

PLU Lentillères

Modification simplifiée N°1

Le présent projet de modification du PLU porte sur les points suivants :

- Modification du règlement écrit concernant les définitions de base des dispositions générales
- Modification du règlement écrit concernant l'article 2 de la zone Ua, Aha et Nha
- Modification du règlement écrit concernant l'article 8 de la zone Ua, Aha, Nh et Nha
- Modification du règlement écrit concernant l'article 11 de la zone U1, U2, Ua, AU, A, Aha et Nha
- Modification de l'OAP concernant la zone AU1-Jollivet Bas
- Suppression de l'emplacement réservé n°2 concernant la zone AU1-Jollivet Bas

1) *Modification du règlement écrit concernant les définitions de base des dispositions générales*

En fonction des éléments transmis, le Parc naturel régional des Monts d'Ardèche émet un avis favorable sur cette modification du règlement.

2) *Modification du règlement écrit concernant l'article 2 de la zone Ua, Aha et Nha*

3) *Modification du règlement écrit concernant l'article 8 de la zone Ua, Aha, Nh et Nha*

L'article 8 du règlement des zones Ua, Aha, Nh et Nha définit les règles d'implantation des annexes, garage, piscines par rapport à l'habitation principale (10 à 15 m selon les zones).

La présente modification du règlement du PLU a pour objectif d'augmenter cette distance afin d'être moins restrictif dans un contexte communal contraint par la topographie.

Une augmentation de cette distance peut être envisagée. Toutefois il semble nécessaire de la limiter à 20 m afin de limiter les risques de mitage de l'espace et conserver cette notion de construction « annexe à l'habitation ».

Ne serait-il pas nécessaire de mentionner dans le règlement une surface maximum pour les locaux techniques des piscines ?

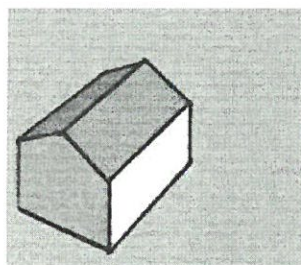
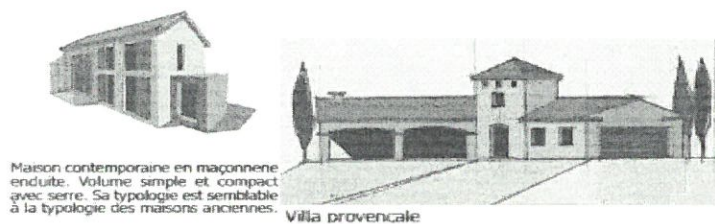
« Pour les piscines creusées et hors sol, les annexes des piscines et les annexes des bâtiments : un dépassement limité de la distance maximale de 25 mètres pourra être admis en cas d'impossibilité liée à la topographie ou au terrain. » : il semble également nécessaire de limiter la distance maximale à 20 m. Quel critère peut être fixé pour justifier une dérogation liée à la topographie du terrain et définir la notion de « dépassement limité » ?

4) *Modification du règlement écrit concernant l'article 11 de la zone UI, U2, Ua, AU, A, Aha et Nha*

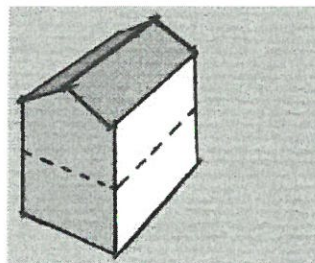
La modification proposée pour l'article 11 concerne les toitures avec l'objectif de permettre des toitures à plus de deux pans.

Cette proposition doit être étudiée en parallèle à la mise en place de dispositions concernant les volumes des constructions. En effet, la volumétrie, (tout comme l'implantation des constructions et les clôtures) a une grande importance dans la perception de l'architecture locale.

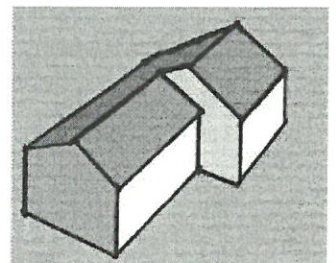
Ainsi, les nouvelles constructions doivent **rester simples avec 1 ou 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres** au même titre que les maisons anciennes de la commune. Cette simplicité de volumes n'exclut par un type d'architecture plus moderne, mais exclut les pastiches de « maison provençale ».



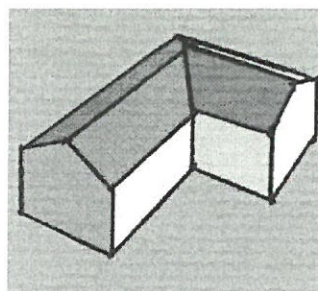
Volume simple



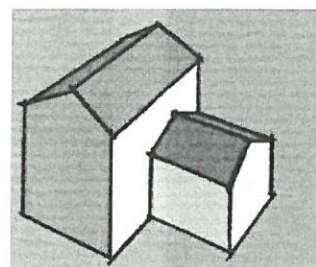
Volume simple avec étage



Deux volumes décalés



Deux volumes décalés avec maison en L



Volume simple à étage avec extension

Le règlement du PLU mérite d'être enrichi dans ce sens.

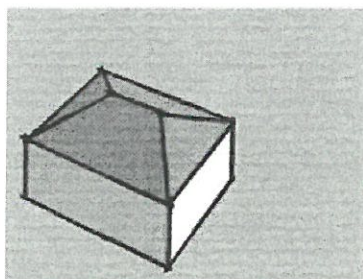
Sur cette base :

Les formes à deux pentes sont à privilégier, avec un faîtiage dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment. Les formes à une pente ne sont pas exclues selon le type de bâtiment et la topographie.

