



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE DUNIERES (43)

---

### MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

#### NOTICE EXPLICATIVE

**VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU XX / XX / XXXX**

Approuvé le 20 décembre 2022, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dunières a fait l'objet d'une mise à jour depuis :

- Mise à jour en date du 31 janvier 2023 (mise à jour du droit de préemption urbain et des annexes du PLU associées)

**Commune de Dunières**

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Dunières

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Dunières	
<b>Nom du fichier</b>	<b>Notice de présentation – Modification n°1</b>
<b>Version</b>	Octobre 2025
<b>Rédacteur</b>	<i>HUP - MBE</i>
<b>Vérificateur</b>	<i>MBE</i>
<b>Approbateur</b>	<i>MABA</i>



## SOMMAIRE

<b>1. ELEMENTS DE CONTEXTE.....</b>	<b>4</b>
Présentation de la commune .....	4
Présentation de l'objet de la modification et éléments de contexte .....	5
Choix de la procédure de modification de droit commun .....	5
Le PLU en vigueur .....	6
<b>2. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES.....</b>	<b>7</b>
Point 1 – Modification des possibilités de construction au sein du STECAL « Ad » .....	7
Point 2 – Changement de destination d'un bâtiment agricole.....	12
Point 3 – Creation d'un STECAL « Af » pour autoriser une exploitation forestière sur une zone A .....	15
Point 4 – Redelimitation de la protection des rez-de-chaussée commerciaux .....	23
Point 5 – Modification des règles d'implantation des constructions en zone A .....	26
Point 6 – Ajustement des règles d'implantation des annexes et extensions en zone UB et UH.....	28
Point 7 – Ajustement des règles des articles 1, 2, 4, 5 et 6 des zones du PLU .....	34
Point 8 – Modification du règlement écrit de la zone naturelle .....	44
<b>3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....</b>	<b>46</b>
Compatibilité avec le PADD en vigueur .....	46
Compatibilité avec le rapport d'objectifs du SRADDET de la région Auvergne-Rhône-Alpes.....	49
Compatibilité avec le DOO du SCOT du Jeune Loire .....	51
Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne.....	54
Loi climat et résilience de 2021 .....	55
<b>4. ANALYSE ENVIRONNEMENTALES .....</b>	<b>56</b>



# 1. ELEMENTS DE CONTEXTE

## PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Dunières est située dans le département de la Haute-Loire, en région Auvergne-Rhône-Alpes dans le Massif central. Avec une population de 2 623 habitants (Chiffre INSEE - 2022), la commune appartient à la Communauté de Communes du Haut Pays du Velay.

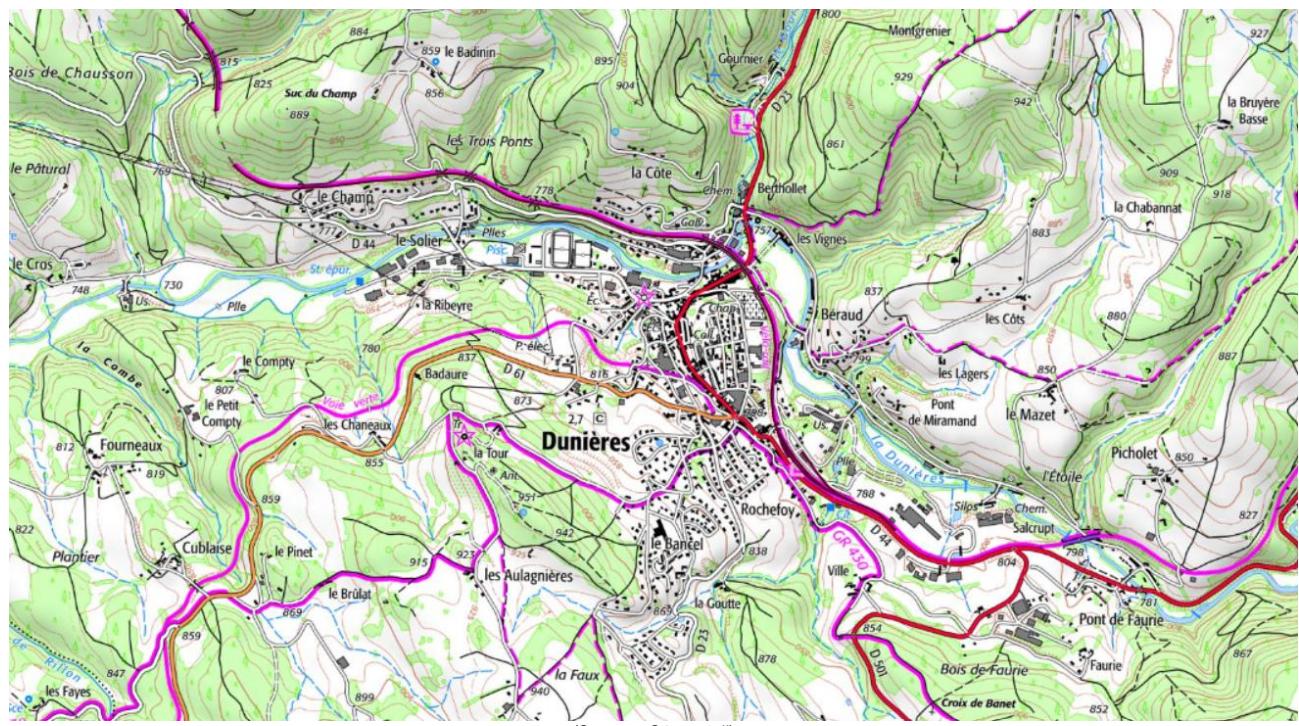
Elle est située à l'Est du département, à proximité de la limite avec l'Ardèche et la Loire. La commune se situe à une vingtaine de kilomètres d'Yssingeaux, à une quarantaine de kilomètres de Saint-Étienne et à une cinquantaine de kilomètres de Puy-en-Velay, préfecture du département. Le territoire communal est traversé par la RD23 qui rejoint Saint-Étienne au Nord et la D501, qui relie la commune à Yssingeaux, ainsi que par plusieurs routes départementales secondaires qui desservent les communes environnantes. La commune est également traversée par une ligne de chemin de fer qui permettait de lier Saint-Étienne au Puy-en-Velay, et qui a historiquement contribué à son développement industriel. La ligne n'est plus en service actuellement.

En matière démographique, la ville de Dunières comptait 2 623 habitants en 2022, enregistrant une légère baisse depuis 1999 (2 949 habitants). Malgré cette stabilité relative, la commune conserve une attractivité locale portée par plusieurs facteurs.

Premièrement, elle bénéficie d'un nombre important de services de proximité : écoles, équipements sportifs, structure médicales et services administratifs qui répondent aux besoins des habitants et des communes voisines.

Deuxièmement, son activité économique repose sur un tissu diversifié, composé de commerces de proximité, d'artisans, et de zones d'activités artisanales et industrielles, qui accueillent notamment des entreprises dans le bois, la mécanique et l'agroalimentaire. Ce maillage économique permet à Dunières de conserver son rôle de bourg centre dans le Haut Pays du Velay.

Dans la perspective de cette dynamique locale, et consciente de son rôle de bourg dans le centre au sein du Haut Pays du Velay, la commune de Dunières souhaite favoriser un développement harmonieux de son habitat et de ses activités économiques afin de consolider son attractivité et répondre aux besoins de sa population.



(Source : Géoportal)



# PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION ET ELEMENTS DE CONTEXTE

La commune de Dunières engage une procédure de modification de son document d'urbanisme afin de répondre à plusieurs besoins identifiés sur son territoire, notamment l'adaptation du cadre réglementaire pour accompagner les évolutions des usages agricoles, artisanaux et des modalités de constructions ou d'aménagement.

Dans ce cadre, plusieurs points sont visés par la modification n°1 :

- **Point 1** – Augmentation des possibilités de construction au sein du STECAL « Ad »
- **Point 2** – Ajout d'un changement de destination en zone agricole
- **Point 3** - Création d'un STECAL pour autoriser une exploitation forestière en zone agricole
- **Point 4** – Redélimitation de la protection des rez-de-chaussée commerciaux
- **Point 5** – Modification des règles d'implantation des constructions en zone Agricole
- **Point 6** – Ajustement des règles d'implantation des annexes et extensions en zone UB et UH
- **Point 7** - Modification des articles 1, 2, 4, 5 et 6 du règlement écrit des différentes zones du PLU
- **Point 8** – Modification de la hauteur des constructions dans le règlement de la zone N et des règles concernant les pentes de toitures

## CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

En application des articles L153-41 à L153-444 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun permet de modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement du PLU sous réserve de ne pas changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La procédure de modification de droit commun est engagée lorsque les modifications envisagées ont 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.

### Cohérence des points de modification avec la procédure engagée

Les changements proposés ont pour objectif d'adapter le PLU aux besoins actuels de la commune sans en bouleverser les grandes orientations. Ils concernent notamment le changement de destination de certains bâtiments agricoles et la meilleure identification des constructions susceptibles d'évoluer en logements. Par ailleurs, les linéaires commerciaux en zone UA seront révisés en cohérence avec les périmètres intercommunaux, avec la création d'un sous-secteur pour autoriser les exploitations forestières.

Le règlement écrit sera également ajusté pour préciser plusieurs règles, comme l'assouplissement des marges de recul pour les annexes en zone A, la limitation de la hauteur des clôtures, la requalification de l'emprise au sol pour la déchetterie, ou encore des précisions concernant les hauteurs et formes des toitures. La possibilité d'autoriser une exploitation forestière en zone A sera aussi étudiée via la création d'un STECAL.

Ces modifications ne modifient pas substantiellement les droits à construire ni la surface des zones à urbaniser. Elles visent à renforcer la cohérence, la sécurité juridique et l'adaptation du PLU aux réalités du territoire. Néanmoins, l'un des points introduit par la modification (STECAL « Ad ») permet d'augmenter de plus de 20% les possibilités de construire au sein d'une zone, ce qui nécessite de réaliser une modification de droit commun.

**La modification n°1 du PLU de Dunières est rendue nécessaire, car elle vise à adapter le règlement et les orientations du PLU aux évolutions du territoire, sans modifier les grandes orientations, et en améliorant la précision et la faisabilité des projets d'aménagement.**

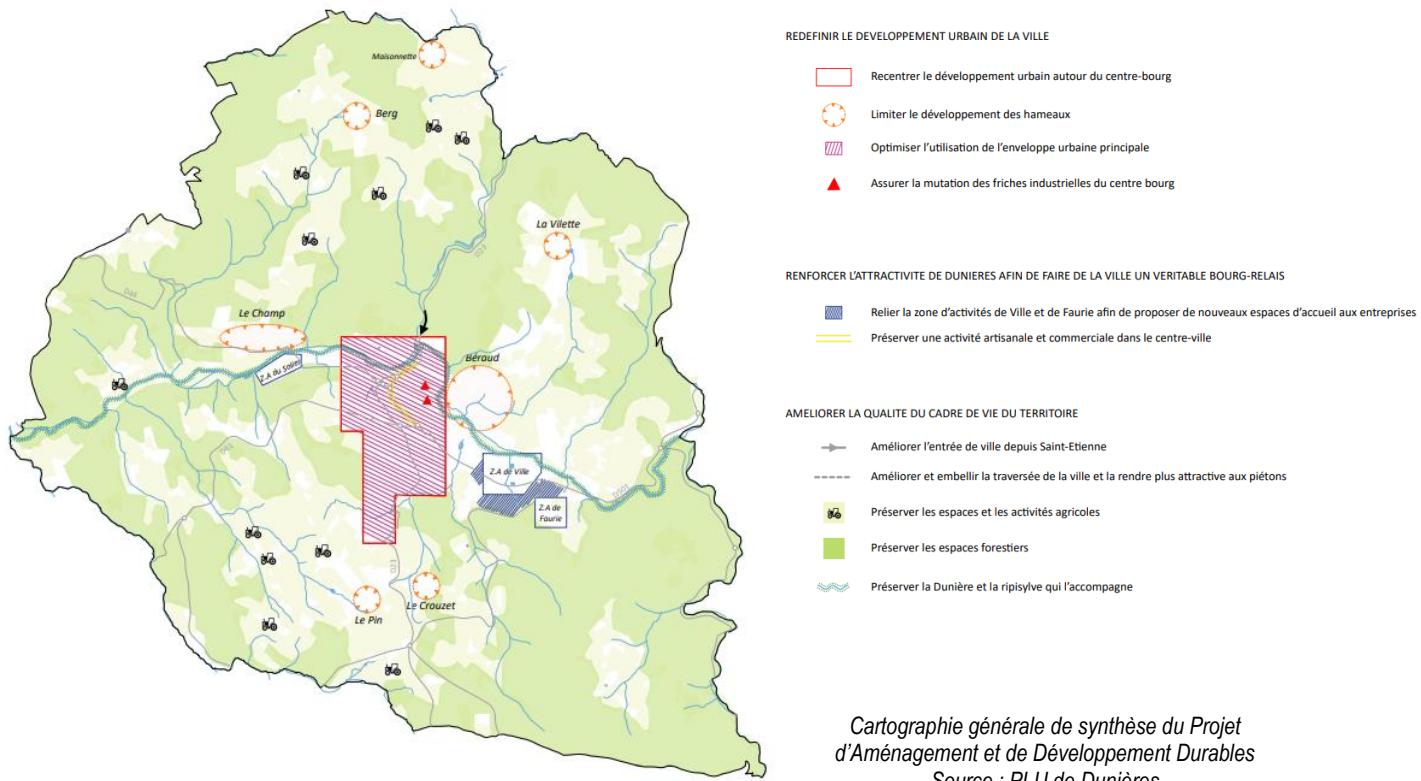


# LE PLU EN VIGUEUR

Approuvé le 20 décembre 2022, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dunières a fait l'objet d'une unique mise à jour depuis. Mise à jour visant à modifier le droit de préemption urbain et à mettre à jour l'annexe associées.

## LES OBJECTIFS DU PADD DU PLU DE LA COMMUNE DE DUNIERES

SCHEMA DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU se décline en trois grands axes :

- **AXE 1 : Redéfinir le développement urbain de la ville**
  - Relancer la croissance démographique
  - Proposer de nouveaux produits de logements
  - Recentrer le développement urbain autour du Centre-Bourg
- **AXE 2 : Renforcer l'attractivité de Dunières afin de faire de la ville un véritable Bourg-Relais**
  - Répondre aux besoins en équipements et services nouveaux, gages d'attractivité pour la commune
  - Faire évoluer l'activité économique de territoire
  - Ouvrir la ville au tourisme
- **AXE n°3 : Améliorer la qualité du cadre de vie du territoire**
  - Améliorer le cadre de vie urbain de la commune
  - Protéger et valoriser les caractéristiques paysagères et architecturales de la commune
  - Promouvoir un projet respectueux de l'environnement

Le projet de modification du PLU de la commune de Dunières répond donc à ces critères. Les points de modifications n'affectent pas les grandes orientations du PADD ni les capacités globales de construction. Ils s'inscrivent dans une logique d'amélioration, de précision et d'adaptation au territoire.

Ainsi une procédure de modification de droit commun est retenue pour faire évoluer le PLU.

