



Commune de Saint Léonard de Noblat

Réponse à l'avis de la MRAE sur l'évaluation environnementale

Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

mai 24



**ECO
SAVE**

BUREAU D'ÉTUDES
CABINET D'AUDIT JURIDIQUE

Société d'Action et de Veille Environnementale

ESTER Technopole

Immeuble Antarès - BP 56959

22 rue Atlantis - 87069 Limoges Cedex

T. +33 (0)5 55 35 01 38

E. ecosave@orange.fr

www.ecosave.fr

Introduction

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Nouvelle Aquitaine a été saisie du projet de révision allégée n°2 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Saint Léonard de Noblat.

La MRAe a rendu un avis le 21 mars 2024 (avis n°PP-2023-15188). Cet avis contient l'analyse, les observations et les recommandations sur la base du dossier d'évaluation environnementale soumis à la MRAe le 22 décembre 2023.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue par l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue par l'article L.123-19.

Le présent document vise à apporter les éléments de réponse aux remarques émises par la mission régionale d'autorité environnementale.

La structure de ce document suit celle de l'avis de la MRAe.

Thématique : justification du projet de révision allégée

Remarque n°1 de la MRAe (page 5 de l'avis)

La MRAe réitère sa recommandation de 2019 en demandant de présenter le contexte économique et le niveau de pression foncière à une échelle pertinente pour justifier d'un besoin d'implantation d'activités économiques qui nécessite de s'affranchir des dispositions de la loi Barnier.

Réponse de la collectivité

La commune de Saint Léonard de Noblat a pris le parti de se baser sur l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération de Limoges pour l'évaluation du contexte économique.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Léonard de Noblat s'inscrit dans les objectifs généraux du SCOT tels qu'identifiés dans le Document d'Orientation et d'Objectif, en respectant notamment les principes énoncés dans l'axe 1 "Renforcer l'attractivité des zones d'activités".

En réduisant la bande d'inconstructibilité de 75 à 15 mètres le long de la RD941 dans le secteur de la zone d'activités du Theil, cette démarche répond à l'objectif 2 de l'axe 1 du SCOT, qui vise à renforcer l'attractivité des zones d'activités économiques. Cette modification permettra aux parcelles le long de la route départementale de bénéficier d'une meilleure visibilité, en tant que vitrine sur cet axe routier, tout en renforçant la densification de cette zone d'activités.

La carte extraite du document d'objectif montre que la zone du Theil est définie comme un pôle d'activité complémentaire. Le maintien de la bande d'inconstructibilité à 75 mètres aurait été incompatible avec les objectifs du SCOT.

ILLUSTRATION N° 2 (CF. OBJECTIFS 1 A 3) : ENCADRER LE DISPOSITIF DES ZONES D'ACTIVITES QUI STRUCTURENT LE TERRITOIRE

Les pôles d'activités de niveau métropolitain (SCoT) :

- ◆ Pôles métropolitains mixtes :
 - 1 - Centre ville de Limoges
 - 2 - Parc d'activités Nord
dont pôle commercial majeur de Family Village
dont pôle commercial majeur de Buxerolles et des rues A. Comte, L. Broglie, F. Bastiat
 - 3 - Parc d'activités Sud
dont pôle commercial majeur de La Valoine / Les Portes de Feytiat
dont pôle commercial majeur du Moulin Martinet
- ◆ Pôles métropolitains à dominante industrielle, artisanale et de service :
 - 4 - Parc d'activités Océalim
 - 5 - ESTER Technopole
 - 6 - Parc d'activités de La Grande Pièce
- ◆ Pôles métropolitains à dominante commerciale :
 - 7 - Pôle commercial majeur de la Coupole / Rouchilloux
 - 8 - Pôle commercial majeur de Boisseuil / Le Vigen
- Pôle métropolitain en réflexion en porte ouest du territoire

Les pôles commerciaux intermédiaires (SCoT) :

