

epode

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE
BILLIEME
Dossier 22049

Modification simplifiée n°1 / Notice explicative

DATE

Document approuvé le :

Le Maire :

SOMMAIRE

1. Preamble	4
1.1. Le document d'urbanisme en vigueur.....	4
2. les modifications apportees au plu	7
2.1. Modifications concernant le règlement écrit.....	7
2.2. Modification du règlement graphique	11
2.3. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du chef-lieu	18
3. Conclusion	22

1. PRÉAMBULE

1.1. Le document d'urbanisme en vigueur

La commune de Billière a approuvé son PLU en Janvier 2020.

1.1.1. Les objectifs de la modification simplifiée n°1

- **Faire évoluer le règlement écrit à la marge :**
 - Assouplissement des règles pour les bâtiments identifiés au titre du L151-19 du CU, sur le choix des matériaux notamment tout en préservant leur caractère d'intérêt patrimonial
 - Rectification en zone A des possibilités d'évolution des bâtis existants
 - Préciser les règles de stationnement par destination
 - Assouplir les règles d'implantation pour les constructions à vocation d'habitat
- **Faire évoluer à la marge le règlement graphique**
 - Rectifier le tracé des murets patrimoniaux identifiés au titre du L151-19 du CU
 - Suppression de l'emplacement réservé n°2, car il a été réalisé
 - Modification de l'article R151-31 du CU identifiant un défaut d'assainissement et le remplacer par le R151-34 du CU
 - Revoir avec le SMAPS le cas d'une parcelle
- **Faire évoluer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Chef-lieu**
 - Retravailler les conditions d'accès
 - Retravailler la question de l'assainissement collectif
 - Retravailler la typologie des bâtis et optimiser le foncier

1.1.2. La procédure de modification simplifiée du PLU

Les évolutions souhaitées :

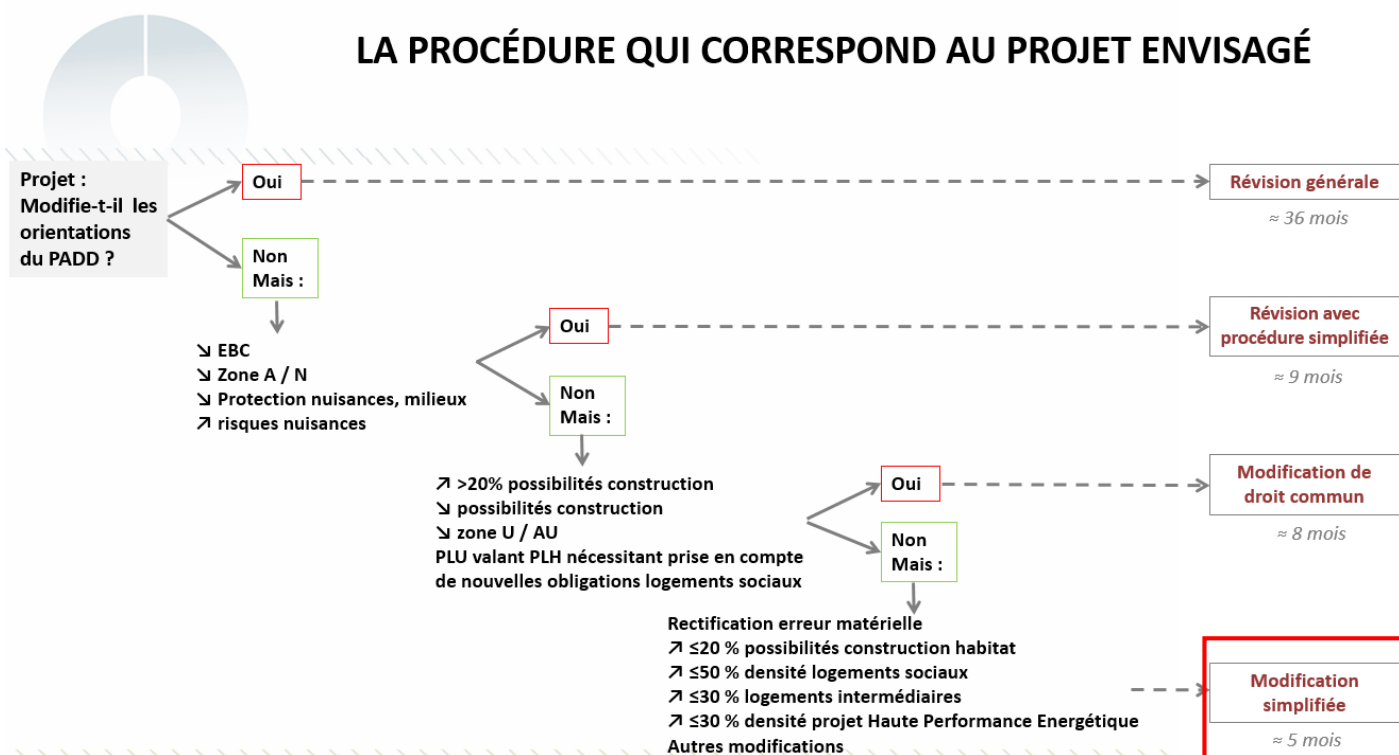
- Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De ce fait, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision.