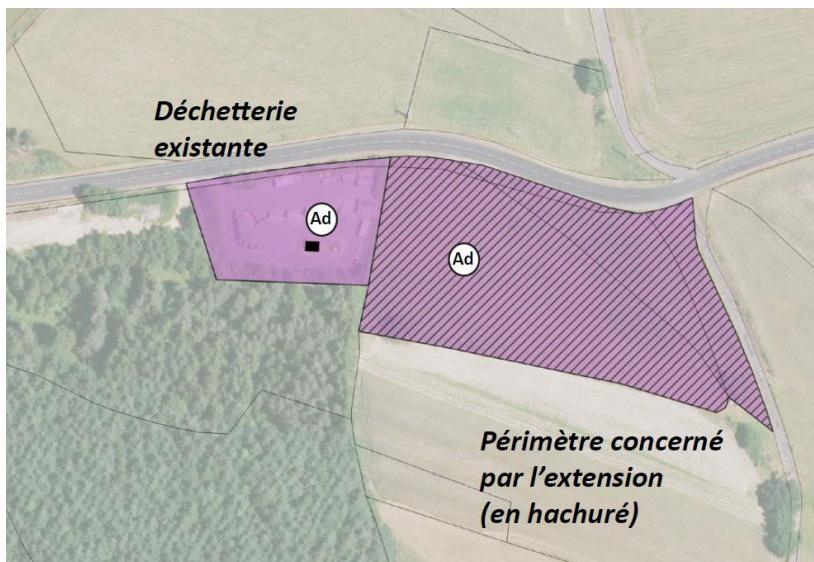


## 2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES

### POINT 1 - MODIFICATION DES POSSIBILITES DE CONSTRUCTION AU SEIN DU STECAL « AD »

#### ▪ Contexte et justification

Le présent point de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerne le STECAL « Ad » correspondant à la zone de la déchetterie et son extension. Le PLU en vigueur prévoit d'ores et déjà le projet d'extension de la déchèterie sur les parcelles AX n°1, 202, 203, 204 et 205. Le STECAL Ad couvre également la parcelle de la déchetterie existante (AX n°214).



Extrait du PLU – Rapport de Présentation – Tome des justifications

Le STECAL Ad a été introduit par la révision générale du PLU afin de permettre l'extension et la rénovation de la déchetterie pour répondre aux nouvelles normes en vigueur, au nombre grandissant de passages enregistrés (15 000 passages en 2015, 18 000 passages en 2019), et à l'évolution des tonnages collectés (1581 tonnes en 2015, 1800 tonnes en 2019).

Actuellement, le règlement écrit autorise les constructions dans une limite maximale de 100m<sup>2</sup>. Or, les besoins de la déchèterie sont plus importants. L'objectif de la modification est donc de permettre de porter à 500 m<sup>2</sup> l'emprise au sol des constructions sur cette zone. Cette augmentation de l'emprise au sol des constructions autorisées se fait sans toucher à la superficie du STECAL qui reste inchangée (1,2 ha).

L'extension de la déchèterie est rendue nécessaire car de plus en plus de filières de tri se développent. La capacité d'extension allouée par la présente modification est nécessaire pour faire :

- un local / bureau pour le gardien ;
- du stockage sur rétention des déchets ménagers spéciaux ;
- la création d'un espace de dépôt pour recyclerie ;
- un abri pour la colonne à huile, et pour toute les petites filières ;

Il est également nécessaire de rajouter des bennes à quai pour de nouvelles filières. L'augmentation des quantités traitées sera modérée mais l'extension et les nouvelles bennes permettront une répartition différente dans les contenants et une meilleure gestion des déchets.



La capacité d'accueil de la déchèterie sera renforcée pour les usagers. Il y aura plus d'espaces à l'intérieur du site, ce qui limitera l'attente des usagers et donc moins de file d'attente de voiture notamment aux début des horaires d'ouverture (9h et 14h).

**Cette modification vise à autoriser une emprise au sol de la déchetterie de 500m<sup>2</sup> contre le 100m<sup>2</sup> initialement prévu au PLU en vigueur.** Le règlement écrit doit donc évoluer afin d'autoriser une emprise au sol plus importante. L'emprise totale du STECAL (1,2 ha) reste quant à elle inchangée. La modification introduit également une précision concernant les toitures qui doivent reprendre les mêmes codes et même pente que ce que le règlement écrit introduit déjà pour les constructions agricoles ainsi que pour les clôtures.

La commune souhaite également préciser la règle concernant les toitures qui doivent obligatoirement être à deux pans ou plate, au même titre que le règlement de la zone A général. La commune souhaite ajouter cette précision afin de s'assurer de la bonne prise en compte et compréhension de cette règle dans le projet de déchèterie.

▪ **Modification du règlement écrit, article A4 :**

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (p. 119 – 121 - 124)
<p><b>Article A 4. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><u>Dans le STECAL Ad uniquement :</u></p> <p>Les constructions ne doivent pas excéder une emprise au sol totale de 100 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Article A 4. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><u>Dans le STECAL Ad uniquement :</u></p> <p>Les constructions ne doivent pas excéder une emprise au sol totale de <b>500</b> m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Article A 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Toitures et couvertures</b></p> <p>Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.</p> <p><u>En ce qui concerne les constructions à usage non agricole, y compris les annexes et les extensions :</u></p> <p><i>Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas pour les vérandas, les couvertures des piscines et les toitures végétalisées pour lesquelles les pentes et les matériaux de couvertures ne sont pas réglementés.</i></p> <p>Les toitures des constructions doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit plates, y compris terrasses.</li><li>- Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes au pourcentage de pente, compris entre 30% et 60%.</li></ul>	<p><b>Article A 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Toitures et couvertures</b></p> <p>Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.</p> <p><u>En ce qui concerne les constructions à usage non agricole, y compris les annexes et les extensions :</u></p> <p><i>Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas pour les vérandas, les couvertures des piscines et les toitures végétalisées pour lesquelles les pentes et les matériaux de couvertures ne sont pas réglementés.</i></p> <p>Les toitures des constructions doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit plates, y compris terrasses.</li><li>- Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes au pourcentage de pente, compris entre 30% et 60%.</li></ul>



<p>Les toits à une seule pente doivent être adossés au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut existant.</p> <p>Les débords de toit sont limités à 0,50 mètre.</p> <p>Les matériaux des couvertures doivent s'apparenter aux tuiles en terre cuite de teinte rouge. Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.</p> <p><u>En ce qui concerne les constructions à usage agricole :</u></p> <p><i>Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas aux serres agricoles, aux tunnels et silos.</i></p> <p>Les toitures des constructions à usage agricole doivent respecter une pente comprise entre 22% minimum et 60% minimum.</p> <p>Les matériaux composants les toitures doivent être colorés d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Ainsi, les matériaux blancs purs, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits. Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil.</p> <p>Les tôles ondulées et les bacaciers sont autorisés à condition qu'ils permettent l'intégration dans le site.</p> <p>Les panneaux solaires et autres éléments d'architectures bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction.</p>	<p>Les toits à une seule pente doivent être adossés au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut existant.</p> <p>Les débords de toit sont limités à 0,50 mètre.</p> <p>Les matériaux des couvertures doivent s'apparenter aux tuiles en terre cuite de teinte rouge. Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.</p> <p><u>En ce qui concerne les constructions à usage agricole :</u></p> <p><i>Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas aux serres agricoles, aux tunnels et silos.</i></p> <p>Les toitures des constructions à usage agricole doivent respecter une pente comprise entre 22% minimum et 60% minimum.</p> <p>Les matériaux composants les toitures doivent être colorés d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Ainsi, les matériaux blancs purs, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits. Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil.</p> <p>Les tôles ondulées et les bacaciers sont autorisés à condition qu'ils permettent l'intégration dans le site.</p> <p>Les panneaux solaires et autres éléments d'architectures bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction.</p> <p><u>Dans le STECAL Ad uniquement :</u></p> <p><b>Les toitures des constructions doivent être :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit plates, y compris terrasses.</li><li>- Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes au pourcentage de pente, compris entre 22% et 60%.</li></ul>
---	---

**Article A 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions****Clôtures**

[...]

D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.

Ainsi, elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage sans que la hauteur ne puisse excéder 1,20 m
- soit d'une haie végétale d'essences variées et locales (se reporter aux annexes du présent règlement écrit : la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en « angle de rue » doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Les clôtures doivent permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Ainsi, elles doivent posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur est limitée à 1,20 mètre. De plus, elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînements, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public ».

**Article A 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions****Clôtures**

[...]

D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.

Ainsi, elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage sans que la hauteur ne puisse excéder 1,20 m
- soit d'une haie végétale d'essences variées et locales (se reporter aux annexes du présent règlement écrit : la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en « angle de rue » doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Les clôtures doivent permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Ainsi, elles doivent posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur est limitée à 1,20 mètre. De plus, elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînements, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public ».



Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent toujours être entourés d'une clôture « étanche » si elle est édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent toujours être entourés d'une clôture « étanche » si elle est édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Au sein du STECAL Ad et du STECAL Af :

Les clôtures doivent être constituées :

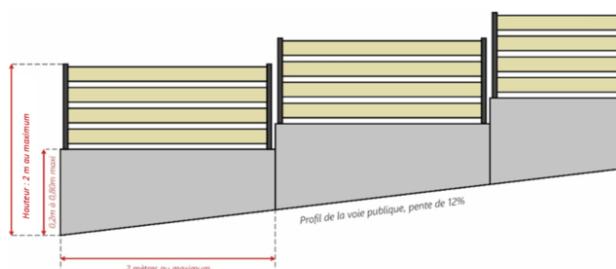
- soit d'un dispositif à claire voie en panneau rigide, dans la limite de 2 mètres.
- soit d'un mur bahut de 0,40 à 0,80 mètre surmontée ou non d'un dispositif à claire voie en panneau rigide, le tout dans la limite de 2 mètres.

Il est également conseiller de doubler la clôture minérale par une clôture végétale d'essences variées et locales (se reporter aux annexes du présent règlement écrit) : la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Les murs à redents sont autorisés sur toutes les limites :

Ils doivent être constitués de paliers de 0,20 à 0,80 mètres, pour un total d'un maximum de 2 mètres.





## POINT 2 – CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT AGRICOLE

### ▪ Contexte et justification

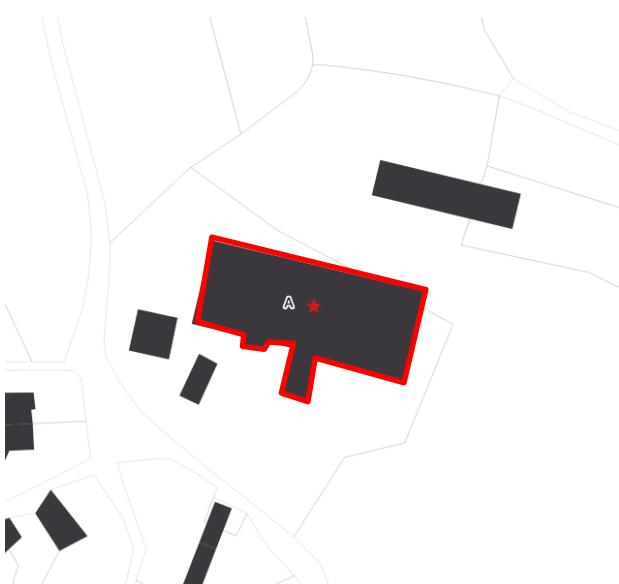
Le présent point de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) porte sur l'ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination. En effet, la commune souhaite autoriser un projet visant à changer l'affectation d'un bâtiment agricole pour en faire un garage pour mécanique agricole.

Ce point concerne le bâtiment situé sur la parcelle AX91, au lieu-dit Malataverne, pour une emprise au sol d'environ 1600m<sup>2</sup>.



Le bâtiment ayant vocation à changer de destination est encadré en rouge ci-dessus et ci-contre.

Cette modification vise à ajouter un changement de destination dans le règlement écrit et graphique du PLU.



**▪ Modification du règlement écrit du PLU**

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification p.163
<p><b>LES CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISES EN ZONES A ET N</b></p> <p>[...]</p> <p>&gt; La commune a ainsi identifié 5 changements de destination</p> <p>[...]</p>	<p><b>LES CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISES EN ZONES A ET N</b></p> <p>[...]</p> <p>&gt; La commune a ainsi identifié <b>6</b> changements de destination</p> <p>[...]</p>

<b>CHANGEMENT DE DESTINATION N°6</b>	
<b>Lieu-dit</b>	Malataverne
<b>Référence cadastrale</b>	AX 91
<b>Nature du bâtiment</b>	Ancien hangar agricole
<b>Superficie du bâtiment</b>	1 603 m <sup>2</sup> (emprise au sol)
<b>Photographie</b>	
<b>Localisation</b>	
<b>Impact sur l'activité agricole et sur le paysage</b>	Cet ancien hangar n'a plus de lien avec l'activité agricole initiale. Son changement de destination pour en faire un garage pour mécanique agricole n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage, puisque la construction typique des hangars agricoles sera maintenue.



## Commune de Dunières

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Dunières

### ▪ Modification du règlement graphique du PLU

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification



# POINT 3 – CREATION D'UN STECAL « AF » POUR AUTORISER UNE EXPLOITATION FORESTIERE SUR UNE ZONE A

## ▪ Contexte et justification

Le secteur concerné par la création d'un STECAL se situe sur la parcelle BL 0028, au lieu-dit « Le Badinin », classée en zone agricole au PLU. Il s'insère dans un paysage de moyenne montagne marquée par l'alternance de prairies ouvertes, de zones agricoles et de lisières boisées en périphérie. Le secteur du Badinin se situe à proximité immédiate, caractérisé par un habitat dispersé et entouré de terres agricoles.



La demande concerne BL 28 d'une surface de 3 985m<sup>2</sup>. Actuellement des bâtiments sont déjà présents sur la parcelle. Ces bâtiments sont utilisés par la SCI Terrier, entreprise d'exploitation forestière. Ils permettent de stocker du matériel utile à son activité. Le terrain est desservi par l'eau et l'électricité. Une voie communale dessert la parcelle.

Pour exercer son activité de façon optimum l'entreprise a aujourd'hui besoin d'un espace de stockage plus important. Actuellement, des engins forestiers stationnent à l'extérieur ; une situation à éviter pour la sécurité mais aussi pour la pérennité des équipements. Les conditions climatiques changeantes accélèrent l'usure et donc la durée de l'exploitation du matériel.

Le propriétaire souhaite donc construire un bâtiment de 1000 m<sup>2</sup> venant s'appuyer contre les bâtiments existants. La forme du bâtiment est simple, rectangulaire d'environ 50m par 20m avec une hauteur en bas de pente de 6 mètres. Les matériaux qui seraient utilisés sont les suivants : bardage bac acier gris pour les murs, bardage bac acier rouge pour la toiture.

