

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU D'AMANCY

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Dossier pour cas par cas ad'hoc et notification aux
Personnes Publiques
Dossier de mise à disposition du public*

Certifié conforme,

Monsieur le Maire

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
I - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	6
II- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	9
III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	12
IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	15
V- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	23
VI- CONCLUSION	24

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU d'AMANCY et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification simplifiée n°1, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Article R151-5 :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-45

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

Article L153-46

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée ».

Article L153-47

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Article L153-48

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales ».

La présente procédure sur le PLU est soumise à une procédure dite « de cas par cas ad'hoc » auprès de l'autorité environnementale, qui donne son avis sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article R104-12

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Article R104-33 (CU)

Dans les cas mentionnés à l'article (...) R. 104-12, (...), lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Article R104-34 (CU)

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

- a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;
- b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
- c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
- d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Nota : l'autorité environnementale a été saisie le XXX. Dans sa décision n°XXX en date du XXX, celle-ci a rendu un avis conforme décidant de soumettre / ne pas soumettre la présente procédure à évaluation environnementale.

I - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Quelques chiffres clés (insee 2020)

Population municipale :

1. 2 767 habitants en 2020 soit +2,3% annuel sur la période 2014-2020

Logements :

1. 1257 logements dont 1132 résidences principales (2,44 personnes en moyenne par logement)
2. 68,8% d'habitat individuel
3. Une majorité de grands logements (T4, T5)

Emplois sur la commune : 883 emplois en 2020

Tissu économique : 239 établissements actifs en 2020 (activités marchandes hors agriculture).

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire

Chef-lieu

Mairie

74 800 AMANCY

Téléphone : (+33) 4 50 03 03 13

Email : dgs@amancy.fr

Présentation synthétique de la commune d'Amancy

Le territoire de la commune d'Amancy couvre une superficie de 862 hectares, et se situe au pied du massif des Bornes sur la plaine de l'Arve.

Le territoire est composé d'un réseau hydrographique avec d'importants petits ruisseaux et de deux parties topographiques distinctes :

- La plaine alluviale de l'Arve, relativement plate,
- Une partie formée par la moraine latérale du glacier de l'Arve, culminant à 610m, avec un terrain nettement plus accidenté composé de dépressions et de petites moraines.

Le point culminant de la commune est à 624m, tandis que le chef-lieu est à une altitude moyenne de 444m. L'organisation du relief conduit à une organisation paysagère étagée :

- le coteau boisé qui domine la vallée de l'Arve,
- le versant qui prolonge ce coteau jusqu'au contact avec la plaine,
- un secteur de transition, au contact du versant et de la plaine où se sont développées les principales implantations humaines,
- la plaine de l'Arve, peu urbanisée qui a conservé une image agricole.

Amancy est mitoyenne de 6 communes : La Roche sur Foron, St Six, St Laurent, St Pierre en Faucigny, Cornier et Arenthon.

Grâce à une situation géographique particulièrement attractive à proximité immédiate des bassins d'emploi de la Vallée de l'Arve, de La Roche sur Foron et de Genève, la commune offre un bon compromis entre campagne et ville.

Historique des procédures :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'AMANCY a été approuvé le 26 juin 2017.

La procédure de Modification simplifiée n°1 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune d'AMANCY, souhaite faire évoluer le règlement du PLU opposable par une procédure de modification simplifiée.

La modification simplifiée n°1 du PLU porte sur les points suivants :

- Faire évoluer le règlement suite à des problèmes et/ou questionnements durant l'instruction des dossiers d'urbanisme : reconstruction à l'identique d'un bâtiment, suppression des notions de caractéristique de terrain et de COS, ajustement des modalités d'application des règles de recul, précisions concernant les aspects des toitures, ajout d'exigence concernant les matériaux pour les aires de stationnement, complément aux règles d'espaces verts et d'espaces collectifs.
- Compléter le règlement écrit concernant les exigences en matière de logements sociaux et en matière de diversité de l'offre de logements
- Admettre une hauteur plus importante en zoné UX afin de permettre une densification en hauteur des zones d'activités économiques.
- Procéder à un changement du zonage (de UX en UC) à Vozérier pour tenir compte de la réalité d'occupation du sol.