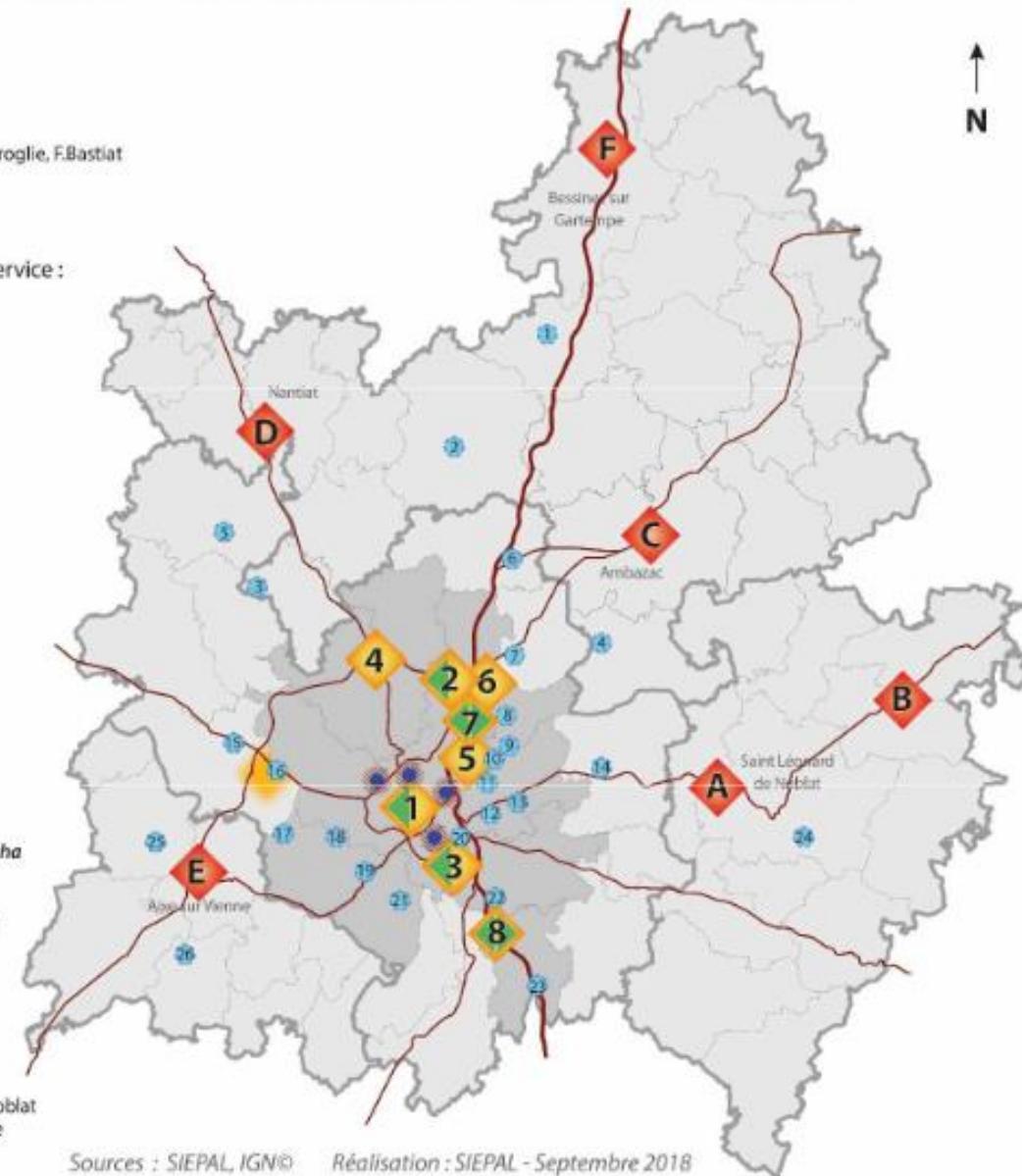
Labussière, Cognac, Ventadour et Les Casseaux

Les pôles d'activités complémentaires (SCoT) :

- A - La zone du Theil à Saint-Léonard-de-Noblat
- B - La zone de la Mondoune à Moissannes
- C - La zone des Granges à Ambazac
- D - La zone économique Nantiat / Chamborêt
- E - La zone du Grand Rieux à Aix-sur-Vienne
- F - La zone Occitania et le secteur de la Croix du Breuil et du Trifoulet à Bessines-sur-Gartempe