C'est pourquoi, la procédure de modification est adaptée afin de faire évoluer le PLU de Billière. En effet, le code de l'urbanisme indique que « *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 L153-36 du code de l'urbanisme).

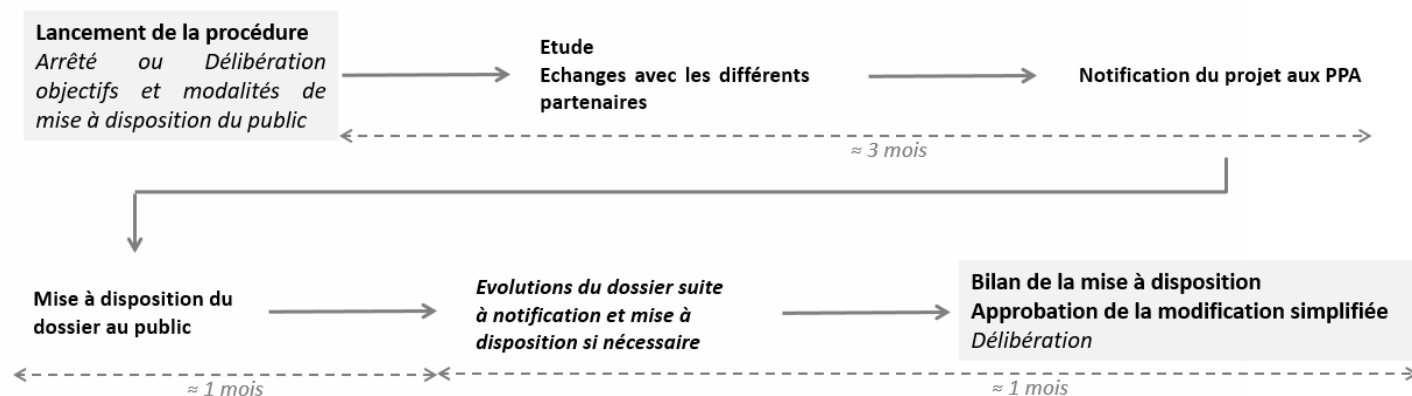
C'est la procédure de modification simplifiée qui est menée, régie par les articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme. En effet, le projet n'a pas pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; ni de diminuer ces possibilités de construire ; ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; ni d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

LA PROCÉDURE QUI CORRESPOND AU PROJET ENVISAGÉ



Le dossier de modification simplifiée est notifié, avant la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

La mise à disposition du public s'est déroulée du XXXX au XXX.



Par ailleurs, la présente procédure a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, qui a conclu que la modification simplifiée du PLU *n'était pas / était soumise à évaluation environnementale.*

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les actions que la commune de Billième souhaite mettre en œuvre afin de promouvoir un développement maîtrisé de son territoire, dans un esprit d'affirmation de l'identité communale, autour de la qualité du cadre de vie, cohérente avec l'exigence de préservation des grands équilibres environnementaux.

Dans ce cadre, le PADD, qui apporte une vision prospective et transversale des différentes politiques territoriales, se décline en trois axes :

- 1- Favoriser un mode de gestion durable de l'espace et préserver la qualité du cadre de vie***
- 2- Affirmer l'organisation communale en villages et hameaux pour maintenir la croissance démographique***
- 3- Développer et pérenniser les activités et services structurant le dynamisme communal***

2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

2.1. Modifications concernant le règlement écrit

2.1.1. Assouplissement des règles pour les bâtiments identifiés au titre du L151-19 du CU

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La commune souhaite rendre plus fonctionnelles les dispositions relatives aux bâtis et édifices identifiés en application du L151-19 du Code de l'Urbanisme. En effet, certaines règles posent les difficultés dans leur interprétation lors de l'instruction des dossiers. L'objectif poursuivi est de faire évoluer la règle visant une meilleure application de celle-ci.

EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Article PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
<p><u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES</u></p> <p>3.1 La protection du patrimoine</p> <p>DISPOSITIONS RELATIVES AUX MONUMENTS ET EDIFICES ET AUX MURS</p> <p>Tout projet de démolition est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.</p> <p>Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable.</p> <p>Les travaux sont autorisés sous conditions :</p> <p>La restauration a pour conséquence la conservation du patrimoine architectural local.</p> <p>Toute intervention devra maintenir le volume général et l'aspect extérieur global.</p> <p>Les matériaux des façades, des toitures, des murs visibles du domaine public doivent être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine.</p> <p>Les travaux de ravalement devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.</p> <p>Par ailleurs, pour ces éléments : toute intervention devra maintenir le volume général et l'aspect extérieur global, toutefois, une destruction partielle des murs protégés peut être envisagée si cela est nécessaire en vue de la création d'un accès motorisé ou piéton, et dès lors que la localisation de ce dernier s'avère fonctionnellement pertinente.</p>	<p><u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES</u></p> <p>3.1 La protection du patrimoine</p> <p>DISPOSITIONS RELATIVES AUX MONUMENTS ET EDIFICES ET AUX MURS IDENTIFIES AU L.151-19 DU CU</p> <p>Tout projet de démolition est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.</p> <p>Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable.</p> <p>Les travaux sont autorisés sous conditions :</p> <p>La restauration a pour conséquence la conservation du patrimoine architectural local.</p> <p>Toute intervention devra maintenir le volume général et l'aspect extérieur global.</p> <p>Les matériaux des façades, des toitures, des murs visibles du domaine public doivent être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine.</p> <p>Les travaux de ravalement devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.</p> <p>L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine et le maintien d'une unité dans les colorations en limitant l'apport de nouvelle teinte est exigé.</p> <p>Par ailleurs, pour ces éléments : toute intervention devra maintenir le volume général et l'aspect extérieur global,</p> <p>Toutefois, une destruction partielle des murs protégés peut être envisagée si cela est nécessaire en vue de la création d'un accès motorisé ou piéton, et dès lors que</p>