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre des modifications simplifiées régies par l'article L151-45 du Code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

Rappel article L153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenues par la commune (PADD) et ne viennent pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Rappel des étapes de la procédure

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire d'AMANCY qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché en mairie pendant un mois. Il sera également mis en ligne sur le site internet d'AMANCY.

Le dossier doit faire l'objet d'un examen au cas par cas ad'hoc par l'autorité environnementale. Sur la base de l'avis conforme de la MRAE, le conseil municipal devra se prononcer sur l'opportunité de réaliser ou non une évaluation environnementale.

En application de l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, les modalités de la mise à disposition du dossier sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Cette délibération doit être affichée en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. L'avis précise les dates et heures de consultation du dossier.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public.

Le dossier est mis à disposition du public pendant une durée d'un mois ; le dossier de projet de modification simplifiée présente l'exposé des motifs des changements (présent dossier) et met à disposition un registre permettant au public de formuler ses observations.

Il est précisé que l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU interviendra par délibération motivée du Conseil municipal.

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification simplifiée fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en Mairie d'Amancy.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le caractère exécutoire de la procédure interviendra après publication du PLU modifié sur le portail national de l'urbanisme.

Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement

L'ensemble des modifications envisagées ne porte pas atteinte à l'environnement et concernent uniquement des corrections de clarification de règles.

Les modifications apportées sur le contenu du règlement écrit vont dans le sens du maintien des droits à construire, la volonté d'un aménagement cohérent, traduisant les politiques publiques pilotées par la commune d'AMANCY ; l'évolution des règles permet d'introduire une exigence de matériaux perméables concernant les aires de stationnement en zone mixte d'habitat ainsi qu'en zones d'activités économiques (UX et UY) ce qui permet d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la commune.

En secteur d'habitat les exigences en matière d'espaces collectifs ouvert au public sont renforcées et permettent d'exiger des projets plus qualitatifs.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.

II- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

SYNTHÈSE DU PADD

THEMATIQUE SOCIALE : MAITRISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

1- Croissance démographique

- Maitriser la croissance de la population par la définition d'une stratégie, d'un programme et de capacités d'accueil adaptés, dans le respect des orientations fixées par le SCOT.

2- Logement

- Favoriser une offre plus équilibrée et diversifiée des formes d'habitat pour répondre aux besoins.
- Garantir la mise en œuvre d'une mixité sociale dans l'habitat conformément au PLH adopté par la Communauté de Communes du Pays Rochois. Il s'agira de répondre aux objectifs du SCOT et du PLH en matière de logements aidés.
- Améliorer la qualité des logements produits en termes de performances énergétiques, d'insertion urbaine, de qualité d'usage.

3- Développement urbain

- Proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espace et favoriser la densité au sein des opérations de logement.
- Construire une armature urbaine cohérente en recentrant le développement urbain en priorité sur le chef lieu et Vozérier, et en confortant les hameaux existants.
- Mener une réflexion globale sur l'aménagement du chef-lieu (développement, stationnement, espace public).
- Permettre la réhabilitation et l'évolution du patrimoine bâti pour limiter l'étalement urbain.

4- Equipements et espaces publics

- Organiser et peut être prévoir des emplacements pour les points d'apport volontaire en matière d'OM.
- Aménager le carrefour entre la RD 1203 et la route de la Roche afin d'en améliorer la sécurité.
- Mettre en œuvre une liaison douce sur le territoire communal entre Saint-Pierre-en- Faucigny et La Roche sur Foron.
- Favoriser l'implantation d'une structure d'accueil pour personnes âgées de type MARPA près du chef lieu.

5- Transports et déplacements

- Développer les maillages doux notamment vers les équipements publics, les points d'arrêt des transports collectifs et les services.
- Imposer des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues, à toute opération d'habitat significative, pour toute nouvelle zone d'activité ou extension de ZAE, et pour tout équipement public.
- Mettre en place une politique foncière afin de participer à la réalisation des aménagements nécessaires à l'amélioration et à la sécurisation du réseau routier.

- ⇒ La présente procédure permet de renforcer les exigences en matière de mixité sociale et en matière de diversité de l'offre en logements. Ainsi la procédure permet d'améliorer la mise en œuvre de l'axe social du PADD.

