

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU D'AMANCY

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal du 10 juin 2024
Le Maire, Dominique DOLDO



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	16
V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	28
VI- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	33
VII- CONCLUSION	34

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 : Dans son avis conforme délibéré n° 2023-ARA-AC-3291 en date du 08 janvier 2024, celle-ci a rendu un avis conforme décidant de 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 zonage 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.

THEMATIQUE ENVIRONNEMENT/PAYSAGE : PRESERVER LE CADRE DE VIE

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.

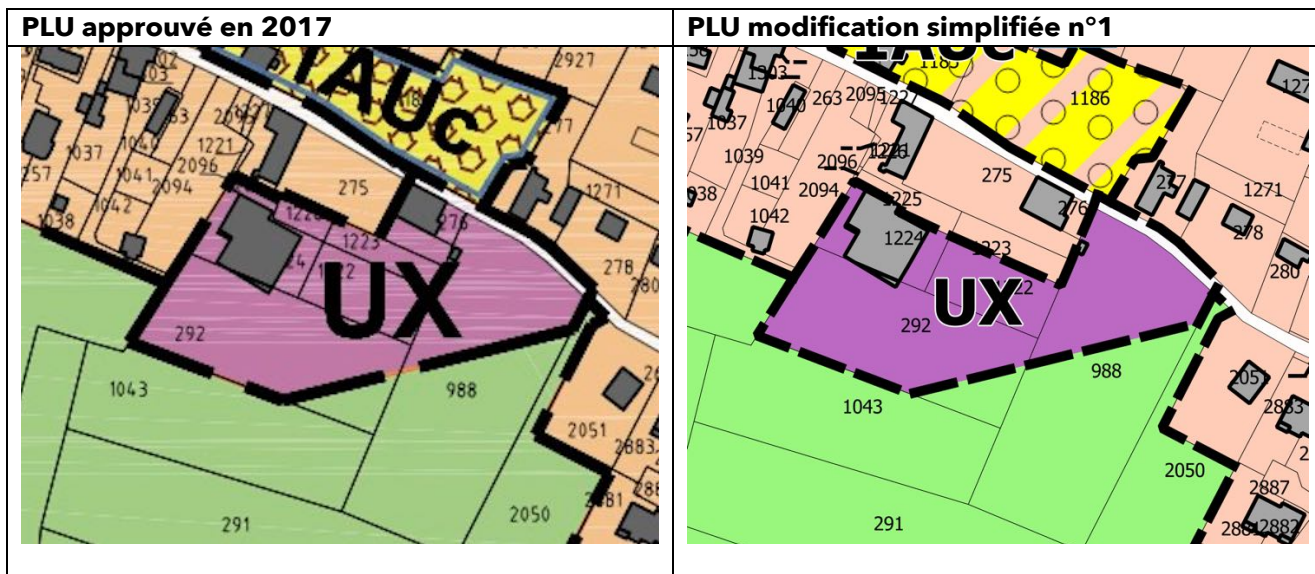


Bâtiment de la parcelle 276 (source google street map)

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.

III-2- Évolution des servitudes de mixité sociale

Dans la mesure où les servitudes de mixité sociale sont entièrement reformulées dans le règlement écrit dans le cadre de la présente procédure, le tableau des servitudes de mixité sociale reporté sur le règlement graphique n'est plus nécessaire.