	la localisation de ce dernier s'avère fonctionnellement pertinente.
--	---

2.1.2. Rectification en zone A des possibilités d'évolution des bâtis existants

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La commune souhaite rectifier l'une des dispositions d'évolution du bâti existant à vocation d'habitat dans les zones agricoles et naturelles. En effet, dans le règlement, seules les constructions d'une surface de plancher inférieure à 50 m² peuvent évoluer.

La commune souhaite faire évoluer cette disposition. En effet, les constructions existantes, à vocation d'habitat, disposent généralement d'une surface supérieure à 50 m² et ne peuvent donc pas évoluer.

Il s'agit à travers la modification de cette règle de permettre une évolution mesurée des bâtis à vocation d'habitat existant dans les zones agricoles, tout en conservant la vocation de ces zones.

EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Article PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A et N</u></p> <p><u>I.2- Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions :</u></p> <p>Pour les autres constructions existantes ayant une surface de plancher inférieure à 50 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement, ○ L'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 60 m² de surface de plancher, ○ la réalisation de piscines et situées à moins de 10 m en tout point de la construction principale. 	<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A et N</u></p> <p><u>I.2- Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions :</u></p> <p>Pour les autres constructions existantes ayant une surface de plancher supérieure à 50 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement, ○ L'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 60 m² de surface de plancher, ○ la réalisation de piscines et situées à moins de 10 m en tout point de la construction principale.

2.1.3. Préciser les règles de stationnement par destination

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La commune souhaite clarifier les règles de ratios de stationnements à respecter, car la règle en vigueur présente des difficultés d'interprétation lors de l'instruction de certains permis de construire.

EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Article PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
<p><u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PLU</u></p> <p><u>II.4 Stationnement :</u> Le stationnement ainsi que les zones de manœuvre doivent se faire en dehors des voies et emprises publiques.</p> <p>Toute construction destinée à l'habitation devra prévoir, au sein de la même unité foncière au moins une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher, et au minimum deux places de stationnement par logement.</p> <p>En cas d'impossibilité technique de réaliser les places sur le terrain de l'opération, il est admis que les places soient situées sur un terrain à environ 100 mètres, le pétitionnaire doit apporter la preuve qu'il réalise lesdites places dans les délais de mise en œuvre des constructions.</p>	<p><u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PLU</u></p> <p><u>II.4 Stationnement :</u> Le stationnement ainsi que les zones de manœuvre doivent se faire en dehors des voies et emprises publiques.</p> <p>Toute construction destinée à l'habitation devra prévoir, au sein de la même unité foncière au moins une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher, et au minimum deux places de stationnement par logement.</p> <p>En cas d'impossibilité technique de réaliser les places sur le terrain de l'opération, il est admis que les places soient situées sur un terrain à environ 100 mètres, le pétitionnaire doit apporter la preuve qu'il réalise lesdites places dans les délais de mise en œuvre des constructions.</p> <p>Voir tableau ci-contre pour l'ajout des règles de stationnement par destination à intégrer dans les dispositions générales du règlement écrit.</p>

Modification sur l'article II.4 des dispositions communes à toutes les zones du PLU :

Destination	Règles de stationnement
Habitation	2 places pour la première tranche de 120 m ² de surface de plancher. Puis 1 place par tranche entamée de 50 m ² de Surface de Plancher supplémentaire. A minima 50 % des places de stationnement seront couvertes. Pour toutes opérations de plus de 4 logements, il est demandé 1 place visiteur identifiée pour chaque tranche entamée de 4 logements.
Commerce	Toute construction destinée au commerce devra justifier de la suffisance de ses besoins en stationnement.
Hébergement hôtelier	Toute construction destinée aux hébergements hôteliers devra prévoir 0.8 place par chambre ou unité d'hébergement.
Bureaux	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.
Artisanat	
Industrie	
Exploitation agricole ou forestière	
Entrepôt	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

2.1.4. Assouplir les règles d'implantation pour les constructions à vocation d'habitat

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La commune souhaite assouplir les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, pour les constructions à vocation d'habitat, car la règle en vigueur présente des difficultés d'interprétation lors de l'instruction de certains permis de construire.

EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Article PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U et 1 AU</u></p> <p>II.2-Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite ; - soit en retrait avec une distance des limites séparatives égale à au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres. <p>Les constructions pourront s'implanter à une distance de moins de trois mètres si des considérations techniques rendent impossibles le strict respect des règles de recul, et à condition que ce dépassement n'entraîne pas de gêne pour le voisinage immédiat.</p>	<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U et 1AU</u></p> <p>II.2-Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite ; - soit en retrait avec une distance de 3 mètres de recul minimum depuis la limite séparative. <p>Les constructions pourront s'implanter à une distance de moins de trois mètres si des considérations techniques rendent impossibles le strict respect des règles de recul.—et à condition que ce dépassement n'entraîne pas de gêne pour le voisinage immédiat.</p>

2.2. Modification du règlement graphique

2.2.1. Rectifier le tracé des murets patrimoniaux identifiés au titre du L151-19 du CU

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La commune souhaite rectifier le tracé des murets patrimoniaux identifiés au plan de zonage, visant à corriger une erreur matérielle.

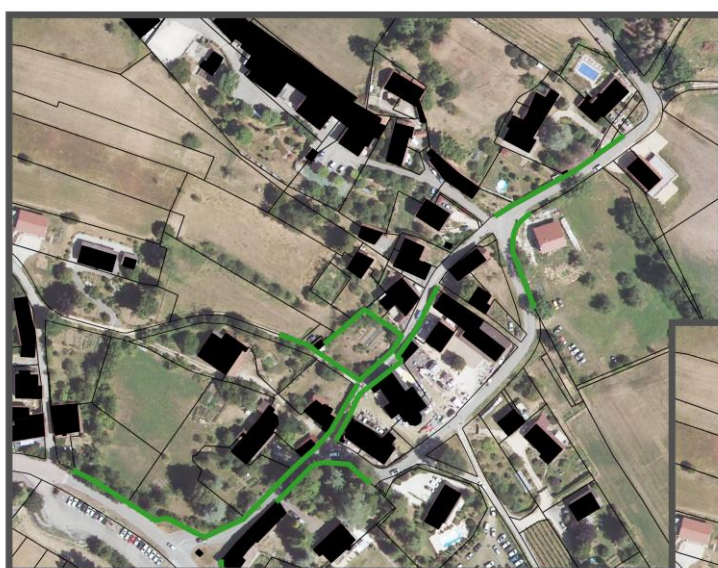
EFFETS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE



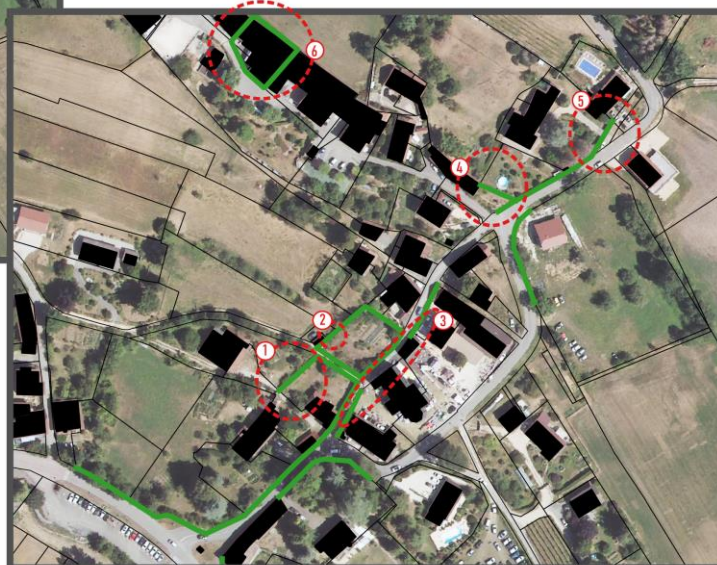
EVOLUTION DES PRESCRIPTIONS LINEAIRES EN FAVEUR DES MURETS PATRIMONIAUX (L.151-19 du CU)



AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE



APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE



Zonage

— Muret protégée au titre de l'article L.151-19 du CU

0 25 50 m

2.2.2. Suppression d'un emplacement réservé

CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS

Suppression de l'emplacement réservé n°2

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°2, car celui-ci a été réalisé. La parcelle 762 ne comprend donc plus d'ER dans le zonage de la modification simplifiée.

EFFETS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE



SUPPRESSION DE L'EMPLECEMENT RESERVE N°2



AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE



APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE



Prescriptions surfaciques

- Bati patri
- ER
- OAP
- Périmètre de protection des captages
- périmètre R151-31 2° : Gerbaz
- périmètre R151-31 2° : Le mollard
- périmètre R151-31 2° : les Jacquins

Zonage

- 1AU
- A
- Aco
- Ape
- N
- Npe
- U
- UX

0 25 50 m



2.2.3. Modification de l'article R151-31 du CU

CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS

La commune souhaite modifier la nature du tramage R151-31-2° en application sur les hameaux de Les Jacquins et de la Gerbaz. Le rapport de présentation justifie ce tramage comme suit :

- **Pour le hameau Les Jacquins** : le Schéma directeur d'assainissement identifie les habitations ayant une contrainte de surface pour l'installation d'un dispositif d'assainissement ; ce hameau ne peut se développer sauf à voir la mise en place d'un réseau d'eaux usées.
- **Pour le hameau de la Gerbaz**, au regard de sa situation dans le périmètre de protection du champ de captage d'eau potable, ce dernier ne peut voir une urbanisation se développer que si un réseau de collecte d'eaux usées collectif est mis en place. Les finances de la commune ne permettent pas d'apporter les travaux nécessaires pour remédier à ces problèmes d'ici l'approbation du PLU. De plus le Schéma directeur d'assainissement identifie les nombreuses habitations ayant une contrainte de surface pour l'installation d'un dispositif d'assainissement non-collectif, à ce titre ce hameau est rendu inconstructible.