THEMATIQUE ECONOMIQUE : ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

1- Artisanat, commerces et services

- Accompagner la dynamique de développement économique par :
 - La mise en œuvre du projet de zone intercommunale commerciale entre Amancy et La Roche-sur-foron
 - Le confortement de la zone d'activité de Pierre Longue.
 - L'extension de la zone d'activité commerciale de La Vulpilière en amont du chef lieu, sous réserve du Document d'Aménagement Commercial (DAC) élaboré par la CCPR.
- Favoriser le maintien et l'essor des commerces et services de proximité pour la qualité de vie des habitants.
- Assurer le maintien de l'emploi et le développement économique en compatibilité avec les orientations du SCOT et conformément au Document d'Aménagement Commercial (DAC) élaboré par la CCPR.

2- Agriculture

- Soutenir une activité agricole dynamique en préservant des espaces agricoles majeurs.

3- Réseaux numériques

- œuvrer pour le développement des réseaux numériques sur le territoire communal, au service de l'emploi et des populations

⇒ L'augmentation de la hauteur en zone UX permet de favoriser la densification des zones d'activité économique tout en préservant le foncier.

1- Environnement

- Prendre en compte les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques (Bois des Fournets, les tourbières, les zones humides, ripisylve du Foron)
- Prendre en compte les éléments de la trame agri-environnementale, notamment dans les secteurs des Arculinges et des Pâquis.
- Assurer un cadre de vie et un environnement de qualité aux habitants d'Amancy en modérant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

2- Paysage

- Préserver et valoriser les éléments qui caractérisent le paysage communal et qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants
- Préserver la valeur patrimoniale du bâti traditionnel

3- Qualité de l'air

- Favoriser les modes de déplacement alternatifs à l'automobile pour limiter les émissions

4- Réduction de la consommation d'énergie

- Favoriser les formes d'habitat tendant vers la sobriété énergétique

5- Réseaux publics

- Envisager un développement urbain adapté à la capacité des réseaux et aux coûts que la commune/l'intercommunalité est prête à supporter pour leur amélioration/extension.
- Mettre en cohérence les annexes sanitaires avec le développement urbain envisagé, en définissant les extensions à prévoir, leur programmation, leur coût et l'échéancier des travaux.

- ⇒ L'exigence de d'espaces collectifs dans les opérations de logements et l'exigence plus important en matière d'espaces verts de pleine terre sont de nature à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et à assurer une meilleure insertion paysagère.
- ⇒ L'obligation de réaliser une partie des aires de stationnement en matériaux perméables permet de participer à une gestion extensive des eaux pluviales.

III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

III-1- Ajustement de la limite UX / UC

La modification simplifiée n°1 doit permettre de procéder à un changement du zonage (de UX en UC) sur les parcelles 275, 276, 1225, 1226, 1223 à Vozérier pour tenir compte de l'occupation réelle du sol et de la destination des bâtiments.



En effet, le bâtiment de la parcelle 276 est un cabinet paramédical pour lequel le zonage UC est plus adapté, d'autant que le bâtiment est implanté à l'alignement de la voie et qu'il est en cohérence architecturale avec son voisinage.