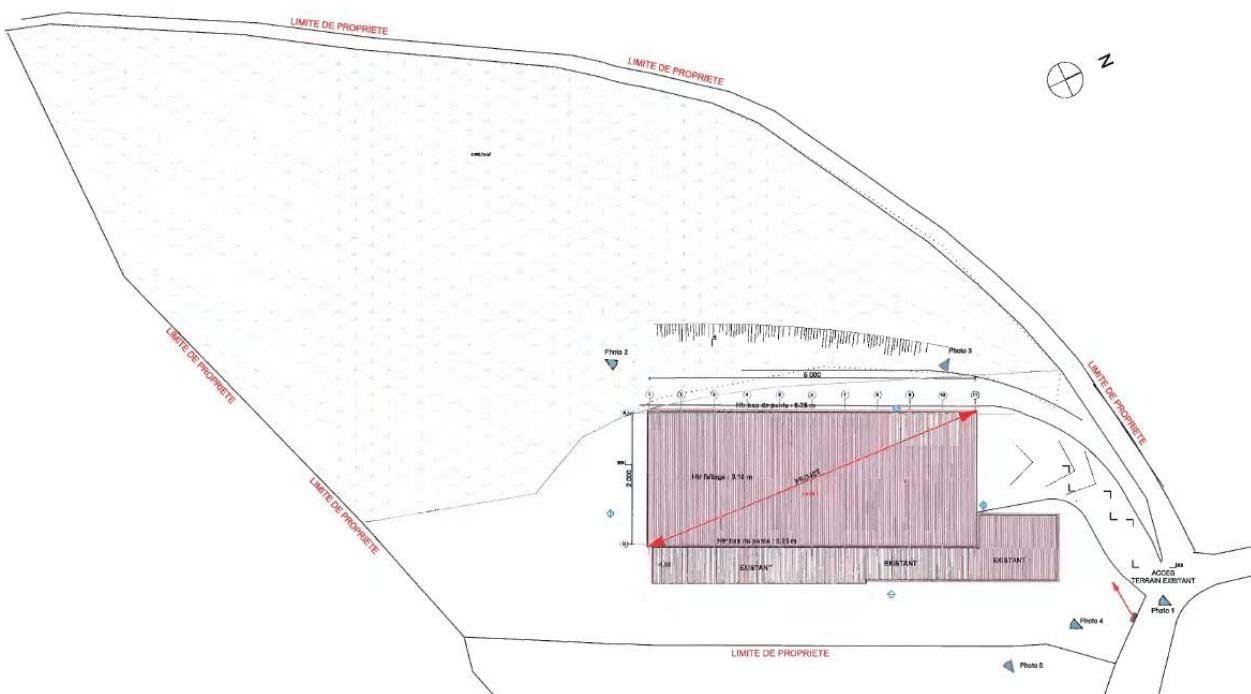
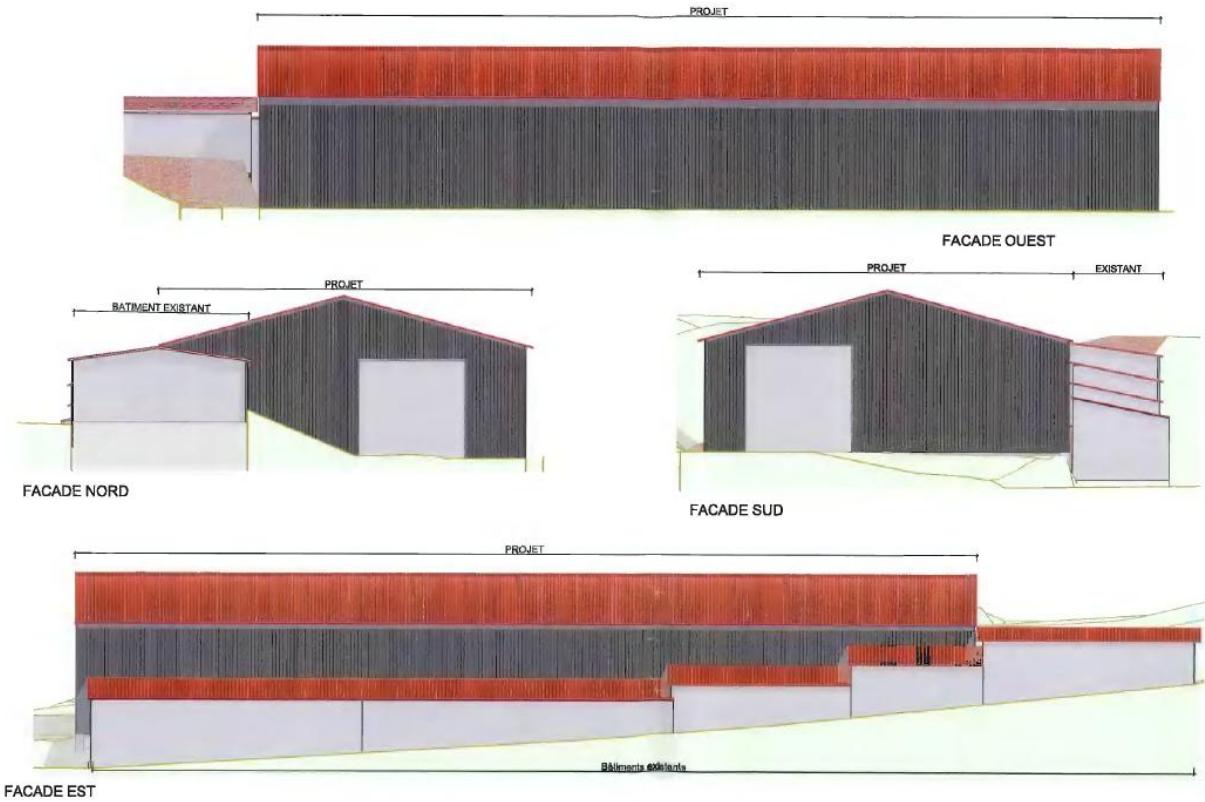
### Besoin de modification du PLU :

Par sa localisation en bordure de massifs forestiers, et du fait de l'entreprise d'ores et déjà en activité sur la parcelle, le terrain apparaît adapté à l'accueil d'une exploitation forestière. Actuellement, le règlement écrit de la zone agricole du PLU n'autorise pas les exploitations forestières. Le projet est de fait impossible.

La commune souhaite encourager et accompagner le développement des activités économiques du territoire. Ainsi, pour ne pas changer substantiellement l'interdiction d'activités forestières en zone A, le choix est fait de créer un STECAL « Af » sur la parcelle BL 0028 permettant d'autoriser l'évolution et l'agrandissement de cette activité existante, tout en conservant l'interdiction des activités forestières sur le reste de la zone A.



## Présentation du projet (extrait de la demande de certificat d'urbanisme opérationnel) :



Document:	CREATION D'UN ENTREPOT Lieutard "Le Badinin" 43220 DUNIERES	Mairie d'Oppèze:	SCI FORETS Mr TERRIER Eric Le Badinin 43220 DUNIERES	Mairie d'Oppèze	 <b>Oppèze Info</b> 17 rue de la Poste 43220 Oppèze Tél: 05 55 22 00 00 Fax: 05 55 22 00 00 Mail: <a href="mailto:maire@oppeze.com">maire@oppeze.com</a>	CU	PLANS DE MASSE ECHELLE 1-500
		Salle: 1-100	Format: A3	Nom du fichier:	Date de création:	Date:	Révision:



## Commune de Dunières

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Dunières

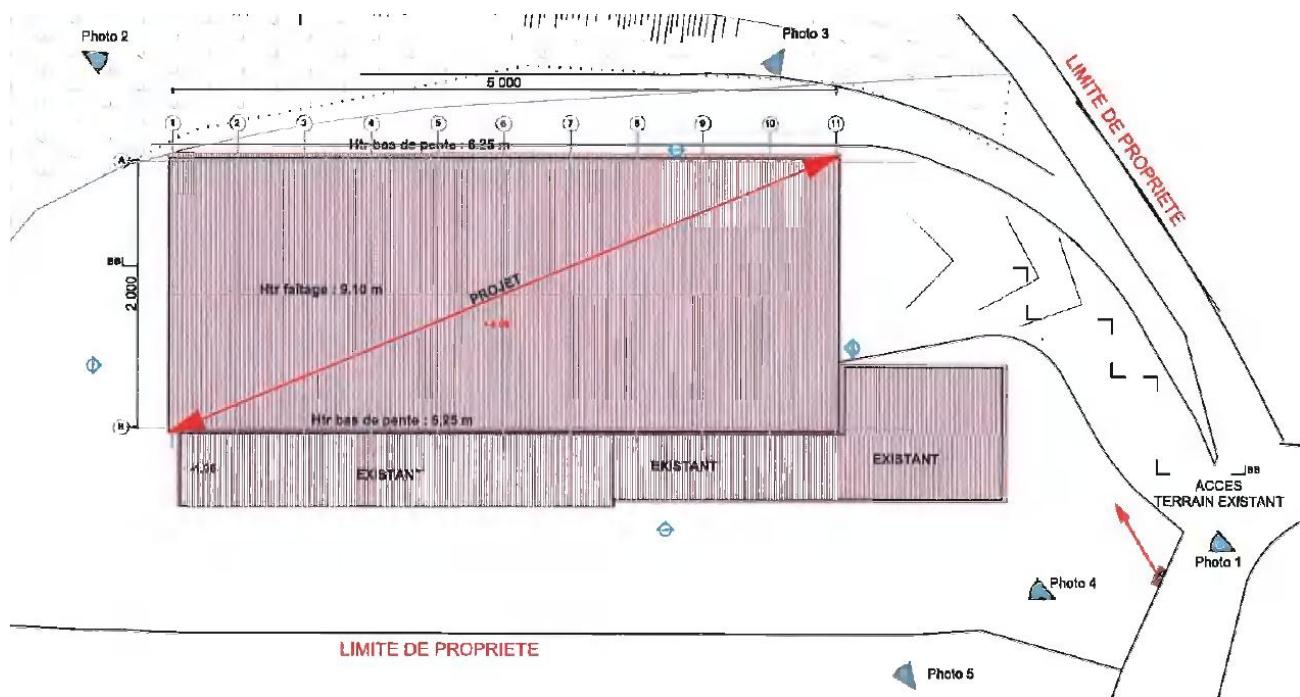


Photo 1 (entrée du site)



Photo 2 (Vue depuis l'Ouest)



Photo 3 (Vue depuis le nord – ouest)



Photo 4 (Vue rapprochée depuis l'Est)



Photo 5 (Vue éloignée depuis l'Est)



**▪ Modifications apportées au règlement écrit du PLU**

Conformément à l'article L151-13, le STECAL « précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. »

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (à partir de la page 112)
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> <ul style="list-style-type: none"><li><u>Les zones agricoles :</u> La zone A comprend également deux Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) :<ul style="list-style-type: none"><li>- STECAL Ae qui doit permettre la création d'un atelier pour l'activité d'un électricien</li><li>- STECAL Ad qui doit permettre l'extension de la déchetterie intercommunale.</li></ul></li></ul>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> <ul style="list-style-type: none"><li><u>Les zones agricoles :</u> La zone A comprend également deux Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) :<ul style="list-style-type: none"><li>- STECAL Ae qui doit permettre la création d'un atelier pour l'activité d'un électricien</li><li>- STECAL Ad qui doit permettre l'extension de la déchetterie intercommunale.</li><li>- STECAL Af qui doit permettre la construction d'un entrepôt destiné au stockage de matériel forestier.</li></ul></li></ul>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b> <p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>La zone A comprend deux Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un STECAL Ad destiné au réaménagement et à l'agrandissement de la déchetterie intercommunale ;</li><li>- un STECAL Ae destiné à la création d'un atelier pour un électricien.</li></ul> <p><b>Article A 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations</b></p> <p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les exploitations forestières</li><li>- les commerces et activités de services</li><li>- les bureaux et locaux accueillant du public</li><li>- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li><li>- les salles d'art et de spectacles</li><li>- les équipements sportifs</li><li>- les autres équipements recevant du public</li><li>- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</li></ul>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b> <p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>La zone A comprend deux Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un STECAL Ad destiné au réaménagement et à l'agrandissement de la déchetterie intercommunale ;</li><li>- un STECAL Ae destiné à la création d'un atelier pour un électricien.</li><li>- un STECAL Af destiné à la construction d'un entrepôt destiné au stockage de matériel forestier.</li></ul> <p><b>Article A 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations</b></p> <p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les exploitations forestières, à l'exception du STECAL Af</li><li>- les commerces et activités de services</li><li>- les bureaux et locaux accueillant du public</li><li>- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li><li>- les salles d'art et de spectacles</li><li>- les équipements sportifs</li><li>- les autres équipements recevant du public</li></ul>



<p><b>Article A 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations</b> [...]</p> <p><b>Article A 4. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> [...]</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> [...]</p> <p><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</u> [...]</p> <p><u>Hauteur des constructions</u> [...]</p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b> [...]</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</li></ul> <p><b>Article A 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations</b> [...]</p> <p><u>Dans le STECAL Af uniquement :</u></p> <p>Sont autorisées les exploitations forestières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants.</p> <p><b>Article A 4. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> [...]</p> <p><u>Dans le STECAL Af uniquement :</u></p> <p>Les constructions nouvelles ne peuvent être implantées à une distance des voies et emprises publiques inférieure à celle des bâtiments existants sur la parcelle.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> [...]</p> <p><u>Dans le STECAL Af uniquement :</u></p> <p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.</p> <p><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</u> [...]</p> <p><u>Dans le STECAL Af uniquement :</u></p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à s'accorder ou s'aligner aux bâtiments existants sur la parcelle.</p> <p><u>Hauteur des constructions</u> [...]</p> <p><u>Dans le STECAL Af uniquement :</u></p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au sommet de la construction.</p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b> [...]</p> <p><u>Dans le STECAL Af uniquement :</u></p> <p>Les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une emprise au sol totale de 1000 m<sup>2</sup>.</p>
--	--



<p><b>Article A 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Toitures et couvertures</b></p> <p>[...]</p>	<p><b>Article A 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Toitures et couvertures</b></p> <p>[...]</p> <p><u>En ce qui concerne les constructions du STECAL Af :</u></p> <p>Les toitures des constructions doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit plates, y compris terrasses.</li><li>- Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes au pourcentage de pente, compris entre 22% et 60%.</li></ul>
<p><b>Article A 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions</b></p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>[...]</p> <p>D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.</p> <p>Ainsi, elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit d'un grillage sans que la hauteur ne puisse excéder 1,20 m</li><li>- soit d'une haie végétale d'essences variées et locales (se reporter aux annexes du présent règlement écrit : la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres).</li></ul> <p>Les clôtures en « angle de rue » doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.</p> <p>Les clôtures doivent permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Ainsi, elles doivent posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur est limitée à 1,20 mètre. De plus, elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aux clôtures des parcs d'entraînements, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;</li><li>- Aux clôtures des élevages équins ;</li><li>- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;</li><li>- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;</li></ul>	<p><b>Article A 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions</b></p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>[...]</p> <p>D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.</p> <p>Ainsi, elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit d'un grillage sans que la hauteur ne puisse excéder 1,20 m</li><li>- soit d'une haie végétale d'essences variées et locales (se reporter aux annexes du présent règlement écrit : la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres).</li></ul> <p>Les clôtures en « angle de rue » doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.</p> <p>Les clôtures doivent permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Ainsi, elles doivent posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur est limitée à 1,20 mètre. De plus, elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aux clôtures des parcs d'entraînements, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;</li><li>- Aux clôtures des élevages équins ;</li><li>- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;</li><li>- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;</li></ul>



- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public ».

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent toujours être entourés d'une clôture « étanche » si elle est édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public ».

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent toujours être entourés d'une clôture « étanche » si elle est édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

**Au sein du STECAL Ad et du STECAL Af :**

Les clôtures doivent être constituées :

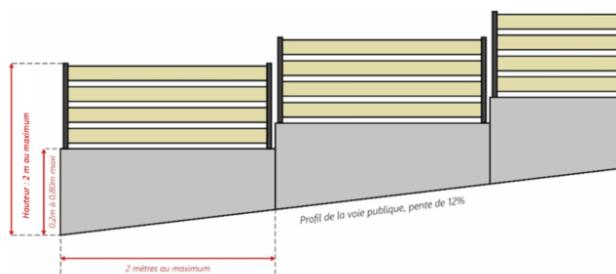
- soit d'un dispositif à claire voie en panneau rigide, dans la limite de 2 mètres.
- soit d'un mur bahut de 0,40 à 0,80 mètre surmontée ou non d'un dispositif à claire voie en panneau rigide, le tout dans la limite de 2 mètres.

Il est également conseiller de doubler la clôture minérale par une clôture végétale d'essences variées et locales (se reporter aux annexes du présent règlement écrit) : la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

**Les murs à redents sont autorisés sur toutes les limites :**

Ils doivent être constitués de paliers de 0,20 à 0,80 mètres, pour un total d'un maximum de 2 mètres.