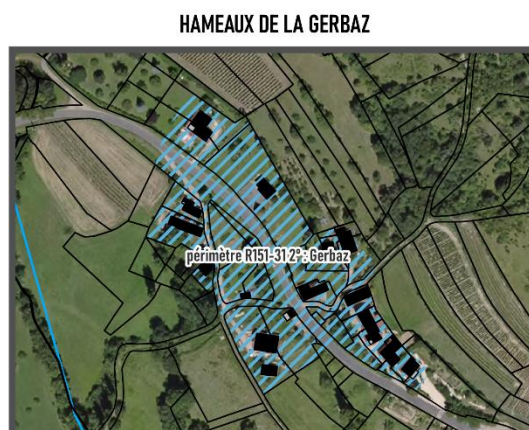
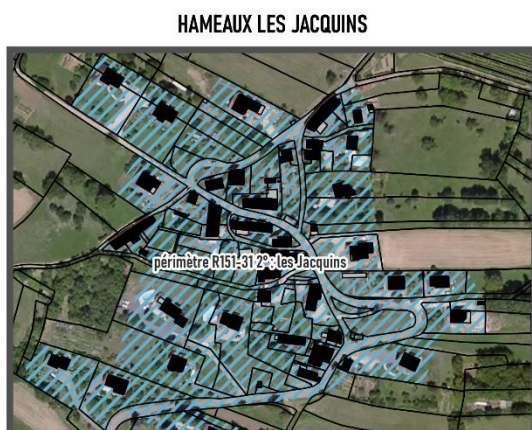
Dans son application, ce tramage est extrêmement restrictif, en effet, les bâtis existants ne peuvent réaliser ni annexe, ni abri de jardin ou ni piscines. Les dispositions de l'article R 151-34 du CU pourraient se substituer au présent tramage, poursuivant l'objectif initial de ne permettre aucune construction nouvelle en raison du défaut d'assainissement, mais bien de permettre l'évolution à la marge des bâtis existants dans leur fonctionnalité même.

Modification des dispositions générales du règlement écrit	
Article PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PLU Article R151-31 Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature,	DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PLU Article R151-31 Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Article R151-34 du CU Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et

<p>permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.</p>	<p>installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols</p> <p>2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;</p> <p>En application du R151-34 du CU, seules sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction d'annexe de type abri de jardin, abri voiture est autorisée dans la mesure où ceux-ci ne génèrent pas d'effluents supplémentaires. - Lorsque la réhabilitation ou la rénovation d'un bâti existant porte sur une construction accueillant déjà un logement, l'ANC conforme est obligatoire. <p>Les piscines sont autorisées à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange. • Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement. <p>Ainsi, le tramage R-151-34 pour défaut d'assainissement pourra être levé sous réserve que la totalité des constructions du hameau dispose d'un ANC conforme à la réglementation en vigueur.</p>
--	---

EFFETS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE



APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE



0 25 50 m

2.2.4. Revoir avec le SMAPS le cas d'une parcelle

CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS

La commune souhaite que la parcelle 2118 soit intégrée en zone U. Celle-ci supporte une construction, mais est majoritairement située en zone Are « Zone agricole concernée par un réservoir de biodiversité ».



La parcelle est déjà bâtie et en partie artificialisée. Elle comprend une construction et la totalité de la propriété est entourée d'une haie opaque. Le classement en zone de cette parcelle ne remettrait pas en cause l'intégrité du réservoir de biodiversité puisque cela concerne une zone déjà bâtie et située à l'entrée du chef-lieu, en bordure des vignes. Le passage terrain d'un écologue vient valider cette justification. En effet le secteur est bâti ou clôturé.

La présente modification vise donc à adapter le zonage à l'utilisation du sol existante, sans remettre en cause la fonctionnalité écologique du réservoir.

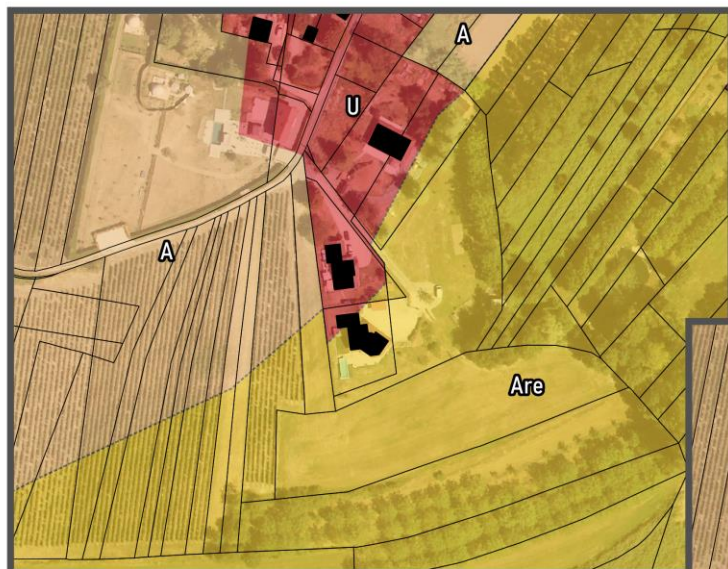
Photographies in situ des alentours du site