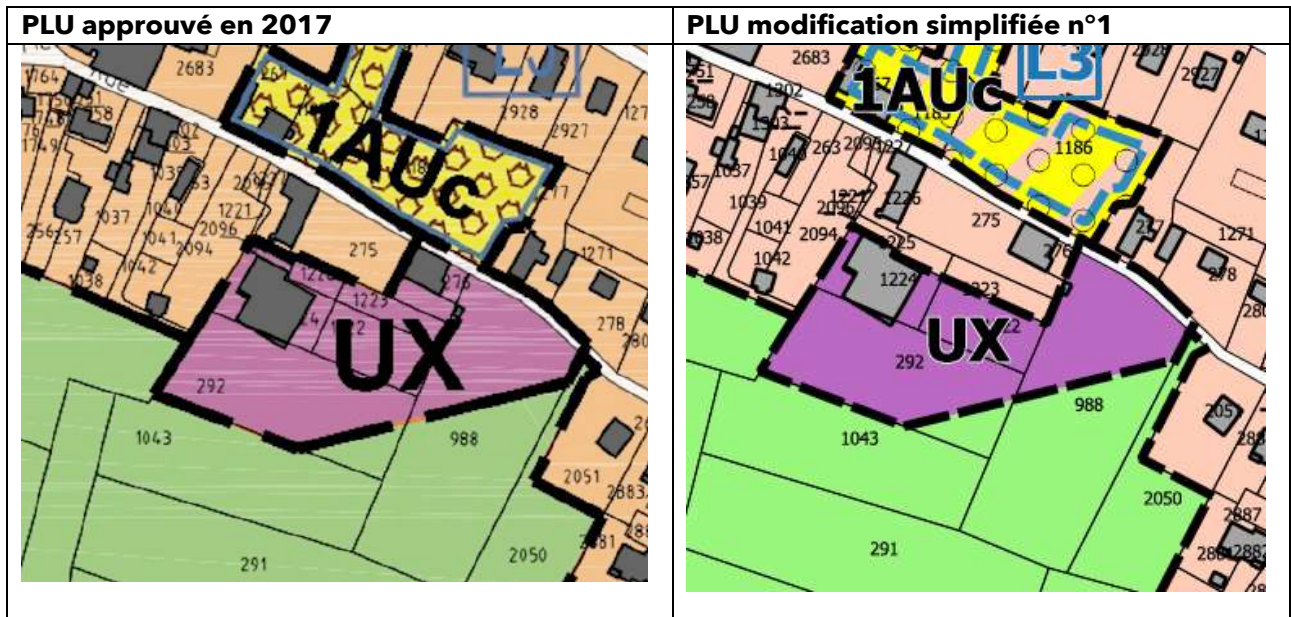
Bâtiment de la parcelle 276 (source google street map)

Les parcelles 1225, 1223 et parties de 275 et 1226 sont liées à la bâtisse implantée sur la parcelle 1226 ; il est donc logique de rattacher le terrain d'agrément au bâtiment.

Ainsi restent en UX les parcelles liées à l'entreprise de dépannage et réparation de bus et camping-cars.



Superposition de la photo aérienne de 2020 ©ign et du cadastre - PCI juillet 2022



La modification porte sur le transfert d'environ 1100 m² (soit 0,11 ha) de la zone UX vers la zone UC.

IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

IV-1- Modifications apportées aux articles 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p>Ua Ub Uc Ue Uf Ux Uy 1AU A N</p>	<p>La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre nonobstant toute disposition contraire du règlement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.</p> <p>Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.</p>	<p>Le terme de sinistre est supprimé dans la règle relative à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment dans la mesure où cette notion n'est pas mentionnée dans l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>Ua Ub Uc 1AU</p>	<p>Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comporte une part de logements locatifs sociaux. Les modalités de ces servitudes sont décrites sur le document graphique.</p> <p>Dans les secteurs de mixité sociale définis au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout nouveau programme de logement compris entre 500 m² et 800 m² de surface de plancher habitable (y compris changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 25% de logements locatifs aidés et /ou de type Bail Réel Solidaire, - Tout nouveau programme de logement supérieur à 800 m² de surface de plancher habitable (y compris changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 30% de logements locatifs aidés et /ou de type Bail Réel Solidaire. 	<p>La commune approche du seuil de 3500 habitants, et la part de logements aidés est de seulement 3,6% des résidences principales (cf. Orientations stratégiques du PLH 2023/2028).</p> <p>Aussi il est important de fixer dès aujourd'hui des règles ambitieuses en matière de mixité sociale afin d'anticiper l'application future de la loi SRU.</p> <p>Ainsi la règle de mixité sociale est reformulée pour tenir compte des objectifs fixés par le PLH 2. Ce dernier fixe pour la commune un objectif de 25% de logements sociaux en part de la production globale.</p> <p>Pour éviter de creuser l'écart entre la production globale de logements et la production de logements aidés, la nouvelle règle prévoit deux seuils :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les projets en dessous de 500 m² de surface de plancher : pas d'obligation de réaliser des logements aidés. La recherche de bailleurs et le montage des opérations seraient trop complexes ; la viabilité économique des opérations