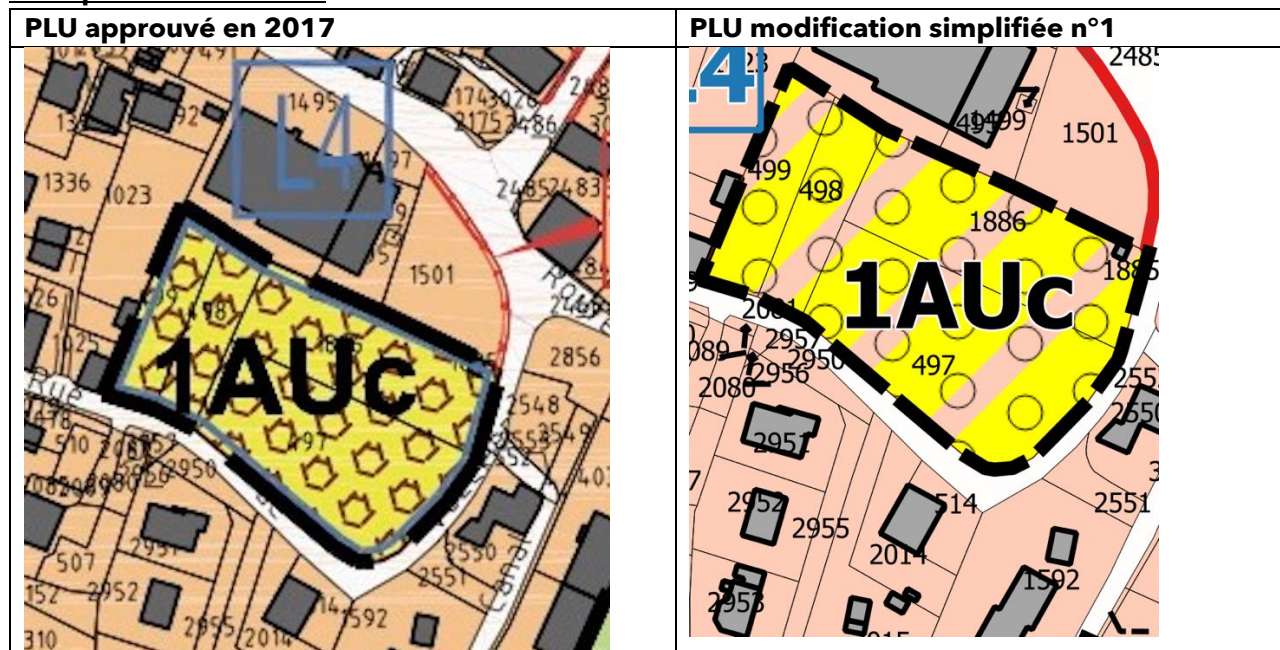
LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Servitude pour logement au titre de l'article L151-15	Nombre et destination des logements à réaliser	Localisation	Surface de la zone
L1	40% des logements réalisés en tranche 1 doit être affecté à des logements locatifs aidés 25% des logements réalisés en tranches 2 et 3 doit être affecté à des logements locatifs aidés	Chef-Lieu	37 497 m ²
L2	25% des logements réalisés sur l'ensemble du secteur doit être affecté à des logements locatifs aidés	Sous Amancy	8 423 m ²
L3	25% des logements réalisés sur l'ensemble du secteur doit être affecté à des logements locatifs aidés	Vozerier Fruitière	4 952 m ²
L4	25% des logements réalisés sur l'ensemble du secteur doit être affecté à des logements locatifs aidés	Vozerier	5129 m ²
L5	25% des logements réalisés sur l'ensemble du secteur doit être affecté à des logements locatifs aidés	Arculinges	2 253 m ²
L6	25% des logements réalisés sur l'ensemble du secteur doit être affecté à des logements locatifs aidés	Plaine Nord	5 307 m ²
L7	25% des logements réalisés sur l'ensemble du secteur doit être affecté à des logements locatifs aidés	Plaine Sud	4 551 m ²
L8	25% des logements réalisés sur l'ensemble du secteur doit être affecté à des logements locatifs aidés	Vallières	26 823 m ²

Le tableau ci-dessus est supprimé.

De plus les périmètres de mixité sociale affectés uniquement aux secteurs d'OAP sont supprimés et la nouvelle règle est rédigée pour s'appliquer à l'ensemble des opérations à partir d'un certain seuil.
En conséquence le règlement graphique est modifié pour supprimer les périmètres définis au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et identifiés L1 à L8....

