

PLAN LOCAL D'URBANISME

SAINT FELICIEN



Modification n°2
Secteur Juny – Lardenne

Notice de **P**résentation

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU
PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU :

23 avril 2024

Sommaire

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION : CONTEXTE ET OBJECTIFS.....	3
1.1. Cadrage règlementaire et objectifs	3
1.2. Le secteur concerné	4
2. UNE PROCEDURE QUI ANTICIPE LA REVISION GENERALE DU PLU	5
2.1. La prise en compte des documents cadre en cours d'évolution	5
2.2. Compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur	6
2.3. Bilan du PLU et analyse du potentiel de développement urbain.....	7
2.3.1. Des difficultés à atteindre les projections du PLU de 2006 en termes de production de logements	7
2.3.2. Des besoins en logements en attente	7
2.3.3. Bilan de la consommation d'espace depuis l'application du PLU ..	9
2.3.4. Capacités résiduelles du PLU en vigueur.....	9
3. LE PROJET URBAIN RETENU POUR LE SECTEUR DE LARDENNE JUNY	12
3.1. Un rôle de bourg centre à conforter	12
3.2. Un projet qui s'inscrit dans une logique urbaine traditionnelle de hameaux.....	13
3.2.1. Une dispersion forte de l'habitat autour de Saint Félicien.....	13
3.2.2. Le site de projet : vers un hameau nouveau	14
3.3. La volonté de proposer un projet d'aménagement adapté aux enjeux urbains, paysagers et techniques.....	15
4. MODIFICATIONS APPORTEES AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU.....	17

4.1. Modifications apportées au zonage	17
4.2. Modifications apportées aux OAP.....	18
4.3. Les modifications du règlement	21

1. La procédure de modification : contexte et objectifs

1.1. Cadrage réglementaire et objectifs

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Félicien a été approuvé en novembre 2006. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- une procédure de modification n°1 de droit commun, datant du 26/01/10 ;
- une procédure de modification simplifiée n°1, datant de juillet 2016 ;
- une procédure de modification simplifiée n°2, datant mai 2022.

Conformément aux articles L153-41 et suivants du Code de l'urbanisme, **la commune a décidé d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme** (délibération de prescription en date du 25 janvier 2024).

Les modifications concernées par la présente procédure relèvent bien du champ de la modification, dans la mesure où :

- Elles ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Elles 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 nuisances.

La présente procédure de modification du PLU vise les objectifs suivants :

- modifier le périmètre et les orientations de l'OAP n°4 – secteur Juny-Lardenne, afin de le réduire considérablement et de reclasser des espaces AUh (PLU approuvé) en zone N et A ;
- créer une nouvelle zone AUc spécifique à ce secteur de projet ;
- adapter le zonage et le règlement en conséquence.

La présente modification fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en application de l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique 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 code de l'urbanisme.

Les avis des personnes publiques associées seront annexés au dossier de modification soumis à enquête publique.

Le dossier de modification comprend :

- La présente notice de présentation ;
- L'extrait de zonage modifié ;
- Le règlement écrit modifié ;
- L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation modifiée sur le secteur de Juny Lardenne ;

1.2. Le secteur concerné

Le secteur concerné par la procédure de modification du PLU de Saint-Félicien est le secteur Juny-Lardenne, situé à 1,5km au Nord-Est du village, le long de la RD 532. **Il s'agit d'un terrain communal.**

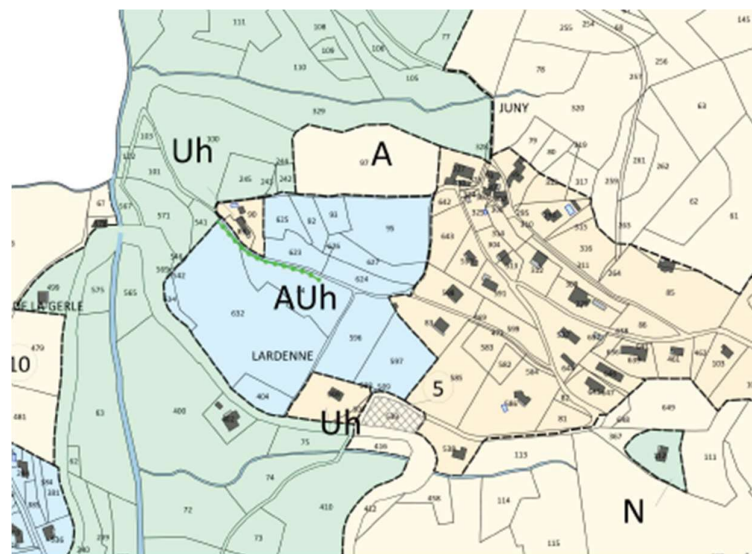


Le PLU en vigueur prévoit un secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat sur ce secteur (zone AUh Juny Larcenne).