	<ul style="list-style-type: none"> - Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans. - Le % de logements sociaux s'entend en nombre de logements et en surface de plancher. - Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur. 	<p>incertaine.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les projets entre 500 et 800 m² SP, il est exigé 25% de logements locatifs aidés et /ou de type Bail Réel Solidaire. - Enfin pour les projets supérieurs à 800 m² SP, il est demandé 30% de logements locatifs aidés et /ou de type Bail Réel Solidaire.
Ua Ub Uc 1AU	<p>Ajout :</p> <p>-Au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme, tout nouveau programme de logement à partir de 6 logements et 500 m² de surface de plancher habitable doit comporter un minimum de 30% de T3 d'une surface habitable de 65 m² minimum.</p>	<p>Le PLH a mis en évidence une pénurie de logements de taille moyenne. Aussi la présente modification introduit une obligation de réaliser au moins 30 % de logements de type T3 dans les opérations de 6 logements et plus et de plus de 500 m².</p> <p>De plus, la taille de ces T3 est fixée à minimum 65 m² pour éviter les logements trop petits et trop peu évolutifs.</p>

IV-2- Modifications apportées aux articles 5 - Caractéristiques des terrains

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Ua Ub Uc Ue Uf Ux Uy A N	<p>Non réglementé.</p> <p>Sans objet (base légale supprimée par la loi ALUR).</p>	<p>La loi ALUR a supprimé la possibilité de réglementer les caractéristiques des terrains. Aussi cet article n'a plus de base légale ; il devient sans objet.</p>
1AU	<p>1AUa : voir les règles de la zone Ua.</p> <p>1AUb : voir les règles de la zone Ub.</p> <p>1AUc : voir les règles de la zone Uc.</p> <p>1Aux : voir les règles de la zone Ux.</p> <p>1AUy : voir les règles de la zone Uy</p> <p>Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation:</p> <p>Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.</p> <p>Sans objet (base légale supprimée par la loi ALUR).</p>	<p>La loi ALUR a supprimé la possibilité de réglementer les caractéristiques des terrains. Aussi cet article n'a plus de base légale ; il devient sans objet.</p>

IV-3- Modifications apportées aux articles 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p>Ua Ub Uc Ue Uf</p>	<p><u>DISPOSITIONS GENERALES</u></p> <p>Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, le surplus sera pris en compte.</p> <p>Les constructions, installations et aménagements doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement).</p> <p>L'ensemble des règles suivantes s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions foncières et de lotissements.</p>	<p>La présente modification ajoute des règles dans les dispositions générales de l'article relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives.</p> <p>L'article précise désormais que les règles vis-à-vis des limites séparatives s'appliquent également aux limites des terrains issus des divisions foncières. Cela permet de conserver la morphologie des quartiers d'habitation et cela permet d'encadrer la densification douce.</p>
<p>Ua Ub Uc</p>	<p>Ajout dans les <u>DISPOSITIONS GENERALES</u> :</p> <p>Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, en cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.</p>	<p>De plus, afin également d'encadrer la densification du bâti existant et d'éviter des cas de densification excessive, il est ajouté le principe que les règles de recul doivent être respectées y compris pour le terrain supportant la division.</p>

IV-4- Modifications apportées aux articles 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p>Ua Ub Uc</p>	<p><u>DISPOSITIONS GENERALES</u></p> <p>Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique). Au-delà, le surplus sera pris en compte.</p> <p>Les constructions, installations et aménagements doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement).</p> <p>Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, en cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.</p>	<p>Les dispositions générales de l'article 8 sont revues :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de la disposition en application de l'article R151-21 CU, qui n'a pas lieu d'être dans l'article 8. - Ajout des modalités d'application de la règle vis-à-vis des débords de toits et balcons. - Ajout des dispositions relatives à la prise en compte des torrents et cours d'eau. Cette règle avait été oubliée lors de la révision générale.
<p>Ub Uc</p>	<p><u>IMPLANTATION</u> (...)</p> <p>Dans le secteur Ub et Uc :</p> <p>La distance entre deux bâtiments doit être au minimum de 810 mètres.</p> <p>Pour les annexes non accolées des constructions principales sur une même propriété, le recul minimum est de 1,50 mètre.</p>	<p>En cohérence avec la règle qui fixe un recul de 5 m vis-à-vis des limites séparatives en Ub et de 6 m en Uc, la distance à respecter entre deux constructions principales en Ub et UC est portée à 10 m au lieu de 8 m afin de proposer de contraintes sensiblement équivalentes entre les permis valant division et les divisions parcellaires.</p> <p>Pour être en cohérence avec les réseaux (eau, assainissement, électricité et voirie), le PLU doit maîtriser la densification de ces secteurs.</p>

IV-5- Modifications apportées aux articles 10 - Hauteur maximale des constructions