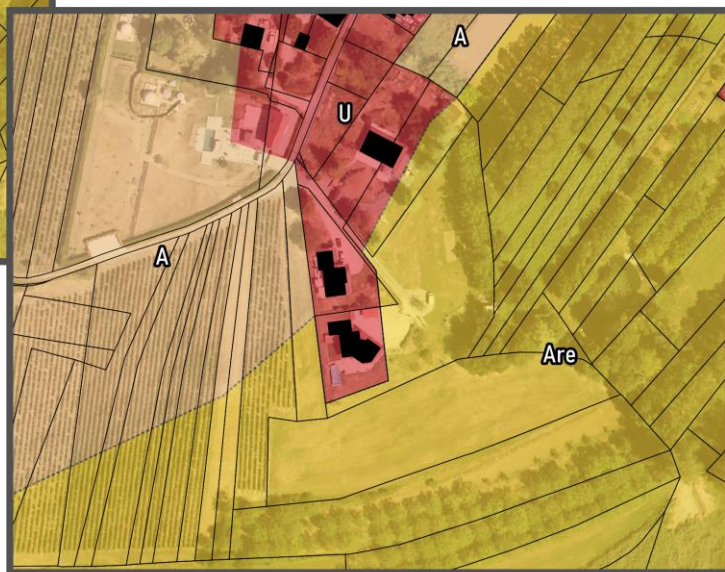
Clôture poreuse sur l'espace de transition/ Prairie mésophile à proximité de l'habitation/ Vignoble à proximité de l'habitation



AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE



APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE



Zonage

- A
- Are
- U

0 25 50 m

2.3. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du chef-lieu

CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS

Le PLU comprend une orientation d'aménagement et de programmation située au chef-lieu. La municipalité souhaite faire évoluer les dispositions de l'OAP en matière d'accès et d'assainissement, car les orientations actuelles ne permettent pas le développement de ce secteur.

Assainissement :

La commune ne disposant pas d'assainissement collectif, le secteur doit pouvoir garantir la gestion des effluents d'eaux usées créés par les logements. Les réseaux d'eau potable et d'eaux pluviales sont présents sous la RD44 et sous la VC4.

Le diagnostic de l'OAP montre que les sols sont a priori favorables à l'infiltration pour l'ANC, sous couvert d'une étude à réaliser. De plus une pompe de relevage est à prévoir, car la zone actuellement dédiée pour accueillir l'ANC est à l'aval du site.

Face au coût que cela induit, et en lien avec la volonté d'optimiser le foncier constructible, les élus souhaitent modifier l'emplacement de l'ANC et revoir la typologie de logements, dans une logique d'optimisation foncière et énergétique. La zone dédiée à l'ANC a donc été déplacée au sud du site. Les logements seront quant à eux situés à l'amont, garantissant un écoulement gravitaire des eaux usées entre autres.

Au regard de la configuration des réseaux, l'ANC reste la solution à privilégier, et cela de deux façons :

- Soit chacun son système (6 ANC de 4EH en moyenne)
- Soit un ANC mutualisé comme un mini-collectif et dimensionné pour environ 24EH minimum

Le système d'ANC sous forme de mini-collectif pour 24 EH minimum a été retenue. En effet à la place des 6 logements individuels initialement prévu, il s'agit de revoir l'OAP et de proposer 6 logements au sein d'un bâti collectif. Le système d'ANC viendrait donc sur la partie Est de l'OAP en laissant la partie nord libre, en allant jusqu'au sud, permettant de raccorder ainsi le trop-plein/ exutoire sur le réseau d'eau pluviale de la RD44 notamment.

Accès

L'accès actuellement envisagé se situe au sud de l'OAP et doit pouvoir desservir les parcelles au Nord, situées en amont de la zone dédiée à l'ANC, induisant une contrainte technique.

L'objectif est donc de modifier le principe d'accès et de se laisser la possibilité de prévoir le bouclage du site.

Les modes doux, notamment la liaison douce mairie école devra être maintenue et renforcer dans le cadre de l'OAP. La connexion douce aux équipements structurants va concourir à l'intégration de l'opération au village.