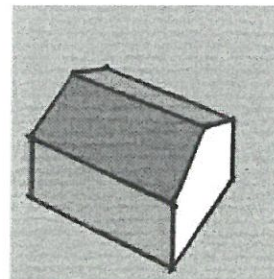
Les toits à quatre pentes sont proscrits sur les bâtiments en rez-de-chaussée car ils donnent l'impression d'un écrasement des volumes. Ils sont limités aux bâtiments avec un étage, ce qui confère un certain caractère à l'ensemble. Sur un terrain en pente, le toit trois pentes est adapté au volume à construire et répond à la même logique.

Maison en rez-de-chaussée :

Proscrit

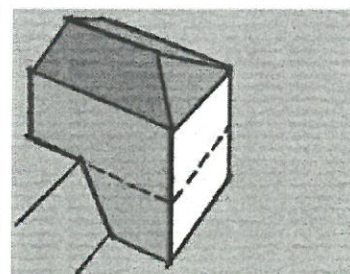
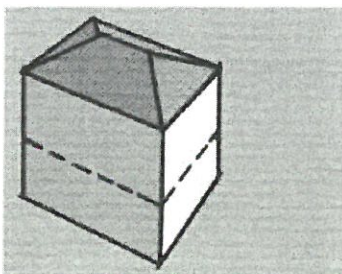


Recommandé



Maison à étage :

Recommandé



Les couvertures seront en vieilles tuiles ou en tuile de type « vieux toits ».
Les couleurs de toiture seront impérativement terre/brique. Les toitures de couleur vertes, noire ou grises sont à proscrire.

Le règlement du PLU ne semble pas autoriser les toitures terrasses. Dans le cadre d'une approche architecturale contemporaine qui permet notamment de gérer l'implantation dans la pente et l'intégration paysagère des constructions, cette possibilité mérite d'être retenue.

5) *Modification de l'OAP concernant la zone AU1-Jollivet Bas*

6) *Suppression de l'emplacement réservé n°2 concernant la zone AU1-Jollivet Bas*

La municipalité souhaite modifier l'OAP du secteur AU1 Jollivet Bas pour :

- prendre en compte dans l'aménagement de la zone l'accès déjà accordé avant approbation du PLU,
- proposer de nouvelles prescriptions en matière d'accessibilité qui seront plus adaptée à la zone (limitation ,
- supprimer l'emplacement réservé n°2.

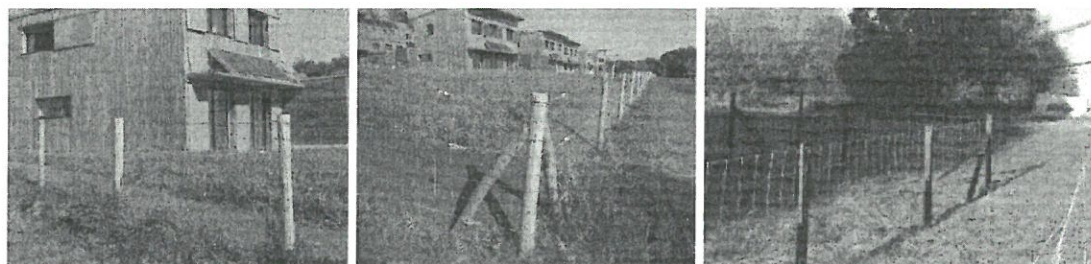
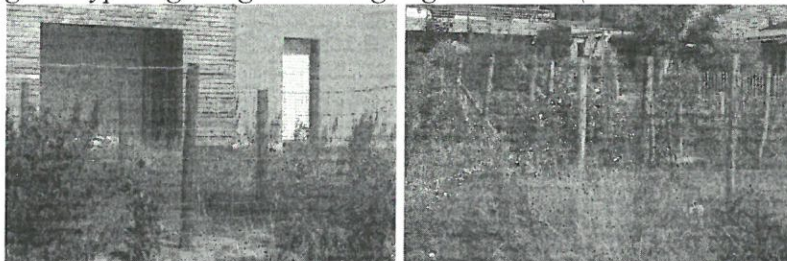
En fonction des éléments transmis, le Parc naturel régional des Monts d'Ardèche émet un avis favorable sur cette modification sous réserve de conserver les objectifs de densité identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLU (minimum de 5 constructions).

Clôtures

Le traitement des clôtures est un point essentiel pour la qualité des aménagements : ce sont en effet souvent les premiers éléments perçus depuis l'espace public.

Le secteur de Jollivet bas offre actuellement un caractère paysager naturel de qualité. Ainsi, afin de préserver la qualité du site localisée en entrée de la commune, le règlement peut retenir que les clôtures ne doivent pas être maçonnées mais réalisées avec poteaux bois et grillage doublé d'une haie vive. Cette possibilité offre un avantage qualitatif (végétalisation) et économique (cf image de référence ci-dessous). D'une manière générale, la réalisation de murs de clôtures maçonnés doit être évitée. Seule la réalisation de murs en pierre sèche (sans liant) doit être possible (intérêt environnementale et patrimonial).

Grillage de type « grillage noué léger galvanisé » (« clôture ursus mouton »).



La modification proposée pour le règlement précise concernant les haies qui accompagnent les clôtures, qu'elles doivent être composées d'essences locales doivent être privilégiées (bonne adaptation au climat et bonne intégration paysagère). C'est un point positif à souligner.

Le règlement de la zone AU (mais également des zones UB, UC, AU, A et N) peut être complété avec ces éléments afin de conserver le caractère paysager rural et naturel de la commune.