urbanisation des secteurs AUbo, conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement a posé à plusieurs reprises de gros problèmes d'interprétation notamment sur la répartition des réseaux et la traduction juridique de l'opération d'aménagement. La règle de déblocage de ces secteurs est énoncée ci-dessous :

« Dans les secteurs AUbo les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve d'être intégrées au sein d'une opération d'aménagement qui devra respecter les conditions suivantes :

- l'opération d'aménagement doit porter au minimum sur une superficie équivalente à 40% de la surface totale de la zone AUbo ;
- l'opération d'aménagement pourra porter sur une surface inférieure uniquement si elle achève l'urbanisation d'une zone AUbo ;
- la réalisation du projet ne doit pas engendrer de terrains enclavés ou délaissés inconstructibles. »

Afin d'assurer la maîtrise de l'urbanisation des secteurs AUbo et de clarifier pour les pétitionnaires les procédures à engager, il est proposé de remplacer le texte ci-dessus par la mention suivante :

« Dans les secteurs AUbo les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve d'être intégrées au sein d'une opération d'aménagement (permis d'aménager ou zone d'aménagement concertée ZAC) et à condition que le dimensionnement des réseaux à créer permette la desserte de l'ensemble de la zone.

L'opération d'aménagement devra porter au minimum sur une superficie équivalente à 40% de la surface totale de la zone AUbo (une dérogation de 5% maximum pourra être tolérée sur décision de la commune) et ne devra pas engendrer de terrains enclavés ou délaissés inconstructibles. L'opération d'aménagement pourra porter sur une surface inférieure à 40% uniquement si elle achève l'urbanisation d'une zone AUbo ».

## **Zone AUaa avec secteur AUab**

---

Les secteurs AUab sont des secteurs d'extension du cœur de village de densité intermédiaire directement reliés au centre. Il apparaît donc important non seulement de bien maîtriser la densité mais également la forme urbaine de ces secteurs. Pour ce faire, il est proposé d'augmenter légèrement le CES et d'imposer le fait que 50% des places requises soient enterrées. Ces dispositions devraient permettre de garantir une meilleure gestion des pleins et des vides dans les futures opérations et de limiter l'occupation des espaces libres par les aires de stationnement.

### **Article 9 de la zone AUaa : Emprise au sol**

La mention suivante est supprimée, ce qui portera le CES du secteur AUab à 0,18 :

« **Dans le secteur AUab**, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,12. »

### **Articles 12 de la zone AUaa : Stationnement des véhicules**

La mention suivante est ainsi rajoutée :

« **Dans le secteur AUab**, pour les constructions à usage d'habitation il est exigé :

2 places de stationnement par logement, dont 1 place enterrée

1 place par logement pour l'habitat financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les autres constructions ou installations, les règles applicables sont celles de la zone AUaa. »

## **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

### ***Les logements aidés***

Afin d'anticiper le futur SCOT en cours de réalisation et dans la mesure où le PADD du SCOT a été validé, l'équipe municipale souhaite compléter l'orientation d'aménagement des secteurs d'extension du centre village (secteurs AUaa et AUab) par une disposition imposant la réalisation d'un minimum de 25% de logements aidés.

L'Orientation d'aménagement du centre village est complétée par les éléments en italique suivants :

## **DEVELOPPER LES ESPACES PUBLICS ET METTRE EN PLACE UNE DIVERSITE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS**

« Concernant la politique du logement, CUVAT a la chance de maîtriser une part importante du foncier au centre du village, mais reste soumise à de fortes pressions foncières. Dans le respect des dispositions des lois SRU et UH, les élus ont souhaité proposer une mixité des logements, une offre diversifiée, ainsi qu'une consommation raisonnée du territoire.

La mixité de l'habitat et la diversité de l'offre sont assurées par l'implantation de logements qui regrouperont différentes typologies architecturales :

- avec des petits collectifs en continuité de l'opération récente, sur une première couronne
- puis de l'habitat intermédiaire pour venir rejoindre l'urbanisation assez dense du Murgier.

*Ces deux secteurs d'extension du centre bourg, classés en zones AUaa et AUab, devront accueillir un minimum de 25% de logements sociaux pour être ouverts à l'urbanisation. »*

Les modifications apportées au P.L.U. ne concernent aucun espace boisé classé au titre de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme, ne réduisent pas une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et enfin, ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées au règlement du P.L.U ainsi qu'aux orientations d'aménagement restent des modifications mineures.

Il apparaît donc que l'équilibre du document préexistant n'a pas été rompu et que les présentes modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD.

La procédure développée dans ce dossier entre donc bien dans le cadre de la modification du P.L.U. conformément à l'article L 123.13 du Code de l'urbanisme.

Il est enfin rappelé que les autres pièces du dossier de PLU restent inchangés.

*NB : Le nuancier est joint en annexe du règlement du PLU.*