Exemple sur un secteur :



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 régulièrement édifié, détruit ou démoli, après sinistre est autorisée dans un délai de 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>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 400 m² et 800 m² de surface de plancher habitable ou à partir de 6 logements (y compris changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant) comprendra un minimum de 25% de logements sociaux pérennes, - Tout nouveau programme de logement supérieur à 800 m² de surface de plancher habitable ou à partir de 10 logements (y compris changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant) comprendra un minimum de 30% de logements sociaux pérennes, - Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logements toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de 5 ans. L'unité foncière à prendre en compte est celle 	<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>Les périmètres de mixité sociale affectés uniquement aux secteurs d'OAP sont supprimés et une nouvelle règle est rédigée pour s'appliquer à l'ensemble des opérations à partir d'un certain seuil.</p> <p>En conséquence le règlement graphique est modifié pour supprimer les périmètres L1 / L2....</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 être en cohérence avec la doctrine des Services de l'État, le vocabulaire est</p>

	<p>existante au cadastre à la date de délivrance de la 1^{ère} opération. La période de 5 ans démarre à la date de délivrance de la 1^{ère} opération pour toute opération qui sera délivrée sur la période.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est précisé que la surface de plancher s'entend comme la surface de plancher totale cumulant les surfaces de plancher existantes conservées sur l'unité foncière et les surfaces de plancher créées par le programme. Le nombre de logements se calcule en cumulant les logements existants conservés sur l'unité foncière et les logements créés par le programme. - Le % de logements sociaux s'entend en nombre de logements et en surface de plancher. - Le nombre de logements sociaux à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur. 	<p>ajusté ; le règlement utilisera le terme logements sociaux pérennes qui regroupe « logements locatifs sociaux pérennes » et les logements en BRS.</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 incertaine. - Pour les projets entre 500 et 800 m² SP ou à partir de 6 logements, il est exigé 25% de logements locatifs aidés et /ou de type Bail Réel Solidaire. - Enfin pour les projets supérieurs à 800 m² SP ou à partir de 10 logements, il est demandé 30% de logements locatifs aidés et /ou de type Bail Réel Solidaire. <p>Les modalités d'application de la règle sont précisées, notamment ce que le règlement entend par « programme de logements ».</p>
<p>Ua Ub Uc 1AU</p>	<p>Ajout :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Au titre de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, tout nouveau programme de logement à partir de 6 logements ou 400 m² de surface de plancher habitable (y compris changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant) doit comporter un minimum de 30% de T3, chaque T3 devant proposer une surface habitable de 65 m² minimum.</i> <p><i>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 5 ans. L'unité foncière à prendre en compte est celle existante au cadastre à la date de délivrance de la 1^{ère} opération.</i></p> <p><i>La période de 5 ans démarre à la date de délivrance de la 1^{ère} opération pour toute opération qui sera délivrée sur la période. Il est</i></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 ou de plus de 400 m².</p> <p>De plus, la taille de ces T3 est fixée à minimum 65 m² par logement pour éviter les logements trop petits et trop peu évolutifs.</p> <p>Les modalités d'application de la règle sont précisées, notamment ce que le règlement entend par « programme de logements ».</p>