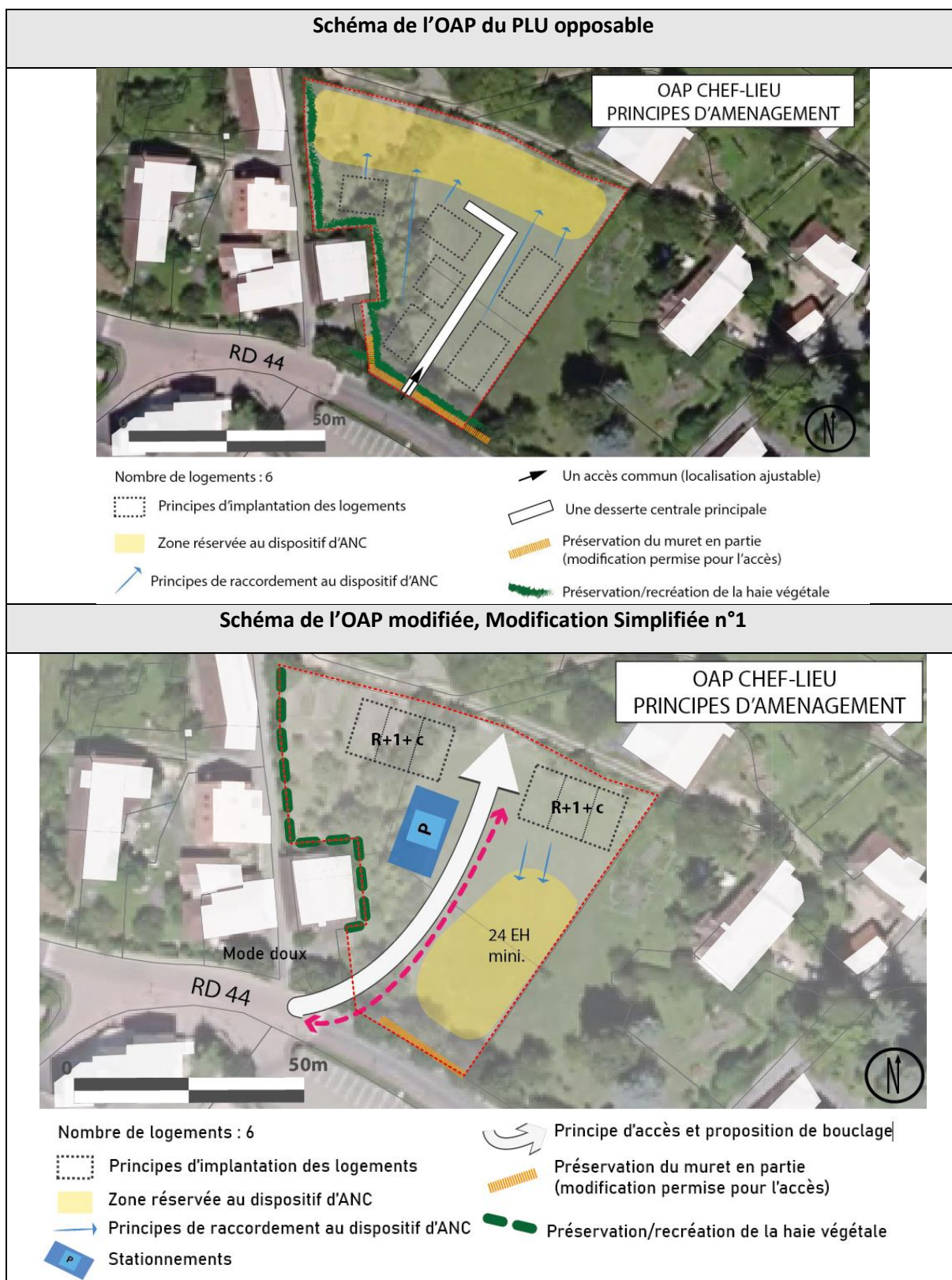
Insertion paysagère et architecturale

Les principes de l'OAP restent assez souples. Ces derniers ont été étoffés dans le cadre de la rédaction de l'OAP.

De même, il est précisé que le bâti comportant les 6 logements collectifs pourra accueillir un rez-de-chaussée à vocation commerciale ou de services de proximité, du fait de la position du secteur, au cœur du village. Ces logements visent l'accueil de ménages avec enfants. La volumétrie des bâtis reprendra celle des granges traditionnelles, ainsi il est possible de réaliser deux blocs de trois logements collectifs.

L'optimisation du foncier constructible par le remplacement des logements individuels en collectif permet également de réserver un espace vert de type jardin partagé ou parc pour les habitants.