- **Modifications apportées au règlement graphique du PLU**

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification



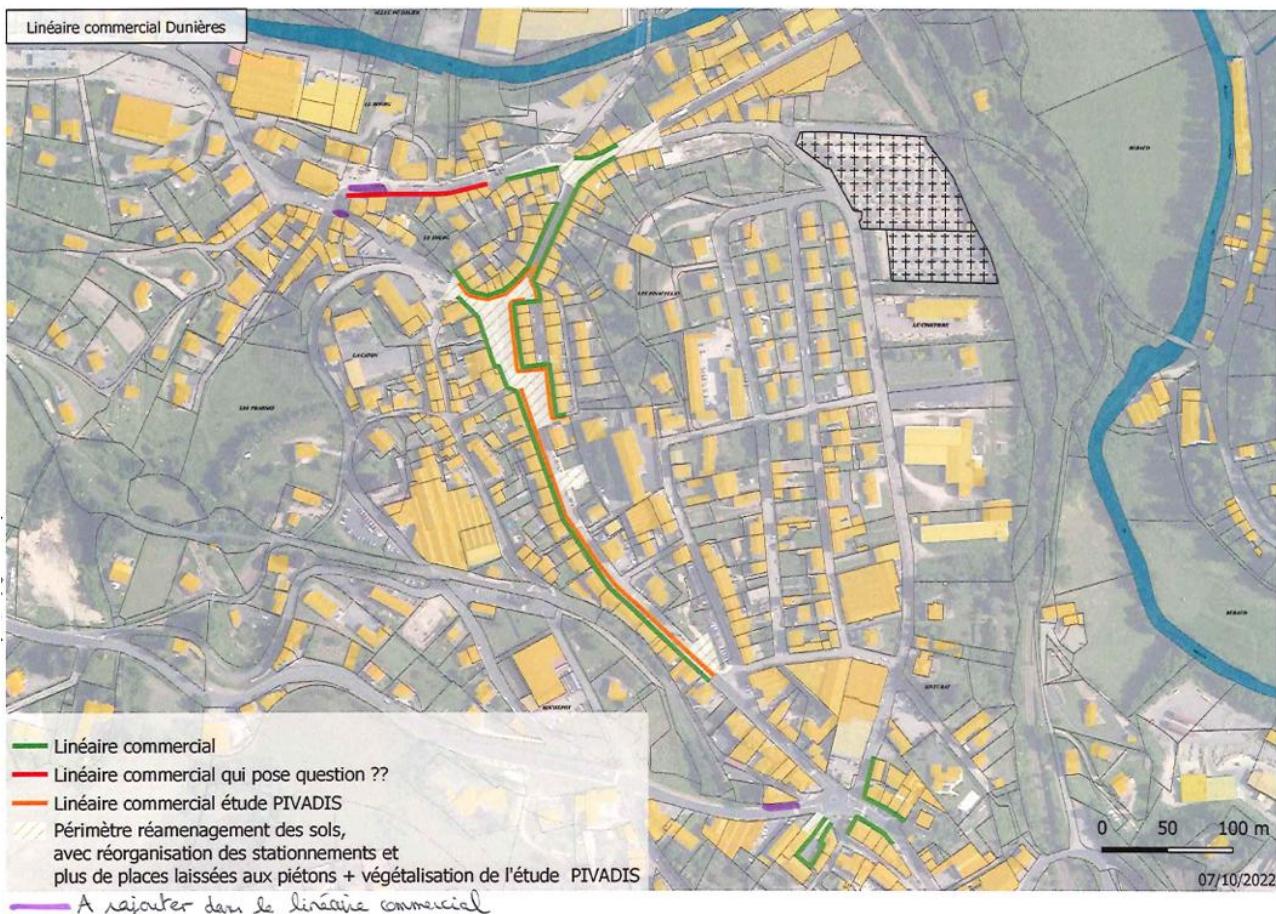
## POINT 4 - REDELIMITATION DE LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

### ▪ Contexte et justification

La protection des rez-de-chaussée commerciaux actuellement en vigueur sera retravaillé afin d'intégrer le travail d'identification réalisé par l'intercommunalité et également afin de compléter l'identification des locaux commerciaux du centre-ville (Zone UA)

La commune souhaite intégrer le travail d'identification de l'intercommunalité puisque cela permet aux commerces d'accéder à des aides financières. La commune souhaite tout de même aller au-delà et protéger la majorité des locaux commerciaux du centre-ville, même si ces derniers ne sont pas identifiés dans le périmètre d'aides intercommunales.

Travail d'identification des rez-de-chaussée commerciaux réalisé par l'intercommunalité et complété par la commune :



A ce jour, le PLU en vigueur n'a pas de périmètre de protection commerciale délimité au règlement graphique. Le PLU fait uniquement référence aux rues concernées dans le règlement écrit de la manière suivante : « *Dans les rez-de-chaussée commerciaux situés de part et d'autre de la rue du 19 Mars 1962, de la rue du 8 Mai et de la rue du 11 Novembre, le changement de destination des locaux existants affectés aux « commerces et activités de service » vers une vocation d'habitat est interdit (en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme).* »

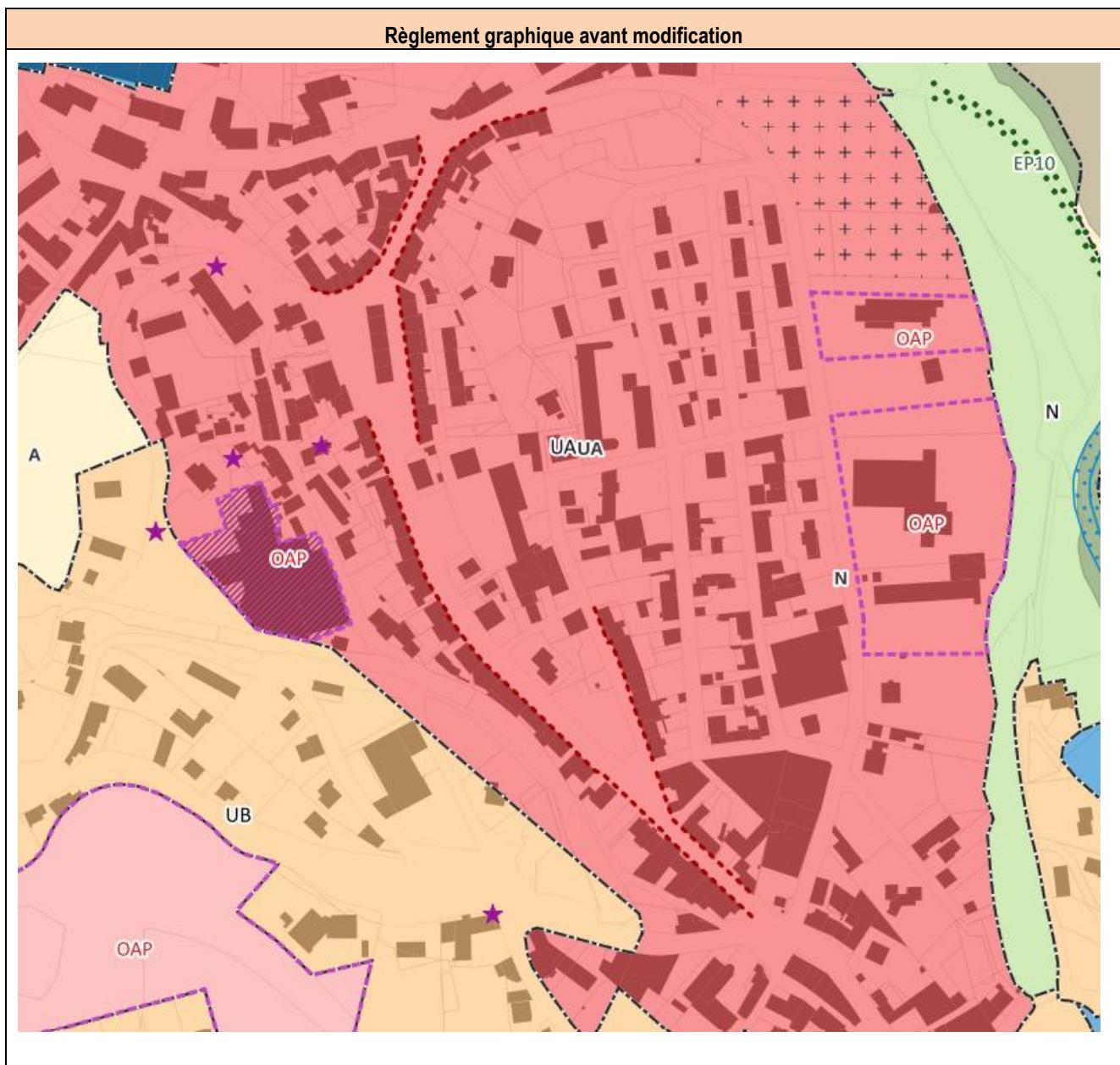
Au vu du découpage souhaité qui est assez précis, il a été jugé plus pertinent de créer une nouvelle prescription au règlement graphique afin de faciliter l'identification des rez-de-chaussée commerciaux concernés. Ainsi le règlement écrit et modifié pour faire référence à cette nouvelle prescription graphique ainsi que le règlement graphique.



- **Modification du règlement écrit**

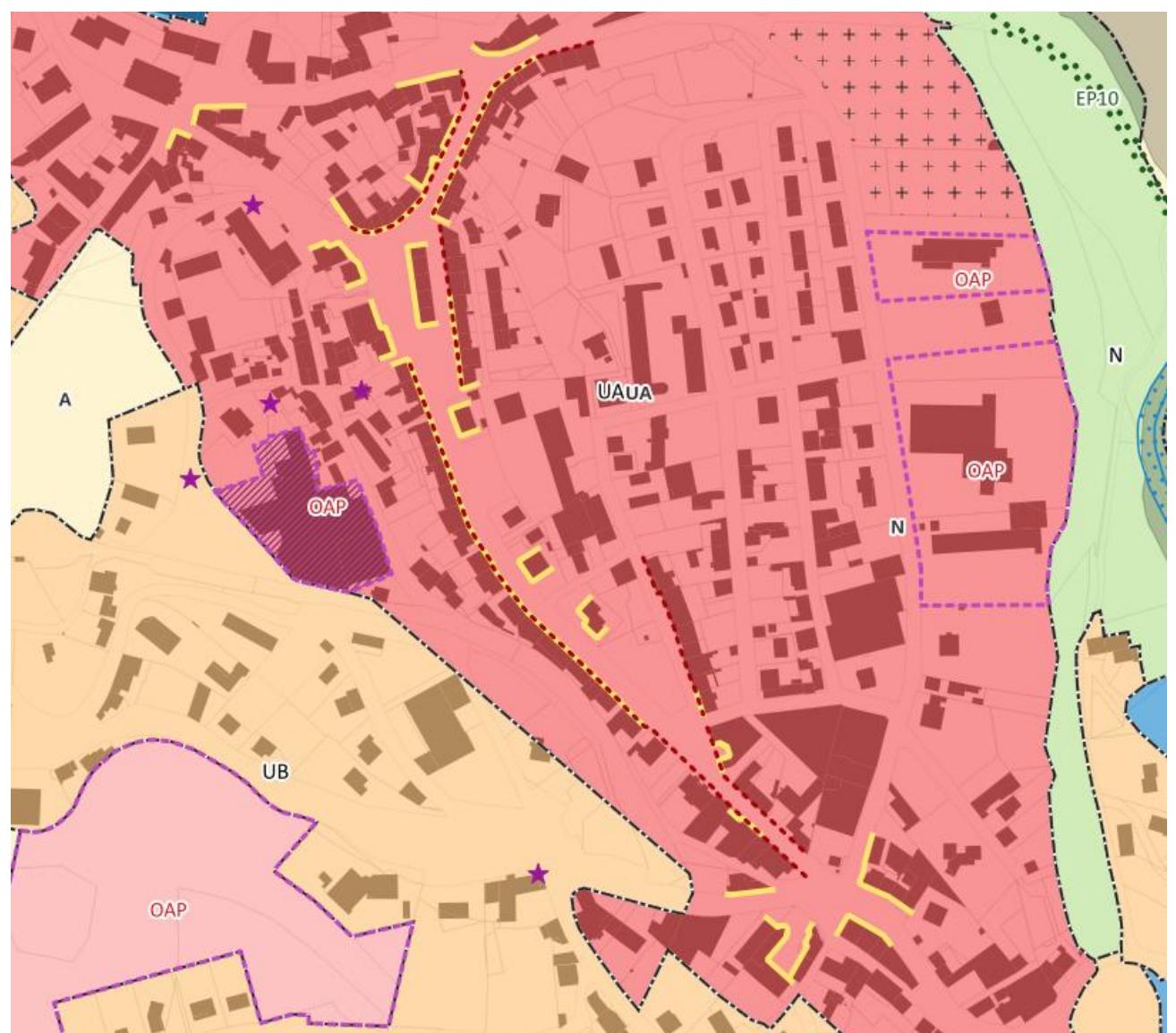
Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (p.15)
<p><b>Article UA 3. Mixité fonctionnelle et sociale</b></p> <p><b>Mixité fonctionnelle</b></p> <p>Dans les rez-de-chaussée commerciaux situés de part et d'autre de la rue du 19 Mars 1962, de la rue du 8 Mai et de la rue du 11 Novembre, le changement de destination des locaux existants affectés aux « commerces et activités de service » vers une vocation d'habitat est interdit (en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme).</p>	<p><b>Article UA 3. Mixité fonctionnelle et sociale</b></p> <p><b>Mixité fonctionnelle</b></p> <p>Dans les rez-de-chaussée commerciaux identifiés au règlement graphique par la prescription « Linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux », le changement de destination des locaux existants affectés aux « commerces et activités de service » vers une vocation d'habitat est interdit (en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme).</p>

- **Modification du règlement graphique**





Règlement graphique après modification





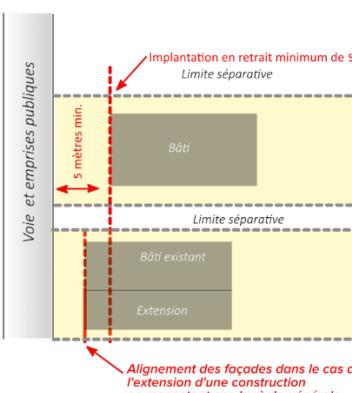
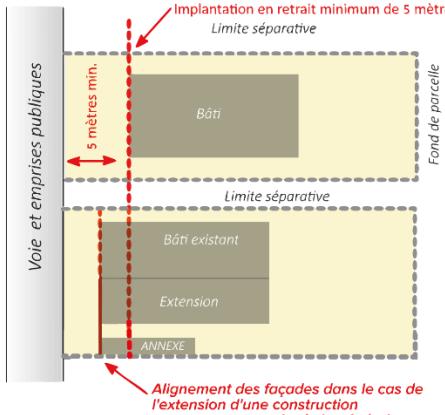
# POINT 5 – MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A

## ▪ Contexte et justification

La commune souhaite uniformiser la règle de retrait des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques en zone agricole pour les annexes et extensions. En effet, la règle impose un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques mais prévoit que les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle des 5 mètres puissent s'implanter avec un recul différent, sans réduire d'avantage le recul existant.

La commune souhaite que cette dérogation soit également édictée pour les annexes de bâtiments existants qui ne respectent pas le recul des 5 mètres. Cette modification permet davantage de cohérence dans le traitement des annexes et extension en zone A.