	<p><i>précisé que la surface de plancher s'entend comme la surface de plancher totale cumulant les surfaces de plancher existantes conservées sur l'unité foncière et les surfaces de plancher créées par le programme. Le nombre de logements se calcule en cumulant les logements existants conservés sur l'unité foncière et les logements créés par le programme. Le % de T3 s'entend en nombre de logements et en surface de plancher. Le nombre de logements T3 à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.</i></p>	
<p>Ua Ub Uc</p>	<p>- Les annexes non accolées des constructions admises sont limitées à 3, y compris les piscines et leur local technique.</p>	<p>La commune souhaite limiter le nombre d'annexes non accolées uniquement, afin d'éviter la multiplication de petites constructions satellites. Le terme « annexes » est donc remplacé par « annexes non accolées ».</p>
<p>Ua Ub Uc Ue</p>	<p>- Pour toutes constructions situées dans les zones de danger de la canalisation de transport de gaz, repérées au titre de l'article R123-11-b du Code de l'urbanisme : la présence de la canalisation de transport de gaz implique d'une part des servitudes de passage et d'entretien, et d'autre part, des contraintes de recul pour les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur.</p> <p>Dans la zone des effets létaux, soit 75m de part et d'autre de la canalisation : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur</p> <p>Dans la zone des effets létaux réduit, soit 5m de part et d'autre de la canalisation : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.</p> <p>- Dans la zone d'effets létaux significatifs, soit 55m de part et d'autre de la canalisation : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.</p>	<p>Les paragraphes relatifs aux zones à 5m et 55m ne sont pas terminés. Il manque la fin de la phrase « est interdite » en respect de la SUP.</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. 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. 1AUb : voir les règles de la zone Ub. 1AUc : voir les règles de la zone Uc. 1Aux : voir les règles de la zone Ux. 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 caractéristiques des terrains. Aussi cet article n'a plus de base légale ; il devient sans objet.</p>

IV-3- Modifications apportées aux articles 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Ua Ub Uc Ue Uf A	<p>DISPOSITIONS GENERALES</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 (voir schéma en annexe).</p>	<p>La partie entre parenthèse en fin de paragraphe doit être supprimée puisque le schéma cité en exemple n'existe pas en annexe.</p>

IV-4- 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-5- 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-6- Modifications apportées aux articles 10 - Hauteur maximale des constructions

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Ux	<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-7- Modifications apportées aux articles 11 - Aspects extérieurs

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Ua Ub Uc	<p>11.2.4- TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :</p> <p>(...)</p> <p>Composition :</p> <p>Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les extensions et les annexes accolées au bâtiment principal.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, et aux annexes non accolées de moins de 35 m2 d'emprise au sol.</p> <p>Les débords de toitures seront au minimum de 0,80 mètre. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, et aux annexes non accolées de moins de 35 m2 d'emprise au sol.</p> <p>Les toitures terrasses ou plates non végétalisées sont interdites. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 25 % de l'ensemble des toitures de la construction et si le projet architectural le justifie.</p> <p>Les débords et pentes de toitures ne sont pas réglementés pour les toitures terrasses ou plates.</p> <p>Pente :</p> <p>La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 80 %.</p> <p>La pente des toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à celle du bâtiment principal.</p>	<p>Composition :</p> <p>Le dernier paragraphe relatif au toitures terrasses est complété. Il s'agit de mentionner des « toitures terrasses ou plates » et de préciser « 25% de l'ensemble des toitures de la construction » afin que la règle s'applique bien à tous les cas de figure et par construction.</p> <p>Pente :</p> <p>Il semble que les deux règles ne doivent pas s'appliquer aux vérandas et annexes non accolées. Il faudrait donc que « cette disposition » soit modifiée en « ces dispositions ».</p>

	<p>Ces Cette dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, et aux annexes non accolées de moins de 35 m2 d'emprise au sol.</p> <p>Aspect : 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. L'usage de panneaux solaires en toiture est autorisé si ces derniers respectent la pente du toit. Les vérandas et les annexes, par leurs lignes, leurs matériaux et leurs proportions devront être en harmonie avec le bâti existant.</p>	<p>Aspect : Les dispositions relatives aux aspects de toitures sont complétées pour ajouter le terme « annexes » en complément des vérandas. En effet les annexes autant que les vérandas doivent être en harmonie avec le bâti existant.</p>
<p>Ua Ub Uc</p>	<p>11.2.5- CLOTURES ET HAIES :</p> <p>Dispositions générales :</p> <p>Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures et des haies devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération. Les clôtures et les haies ne doivent créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité publique dans les carrefours et le long des voies. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.</p>	<p>Le dernier paragraphe est complété pour prendre en compte un éventuel alignement de voirie par « Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie ».</p>
<p>Uy</p>	<p>11.1 - DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>(...) Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera pour avis, l'architecte consultant du territoire département. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.</p>	<p>Le terme « du département » doit être supprimé car l'architecte consultant est celui du territoire.</p>