Un projet d'aménagement d'ensemble est souhaité par la commune sur ce site afin de garantir une certaine cohérence et qualité urbaine, ainsi qu'un niveau d'équipement satisfaisant (accès, réseaux...).

Cependant, la commune souhaite également réduire l'emprise urbanisable de la zone AUh en vue de réaliser un lotissement de taille plus modeste, permettant une meilleure optimisation du foncier, et une préservation plus forte des espaces agricoles et naturels.

Zonage PLU en vigueur (zone AUh)



2. Une procédure qui anticipe la révision générale du PLU

2.1. La prise en compte des documents cadre en cours d'évolution

Le projet urbain, objet de la présente modification du PLU, prend en compte les orientations définies par les documents cadre supracommunaux tels que le SCOT Grand Rovaltain en cours d'élaboration et le PLH Arche Agglo.

GRAND ROVALTAIN

Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale
du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche

Six ans après la délibération portant approbation du Schéma de cohérence territoriale, lors de sa séance du 18 octobre 2022, le syndicat mixte a prescrit la révision du schéma.

Le SCOT actuel ne couvre pas la commune de Saint-Félicien. Cependant, la commune de Saint Félicien fait partie du périmètre du SCOT en cours de révision (7 communes supplémentaires).

Le projet communal doit « anticiper » les orientations du SCOT, ce que fait déjà le PLH Arche Agglo.

La commune de Saint Félicien joue un rôle de bourg centre et fait partie des villages ruraux dont le développement se fera au travers d'un modèle d'urbanisme villageois adapté à leurs spécificités : accueil habitants et accueil activités/emplois.



ARCHE Agglo a validé en février 2019 son PLH. Il s'agit d'un document de planification qui définit la politique globale de l'habitat sur le territoire pour 6 ans.

Quelques éléments clés :

- ✓ 34 logements à produire sur la période PLH (6 ans à partir de 2019)
- ✓ 20% de logements sociaux (PLAI) minimum dans la production nouvelle (soit 7 log. minimum)
- ✓ Densité minimale de 20 log/ha (sont comptabilisées les sites de projet de plus de 3000m²), privilégier l'individuel groupé et lots à bâtir « dense ».
- ✓ Objectif : réduire d'au moins 30% la vacance structurelle (de longue durée) : 10 logements à remettre sur le marché sur la période PLH.
- ✓ Le renouvellement urbain doit être privilégié sur l'extension urbaine.
- ✓ Un effort en termes de qualité architecturale des programmes de logements, travail de création de références nouvelles.

Le projet d'urbanisation sur le secteur de Lardenne concourt à la mise en œuvre des orientations du PLH :

- en limitant l'extension urbaine (forte réduction de l'emprise urbanisable de la zone AUh)
- en proposant une gamme de logements diversifiée, (l'offre en logements sociaux sera confortée en priorité et en complémentarité sur les fonciers mobilisables dans le bourg – projet en cours).
- en proposant une augmentation de la densité avec un objectif de 17 log/ha minimum (OAP initiale < 5 log/ha). Le projet de Lardenne concourt à l'objectif général des 20 log/ha dans la production nouvelle, sachant que des densités plus élevées seront imposées sur les fonciers en périphérie du village, plus proches des commodités.

2.2. Compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

Le projet d'urbanisation sur le secteur de Lardenne participe à la mise en œuvre du projet communal défini dans le PADD du PLU en vigueur (2006).

Le PADD positionne la commune comme un chef-lieu et un centre touristique important du département. Le rythme de croissance projeté en 2006 était de 1%, soit une centaine de logements supplémentaires.

3 orientations générales du PADD :

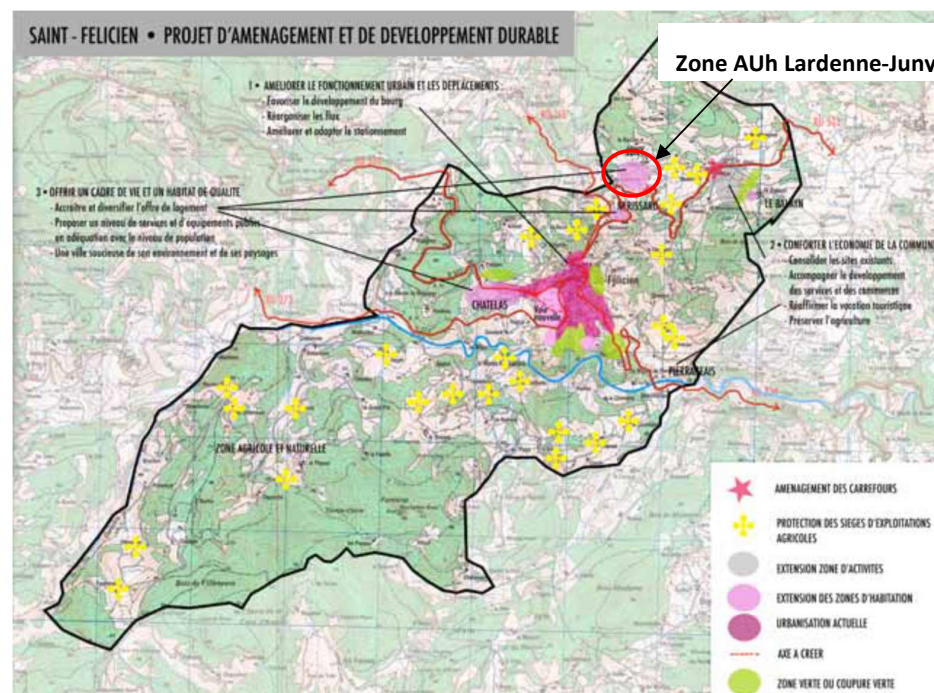
- Améliorer le fonctionnement urbain et les déplacements
- Conforter l'économie de la commune.
- Offrir un cadre de vie et un habitat de qualité.