## ▪ Modification du règlement écrit

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (p.116)
<p><b>Article A 4. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i></p> <p>Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. La règle s'applique en tout point du bâtiment, hors les éléments de saillie comme les dépassées de toitures ou les balcons.</p> <p><b>Dans la zone A uniquement :</b></p> <p>Les constructions, y compris les annexes et les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p>  <p>Une implantation différente pourra être autorisée :</p>	<p><b>Article A 4. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i></p> <p>Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. La règle s'applique en tout point du bâtiment, hors les éléments de saillie comme les dépassées de toitures ou les balcons.</p> <p><b>Dans la zone A uniquement :</b></p> <p>Les constructions, y compris les annexes et les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p>  <p>Une implantation différente pourra être autorisée :</p>



<ul style="list-style-type: none"><li>- Pour l'extension de bâtiment existants ne respectant pas la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant ;</li><li>- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt générale pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant ;</li><li>- Pour les annexes de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale, à condition de ne pas réduire le recul existant ;</li><li>- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt générale pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.</li></ul>
---	---

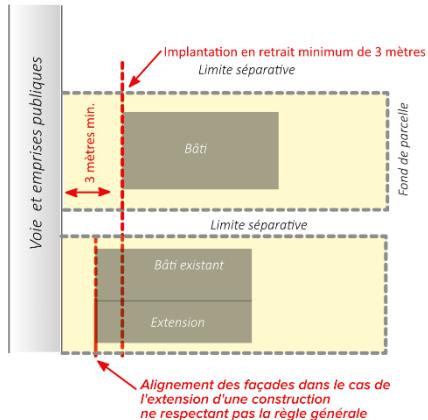
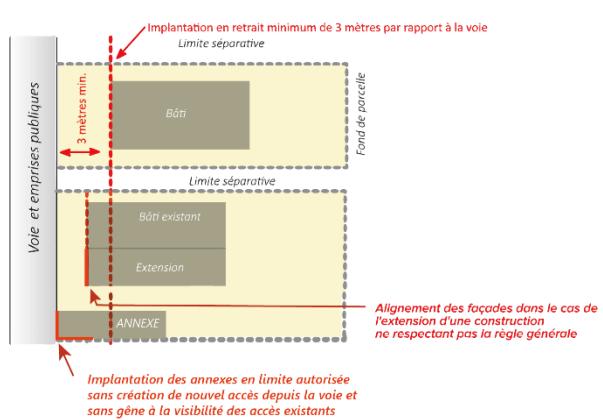


# POINT 6 – AJUSTEMENT DES REGLES D’IMPLANTATION DES ANNEXES ET EXTENSIONS EN ZONE UB ET UH

## ▪ Contexte et justification

La commune rencontre, au fur et à mesure des demandes d'autorisations d'urbanisme, des cas qui l'amènent à reconsidérer les règles d'implantation des constructions en zone UB notamment concernant les annexes et les extensions des constructions qui doivent pouvoir faire l'objet d'un traitement particulier.

## - Modifications apportée au règlement écrit, article 4 de la zone UB

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (p.33-34-35)
<p><b><u>Article UB 4. Volumétrie et implantation des constructions</u></b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. La règle s'applique en tout point du bâtiment hors éléments de saillie comme les dépassées de toitures ou les balcons.</p> <p>Les constructions, y compris les annexes (hors piscines) et les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Le bassin des piscines doit être implanté en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p>  <p><i>Implantation en retrait minimum de 3 mètres par rapport à la voie</i> <i>Limité séparative</i> <i>3 mètres min.</i> <i>Alignement des façades dans le cas de l'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale</i></p> <p>De plus, toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 6 mètres du domaine public du chemin de fer.</p> <p>Une implantation différente pourra être autorisée :</p>	<p><b><u>Article UB 4. Volumétrie et implantation des constructions</u></b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. La règle s'applique en tout point du bâtiment hors éléments de saillie comme les dépassées de toitures ou les balcons.</p> <p>Les constructions, y compris les annexes (hors piscines) et les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Le bassin des piscines doit être implanté en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p>  <p><i>Implantation en retrait minimum de 3 mètres par rapport à la voie</i> <i>Limité séparative</i> <i>3 mètres min.</i> <i>Alignement des façades dans le cas de l'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale</i> <i>Implantation des annexes en limite autorisée sans création de nouvel accès depuis la voie et sans gêne à la visibilité des accès existants</i></p> <p>De plus, toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 6 mètres du domaine public du chemin de fer.</p> <p>Une implantation différente pourra être autorisée :</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant</li> <li>Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant</li> <li><b>Pour les annexes, elles peuvent être implantées en limite de voies et emprises publiques, à condition qu'aucun nouvel accès ne soit créé depuis celles-ci et que leur implantation ne compromette pas la visibilité des accès existants à la parcelle.</b></li> <li>Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.</li> </ul>
<p><b>Article UB 4. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.</p> <p>Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.</p> <p>Les constructions, y compris les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p>	<p><b>Article UB 4. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.</p> <p>Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.</p> <p>Les constructions, y compris les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p>
<p>Les annexes (hors piscines) doivent être édifiées :</p>	<p>Alignement des façades dans le cas de l'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale</p>



<ul style="list-style-type: none"><li>- Soit sur au moins l'une des limites séparatives,</li><li>- Soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.</li></ul> <p>Le bassin des piscines doit être implanté en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Une implantation différente pourra être autorisée</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant</li><li>- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.</li></ul>	
<p><b>Article UB 4. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder <u>7 mètres à l'égout de toiture</u>.</p> <p>La hauteur des constructions en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.</p> <p>La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.</p>	<p><b>Article UB 4. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder <u>7 mètres à l'égout de toiture</u>.</p> <p><del>La hauteur des constructions en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.</del></p> <p><del>La hauteur des extensions implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture. Toutefois, lorsque l'extension s'adosse à une construction existante implantée sur la parcelle limitrophe, sa hauteur peut être portée à celle de la construction voisine, sans dépasser 7 mètres à l'égout de toiture.</del></p>



	<p>La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.</p>
--	--

- **Modifications apportée au règlement écrit, article 4 de la zone UH**

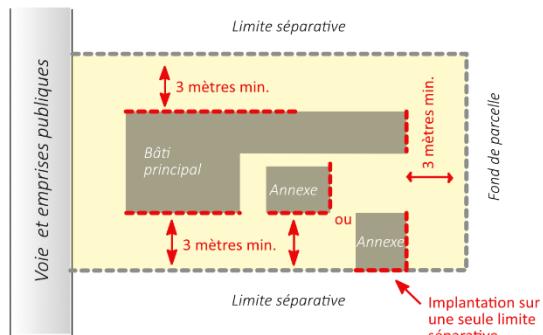
Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (p.33-34-35)
<p><b>Article UH 4. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.</p> <p>Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.</p> <p>Les constructions, y compris les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les annexes (hors piscines) doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur au moins l'une des limites séparatives,</li> </ul>	<p><b>Article UH 4. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.</p> <p>Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.</p> <p>Les constructions, y compris les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les annexes (hors piscines) doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur au moins l'une des limites séparatives,</li> </ul>



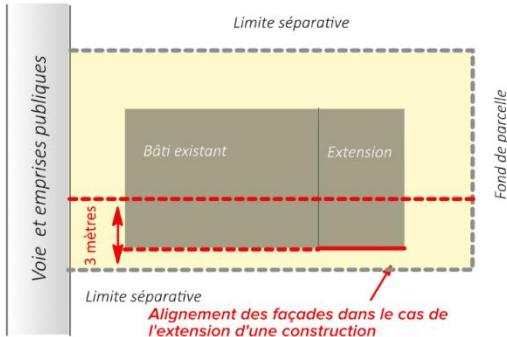
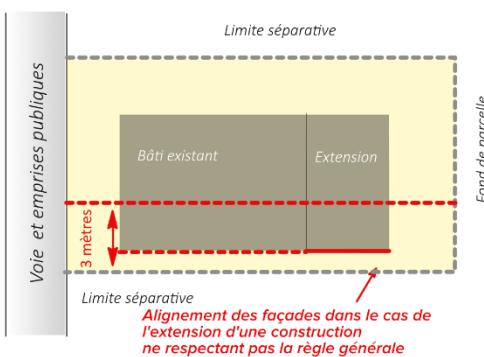
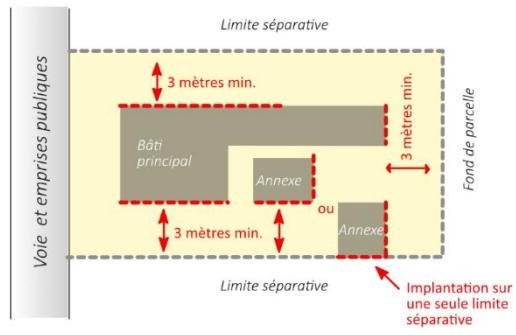
## Commune de Dunières

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Dunières

- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.



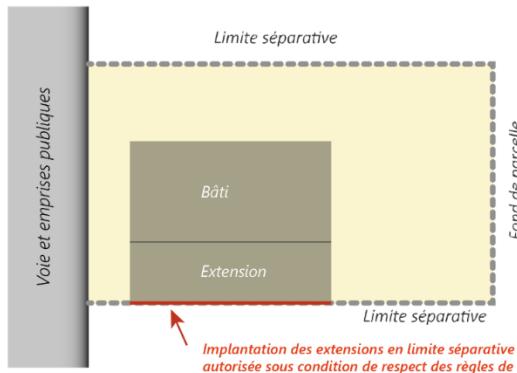
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.



Le bassin des piscines doit être implanté en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée

- pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.



### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre.

### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir

Le bassin des piscines doit être implanté en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée

- pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- Les extensions peuvent être implantées en limites séparatives, à condition de respecter les règles de hauteur édictées dans le paragraphe suivant « Hauteur des constructions ».



<p>du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder <u>7 mètres à l'égout de toiture.</u></p> <p>La hauteur des constructions en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.</p> <p>La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.</li></ul> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</b></p> <p>L'implantation est laissée libre.</p> <p><b>Hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder <u>7 mètres à l'égout de toiture.</u></p> <p><del>La hauteur des constructions en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.</del></p> <p>La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.</p> <p><del>La hauteur des extensions implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture. Toutefois, lorsque l'extension s'adosse à une construction existante implantée sur la parcelle limitrophe, sa hauteur peut être portée à celle de la construction voisine, sans dépasser 7 mètres à l'égout de toiture.</del></p>
---	--



# POINT 7 – AJUSTEMENT DES REGLES DES ARTICLES 1, 2, 4, 5 ET 6 DES ZONES DU PLU

## ▪ Contexte et justification

La commune rencontre, au fur et à mesure des demandes d'autorisations d'urbanisme, des cas qui amènent à reconsidérer les règles édictées dans le règlement écrit. Ces modifications permettent de s'adapter aux contraintes réels des pétitionnaires, mais ont également vocation à clarifier le règlement écrit sur certain point pour éviter tout incompréhension.

La commune souhaite également ajouter des précisions dans ses zones d'équipements et ses zones industrielles.

Plusieurs modifications sont donc introduites :

- **Article 1 de la zone UI =>** Une coquille a été trouvé dans l'article 1 faisant 2 fois mention à la destination de bureau.
- **Article 2 de la zone UI =>** La commune souhaite autoriser les bureaux en zones industrielles, à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone. A ce jour les bureaux sont interdits ce qui peut être limitant pour le bon développement des activités en place.
- **Article 4 de la zone UE =>** En zone UE, l'implantation des constructions par rapport au limites séparatives est laissé libre. La commune souhaite conserver cette règle tout en précisant le fait que les bâtiments doivent être accessibles par les services de sécurité et de secours conformément aux article R111-2 et R111-5 du Code de l'urbanisme.
- **Article 5 des zones UA, UB, UH, 1AU concernant les façades =>** Les couleurs sombres et foncés en façades sont proscrites. La commune souhaite indiquer que cette interdiction vaut pour la façade principale des constructions et non pour les annexes et extensions.
- **Article 5 de la zone UA concernant les ouvertures =>** La commune souhaite appuyer le fait que les encadrements de fenêtres doivent être travaillés et se distinguer de la façade afin de maintenir les caractéristiques architecturales du centre-ville.
- **Article 5 de l'ensemble des zones du PLU concernant les façades =>** La commune souhaite interdire l'installation de panneaux photovoltaïque en façade.
- **Article 5 des zones UA, UB, UH, 1AU, A, N concernant les toitures =>** La commune souhaite autoriser les toitures à 1 pans pour les annexes sous conditions.
- **Article 5 des zones UI, UE, 1AU concernant les toitures =>** La commune souhaite introduire les mêmes règles de toitures que dans les autres zones urbaines.
- **Article 6 des zones UA, UB, UH, 1AU concernant les clôtures =>** La commune souhaite monter la hauteur des clôtures à 1,70m contre les 1,60m inscrits au PLU en vigueur afin de prendre en compte les demandes récurrentes des pétitionnaires.
- **Article 6 des zones UI, UE, 1AU concernant les clôtures =>** La commune souhaite corriger une coquille introduite dans les règles de clôtures pour les murs à redents. En effet, dans les zones précitées, les clôtures sont règlementées par une hauteur maximale de 2 mètres. Or, la règle pour les murs à redents et le schéma associé indiquent 1,60 m alors qu'ils devraient indiquer 2 mètres.

**- Modifications apportées au règlement écrit, article 1 et 2 pour la zone UI**

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (p.59)
<b>Article UI 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations</b>  Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les exploitations agricoles</li><li>- L'hébergement</li><li>- L'artisanat et le commerce de détail</li><li>- La restauration</li><li>- Les activités de services</li><li>- Les hébergements hôteliers et touristiques</li><li>- Les cinémas</li><li>- Les bureaux et locaux accueillants du public</li><li>- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li><li>- Les salles d'art et de spectacles</li><li>- Les équipements sportifs</li><li>- Les autres équipements recevant du public</li><li>- Les bureaux</li><li>- Les centres de congrès et d'exposition</li></ul>	<b>Article UI 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations</b>  Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les exploitations agricoles</li><li>- L'hébergement</li><li>- L'artisanat et le commerce de détail</li><li>- La restauration</li><li>- Les activités de services</li><li>- Les hébergements hôteliers et touristiques</li><li>- Les cinémas</li><li>- <b>Les bureaux et</b> locaux accueillants du public</li><li>- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li><li>- Les salles d'art et de spectacles</li><li>- Les équipements sportifs</li><li>- Les autres équipements recevant du public</li><li><b>— Les bureaux</b></li><li>- Les centres de congrès et d'exposition</li></ul>
<b>Article UI 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations</b>  Les logements sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher, d'être contigus au bâtiment existants, d'être nécessaires à l'activité présente et destinés au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.	<b>Article UI 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations</b>  Les logements sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher, d'être contigus au bâtiment existants, d'être nécessaires à l'activité présente et destinés au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.  <b>Les bureaux sont autorisés à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone.</b>

**- Modifications apportées au règlement écrit, article 4 de la zone UE**

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (p.73)
<p><b>Article UE 4. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.</p> <p>Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.</p> <p>L'implantation des constructions est laissée libre.</p>	<p><b>Article UE 4. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.</p> <p>Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.</p> <p>L'implantation des constructions est laissée libre, <b>sous réserve de garantir l'accès au bâtiment par les services de sécurité et de secours conformément aux article R111-2 et R111-5 du Code de l'urbanisme.</b></p>