IV-8- Modifications apportées aux articles 12 - Stationnement des véhicules

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Ua Ub Uc	<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 style="color: green;">Pour toute opération de plus de 400 m² de surface de plancher, quelle que soit la destination : au moins 50 % des surfaces de stationnement extérieures 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 extérieures soit réalisée en matériaux perméables aussi bien pour tous types de projets dans les zones mixte Ua/Ub/Uc pour toute opération de plus de 400 m² de surface de plancher.</p> <p>Cette disposition est donc ajoutée dans les dispositions générales de l'article 12 des zones Ua, Ub, Uc.</p>
Ux Uy	<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 style="color: green;">Au moins 50 % des surfaces de stationnement extérieures 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 extérieures soit réalisée en matériaux perméables dans les zones à vocation économiques industrielles, artisanales et commerciales.</p> <p>Cette disposition est donc ajoutée dans les dispositions générales de l'article 12 des zones Ux et Uy.</p>

IV-9- Modifications apportées aux articles 13 - Espaces libres et plantations

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p>Ua</p>	<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>
<p>Ub Uc</p>	<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-10- Modifications apportées aux articles 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

IV-11- Modifications apportées au lexique

1. Ajout des définitions suivantes pour clarifier l'application de certaines règles :

LOCAUX SOCIAUX RESERVES AU PERSONNEL :

Les locaux sociaux ne sont pas affectés au travail mais contribuent au confort du personnel (vestiaires, sanitaires, douches, cuisine...)

2. Complément à certaines définitions

ACCES

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur de la voie.

ANNEXE

Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal (non destiné à l'habitat ou aux activités), accolée ou non au bâtiment principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans communication

et sans liaison avec elle. Si un local, répondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle. Elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

CHEMIN D'EXPLOITATION

Un chemin rural d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

DEBLAIS

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Le déblai constitue l'action de creuser, de retirer la terre, et donc d'abaisser le niveau du sol pour mettre un terrain à niveau (nivellement, terrassement) ou creuser le sol (création de fossé, de fondations, etc.).

EXHAUSSEMENT

Action d'augmenter la hauteur d'une construction.

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement, la division d'un terrain ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

3. Suppression de certaines définitions devenues inutiles

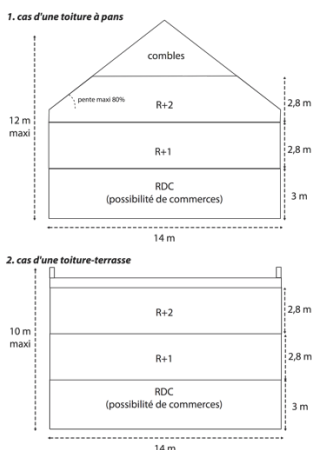
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

~~Ce coefficient représente le rapport exprimant la surface (m²) de plancher hors œuvre susceptible d'être construite par la surface (m²) du terrain à bâtir. Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir : surface de terrain X COS = surface maximale de plancher à construire.~~

IV-12- Modifications apportées au schéma explicatif

Le schéma indiquera qu'il donne exemple pour la règle de hauteur de la zone Ub.

Schéma explicatif de la règle de hauteur (U10) ; illustration à titre indicatif pour la zone Ub.



V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans la mesure où les servitudes de mixité sociale sont entièrement reformulées dans le règlement écrit dans le cadre de la présente procédure, les précisions relatives aux servitudes de mixité sociale sont supprimées dans les OAP.

Texte rouge ~~barré~~ = prescriptions supprimées car devenues caduques avec l'évolution du règlement.