Les pôles d'activités secondaires (SCoT) : Superficie de plus de 2 ha

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1 - ZA du Puy Grenet / Razès | 15 - ZA de Tranchepie - Les Coreix - Les Betouilles / Vermeuil |
| 2 - ZA de l'Abelle / Compraignac | 16 - ZA du Breuil et Le Verdoyer / Vermeuil |
| 3 - ZA Les Vignes / Nieul | 17 - ZA du Mas des Landes / Isle |
| 4 - ZA Les Bardys / St Priest Taurion | 18 - ZA Les Courrières / Isle |
| 5 - ZA de l'Aqueduc / Peyrilliac | 19 - ZA du Cluzeau / Isle |
| 6 - ZA Maison Rouge / Bonnac la Côte | 20 - ZA de Bellevue / Limoges |
| 7 - ZA de La Bische / Rilhac Rancon | 21 - ZA Jean Monnet / Condat |
| 8 - ZA Le Châtenet / Le Palais | 22 - ZA du Bas Faure / Feytiat |
| 9 - ZA de Maison Rouge / Le Palais | 23 - ZA de la Plaine / Boisseuil |
| 10 - ZA Route du Palais / Limoges | 24 - ZA de Soumagne / St Léonard de Noblat |
| 11 - ZA du Prouet / Panazol | 25 - ZA Bourmazaud / St Priest sous Aix |
| 12 - ZA Pierre Cot / Panazol | 26 - ZA de Bel Air / St Martin le Vieux |
| 13 - ZA Martin Nadaud / Panazol | |
| 14 - ZA du Petit Bonnefond / St Just | |



Thématique : consommation de l'espace

Remarque n°2 de la MRAe (page 5 de l'avis)

La MRAe recommande d'inscrire la révision allégée n°2 du PLU dans la perspective de réduction de la consommation d'espace NAF prévue par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et du zéro artificialisation nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience.

Réponse de la collectivité

Le schéma présenté ci-dessous permet de définir les cas où il y a une consommation d'espace naturel.

D'après cette infographie :

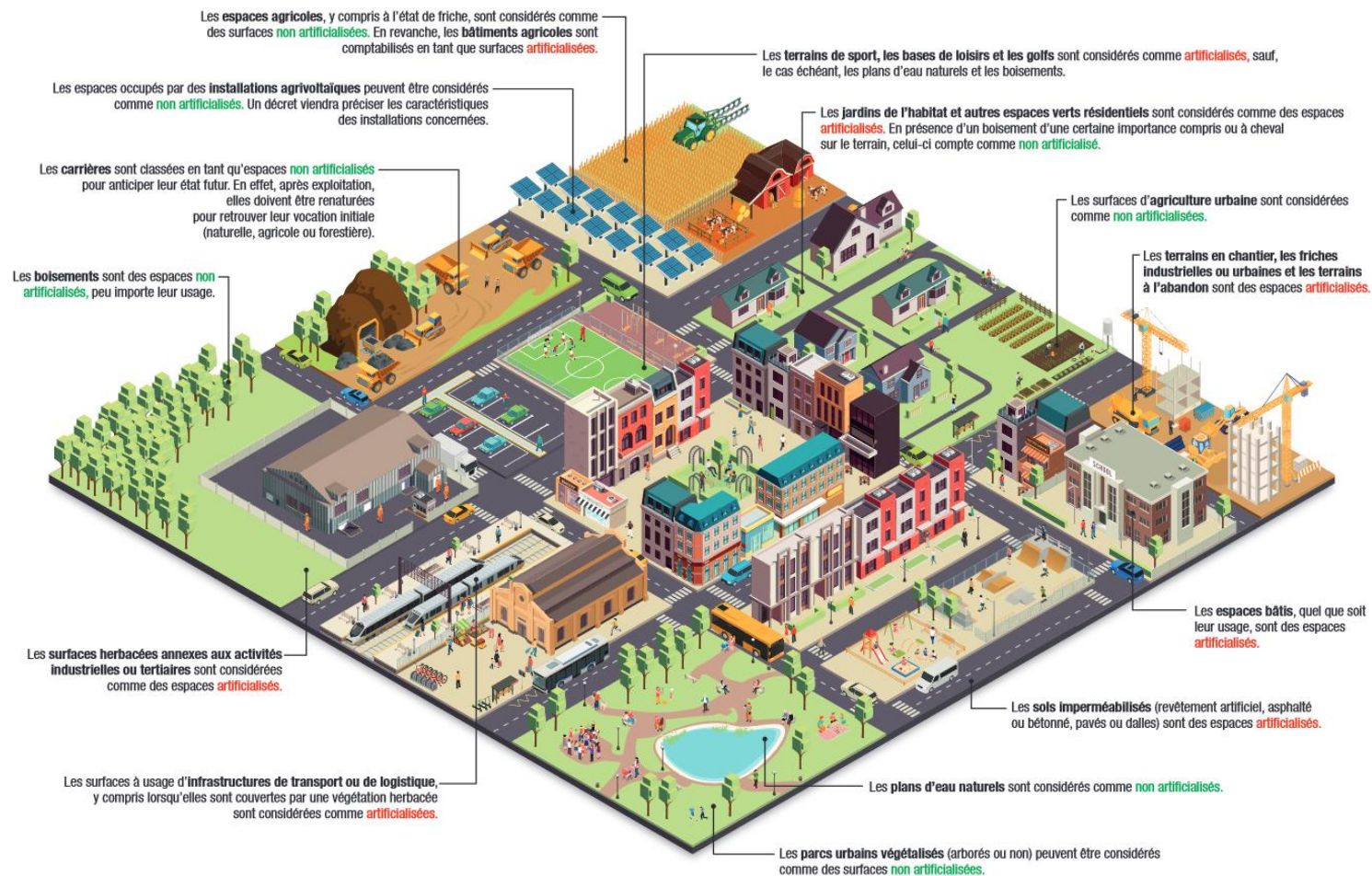
- ↪ Les terrains de la zone d'activité du Theil situés au sud de la route départementale sont des surfaces herbacées annexes aux activités industrielles et sont considérés comme artificialisés.
- ↪ La parcelle agricole située au nord de la zone d'activité du Theil est considérée comme non artificialisée (2,65 hectares concernés par la révision).
- ↪ Les jardins associés aux habitations sont considérés comme artificialisés.
- ↪ La parcelle en herbe située dans le village de la Ronde est considérée comme non artificialisée (3 600 m²).