**- Modifications apportées au règlement écrit, article 5 pour les zones UA, UB, UH, 1AU**

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (p. 21 – 36 – 50 – 87)
<p><b>Article 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Façades</b></p> <p><i>Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines.</i></p> <p><i>Sur certaines rues, des aides pour la rénovation des façades peuvent exister (voir plan en annexe).</i></p> <p>Les façades sont traitées dans leur intégralité avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors) et les façades latérales ou arrière doivent être traitées en cohérence et/ou en harmonie avec la façade principale. Les pignons doivent être traités avec la même qualité de finition que les façades principales. Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Sont interdits tout</p>	<p><b>Article 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Façades</b></p> <p><i>Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines.</i></p> <p><i>Sur certaines rues, des aides pour la rénovation des façades peuvent exister (voir plan en annexe).</i></p> <p>Les façades sont traitées dans leur intégralité avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors) et les façades latérales ou arrière doivent être traitées en cohérence et/ou en harmonie avec la façade principale. Les pignons doivent être traités avec la même qualité de finition que les façades principales. Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Sont interdits tout</p>



pastiche d'architecture étrangère à la région et l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus. Le rajout de pierres dans les façades qui n'en comportent pas à l'origine ou qui sont destinées à être majoritairement enduites est interdit.	pastiche d'architecture étrangère à la région et l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus. Le rajout de pierres dans les façades qui n'en comportent pas à l'origine ou qui sont destinées à être majoritairement enduites est interdit.
La teinte des joints de mur doit être en harmonie avec celle des façades.	La teinte des joints de mur doit être en harmonie avec celle des façades.
Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques... est interdit sur l'ensemble des façades.	Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques... est interdit sur l'ensemble des façades.
Les matériaux réfléchissants, les enduits de couleurs vives, blanc et à gros relief sont interdits.	Les matériaux réfléchissants, les enduits de couleurs vives, blanc et à gros relief sont interdits.
Pour les autres maçonneries (pierres non apparentes, briques, parpaings, etc) le parement extérieur doit être constitué de préférence d'un enduit gratté ou taloché ou d'un jeté à la main. Les enduits à la chaux aérienne de teinte claire sont recommandés. Les enduits « ciment » sont interdis ainsi que les bardages « imitation bois ». L'ensemble des façades doit accueillir au maximum 2 teintes dans les tons clairs. Les teintes sombres et/ou foncées sont prohibées.	Pour les autres maçonneries (pierres non apparentes, briques, parpaings, etc) le parement extérieur doit être constitué de préférence d'un enduit gratté ou taloché ou d'un jeté à la main. Les enduits à la chaux aérienne de teinte claire sont recommandés. Les enduits « ciment » sont interdis ainsi que les bardages « imitation bois ». L'ensemble des façades doit accueillir au maximum 2 teintes dans les tons clairs. Les teintes sombres et/ou foncées sont prohibées <b>pour les façades principales. Les annexes et extensions peuvent utiliser des teintes sombres et/ou foncées.</b>
Les saillies (balcons, dépassés de toiture...) des façades donnant sur les voies publiques, doivent être bâties à une hauteur minimale de 3 mètres lorsque au-dessus d'un trottoir, et de 4,60 mètres lorsque directement au-dessus des voies.	Les saillies (balcons, dépassés de toiture...) des façades donnant sur les voies publiques, doivent être bâties à une hauteur minimale de 3 mètres lorsque au-dessus d'un trottoir, et de 4,60 mètres lorsque directement au-dessus des voies.
Dans la mesure du possible, les aérothermes sur façades ne doivent pas être visibles depuis l'axe principal qui dessert la construction.	Dans la mesure du possible, les aérothermes sur façades ne doivent pas être visibles depuis l'axe principal qui dessert la construction.
En ce qui concerne les extensions et les annexes, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, la couleur des façades doit être en harmonie avec la couleur de la façade principale.	En ce qui concerne les extensions et les annexes, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, la couleur des façades doit être en harmonie avec la couleur de la façade principale.
En ce qui concerne les façades commerciales des vitrines d'exposition, elles ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.	En ce qui concerne les façades commerciales des vitrines d'exposition, elles ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

**- Modifications apportées au règlement écrit, article 5 pour la zone UA**

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (p.22)
<p><b>Article UA 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Ouvertures</b></p> <p>Pour l'ensemble des constructions, annexes et extensions comprises, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (jacobine et chiens assis). Les lucarnes à fronton et frontons sont autorisés.</p> <p>Les ouvertures en toiture autorisée doivent être intégrées de façon harmonieuse. Leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.</p> <p>En ce qui concerne la couleur des menuiseries, les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.</p> <p><u>En cas de réhabilitation, des règles complémentaires doivent être respectées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les ouvertures d'origines, traditionnellement plus hautes que larges, doivent être maintenues telles quelles. Plus généralement, dans le cas de transformation de bâtiments anciens, les proportions des ouvertures existantes doivent être conservées, en particulier lorsqu'il s'agit de portes de granges, d'entrées cochères.</li><li>- L'ajout ou la suppression de percements sont autorisés à condition de préserver l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et son caractère architectural</li><li>- Les linteaux, jambages, encadrements de fenêtres, de portes et devantures doivent être maintenus. Ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.</li></ul>	<p><b>Article UA 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Ouvertures</b></p> <p>Pour l'ensemble des constructions, annexes et extensions comprises, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (jacobine et chiens assis). Les lucarnes à fronton et frontons sont autorisés.</p> <p>Les ouvertures en toiture autorisée doivent être intégrées de façon harmonieuse. Leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.</p> <p><b>Les encadrements de fenêtres doivent être travaillés et se distinguer de la façade.</b></p> <p>En ce qui concerne la couleur des menuiseries, les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.</p> <p><u>En cas de réhabilitation, des règles complémentaires doivent être respectées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les ouvertures d'origines, traditionnellement plus hautes que larges, doivent être maintenues telles quelles. Plus généralement, dans le cas de transformation de bâtiments anciens, les proportions des ouvertures existantes doivent être conservées, en particulier lorsqu'il s'agit de portes de granges, d'entrées cochères.</li><li>- L'ajout ou la suppression de percements sont autorisés à condition de préserver l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et son caractère architectural</li><li>- Les linteaux, jambages, encadrements de fenêtres, de portes et devantures doivent être maintenus. Ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à</li></ul>



- L'implantation de volets roulants est possible si les coffres de volet sont invisibles depuis l'extérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins sera imposée pour masquer les coffres de volet.	condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment. - L'implantation de volets roulants est possible si les coffres de volet sont invisibles depuis l'extérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins sera imposée pour masquer les coffres de volet.
---	--

- **Modifications apportées au règlement écrit, article 5 de l'ensemble des zones du PLU : UA, UB, UH, UE, UI, 1AU, 1AUi, A et N**

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (p. 21 – 36 – 50 – 64 – 73 – 87 – 101 – 120 - 135)
<b>Article 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b>  <b>Façades</b>  <i>Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines.</i> <i>Sur certaines rues, des aides pour la rénovation des façades peuvent exister (voir plan en annexe).</i> [...]	<b>Article 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b>  <b>Façades</b>  <i>Les dispositions concernant les façades ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines.</i> <i>Sur certaines rues, des aides pour la rénovation des façades peuvent exister (voir plan en annexe).</i> [...]  <b>La pose de panneaux photovoltaïques est interdite sur les façades des constructions.</b>

- **Modifications apportées au règlement écrit, article 5 pour les zones UA, UB, UH, 1AU, A et N**

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (p. 22 – 37 – 51 – 88 – 121 – 136)
<b>Article 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b>  <b>Toitures et couvertures</b>  <i>Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas, les couvertures des piscines et les toitures végétalisées pour lesquelles les pentes et les matériaux de couvertures ne sont pas réglementés.</i> [...]  Les toitures des constructions doivent être : <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit plates, y compris terrasses.</li></ul>	<b>Article 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b>  <b>Toitures et couvertures</b>  <i>Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas, les couvertures des piscines et les toitures végétalisées pour lesquelles les pentes et les matériaux de couvertures ne sont pas réglementés.</i> [...]  Les toitures des constructions doivent être : <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit plates, y compris terrasses.</li></ul>



<ul style="list-style-type: none"><li>- Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes dont le pourcentage de pente est compris entre 30% et 60%.</li></ul> <p>Les toits à une seule pente doivent être adossés au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut existant.</p> <p>Les débords de toit sont limités à 0,50 mètre.</p> <p>[...]</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes dont le pourcentage de pente est compris entre 30% et 60%.</li></ul> <p>Les toits à une seule pente doivent être adossés au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut existant.</p> <p><b>Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes (carports, abri de jardin...) avec une pente de 10% maximum, même si l'annexe n'est pas accolée à un mur ou un autre bâtiment.</b></p> <p>Les débords de toit sont limités à 0,50 mètre.</p> <p>[...]</p>
---	---

#### - Modifications apportées au règlement écrit, article 5 des zones UI, UE, 1AU

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (p. 64 – 74 – 101)
<p><b>Article 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Toitures et couvertures</b></p> <p>Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.</p> <p>Les matériaux composant les toitures doivent être colorés d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Ainsi, l'emploi de tons vifs et le blanc pur sont proscrits. La texture des matériaux de toiture doit rester mate.</p> <p>L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.</p> <p>Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architectures bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction.</p>	<p><b>Article 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Toitures et couvertures</b></p> <p>Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.</p> <p><b>Les toitures des constructions doivent être :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit plates, y compris terrasses.</li><li>- Soit de type deux pans minimum dans les sens convexes au pourcentage de pente, compris entre 30% et 60%.</li></ul> <p><b>Les toits à une seule pente doivent être adossés au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut existant.</b></p> <p><b>Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes (carports, abri de jardin...) avec une pente de 10% maximum, même si l'annexe n'est pas accolée à un mur ou un autre bâtiment.</b></p> <p>Les matériaux composant les toitures doivent être colorés d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Ainsi, l'emploi de tons vifs et le blanc pur sont proscrits. La texture des matériaux de toiture doit rester mate.</p>

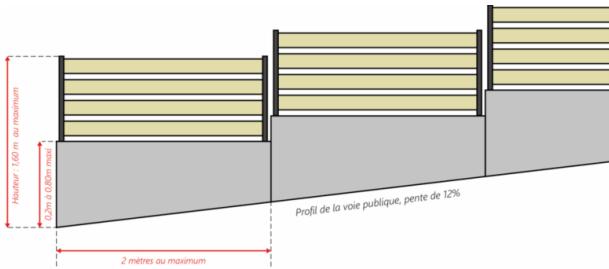
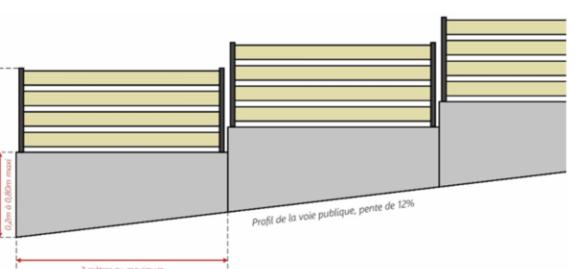


	<p>L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.</p> <p>Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architectures bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction.</p>
--	--

**- Modifications apportées au règlement écrit, article 6 des zones UA, UB, UH et 1AU**

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (p. 24 – 38 – 52 – 89)
<p><b>Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions</b></p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.</p> <p>Les murets en pierre devront être préservés et restaurés à chaque fois que possible. En aucun cas, ils ne seront peints ou enduits.</p> <p>Les clôtures nouvelles devront être doublées d'une haie d'essences locales.</p> <p><u>En ce qui concerne les clôtures à l'alignement de la voie où donnant sur la rue et les espaces publics :</u></p> <p>Elles doivent être constituées d'un mur bahut entre 0,20 et 0,80 mètre traité de la même manière que les bâtiments principaux ou en pierres apparentes, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage ou lisse), le tout dans la limite d'1,60 mètre.</p> <p>Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale. Les essences variées et locales sont à privilégier (se reporter aux annexes du présent règlement écrit). La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.</p> <p><u>En ce qui concerne les clôtures en limites séparatives :</u></p> <p>Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit d'un mur bahut entre 0,20 et 0,80 mètre traité de la même manière que les bâtiments principaux, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, ou lisse), le tout dans la limite d'1,60 mètre, doublé ou non d'une haie végétale ;</li></ul>	<p><b>Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions</b></p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.</p> <p>Les murets en pierre devront être préservés et restaurés à chaque fois que possible. En aucun cas, ils ne seront peints ou enduits.</p> <p>Les clôtures nouvelles devront être doublées d'une haie d'essences locales.</p> <p><u>En ce qui concerne les clôtures à l'alignement de la voie où donnant sur la rue et les espaces publics :</u></p> <p>Elles doivent être constituées d'un mur bahut entre 0,20 et 0,80 mètre traité de la même manière que les bâtiments principaux ou en pierres apparentes, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage ou lisse), le tout dans la limite <b>d'1,70</b> mètre.</p> <p>Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale. Les essences variées et locales sont à privilégier (se reporter aux annexes du présent règlement écrit). La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.</p> <p><u>En ce qui concerne les clôtures en limites séparatives :</u></p> <p>Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit d'un mur bahut entre 0,20 et 0,80 mètre traité de la même manière que les bâtiments principaux, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, ou lisse), le tout dans la limite <b>d'1,70</b> mètre, doublé ou non d'une haie végétale ;</li></ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un dispositif à claire voie dans la limite d'1,60 mètre, doublé ou non d'une haie végétale ;</li> <li>- Soit d'une haie végétale.</li> </ul> <p>D'une manière générale, en ce qui concerne les haies végétales, les essences variées et locales sont à privilégier (se reporter aux annexes du présent règlement écrit). La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.</p> <p>D'une manière générale, les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.</p> <p><u>Les murs à redents sont autorisés sur toutes les limites :</u></p> <p>Ils doivent être constitués de paliers de 0,20 à 0,80 mètres, pour une hauteur maximale de 1,60 mètre.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un dispositif à claire voie dans la limite <b>d'1,70</b> mètre, doublé ou non d'une haie végétale ;</li> <li>- Soit d'une haie végétale.</li> </ul> <p>D'une manière générale, en ce qui concerne les haies végétales, les essences variées et locales sont à privilégier (se reporter aux annexes du présent règlement écrit). La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.</p> <p>D'une manière générale, les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.</p> <p><u>Les murs à redents sont autorisés sur toutes les limites :</u></p> <p>Ils doivent être constitués de paliers de 0,20 à 0,80 mètres, pour une hauteur maximale de <b>1,70</b> mètre.</p> 
--	---

- **Modifications apportées au règlement écrit, article 6 des zones UI, UE, 1AUI**

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (p. 67 - 77 - 104)
<p><b>Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions</b></p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un dispositif à claire voie en panneau rigide, dans la limite de 2 mètres.</li> <li>- soit d'un mur bahut de 0,40 à 0,80 mètre surmontée ou non d'un dispositif à claire voie en panneau rigide, le tout dans la limite de 2 mètres.</li> </ul>	<p><b>Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions</b></p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un dispositif à claire voie en panneau rigide, dans la limite de 2 mètres.</li> <li>- soit d'un mur bahut de 0,40 à 0,80 mètre surmontée ou non d'un dispositif à claire voie en panneau rigide, le tout dans la limite de 2 mètres.</li> </ul>

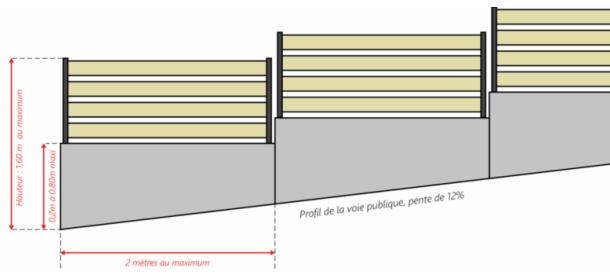


Il est également conseiller de doubler la clôture minérale par une clôture végétale d'essences variées et locales (se reporter aux annexes du présent règlement écrit) : la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Les murs à redents sont autorisés sur toutes les limites :

Ils doivent être constitués de paliers de 0,20 à 0,80 mètres, pour un total d'un maximum de 1,60 mètres.

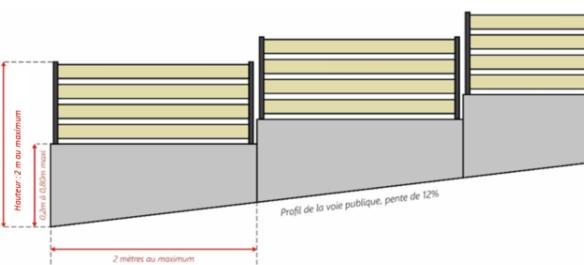


Il est également conseiller de doubler la clôture minérale par une clôture végétale d'essences variées et locales (se reporter aux annexes du présent règlement écrit) : la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Les murs à redents sont autorisés sur toutes les limites :

Ils doivent être constitués de paliers de 0,20 à 0,80 mètres, pour un total d'un maximum de **2 mètres**.





# POINT 8 – MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE NATURELLE

## ▪ Contexte et justification

Dans un souci de cohérence avec le nouveau STECAL Af qui encadre une activité forestière, et afin de prendre en compte les projets connus sur le territoire, la commune souhaite revoir la règle de hauteur des constructions en zone naturelle. En effet, le règlement en vigueur inscrit que « *La hauteur maximale des constructions à usage d'activité forestière ne doit pas excéder 9 mètres au sommet de la construction.* ». Or, par expérience, la commune observe que les projets se situent généralement entre 9 et 10 mètres.