ZONE 1AUab / secteur « Chef-lieu » (environ 3,78 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

Les accès aux secteurs sont les suivants :

- un accès au secteur 1 par la route de Cornier
- un accès au secteur 2 par la route de la Chapelle
- un accès au secteur 3 par la route de la Vulpillière et du cimetière après aménagement
- une liaison mode doux entre les secteurs 1 et 3

Ces voiries « de type mail planté » intégreront les modes doux ainsi que la gestion des eaux pluviales.

- Les voies de desserte interne pourront comporter une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération.
- des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.
- les rampes d'accès au stationnement souterrains devront être mutualisées dans un souci d'économie du foncier.

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type collectif R+2+C (respect de la zone Ua et respect d'un gabarit maximum de R+2+C) souhaité afin de permettre une densification et être en cohérence avec les opérations récentes (10 logements par « bloc »), soit 60 logements (~~40% de logement social~~). Un des bâtiments devra accueillir un rez dédié aux commerces /services.
- Secteur d'habitat de type petit collectif R+2+C (règle de la zone UB) souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur (8 à 10 logements par « bloc »), soit 20 logements (~~25% de logement social~~). L'aménagement de ce secteur devra intégrer les aménagements VRD lié à la desserte générale du site

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Secteur d'habitat de type intermédiaire ou individuel accolé R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur, soit 40 logements (~~25% de logement social~~). Ouverture à l'urbanisation de ce secteur après aménagement des voiries et des réseaux

- Secteur d'équipement (type MARPA)

- Secteur d'équipements scolaires liées au groupe scolaire existant

- La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions est souhaitée afin de limiter l'emprise des aires de stationnement aériens à l'échelle de l'opération. Les stationnements souterrains seront non clos et les accès mutualisés.

Les stationnements aériens devront accueillir les places visiteurs.

- les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

Traitement paysager et espace public

- la desserte principale devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, de type mail planté, avec noues paysagères et mode doux intégré.
- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération.
- Les espaces situés entre l'opération et les habitations existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).
- Les espaces privatifs seront implantées au Sud et à l'Ouest.

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 120 logements, soit 60 logements/ha (~~dont 30% de logements sociaux, soit 36 logements sociaux~~)

~~Il est demandé la réalisation de~~

~~-40% de logements sociaux pour la tranche 1~~

~~-25% de logements sociaux pour les tranches 2 et 3~~

Évolution pour l'OAP du Chef lieu

ZONE 1AUc / secteur Sous Amancy (environ 0,8ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- L'accès à la zone sera assuré depuis le chemin des Lutins existant. Un seul accès sera autorisé pour des raisons de sécurité.
- La voie de desserte interne pourra comporter une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération et devra permettre une desserte future de la parcelle A 208.
- des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.
- Intersections à traiter entre le chemin des Lutins et la route d'Arenthon

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type petit collectif R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur (ils pourront accueillir environ 8 à 10 logements par bloc). La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions est souhaitée afin de limiter l'emprise des aires de stationnement aériens à l'échelle de l'opération. Les stationnements souterrains seront non clos. Une part du stationnement pourra être prévue en aérien le long de la voie de desserte (notamment le stationnement visiteur).
- Secteur d'habitat de type individuel R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur.

Les aires de stationnements seront implantées en poche afin d'optimiser la gestion du stationnement.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Traitement paysager et espace public

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération.
- Les espaces situés entre l'opération et les habitations existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 32 logements, soit 40 logements/ha, dont 25% de logements sociaux (soit 8 logements sociaux)

Évolution pour l'OAP « Sous Amancy »

ZONE 1AUc / secteur Vozérier - Fruitière (environ 0,5 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

L'accès à la zone sera assuré depuis deux voiries :