En ce qui concerne la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la consommation liée à l'activité industrielle et artisanale est prise en compte à l'échelle du SCOT.

À l'échelle de la commune, la consommation NAF (Nature, Agriculture, Forêt) et la réflexion sur la trajectoire de la zéro artificialisation nette seront prises en compte dans une future mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

ARTIFICIALISÉ OU NON ?

LE TERRITOIRE À LA LOUPE DE LA NOMENCLATURE « ZAN »



En écho au webinar "Objectif ZAN", voici une infographie pour saisir la nomenclature du ZAN en un coup d'oeil, issue de la récente note de l'Institut Paris Région "De la loi climat et résilience à la loi zan : le cap de la sobriété foncière, entre avancées et questionnements."

Thématique : prise en compte des sensibilités paysagères

Remarque n°3 de la MRAe (page 6 de l'avis)

La MRAe recommande de démontrer que les règles du PLU (volumétrie, hauteur, aspect extérieur, implantations des constructions, plantations) sont de nature à garantir la bonne intégration paysagère des constructions autorisées sur les secteurs où la bande d'inconstructibilité est réduite.

Réponse de la collectivité

Les zones du PLU concernées par la modification de la bande d'inconstructibilité sont les zones Ux, 2AU, UGd, Na, Ap et Ac.

Zone 2AU

Le PLU devra être révisé afin de permettre l'urbanisation de ce secteur. Le règlement de la nouvelle zone s'appliquera.

Zone Ux

Extrait du règlement :

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumes et implantation des constructions

Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais seront les plus réduits possibles. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Volumes des constructions

Les volumes simples (formes rectangulaire, carrée ou « en L »), et les emboîtements de formes simples sont conseillés.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes doivent, par leur traitement architectural ou paysager, être cohérents avec le contexte des lieux environnants et ne doivent pas y porter atteinte.

Les façades

Elles doivent être maçonnées, métalliques ou en bois. L'usage du verre est autorisé à l'exception du verre miroir ou teinté.

Lorsque les façades sont maçonnées, leurs teintes doivent être recherchées dans les mêmes tons que celles des bâtiments de leur environnement proche. Les couleurs seront proches du nuancier du CAUE 87.

Lorsqu'elles sont en bois, elles doivent être de teinte naturelle, non vernies et/ou aux couleurs identiques aux bardages métalliques.

Les bardages métalliques ainsi que les éléments de structure métallique (poteaux, charpente) doivent être de teinte gris sombre mais plus clairs que les toitures.

Les toitures

Elles peuvent être en tuiles, plaques au profil ondulé en fibres-ciment, zinc ou bac acier. Les panneaux solaires sont autorisés.

Elles doivent être de teinte gris foncé, ardoisée ou rouge à rouge vieilli.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les couvertures, les structures des panneaux solaires et les éléments de finition (faîtages, rives) doivent être de la même teinte. L'agencement doit être régulier sur la toiture et parallèle au pan.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être cohérentes sur l'ensemble de la façade.