Ainsi, pour s'adapter aux besoins réels des activités forestières sur le territoire, et pour se mettre en cohérence avec le STECAL Af qui réglemente lui aussi une activité forestière, la commune souhaite passer la hauteur des constructions à 10 mètres en zone naturelle.

Il en va de même pour les pentes des toitures de constructions forestières que la commune souhaite uniformiser avec le STECAL Af.

## - Modifications apportées au règlement écrit, article 4 pour la zone N

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (p.134)
<b>Article N 4. Volumétrie et implantation des constructions</b>  <b>Hauteur des constructions</b>  La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'au sommet de la construction.  La hauteur maximale des constructions à usage d'activité forestière ne doit pas <u>excéder 9 mètres au sommet de la construction.</u>  La hauteur des constructions en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.  La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.	<b>Article N 4. Volumétrie et implantation des constructions</b>  <b>Hauteur des constructions</b>  La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'au sommet de la construction.  La hauteur maximale des constructions à usage d'activité forestière ne doit pas <u>excéder 10 mètres au sommet de la construction.</u>  La hauteur des constructions en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.  La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.
<b>Article A 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b>  <b>Toitures et couvertures</b>  [...]	<b>Article A 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b>  <b>Toitures et couvertures</b>  [...]



<p><u>En ce qui concerne les constructions à usage forestier</u></p> <p>Les toitures des constructions à usage agricole doivent respecter une pente comprise entre 20% minimum et 60% maximum.</p> <p>Les matériaux composants les toitures doivent être colorés d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Ainsi, les matériaux blancs purs, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits. Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil.</p> <p>Les tôles ondulées et les bacaciers sont autorisés à condition qu'ils permettent l'intégration dans le site.</p> <p>Les panneaux solaires et autres éléments d'architectures bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction.</p>	<p><u>En ce qui concerne les constructions à usage forestier</u></p> <p>Les toitures des constructions à usage agricole doivent respecter une pente comprise entre <b>22%</b> minimum et 60% maximum.</p> <p>Les matériaux composants les toitures doivent être colorés d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Ainsi, les matériaux blancs purs, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits. Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil.</p> <p>Les tôles ondulées et les bacaciers sont autorisés à condition qu'ils permettent l'intégration dans le site.</p> <p>Les panneaux solaires et autres éléments d'architectures bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction.</p>
--	---



### 3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

#### COMPATIBILITE AVEC LE PADD EN VIGUEUR

LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION N°1
<b>AXE 1 : Redéfinir le développement urbain de la ville</b>	
<b>1.1 Relancer la croissance démographique</b>  « Afin d'affirmer sa position au sein de cette armature territoriale, la commune souhaite relancer progressivement sa croissance démographique, en permettant l'accueil de 180 logements neufs au cours des 10 prochaines années (2021-2031), représentant environ 250 nouveaux habitants et tenant compte du desserrement des ménages. »	La modification du PLU de la commune de Dunières ne concerne pas directement cette orientation du PLU.  Néanmoins, la commune souhaite à travers cette modification ajuster ces règles d'urbanisme à la réalité des projets portés par les pétitionnaires. La commune souhaite donc faciliter l'installation et la construction sur la commune ce qui ne peut qu'avoir un impact positif sur la croissance démographique.
<b>1.2 Proposer de nouveaux produits de logements</b>  « Il conviendra ainsi d'offrir à la population des terrains pour la construction de maisons individuelles (environ 60%) qui répondront aux attentes des familles qui souhaitent venir s'installer dans l'espace rural, mais aussi des maisons groupées (25%) ou des petites co-propriétés (10%) qui permettront de répondre à la demande de logements plus petits pour l'accueil de jeunes couples ou de personnes âgées. »  « La commune de Dunières est attentive à développer une offre nouvelle de logements locatifs sociaux sur le territoire communal afin notamment, de permettre à la population résidente du territoire et éligible au logement social de pouvoir continuer à vivre sur la commune. En conséquence, la commune souhaite mobiliser, sur certaines opérations, des outils favorisant l'inscription d'objectifs de mixité sociale. »	La modification du PLU de la commune de Dunières ne concerne pas cette orientation du PLU.
<b>1.3 Relancer le développement urbain autour du centre-bourg</b>  « [...] le défi d'aujourd'hui est de recentrer le développement urbain de la commune autour du centre village. La commune souhaite ainsi : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Optimiser l'utilisation de son enveloppe urbaine principale en poursuivant les actions de densification du tissu bâti en privilégiant l'urbanisation des dents creuses et des éventuels fonds de parcelles.</li><li>▪ Réinvestir le parc de logements vacants en encourageant la rénovation du bâti en centre-bourg.</li><li>▪ Assurer la mutation des friches industrielles du centre-bourg.</li><li>▪ Limiter le développement des hameaux. »</li></ul>	La modification du PLU de la commune de Dunières permet de renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville par un périmètre de protection commerciale renforcé. Cette modification permet d'affirmer le souhait communal de renforcer le centre-ville. La présence d'une diversité de commerce permet d'assurer l'attractivité globale de la commune et donc le renforcement du développement urbain à proximité des commerces et services.



<b>AXE 2 : Renforcer l'attractivité du territoire afin de faire de la ville un véritable bourg-relais</b>	
<b>2.1 Répondre aux besoins en équipements et services nouveaux, gage d'attractivité pour la commune</b>  « La commune se fixe ainsi plusieurs objectifs : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Réserver l'usage de certains bâtiments communaux pour offrir de nouveaux équipements à la population. De nombreux bâtiments ont été acquis par la commune et se pose désormais la question de leur destination : c'est le cas notamment de l'ancienne cure, de la petite gare, du bâtiment des médecins de la Rue Travière, de l'ancienne caserne ... Leur réhabilitation pourrait permettre de créer une maison des jeunes et de la culture, une maison des associations, un centre de coworking ...</li><li>▪ Créer une salle multi-activités. Au-delà des équipements culturels, sociaux et de loisirs, la commune souhaite également :<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Assurer la création d'une nouvelle déchetterie en proposant un nouveau secteur d'implantation plus adapté à l'activité</li><li>▪ Permettre la création d'une recyclerie afin de valoriser au mieux les encombrants en bon état.</li></ul></li></ul>	<p>La présente modification du PLU de Dunières vise à modifier l'emprise au sol du STECAL Ad qui encadre l'activité de déchèterie.</p> <p>La modification permet d'augmenter l'emprise au sol prévue initialement, ce qui s'avère nécessaire pour le projet d'extension de la déchèterie. Ainsi, cette modification permet d'assurer le bon développement de ce service à la population et permet aussi d'augmenter la capacité de traitement des déchets sur la commune.</p>
<b>2.2 Faire évoluer l'activité économique du territoire</b>  « En parallèle à l'accueil d'activités tertiaires, il s'agit également de continuer à faire vivre les activités en place. Pour cela, la commune affiche le triple objectif de : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Préserver une activité artisanale et commerciale dans le centre-ville, pour ne pas faire de Dunières une ville dortoir.</li><li>▪ Permettre le développement de l'activité forestière, aujourd'hui moteur de l'activité locale, en assurant la mise à niveau des gabarits des routes et pistes forestières.</li><li>▪ Permettre le développement de l'activité agricole, en assurant la préservation des terres dédiées à l'activité. »</li></ul>	<p>La présente modification du PLU de Dunières vise à modifier le périmètre de protection des rez-de-chaussée commerciaux, de sorte à préserver une activité artisanale et commerciale dans le centre-ville. La protection est élargie et permet également de prendre en compte les rez-de-chaussée identifiée par l'intercommunalité et dont l'identification au PLU permet de débloquer des aides financières.</p> <p>La présente modification du PLU de Dunières permettra la création d'un STECAL pour autoriser une exploitation forestière en zone A, dans l'objectif de développer les activités existantes du territoire.</p>
<b>2.3 Ouvrir la ville au tourisme</b>  « Afin de bénéficier des retombées économiques du tourisme, la commune souhaite s'ouvrir davantage à cette activité. Pour cela, elle se fixe plusieurs objectifs. <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Étoffer l'offre en hébergement touristique. La commune de Dunières reste pauvre en capacité d'hébergement, hormis le gîte de la Gare, l'Hôtel de la Tour et quelques Chambres d'Hôtes.</li><li>▪ Poursuivre la création d'une promenade piétonne au bord de la Dunière.</li><li>▪ Améliorer la lisibilité des sentiers de randonnée. »</li></ul>	La modification du PLU de la commune de Dunières ne concerne pas cette orientation du PLU.
<b>AXE 3 : Améliorer la qualité du cadre de vie du territoire</b>	
<b>3.1 Améliorer le cadre de vie urbain de la commune</b>  « [...]La commune souhaite ainsi améliorer son cadre de vie. Pour cela, elle souhaite : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Anticiper l'aménagement des futures friches industrielles.</li><li>▪ Améliorer l'entrée de ville depuis Saint-Etienne.</li><li>▪ Améliorer et embellir la traversée de la ville et la rendre plus attractive aux piétons.</li></ul>	La modification du PLU de la commune de Dunières ne concerne pas cette orientation du PLU.



<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Créer de nouvelles poches de stationnement dans le centre-bourg au gré des opportunités foncières</li><li>▪ Résorber les points noirs en matière de cheminements piétons [...] »</li></ul>	
<p><b>3.2 Protéger et valoriser les caractéristiques paysagères et architecturales de la commune</b></p> <p>« [...] Atout majeur du territoire, la commune souhaite ainsi protéger ses paysages avec pour objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Préserver les activités agricoles qui jouent un rôle de protection et de préservation des paysages.</li><li>▪ Préserver les milieux fermés boisés, composante paysagère essentielle du territoire.</li><li>▪ Préserver les cônes de vue sur la Tour Maubour, la statue de la Vierge de la Côte, les viaducs du chemin de fer, le hameau de Ville, les vues sur la Madone, le bourg et le Badinin.</li></ul> <p>Au-delà de la préservation et de la mise en valeur des paysages naturels de la commune, il convient également d'assurer la préservation du paysage bâti du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Préserver et protéger le patrimoine bâti et vernaculaire de la commune.</li><li>▪ Préserver l'alignement des constructions sur la Rue du 8 Mai et du 11 Novembre.</li><li>▪ Assurer l'intégration cohérente et respectueuse des nouvelles constructions aux tissus urbains existants.</li></ul>	<p>La présente modification du PLU de Dunières vise à protéger et valoriser les caractéristiques paysagères et architecturales de la commune en règlementant les façades, clôtures, hauteurs des constructions, ainsi que les toitures.</p> <p>A travers cette modification la commune précise ses ambitions en matière de cohérence architecturale, tout en débloquant des situations connues.</p>
<p><b>3.3 Promouvoir un projet respectueux de l'environnement</b></p> <p>« [...] Il apparaît ainsi essentiel de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Préserver la Dunière et la ripisylve qui l'accompagne.</li><li>▪ Préserver les espaces agricoles et forestiers identifiés comme des corridors écologiques diffus qui assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité identifiés à plus petite échelle.</li><li>▪ Intégrer la gestion des risques naturels, et notamment du risque d'inondation et de ruissellement dans les choix de développement »</li></ul>	La modification du PLU de la commune de Dunières ne concerne pas cette orientation du PLU.

***La modification n°1 du PLU de Dunières est donc compatible avec les orientations du PADD et notamment les points 2.1., 2.2 et 3.2 qui concernent spécifiquement la déchetterie, le linéaire commercial, les exploitations forestières et les caractéristiques architecturales et paysagères de la commune.***



# COMPATIBILITE AVEC LE RAPPORT D'OBJECTIFS DU SRADDET DE LA REGION AUVERGNE-RHONE-ALPES

Le SRADDET de la région Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté les 19 et 20 décembre 2019 par le Conseil régional, puis approuvé par arrêté préfectoral le 10 avril 2020.

Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région pour 11 thématiques :

- Équilibre et égalité des territoires,
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- Désenclavement des territoires ruraux,
- Habitat,
- Gestion économe de l'espace,
- Intermodalité et développement des transports,
- Maîtrise et valorisation de l'énergie
- Lutte contre le changement climatique
- Pollution de l'air
- Protection et restauration de la biodiversité,
- Prévention et gestion des déchets

Le SRADDET est composé d'un rapport d'objectifs (61 objectifs opérationnels), d'un fascicule de règles avec un tome de règles générales (43 règles) et un tome de règles spécifique pour le volet déchets, et de plusieurs annexes (état des lieux du territoire, annexe biodiversité et atlas cartographique, PRPGD, évaluation environnementale).

LES OBJECTIFS DU SRADDET	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION
<p><b>Objectif général 1 : Construire une région qui n'oublie personne</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Objectif stratégique 1 : Garantir, dans un contexte de changement climatique, un cadre de vie de qualité pour tous</u> &gt;&gt; Redynamiser les centres bourgs, les centres villes et les quartiers en difficulté &gt;&gt; Redynamiser les centres bourgs, les centres villes et les quartiers en difficulté &gt;&gt; Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés • <u>Objectif stratégique 2 : Offrir l'accès aux principaux services sur tous les territoires</u> &gt;&gt; Agir pour le maintien et le développement des services de proximité sur tous les territoires de la région</li></ul>	<p>La modification du PLU de la commune de Dunières permet de renforcer la commercialité du centre-ville en développant son périmètre de protection commerciale, et en le mettant en lien avec des aides concrètes pour les commerçant mises en place par l'intercommunalité.</p> <p>Par la modification du STECAL Ad et par la création du STECAL Af, la commune valorise des secteurs déjà urbanisés ou bien déjà ciblé pour la construction. Ces deux secteurs n'amènent pas à une consommation d'espaces nouvelle que celle déjà existantes ou déjà prévue dans le PLU.</p> <p>La modification du STECAL Ad permet également d'assurer la pérennité de la déchèterie qui est un équipement essentiel pour la population et qui s'inscrit dans une politique de gestion des déchets plus large que le SRADDET encadre (objectif général 4).</p>
<p><b>Objectif général 2 : Développer la région par l'attractivité et les spécificités de ses territoires</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Objectif stratégique 3 : Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources</u> &gt;&gt; Limiter le développement de surfaces commerciales en périphérie des villes en priorisant leurs implantations en centre-ville et en favorisant la densification des surfaces commerciales existantes</li></ul>	<p>La modification du PLU de la commune de Dunières permet de renforcer la commercialité du centre-ville en développant son périmètre de protection commerciale, et en le mettant en lien avec des aides concrètes pour les commerçant mises en place par l'intercommunalité.</p> <p>En protégeant les locaux commerciaux du centre, la commune affiche clairement son souhait de limiter les besoins d'implantation commerciale en périphérie.</p>



<p><b>Objectif général 3 :</b> Incrire le développement régional dans les dynamiques interrégionales, transfrontalières et européennes</p>	La modification du PLU de la commune de Dunières ne concerne pas cet objectif du SRADDET.
<p><b>Objectif général 4 :</b> Innover pour réussir les transitions (transformations) et mutations</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Objectif stratégique 8 : Faire de la Région un acteur des processus de transition des territoires</u></li></ul> <p>&gt;&gt; Assurer une transition équilibrée entre les territoires et la juste répartition d'infrastructures de gestion des déchets</p>	La modification du STECAL Ad permet également d'assurer la pérennité de la déchèterie qui est un équipement essentiel pour la population et qui s'inscrit dans une politique de gestion des déchets plus large que le SRADDET encadre.



# COMPATIBILITE AVEC LE DOO DU SCOT DU JEUNE LOIRE

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification de rangs supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET). Ainsi, la présente procédure de modification doit justifier de sa compatibilité avec ce dernier. Le SCoT du Pays de la Jeune Loire, auquel appartient la commune de Dunières (définie comme village dans l'armature territoriale) a été approuvé par délibération du syndicat mixte le 2 mai 2017.