EFFETS SUR L'OAP DU CHEF-LIEU



Contenu de l'OAP du PLU opposable	Modification du contenu de l'OAP : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
<p><u>Vocation du site / densité :</u> Ce site présentera une vocation principalement résidentielle. Au vu de sa localisation de centralité, il pourrait également accueillir des commerces/services en rez-de-chaussée. Il devra permettre d'accueillir au minimum une densité de 16 logts/ ha soit environ 6 logements sur le tènement. La commune ne disposant pas de réseau d'assainissement collectif, chaque logement créé doit pouvoir garantir la capacité à gérer les effluents d'eaux usées nouveaux par des dispositifs d'ANC conformes. Au regard de la densité demandée par l'OAP et du fait que l'opération sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, la commune souhaite imposer un secteur dédié aux différents dispositifs d'ANC des logements. L'objectif de ce secteur dédié est d'assurer que la densité du secteur puisse être respectée, sans pénaliser l'aménagement des derniers lots.</p> <p>En considérant qu'environ 1000 m² sont réservés aux dispositifs d'ANC et que 10% de la zone AU est utilisée pour des équipements internes, cela implique que chaque logement ne devra pas consommer plus de 400 m² de foncier par lot.</p> <p><u>Accessibilité et desserte :</u> La zone sera desservie par un accès unique, de préférence en aménageant l'accès existant. La voie d'accès devra permettre sa poursuite pour desservir les parcelles plus au Nord. L'accès prendra la forme d'une zone de rencontres afin de limiter son emprise.</p> <p><u>Assainissement :</u> Chaque logement créé doit pouvoir garantir la capacité à gérer les effluents d'eaux usées sur le secteur par des dispositifs d'ANC conforme.</p>	<p><u>Vocation du site / densité :</u> L'aménagement du site constitue une opération d'aménagement d'ensemble. Ce site présentera une vocation principalement résidentielle. Au vu de sa localisation de centralité, il pourrait également accueillir des commerces/services en rez-de-chaussée. Il devra permettre d'accueillir au minimum une densité de 16 logts/ ha soit environ 6 logements sur le tènement, sous forme de collectifs répartis en 2 blocs de 3 logements n'excédant pas 1 étage plus comble. Les aménagements connexes tels que le mode doux ainsi que l'accès au site visent à l'insertion des logements dans leur contexte. La commune ne disposant pas de réseau d'assainissement collectif, chaque logement créé doit pouvoir garantir la capacité à gérer les effluents d'eaux usées nouveaux par des dispositifs d'ANC conformes. Au regard de la densité demandée par l'OAP et du fait que l'opération sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, la commune souhaite imposer un secteur dédié aux différents dispositifs d'ANC des logements. L'objectif de ce secteur dédié est d'assurer que la densité du secteur puisse être respectée, sans pénaliser l'aménagement des derniers lots. En considérant qu'environ 1000 m² sont réservés aux dispositifs d'ANC et que 10% de la zone AU est utilisée pour des équipements internes, cela implique que chaque logement ne devra pas consommer plus de 400 m² de foncier par lot.</p> <p><u>Accessibilité et desserte :</u> La zone sera desservie par un accès unique, depuis la RD 44 de préférence. La voie d'accès devra permettre sa poursuite pour desservir les parcelles plus au Nord. Une sortie peut également être envisagée au nord du site. L'accès prendra la forme d'une zone de rencontres afin de limiter son emprise.</p> <p><u>Assainissement</u> Au regard de la densité demandée par l'OAP, la commune souhaite imposer un secteur dédié aux différents dispositifs d'ANC des logements. Une microstation mutualisée d'une capacité de 24 EH minimum doit pouvoir garantir la capacité à gérer les</p>

<p>Une zone dédiée pour accueillir l'ANC de chaque logement est créée au Nord de la parcelle. Elle occupe une surface d'environ 1000 m² et se situe en amont des futurs logements (pompe de relevage à prévoir).</p> <p>Les dispositifs d'ANC de chaque logement devront s'implanter dans le secteur dédié de manière à ménager le plus de foncier pour les opérations ultérieures.</p> <p>Forme urbaine :</p> <p>Il s'agira de développer des formes urbaines en cohérence avec les formes existantes dans le Chef-lieu, les formes urbaines denses : maisons jumelées, habitations intermédiaires... aux volumes simples sont encouragés.</p> <p>Le programme devra prévoir une insertion dans le paysage existant, et être cohérent avec le tissu urbain environnant.</p> <p>Cadre de vie :</p> <p>La haie végétale présente en pourtour de zone devra être maintenue ou à défaut recréer si les aménagements de la zone nécessitaient sa suppression. Le cas échéant, il conviendra d'utiliser des plantations d'essences variées et d'origine locale.</p> <p>Le muret en pierres présent en pourtour de zone sera à préserver en grande majorité. Il pourra être modifié/réduit afin de prévoir l'aménagement de l'accès.</p> <p>Conditions d'ouverture à l'urbanisation et phasage :</p> <p>Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</p> <p>Les dispositifs d'ANC de chaque logement devront s'implanter dans le secteur dédié de manière à ménager le plus de foncier pour les opérations ultérieures.</p>	<p>effluents d'eaux usées sur le secteur.</p> <p>Une zone dédiée pour accueillir l'ANC de la totalité des logements est réservée sur la partie Est du site.</p> <p>Le réseau d'eaux pluviales présent sous la RD44 et sous la VC4 permettra l'évacuation du trop-plein si la capacité des sols ne permet pas l'infiltration à la parcelle.</p> <p>Forme urbaine :</p> <p>Les logements s'implanteront sous forme de collectifs se traduisant par 2 blocs de 3 logements comportant 1 étage plus comble.</p> <p>Les bâtiments reprendront les codes architecturaux des bâtis environnants et leur volumétrie se rapprochera celle des granges traditionnelles.</p> <p>Cadre de vie :</p> <p>La haie végétale présente en pourtour de zone devra être maintenue ou à défaut recréer si les aménagements de la zone nécessitaient sa suppression. Le cas échéant, il conviendra d'utiliser des plantations d'essences variées et d'origine locale.</p> <p>Le muret en pierres présent en pourtour de zone sera à préserver en grande majorité. Il pourra être modifié et réduit afin de prévoir l'aménagement de l'accès.</p> <p>Conditions d'ouverture à l'urbanisation et phasage :</p> <p>Opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Le dispositif d'ANC devra s'implanter dans le secteur dédié de manière à optimiser l'espace disponible et ménager le foncier disponible.</p> <p>Un plan d'aménagement d'ensemble de la part du porteur de projet sera demandé pour justifier de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'aménagement global du site.</p>
---	---

3. CONCLUSION

La présente modification permet au document d'urbanisme communal d'évoluer suite à une mise en œuvre concrète des règles soulevant certaines problématiques dans la version en vigueur.

Les modifications envisagées restent mineures et entrent pleinement dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du PLU.