Elles doivent être proches du nuancier du CAUE 87.

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures végétales existantes doivent au maximum être conservées et régénérées.

Les clôtures végétales doivent être constituées en majorité d'essences locales.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces de stockage (y compris des ordures ménagères) doivent être localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public dans la mesure du possible. Dans le cas où ce serait impossible, ils doivent être masqués par un accompagnement végétal.

Les revêtements de sols pour les espaces extérieurs doivent être de tons clairs, le blanc est interdit.

Ce règlement permet de garantir la bonne intégration paysagère des constructions autorisées sur les secteurs où la bande d'inconstructibilité en zone Ux

Zone UG

Extrait du règlement :

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En secteur UGc tout travaux sur des constructions existantes ne doit en aucun cas modifier la configuration générale de celles-ci. Toute nouvelle construction doit s'inspirer des constructions existantes du secteur : logements en bande sur 2 niveaux avec un jardin dissocié de la construction côté porte d'entrée, un second jardin éventuellement de l'autre côté ; un maillage de chemins piétons ; des clôtures avec un grillage ne dépassant pas 1,40 m ; une toiture 2 pans en tuile ; des volets battants...

Hauteurs, implantations et volumes des constructions

Hauteur des constructions

En secteur UGa la hauteur des constructions principales doit être comprise entre rez-de-chaussée + 1 étage + combles et rez-de-chaussée + 2 étages + combles. Cette règle ne s'applique pas aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, aux salles d'art et de spectacles et aux équipements sportifs.

En secteurs UGb et UGd, la hauteur de la construction principale n'est pas réglementée.

Dans toute la zone UG :

la hauteur des annexes ne peut excéder la hauteur du bâtiment d'habitation principal,

la hauteur des serres de jardin ne peut excéder 2,7 m ; cette hauteur peut être légèrement supérieure si la serre de jardin est adossée à une construction ou un mur, sans toutefois être supérieure à la hauteur de ceux-ci.

Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais doivent être les plus réduits possibles. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

En secteur UGa, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement avec le domaine public sur au moins 1/3 de la façade. En secteur UGb elles doivent être parallèles à la voie publique et avec un recul de 10 mètres maximum par rapport au domaine public sur au moins 1/3 de la façade. Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, aux salles d'art et de spectacles et aux équipements sportifs.

Les constructions peuvent exceptionnellement être implantées différemment :

à condition que cette implantation s'intègre mieux dans le paysage que les règles qui s'imposent,

ou pour mieux bénéficier de conditions bioclimatiques à condition d'être en harmonie avec les alentours,

ou en raison d'une impossibilité technique à condition d'être en harmonie avec les alentours.

Volumes des constructions

Les volumes simples (formes rectangulaire, carrée ou « en L »), et les emboîtements de formes simples sont conseillés

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes doivent, par leur traitement architectural ou paysager, être cohérents avec le contexte des lieux environnants et ne doivent pas y porter atteinte.

Les projets d'expression contemporaine* sont autorisés à condition de participer au paysage dans lequel ils s'insèrent et de prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel ils s'intègrent, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.

Les façades

Lorsque les façades sont maçonnées, leurs teintes doivent être recherchées dans les mêmes tons que celles des bâtiments de leur environnement proche. Les couleurs seront proches du nuancier du CAUE 87.

Lorsqu'elles sont en bois, elles doivent être de teinte naturelle, non vernies et/ou aux couleurs identiques aux bardages métalliques.

L'usage du verre, du bardage métallique (RAL 1035, 1036, 3005, 3007, 5004, 5008, 5011, 6009, 6012, 7006, 7016, 7022, 7024, 7026, 8012, 8014, 8019, 8022, 8025) est autorisé.

La toile est autorisée pour les constructions mobiles ou démontables* et le plastique transparent est autorisé pour les serres domestiques.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...) est interdit. L'emploi du bardage PVC est interdit.

Les éléments techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, caissons de volets roulants, etc. doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

Les toitures

Les toitures en tuiles doivent être de couleur rouge à rouge vieilli. Les toitures en ardoises pourront être conservées et restaurées.

Les toitures en bois et les toitures végétalisées sont autorisées. Les toitures métalliques sont autorisées uniquement sur les annexes, extensions et constructions d'expression contemporaine.