Les thématiques de l'aménagement du territoire sont organisées autour de 10 chapitres.

Les orientations et les objectifs ayant un lien avec la procédure de modification n°1 sont présentés ci-dessous.

LES THEMATIQUES DU SCOT (DOO)	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION
<p><b>Thématique n°1 : La trame verte et bleue</b></p>	<p>La modification du PLU de la commune de Dunières ne concerne pas cette thématique du SCoT.</p>
<p>Objectif 1 : Assurer la protection des réservoirs de biodiversité</p> <p>Objectif 2 : Préserver voire restaurer les corridors écologiques</p>	
<p><b>Thématique n°2 : Les paysages et le patrimoine</b></p> <p>Objectif 1 : Organiser un développement urbain au vocabulaire architectural et paysager harmonieux</p> <p>Objectif 2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti historique, connu et vernaculaire</p> <p>Objectif 3 : Assurer le traitement qualitatif des entrées de villes et franges urbaines</p> <p>Objectif 4 : Veiller à l'intégration paysagère des zones / bâtiments à vocation économique</p> <p>Objectif 5 : Préserver les cônes de vue, panoramas et ouvertures visuelles</p> <p>Objectif 6 : Valoriser les routes et sentiers « vitrines », vecteurs d'images clés du territoire</p>	<p>Le point n°7 de la modification du PLU permet de retravailler les règles concernant les façades et toitures afin d'améliorer la prise en compte des caractéristiques architecturales de la commune. Notamment la commune met l'accent sur le fait qu'en zone UA, les encadrements de fenêtres doivent être travaillés. La commune vient également préciser que les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façades afin de ne pas dénaturer l'architecture de la commune.</p>

**Thématique n°3 : Les ressources et les risques et nuisances**

- Objectif 1 : Garantir l'approvisionnement durable en eau potable  
Objectif 2 : Gérer les eaux pluviales  
Objectif 3 : Inclure l'assainissement dans les réflexions d'urbanisme  
Objectif 4 : Assurer une gestion adéquate des déchets  
Objectif 5 : Prendre en compte les risques naturels dans le développement urbain  
Objectif 6 : Organiser le développement urbain en fonction des risques technologiques  
Objectif 7 : Maîtrise des nuisances sonores  
Objectif 8 : Penser l'aménagement urbain en vue d'une adaptation du territoire au défi du changement climatique

La modification du PLU de la commune de Dunières concerne cette thématique du SCOT, notamment l'objectif 4 car elle modifiera l'emprise au sol pour le projet de déchetterie ce qui permettra de proposer un secteur adapté à cette activité et augmenter la capacité de gestion des déchets sur la commune.

**Thématique n°4 : L'agriculture**

- Objectif 1 : Structurer l'offre touristique du territoire  
Objectif 2 : Favoriser la diversification et la qualité des activités agricoles
- Permettre le changement de vocation des bâtiments agricoles

La modification du PLU de la commune de Dunières concerne cette thématique du SCOT, notamment l'objectif 2 car elle permet d'ajouter un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole vers une autre activité. Cela permet de recycler le bâti existant et de limiter le besoin de constructions nouvelles.

**Thématique n°5 : Le tourisme**

- Objectif 1 : Structurer l'offre touristique du territoire  
Objectif 2 : Promouvoir le rayonnement touristique du territoire

La modification du PLU de la commune de Dunières ne concerne pas cette thématique du SCOT.

**Thématique n°6 : Equilibre social et amélioration de l'habitat**

- Objectif 1 : Assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire  
Objectif 2 : Renouveler le parc de logement

La modification du PLU de la commune de Dunières ne concerne pas cette thématique du SCOT.

**Thématique n°7 : Les commerces, services et équipements**

- Objectif 1 : Organiser le développement des commerces et des services  
« Malgré des surfaces commerciales croissantes, la Jeune Loire subit une baisse du nombre de commerce et du nombre d'emplois commerciaux sur le territoire. Subissant de plein fouet le développement du commerce d'importance sur le territoire et aux abords, le SCOT souhaite créer les conditions du maintien des commerces et services de proximité au sein des bourgs pour répondre aux besoins des habitants et réglementer le développement du commerce d'importance afin qu'il participe à la qualité des paysages et du tissu urbain. »
- Objectif 2 : Rationaliser les besoins en déplacement par une bonne répartition des équipements et des services

La modification du PLU de la commune de Dunières concerne cette thématique notamment l'objectif 1 par la redéfinition du linéaire de protection commercial en zone UA. Cette modification permet de mieux identifier les rez-de-chaussée commerciaux et également d'augmenter le nombre de locaux protégés.

Le point n°1 de la modification du PLU permet d'augmenter l'emprise au sol autorisé sur le site de la déchetterie afin d'assurer le développement nécessaire de ce service à la population.

**Thématique n°8 : Les transports, déplacements et réseaux numériques**

Objectif 1 : Promouvoir une mobilité alternative à la voiture individuelle, en accord avec les caractéristiques rurales du territoire	La modification du PLU de la commune de Dunières ne concerne pas cette thématique du SCoT.
Objectif 2 : Pérenniser la desserte ferroviaire du territoire	
Objectif 3 : Favoriser les mobilités douces et développer le très haut débit pour limiter le recours à la voiture individuelle	

**Thématique n°9 : Le développement économique**

Objectif 1 : Soutenir le développement de l'économie présente et des filières artisanales	Les points n°3 de la modification du PLU permet de renforcer une activité économique et forestière existante. Par cette modification, la commune souhaite accompagner les entreprises dans leur développement.
Objectif 2 : Soutenir les filières spécialisées historiques du territoire en apportant une réponse adaptée à leurs besoins	

**Thématique n°10 : La consommation d'espaces**

Objectif 1 : Limiter la consommation d'espaces à vocation résidentielle	Par la modification du STECAL Ad et par la création du STECAL Af, la commune valorise des secteurs déjà urbanisés ou bien déjà ciblés pour la construction. Ces deux secteurs n'amènent pas à une consommation d'espaces nouvelle que celle déjà existantes ou déjà prévue dans le PLU.
Objectif 2 : Réguler la consommation d'espaces à vocation d'activités	

***La modification n°1 du PLU de Dunières est donc compatible avec les orientations du SCoT Jeune Loire***



# COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRE-TAGNE

Le PLU de Dunières intègre les grandes orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne.

Le SDAGE Loire-Bretagne fixe, pour une période de six ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Il prend en compte les exigences de la directive-cadre sur l'eau (DCE), les effets du changement climatique et les objectifs du bon état des eaux d'ici à 2027.

Le SDAGE 2022-2027, adopté le 3 mars 2022 et approuvé par arrêté préfectoral le 18 mars 2022, s'articule autour de 6 thématiques visant à répondre aux grands enjeux du bassin Loire-Bretagne :

- **Pollutions ponctuelles**
  - Objectifs : Bon état, zones protégées, non-dégradation, inversion des tendances pour les eaux souterraines.
- **Pollutions diffuses**
  - Objectifs : Bon état, zones protégées, non-dégradation.
- **Gestion quantitative**
  - Objectifs : Bon état quantitatif, équilibre prélèvements/ressource, non-dégradation.
- **Milieux aquatiques**
  - Objectifs : Bon état écologique, continuité écologique, préservation et restauration des habitats.
- **Gouvernance**
  - Objectifs : Coordonner les politiques publiques et les acteurs de l'eau.
- **Littoral**
  - Objectifs : Bon état écologique, qualité des eaux littorales et conchyliologiques.

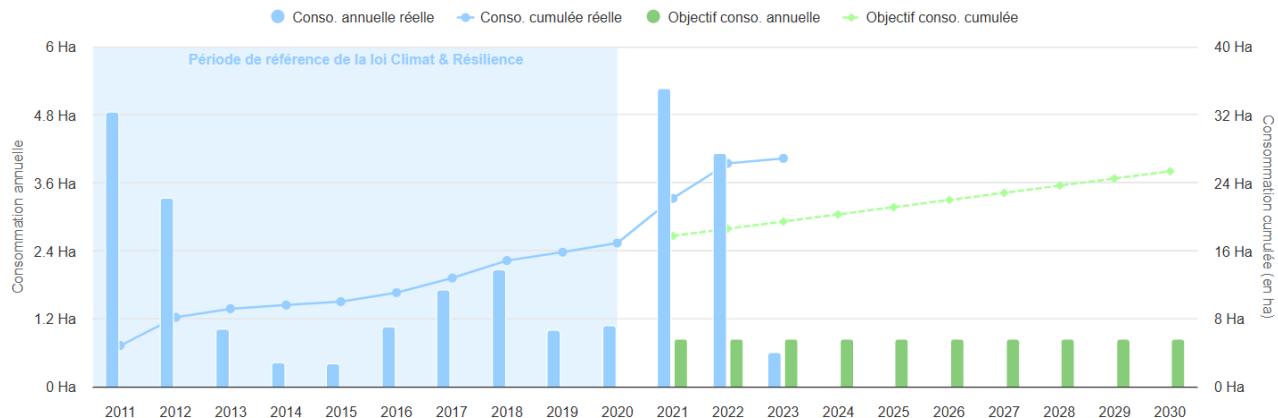
*La modification n°1 du PLU de Dunières n'intervient pas sur ce volet. La modification est donc compatible avec les orientations du SDAGE Loire-Bretagne.*



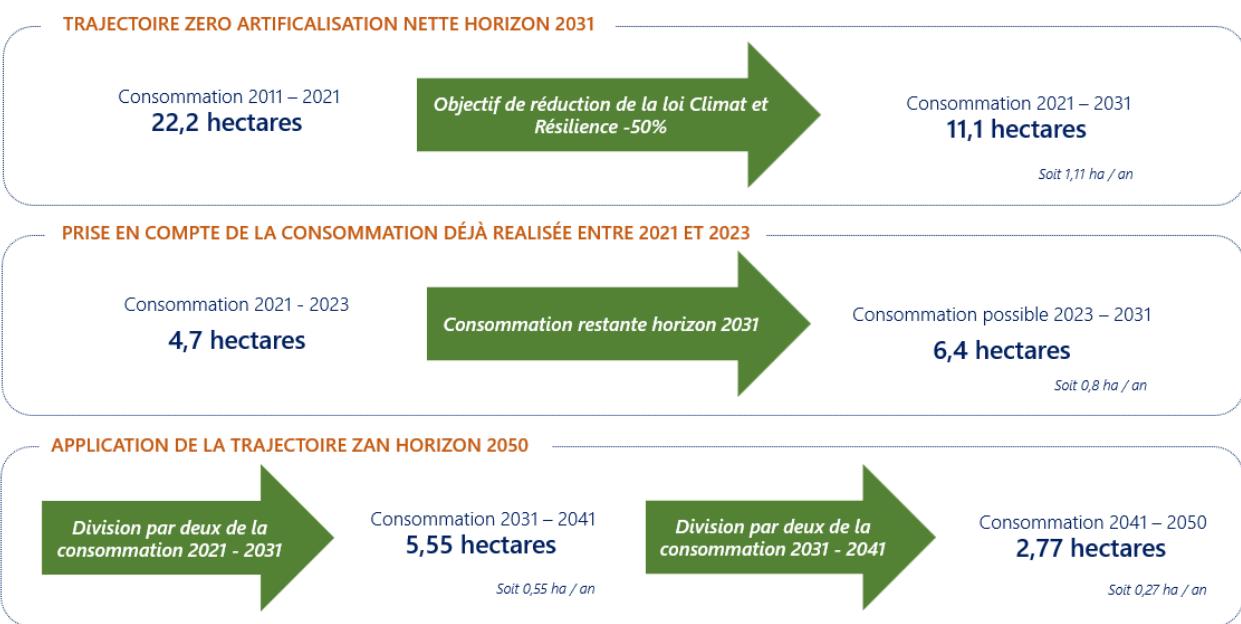
# LOI CLIMAT ET RESILIENCE DE 2021

La Loi Climat et Résilience a des impacts forts sur les PLU notamment la réduction de 50% de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021.

Du 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 31 décembre 2020, la commune de Dunières a consommé 22,2 ha d'ENAF.



Au regard de ces résultats, et en application de la loi climat et résilience, la trajectoire ZAN de la commune de Dunières pour 2031,2041 et 2050 est la suivante :



**La modification n°1 du PLU de Dunières n'aura qu'une incidence minime sur la consommation d'espaces NAF puisque que la modification du STECAL Ad permettra la consommation d'espaces NAF de 400m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à ce qui était initialement prévu dans le PLU en vigueur considérant que le projet d'extension de l'activité forestières de 1000m<sup>2</sup> s'implante d'ores et déjà sur un espace artificialisé.**



## 4. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

L'analyse complète des incidences environnementales de la modification n°1 est annexée à la notice de présentation, cette analyse a été réalisé dans le cadre de l'examen au cas par cas ad hoc de l'autorité environnementale.

Il en est fait ici la synthèse :

**Tableau récapitulatif des Incidences globales du projet sur l'environnement**

Enjeu	Caractérisation de l'incidence	Mesures de réduction	Cumul avec une autre incidence	Caractère notable ?
<b>Dynamiques du territoire et population</b>	Incidence positive	/	Non	Non
<b>Paysage naturel et urbain</b>	<u>Incidence faible</u> sur le paysage naturel : points n°1, n°3 et n°8 (STECAL Ad et STECAL Af et augmentation de la hauteur des constructions forestières Zone N) <u>Incidence positive</u> sur le paysage urbain	Encadrement réglementaire des STECAL	Patrimoine historique et culturel	Non
<b>Patrimoine historique et culturel</b>	Absence d'incidence	/	Paysage naturel et urbain	Non
<b>Risques et nuisance</b>	Absence d'incidence	Maintien des réglementations d'ores et déjà établies pour faire face aux risques existants sur le territoire	Population	Non
<b>Climat et qualité de l'air</b>	Faible (Point n°1 STECAL Ad)	Meilleure gestion des déchets, maintien des commerces de proximité réduisant les déplacements motorisés, prescriptions architecturales limitant les îlots de chaleur	Non	Non
<b>Sols et eau</b>	Faible Point n°1 et n°3	STECAL Ad : Extension de la déchèterie contenue dans l'emprise du STECAL existant au PLU en vigueur. Respect des règles relatives à la gestion des eaux pluviales et à l'assainissement. Fausse septique et bassin de rétention prévus dans le projet d'extension. STECAL Af : nouvelle construction autorisée sur un secteur déjà artificialisé.	Biodiversité	Non



<b>Patrimoine naturel et biodiversité</b>	Faible (Point n°1 STECAL Ad)	Les secteurs se situent hors réservoirs de biodiversité et continuités identifiées par le SRADDET et le SCOT.  STECAL Ad : Extension de la déchèterie contenue dans l'emprise du STECAL existant au PLU en vigueur.	Sols et eau	Non
<b>Natura 2000</b>	Absence d'incidence	Les sites Natura 2000 sont localisés à plus de 6 km. Pas d'incidences directes.	Biodiversité	Non

Considérant que les modifications apportées au règlement écrit sont mineures et concernent des secteurs déjà prévus à l'urbanisation par le document en vigueur.

Considérant que la modification des règles d'implantation des constructions ou de qualité architecturales des bâtiments ne sont pas de nature à avoir un impact sur l'environnement.

Considérant que l'augmentation de la hauteur autorisée en zone N de 1 mètre n'est pas de nature à avoir un impact sur l'environnement.

Considérant que les points de modification n'impliquent pas l'augmentation des zones urbaines de la commune mais induisent uniquement une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers de 400m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport au PLU initial.

Considérant que les points de modification se situent en dehors de tout site protégé.

Considérant que les points de modification n'entraînent aucune transformation substantielle ou irréversible des facteurs d'environnement, tels que la faune et la flore, le sol ou l'eau.

**Après analyse des différents enjeux et volets pouvant potentiellement impacter l'environnement et la santé humaine, il s'avère que les points de la modification n'ont pas d'impact notable. La Commune de Dunières décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.**