- pour le secteur Nord, l'accès sera autorisé uniquement depuis la route de Saint Pierre, pour des raisons de sécurité, et ce uniquement pour un seul lot
 - pour le secteur Sud, depuis la rue de Vozérier, pour des raisons de sécurité
- La voie desserte interne pourra comporter une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération et desservira l'ensemble de l'opération (à l'exception du lot individuel accessible depuis la route de Saint Pierre).
- des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes, notamment entre la rue de Vozérier et la route de Saint Pierre. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type petit collectif R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur (8 à 10 logements par « bloc »).
- Secteur d'habitat de type intermédiaire ou individuel accolé R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur.
- Secteur d'habitat de type individuel R+1+C souhaité

L'implantation des bâtiments devra respecter la topographie existante dans la mesure du possible.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions de type collectif et intermédiaire est souhaitée afin de limiter l'emprise des aires de stationnement aériens à l'échelle de l'opération. Ils seront non clos.
- Les aires de stationnements seront implantées en poche afin d'optimiser la gestion du stationnement

Traitement paysager et espace public

- les espaces privatifs seront implantés de préférence au Sud des constructions
- Ces espace devront être libre de tout construction.
- Des continuités piétonnes sont prévues au coeur de l'opération, ainsi que le long de la rue de Vozérier

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS


Environ 18 logements, soit 36 logements/ha, dont 25% de logements sociaux (soit 5 logements sociaux)

Évolution pour l'OAP « Vozérier / Fruitière »


ZONE 1AUc / secteur Vozérier (environ 0,5 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

 - un seul accès à l'opération sera autorisée. Il devra prendre en compte les règles de recul vis à vis du transformateur électrique existant.


- la desserte interne à la zone sera organisé depuis cet accès unique : il permettra la desserte des différents secteurs de constructibilité.

 Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes, notamment avec un aménagement le long de la route de Vozérier.
Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

- Des stationnements enterrés pourront être développés.

- La réalisation de stationnements est souhaitée, par poches, au Nord des constructions.

Nature et caractéristiques des constructions :

 - Les formes urbaines devront respecter les densités et les ratios de surface par logement souhaités par le SCoT, en vue de favoriser l'habitat collectif et intermédiaire.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Traitement paysager et espace public

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération.

- Les espaces situés entre l'opération et les constructions existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).

Il conviendra d'être très vigilant sur les aménagements en interface avec l'entreprise existante au nord de l'opération, afin d'intégrer les nuisances générées par cette activité.

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS


Environ 20 logements, soit 40 logements/ha, dont 25% de logements sociaux (soit 5 logements sociaux)


Évolution pour l'OAP « Vozérier »


ZONE 1AUc / secteur Arculinges (environ 0,66 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

 - l'accès sera autorisé uniquement depuis la route des Arculinges pour des raisons de sécurité


 La voie de desserte interne desservira l'ensemble de l'opération et devra permettre l'accès à la parcelle n°372. Un cheminement mode doux accompagnera cette voirie interne.


 - Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

- des stationnements enterrés pourront être développés

Nature et caractéristiques des constructions :

- Le bâtiment existant (parcelle 372) pourra être réhabilité ou reconstruit dans un volume similaire.

 - Secteur d'habitat collectif (volume de type ferme) pour être en cohérence avec les volumes situés sur les parcelles voisines. Il est envisagé 10 logements.

 - Secteur d'habitat de type intermédiaire souhaité (8 logements) pour être en cohérence avec les formes existantes et permettre une densification raisonné du hameau

La réalisation de stationnements est souhaitée au Nord des constructions, dans la mesure du possible, et par poche mutualisée.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Traitement paysager et espace public

- les espaces privatifs seront implantés de préférence au Sud des constructions

- la voirie de desserte interne devra faire l'objet d'une traitement paysager et permettre une gestion durable des eaux pluviales (noues paysagères par exemple)

- les haies séparatives devront être traitées avec des essences locales

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 18 logements, soit 40 logements/ha, dont 25% de logements sociaux dans la partie collectif (soit 2 logements sociaux)