Les panneaux solaires sont autorisés mais doivent faire l'objet d'une intégration architecturale soignée : les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux ; l'agencement doit être régulier sur la toiture et parallèle au pan.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être cohérentes sur l'ensemble de la façade.

Les teintes des menuiseries doivent être proches du nuancier du CAUE 87.

Les extensions et les annexes

Les extensions et les annexes doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures, proportions, teinte.

Les extensions de type véranda, patios et jardin d'hiver sont autorisées. Les matériaux utilisés sont le verre et matériaux non brillants et non réfléchissants. Les structures d'encadrement seront de teinte sombre ou en bois non verni.

Les serres de jardin doivent avoir un aspect transparent ou translucide.

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures végétales existantes doivent au maximum être conservées et régénérées.

Les clôtures végétales doivent être constituées en majorité d'essences locales. Les clôtures monospécifiques de thuyas sont interdites.

En bordure de voie en façade, les clôtures avec cloisons ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 m. Dans le cas de l'implantation d'un mur ou mur bahut en façade, celui-ci ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m. Les clôtures entièrement végétales peuvent atteindre 2 m.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les revêtements de sols doivent être de tons clairs, le blanc est interdit.

Les stockages de matériaux visibles de l'espace public doivent être masqués par un accompagnement végétal.

En secteur UGd, la totalité des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées doit être stockée sur l'unité foncière.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En secteur UGd, les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 50% de la surface de l'unité foncière*.

Ce règlement permet de garantir la bonne intégration paysagère des constructions autorisées sur les secteurs où la bande d'inconstructibilité en zone UG

Zone Na

Extrait du règlement :

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE EMPRISE AU SOL, HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des annexes et extensions des maisons d'habitation

L'emprise au sol des annexes (hors piscines) est limitée à un seul niveau et à 50 m² maximum de surface par bâtiment. Pour les abris de jardins cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.

La surface totale des annexes (hors piscine) additionnée ne doit pas excéder 100 m².

Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne peuvent pas porter la surface de plancher du bâtiment à plus de 250 m² de surface au total.

Hauteur des annexes et extensions des maisons d'habitation

La hauteur maximale des annexes et extension ne doit pas dépasser la hauteur maximale du bâtiment principal.

La hauteur des serres de jardin ne peut excéder 2,7 m ; cette hauteur peut être légèrement supérieure si la serre de jardin est adossée à une construction ou un mur, sans toutefois être supérieure à la hauteur de ceux-ci.

Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais sont réduits au maximum. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Les annexes doivent être situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et être intégralement localisées à moins de 20 m de la construction principale. La distance est portée à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour les animaux ou serres de jardins (hors activité agricole principale).

Les annexes peuvent exceptionnellement être implantées à une distance supérieure à condition que cette implantation s'intègre mieux dans le paysage que les règles qui s'imposent, ou en raison d'une impossibilité technique et à condition de bien s'intégrer dans le paysage. Dans tous les cas, cette distance doit être inférieure à 50 m

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes doivent, par leur traitement architectural ou paysager, être cohérents avec le contexte des lieux environnants et ne doivent pas y porter atteinte.

Les projets d'expression contemporaine sont autorisés à condition de participer au paysage dans lequel ils s'insèrent et de prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel ils s'intègrent, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.*

Les façades

Lorsque les façades sont maçonnées, leurs teintes doivent être recherchées dans les mêmes tons que celles des bâtiments de leur environnement proche. Les couleurs seront proches du nuancier du CAUE 87.

Lorsqu'elles sont en bois, elles doivent être de teinte naturelle, non vernies et/ou aux couleurs identiques aux bardages métalliques.

L'usage du verre, du bardage métallique (RAL 1035, 1036, 3005, 3007, 5004, 5008, 5011, 6009, 6012, 7006, 7016, 7022, 7024, 7026, 8012, 8014, 8019, 8022, 8025) est autorisé. La toile est autorisée pour les constructions mobiles ou démontables et le plastique transparent est autorisé pour les serres domestiques.*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...) est interdit. Le bardage PVC est interdit.

Les éléments techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, caissons de volets roulants, etc. doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

Les toitures

Les toitures doivent comprendre au moins 2 pans. Cette règle ne concerne pas les constructions mobiles ou démontables, les constructions d'expression contemporaine, les constructions à l'appui d'un mur, ni les annexes inférieures à 9 m².*

Les toitures en tuiles doivent être de couleur rouge à rouge vieilli. Les couvertures métalliques de teinte gris sombre, les couvertures en bois et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures en ardoises pourront être conservées et restaurées.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition d'être végétalisées.