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p>Ux</p>	<p>Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>La hauteur totale des constructions, mesurée par rapport à la médiane en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 12 mètres 14 mètres au faîtage et à l'acrotère pour les toitures terrasses.</p> <p>(...)</p>	<p>La hauteur admise en zone UX qui est un secteur d'accueil des activités industrielles et artisanales est réhaussée de 12 à 14 m pour permettre une densification en hauteur des zones d'activité économique et pour faciliter l'installation des activités artisanales ou industrielles qui disposent parfois de contraintes d'exploitation.</p> <p>Passer de 12 à 14 m correspond à une augmentation des possibilités de construire inférieure à 20% (20% x 12 m = 14,40 m)</p>

IV-6- Modifications apportées aux articles 11 - Aspects extérieurs

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p>Ua Ub Uc</p>	<p>11.2.4- TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :</p> <p>(...)</p> <p>Aspect :</p> <p>Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile de teinte brun rouge. Les annexes seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.</p> <p>L'usage de panneaux solaires en toiture est autorisé si ces derniers respectent la pente du toit.</p> <p>Les vérandas et les annexes, par leurs lignes, leurs matériaux et leurs proportions devront être en harmonie avec le bâti existant.</p>	<p>Les dispositions relatives aux aspects de toitures sont complétées pour ajouter le terme « annexes » en complément des vérandas.</p> <p>En effet les annexes autant que les vérandas doivent être en harmonie avec le bâti existant.</p>

IV-7- Modifications apportées aux articles 12 - Stationnement des véhicules

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p>Ua Ub Uc</p>	<p>Ajout dans HABITAT :</p> <p>(...)</p> <p>POUR TOUTE OPERATION DE PLUS DE 500 M2 DE SURFACE DE PLANCHER</p> <p>Au moins 50 % des surfaces de stationnement devront être traitées en matériaux perméables.</p> <p>(...)</p> <p>ACTIVITES :</p> <p>(...)</p> <p>POUR TOUTE OPERATION DE PLUS DE 500 M2 DE SURFACE DE PLANCHER</p> <p>Au moins 50 % des surfaces de stationnement devront être traitées en matériaux perméables.</p>	<p>Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales et de favoriser l'infiltration de ces dernières, la commune souhaite imposer qu'une part des aires de stationnement soit réalisée en matériaux perméables aussi bien pour les opérations d'habitat que pour les constructions à usage d'activités dans les zones mixte Ua/Ub/Uc dès lors que le projet couvre plus de 500 m² de surface de plancher.</p>
<p>Ux Uy</p>	<p><u>12-1 DISPOSITIONS GENERALES</u></p> <p>Le nombre et les caractéristiques des places de stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>Caractéristiques générales des places de stationnement :</p> <p>Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 5 x 2,50 mètres.</p> <p>Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.</p> <p>Modalités de réalisation :</p> <p>Les aires de stationnement peuvent être mutualisées si elles sont en nombre suffisant pour répondre au besoin de l'opération.</p> <p>Au moins 50 % des surfaces de stationnement devront être traitées en matériaux perméables.</p>	<p>En cohérence avec l'ajout de cette exigence dans les zones mixtes à vocation principale d'habitat, le règlement exigera désormais qu'au moins la moitié des surfaces de stationnement soit réalisée en matériaux perméables dans les zones à vocation économiques industrielles, artisanales et commerciales.</p>

IV-8- Modifications apportées aux articles 13 - Espaces libres et plantations

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Ua	<p>▪ En secteur Ua</p> <p>Pour toute opération, 10 % minimum du tènement doit être aménagé en espaces verts, d'un seul tenant.</p> <p>De plus, pour toute opération créant plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat, 15% minimum de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) doit être réalisé en espaces collectifs hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables ouverts au public vient en déduction des espaces communs demandés. - Les espaces verts compris dans les bandes de reculs ne sont pas compris dans les espaces communs demandés. - Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. 	<p>En zone Ua destinée à recevoir des opérations présentant une certaine densité (petits collectifs, logements intermédiaires), la commune souhaite exiger la réalisation d'espaces collectifs afin de favoriser des opérations qualitatives permettant d'offrir un cadre de vie agréable. Cette règle permettra de réaliser des aires de jeux et des espaces de convivialité.</p>
Ub Uc	<p>▪ En secteur Ub et Uc</p> <p>Pour toute opération, 20 30% minimum du tènement doit être aménagé en espaces verts de pleine terre, dont 50% au minimum seront réalisés en un seul tenant.</p>	<p>Dans les secteurs Ub et Uc de densité moindre, la commune souhaite essentiellement garantir une part d'espaces verts de pleine terre, qui permet de conserver les fonctions hydraulique et écologiques du sol. L'exigence est donc réhaussée de 20 à 30% du tènement support du projet. Cette disposition peut également avoir une incidence positive sur la gestion des îlots de chaleur en milieu urbain.</p>