Évolution pour l'OAP « Arculinges »

ZONE UC / secteur - rue de la Plaine Nord (environ 0,53 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- L'accès à la zone sera assuré depuis la rue de la Plaine. L'intersection avec la rue de la Plaine devra être traitée.
- Une voie de desserte interne pour chaque secteur est prévue, pouvant desservir une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération.
- Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type intermédiaire ou petit collectif R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur. Il s'agit de faire le lien avec les constructions existantes et de ne pas créer de masque visuel trop conséquent

Les aires de stationnement pour les visiteurs pourront être implantées en aérien (avec une implantation au nord du secteur)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Traitement paysager et espace public

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération. Cet espace devra être accessible pour l'ensemble des résidents.
- Les espaces situés entre la voie de desserte interne et la plage agricole feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).
- les espaces privatifs seront implantés privilégièrement au Sud des constructions

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 18 logements, soit 35 logements/ha, dont 25% de logements sociaux (soit 4 logements sociaux)

Évolution pour l'OAP « Rue de la Plaine Nord »

ZONE UC / secteur - rue de la Plaine Sud (environ 0,41 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- L'accès à la zone sera assuré depuis la rue de la Plaine. L'intersection avec la rue de la Plaine sera à traiter.
- Une voie de desserte interne pour chaque secteur est prévue, pouvant desservir une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération.
- Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type intermédiaire ou petit collectif R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur. Il s'agit de faire le lien avec les constructions existantes et de ne pas créer de masque visuel trop conséquent.

Les constructions devront respecter les règles de recul par rapport à la RD.

Les aires de stationnement pour les visiteurs pourront être implantées en aérien (avec une implantation au nord du secteur)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Traitement paysager et espace public

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération. Cet espace devra être accessible pour l'ensemble des résidents.
- Les espaces situés entre la voie de desserte interne et la plage agricole feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).
- les espaces privatifs seront implantés privilégièrement au Sud des constructions

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 14 logements, soit 35 logements/ha, dont 25% de logements sociaux (soit 4 logements sociaux)

Évolution pour l'OAP « Rue de la Plaine Sud »

ZONE UC / secteur Vallière (environ 3 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- L'accès à la zone sera assuré depuis l'impasse des Alysses existante. Un seul accès sera autorisé pour des raisons de sécurité.
- La voie desserte interne pourra comporter une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération et devra permettre un bouclage « mode doux » uniquement (aucune connexion Véhicule ne pourra être autorisée sur la rue de Vallières)
- des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.
- Intersections à traiter entre l'impasse des Alysses et la desserte interne de la zone
- en cas de réalisation de parkings enterrés, les affouillements pourront déroger au règlement.

Nature et caractéristiques des constructions :

- l'opération devra respecter une mixité des formes urbaines (principes du SCoT) avec de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel. La répartition sera composée de 40% d'habitat collectif, 40% d'habitat intermédiaire, 20% d'habitat individuel (la répartition pourra être différente mais comporter à minima 40% d'habitat collectif).
- les affouillements (gestion des déblais / remblais) devront s'adapter à la topographie du site. En cas d'impossibilité technique liée à des stationnements souterrains, des dérogations pourront être autorisées.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les stationnements souterrains seront non clos. Une part du stationnement pourra être prévue en aérien le long de la voie de desserte (notamment le stationnement visiteur).

Les aires de stationnements seront implantées en poche afin d'optimiser la gestion du stationnement.

Traitement paysager et espace public

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération. Cet espace devra être accessible pour l'ensemble des résidents.
- Les espaces situés entre l'opération et les habitations existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).
- L'aménagement devra respecter la topographie existante afin d'éviter des déblais/remblais trop important

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 60 logements, soit 40 logements/ha, dont 25% de logements sociaux (soit 8 logements sociaux)

Évolution pour l'OAP « Vallière »

VI- 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>

VII- 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