Les panneaux solaires sont autorisés mais doivent faire l'objet d'une intégration architecturale soignée. Les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux ; l'agencement doit être régulier sur la toiture et parallèle au pan.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être cohérentes sur l'ensemble de la façade.

Les teintes des menuiseries doivent être proches du nuancier du CAUE 87.

Les extensions et les annexes des habitations

Les extensions et les annexes doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures, proportions, teinte.

Les extensions de type véranda, patios et jardin d'hiver sont autorisées. Les matériaux utilisés sont le verre et matériaux non brillants et non réfléchissants. Les structures d'encadrement seront de teinte sombre ou en bois non verni.

Les serres de jardin doivent avoir un aspect transparent ou translucide.

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures végétales existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées et régénérées.

Les clôtures végétales doivent être constituées en majorité d'essences locales.

En bordure de voie en façade, elles ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 m.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dépôts ou matériaux visibles de l'espace public doivent être masqués par un accompagnement végétal.

Les revêtements de sols pour les espaces extérieurs doivent être perméables et de tons clairs, le blanc est interdit.

Ce règlement permet de garantir la bonne intégration paysagère des constructions autorisées sur les secteurs où la bande d'inconstructibilité en zone N

Extrait du règlement :

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Emprise au sol, hauteur et implantation des constructions

Emprise au sol des annexes et extensions des maisons d'habitation

L'emprise au sol des annexes (hors piscines) est limitée à un seul niveau et à 50 m² maximum de surface par bâtiment. Pour les abris de jardins cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.

La surface totale des annexes (hors piscines) additionnées ne doit excéder 100 m².

Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne peuvent pas porter la surface de plancher du bâtiment à plus de 250 m² de surface au total.

Hauteur des constructions

Les bâtiments agricoles

Les hauteurs de faitage ne doivent pas dépasser 10 mètres par rapport au niveau du sol le plus bas intérieur fini.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée si le projet démontre que la construction s'insère correctement dans son environnement.

Les habitations

Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur d'un étage sur rez de chaussée (R+1+combles ou attique).

Les annexes et extensions des habitations

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder la hauteur maximale du bâtiment principal.

La hauteur des serres de jardin ne peut excéder 2,7 m ; cette hauteur peut être légèrement supérieure si la serre de jardin est adossée à une construction ou un mur, sans toutefois être supérieure à la hauteur de ceux-ci.

Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais sont réduits au maximum. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Les habitations

En secteur Ac, les maisons d'habitation des agriculteurs doivent être implantées au maximum à 100 m d'un bâtiment d'exploitation.

Les annexes aux habitations

Les annexes doivent être situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et être intégralement localisées à moins de 20 m de la construction principale. La distance est portée à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin, et les annexes de type abris pour les animaux et les serres de jardin.

Les annexes peuvent exceptionnellement être implantées à une distance supérieure à condition que cette implantation s'intègre mieux dans le paysage que les règles qui s'imposent, ou en raison d'une impossibilité technique et à condition de bien s'intégrer dans le paysage. Dans tous les cas, cette distance doit être inférieure à 50 m.

Volumes des constructions

Les volumes simples (formes rectangulaire, carrée ou « en L »), et les emboîtements de formes simples sont conseillés.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes doivent, par leur traitement architectural ou paysager, être cohérents avec le contexte des lieux environnants et ne doivent pas y porter atteinte.

Les projets d'expression contemporaine sont autorisés à condition de participer au paysage dans lequel ils s'insèrent et de prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel ils s'intègrent, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.*

Les bâtiments agricoles

Les façades

Elles doivent être maçonnées, métalliques ou en bois.

Lorsque les façades sont maçonnées, leurs teintes doivent être recherchées dans les mêmes tons que celles des bâtiments de leur environnement proche. Les couleurs seront choisies dans la gamme suivante du Nuancier Régional : MG/02, MI/02 et MK/02.

Lorsqu'elles sont en bois, elles doivent être de teinte naturelle, non vernies et/ou aux couleurs identiques aux bardages métalliques.

Les bardages métalliques doivent être de teinte gris sombre (RAL7011, RAL7022, RAL9007), rouge brun (RAL 8011, RAL8014, RAL 8016), ou vert foncé (RAL6005, 6020).

Les translucides accompagnant le bardage doivent être de couleur et de transparence identiques au verre naturel.