IV-9- Modifications apportées aux articles 14 - Coefficient d'occupation du sol

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Ua Ub Uc Ue Uf Ux Uy A N	<p>Non réglementé.</p> <p>Sans objet (base légale supprimée par la loi ALUR).</p>	<p>La loi ALUR a supprimé la possibilité de réglementer les coefficients d'occupation du sol et donc de limiter la surface de plancher sur les tènements supportant des projets.</p> <p>Aussi cet article n'a plus de base légale ; il devient sans objet.</p>
1AU	<p>1AUa : voir les règles de la zone Ua.</p> <p>1AUb : voir les règles de la zone Ub.</p> <p>1AUc : voir les règles de la zone Uc.</p> <p>1Aux : voir les règles de la zone Ux.</p> <p>1AUy : voir les règles de la zone Uy</p> <p>Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation: Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.</p> <p>Sans objet (base légale supprimée par la loi ALUR).</p>	<p>La loi ALUR a supprimé la possibilité de réglementer les coefficients d'occupation du sol et donc de limiter la surface de plancher sur les tènements supportant des projets.</p> <p>Aussi cet article n'a plus de base légale ; il devient sans objet.</p>

V- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Synthèse des raisons pour lesquelles la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement :

Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
1 - Biodiversité et Dynamique écologique	<p>Absence d'incidences notables induits par la modification simplifiée</p> <p>La modification simplifiée n'a aucune incidence sur la biodiversité et les dynamiques écologiques. Les modifications de règle n'impactent que les zones U et AU.</p>
2 - Eau	<p>Incidences positives</p> <p>La mise en place d'une règle exigeant des aires de stationnement perméables en zones Ua/Ub/Uc et en zones Ux/Uy permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>De plus l'augmentation du coefficient d'espaces verts de pleine terre en zone Ub et Uc a des incidences positives à la fois sur la qualité paysagère mais aussi cela permet de conserver les fonctions hydrauliques et écologiques du sol. Cette disposition peut également avoir une incidence positive sur la gestion des îlots de chaleur en milieu urbain.</p>
3 - Déchets	<p>Absence d'incidences notables induits par la modification simplifiée</p> <p>Les corrections envisagées ne viennent pas augmenter le nombre de logements à produire et donc la quantité de déchets produits.</p>
4 - Sols et sous-sols	<p>Absence d'incidences notables induits par la modification simplifiée</p> <p>L'augmentation du coefficient d'espaces libres de pleine terre en Ub et Uc est favorable à une meilleure gestion des sols et des eaux pluviales.</p>
5 - Climat-Énergie	<p>Absence d'incidences notables induits par la modification simplifiée</p> <p>Les corrections envisagées ne viennent pas augmenter le nombre de logements à produire et donc pas d'impact de la procédure sur le climat-énergie.</p> <p>La mise en place d'une règle d'espaces collectifs en zone Ua et l'augmentation du coefficient d'espaces libres de pleine terre en Ub et Uc favorise les espaces verts et plantés ; cela peut avoir une incidence positive sur le rafraîchissement des zones urbaines.</p>
6 - Bruit	<p>Absence d'enjeux notables induits par la modification simplifiée</p>
7 - Risques pour l'homme et la santé	<p>Absence d'incidences notables induits par la modification simplifiée</p>
8 - Paysage	<p>Incidences positives</p> <p>Les ajouts aux règles d'espaces collectifs en zone Ua et l'augmentation du coefficient d'espaces libres de pleine terre en Ub et Uc permettent de garantir une meilleure qualité des projets</p>

VI- CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Il est donc proposé de modifier le PLU dans **son règlement graphique et son règlement écrit**.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- Du règlement écrit modifié
- Du règlement graphique modifié