Les structures légères à usage agricole de type tunnel doivent s'appuyer sur un élément de paysage existant ou à créer (haie, bosquet...). Leur couleur doit être de teinte gris sombre, noir ou vert sombre.

Cette règle ne concerne pas les serres.

Les toitures

Les toitures doivent être à deux pans.

Elles doivent être de teinte gris foncé ou ardoisée ou rouge à rouge vieilli.

Les panneaux solaires sont autorisés mais doivent faire l'objet d'une intégration architecturale soignée. Les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux ; l'agencement doit être régulier sur la toiture et parallèle au pan.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être en bois ou métalliques et cohérentes sur l'ensemble de la façade.

Les teintes des menuiseries doivent être proches du nuancier du CAUE 87.

Les habitations

Les façades

Lorsque les façades sont maçonnées, leurs teintes doivent être recherchées dans les mêmes tons que celles des bâtiments de leur environnement proche. Les couleurs seront proches du nuancier du CAUE 87.

Lorsqu'elles sont en bois, elles doivent être de teinte naturelle, non vernies et/ou aux couleurs identiques aux bardages métalliques.

L'usage du verre, du bardage métallique (RAL 1035, 1036, 3005, 3007, 5004, 5008, 5011, 6009, 6012, 7006, 7016, 7022, 7024, 7026, 8012, 8014, 8019, 8022, 8025) est autorisé.

La toile est autorisée pour les constructions mobiles ou démontables et le plastique transparent est autorisé pour les serres domestiques.*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...) est interdit. L'emploi du bardage PVC est interdit.

Les éléments techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, caissons de volets roulants, etc. doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

L'isolation par l'extérieur peut être refusée sur les façades principales pour des raisons patrimoniales.

Les toitures

Les toitures doivent comprendre au moins de 2 pans. Cette règle ne concerne pas les constructions mobiles ou démontables, les annexes inférieures à 9 m², les constructions à l'appui d'un mur ni les constructions d'expression contemporaine.*

Les toitures en tuiles doivent être de couleur rouge à rouge vieilli. Les toitures en ardoises pourront être conservées et restaurées.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition d'être végétalisées ou équipées d'un récupérateur de pluie ou d'une moquette solaire.

Les toitures en bois et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés mais doivent faire l'objet d'une intégration architecturale soignée. Les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux ; l'agencement doit être régulier sur la toiture et parallèle au pan.

Les toitures métalliques sont autorisées sur les annexes et extensions et sur les constructions d'expression contemporaine.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être cohérentes sur l'ensemble de la façade.

Les teintes des menuiseries doivent être proches du nuancier du CAUE 87.

Les extensions et les annexes des habitations

Les extensions et les annexes doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures, proportions, teinte.

Les extensions de type véranda, patios et jardin d'hiver sont autorisées. Les matériaux utilisés sont le verre et matériaux non brillants et non réfléchissants. Les structures d'encadrement seront de teinte sombre ou en bois non verni.

Les serres de jardin doivent avoir un aspect transparent ou translucide.

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures végétales existantes doivent au maximum être conservées et régénérées.

Les clôtures végétales doivent être constituées en majorité d'essences locales.

En bordure de voie en façade, elles ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 m.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dépôts ou matériaux visibles de l'espace public doivent être masqués par un accompagnement végétal.

Les revêtements de sols pour les espaces extérieurs doivent être perméables et de tons clairs, le blanc est interdit.

Ce règlement permet de garantir la bonne intégration paysagère des constructions autorisées sur les secteurs où la bande d'inconstructibilité en zone A

Thématique : prise en compte des sensibilités écologiques

Remarque n°4 de la MRAe (page 6 de l'avis)

La MRAe recommande de confirmer la caractérisation des zones humides potentielles sur les différents secteurs concernés par la révision allégée du PLU en application des dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement.

Réponse de la collectivité

Les études de caractérisation des zones humides seront réalisées par les porteurs de projet dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives telles que les permis de construire, les permis d'aménager, les dossiers Loi sur l'eau, les dossiers ICPE, entre autres. La collectivité ne souhaite pas prendre en charge des études qui relèvent du ressort du porteur de projet.

De plus, la collectivité fait remarquer que les zones constructibles ont été croisées avec les zones à dominante humide définies par une étude menée par l'EPTB Vienne, et que les secteurs concernés par la révision ne sont pas répertoriés dans cette étude.