Le projet d'urbanisation sur le secteur Lardenne-Juny va permettre :

- de participer au renforcement de la dynamique villageoise, et au maintien des commerces, équipements et services de proximité grâce à un apport de nouvelles populations.
- de conforter le secteur d'habitations du hameau de Juny. L'objectif est de renforcer le hameau résidentiel de Juny très attractif tout en le rapprochant du village afin d'inciter ces habitants à fréquenter le bourg. Pour cela, l'extension proposée est située plus près du village sur le secteur de Lardenne.
- de privilégier un développement urbain sur les secteurs où il y a une maîtrise foncière publique.
- d'accroître et de diversifier l'offre en logements afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle sur la commune. Conformément au PADD, cette mixité devra se retrouver à la fois au niveau des formes urbaines, du statut des logements, de la nature et de la qualité des logements.

Une attention particulière devra être porter :

- à l'impact du projet sur la vitalité du bourg et son fonctionnement, enjeu fort de connexion au centre bourg (cheminements doux...).
- à la gestion des déplacements, notamment vers le centre bourg
- à l'intégration paysagère du projet d'urbanisation
- au traitement des interfaces avec les espaces agricoles situés en périphérie du secteur de projet.
- à la préservation du cadre de vie (maintien de l'identité communale)
- à l'impact du projet sur l'environnement.



2.3. Bilan du PLU et analyse du potentiel de développement urbain

2.3.1. Des difficultés à atteindre les projections du PLU de 2006 en termes de production de logements

Le rythme de croissance projeté en 2006, dans le PADD, était de 1%, soit une centaine de logements supplémentaires.

Selon le recensement Insee 2020, 45 nouveaux logements ont été créés entre 2006 et 2020 dont seulement 24 résidences principales supplémentaires.

Cette faible production de résidences principales, combinée avec un desserrement de la population (vieillesse, diminution de la taille des ménages...), a engendré une baisse de population depuis 2006 (1207 habitants en 2006 contre 1125 habitants en 2020).

2.3.2. Des besoins en logements en attente

Saint Félicien est une commune attractive qui joue le rôle de bourg centre. Cependant, l'arrivée de nouveaux arrivants ne permet pas de compenser le solde naturel négatif.

La commune se caractérise par une population vieillissante :

- Un indice de jeunesse plus faible qu'à l'échelle intercommunale (Arche Agglo) et départementale
- 46% des habitants ont plus de 60 ans en 2019
- Une part importante de ménages de petite taille (plus d'un tiers des ménages compte une seule personne)
- Une taille moyenne des ménages qui ne cesse de diminuer pour atteindre 2,02 en 2019 (dynamique plus marquée qu'à l'échelle supra communale).

Le parc de logements : quelques éléments clés

- Une part de résidences principales (68%) inférieure à la moyenne intercommunale Arche Agglo et départementale.

- Un parc de résidences secondaires qui a augmenté depuis 2013 avec une part (15%) supérieure à la moyenne intercommunale Arche Agglo (moins de 10%).
- Une augmentation du nombre de logements vacants avec un enjeu fort sur le centre village
- Une large majorité de logements de grande taille occupés par leurs propriétaires
 - 70% des logements ont 4 pièces ou plus.
 - 61% des ménages occupent leur logement depuis plus de 10 ans.
- Le parc locatif représente 30% des résidences principales (7,7 an d'ancienneté d'emménagement pour le locatif contre 24 ans pour les propriétaires).

La dynamique du marché des terrains à bâtir : un marché attractif mais peu d'offres

Globalement, on trouve peu d'offres de terrains à bâtir sur le territoire. Depuis janvier 2020, on recense moins de 10 offres sur la commune de Saint Félicien.

Les terrains vendus sont de grande taille (plus de 1500 m²). Aucun lotissement a été proposé à la vente depuis janvier 2020 sur la commune, au regard notamment de la rareté du foncier libre (rétention foncière importante) et de la difficulté à la fois pour les collectivités et les opérateurs privés de sortir des opérations. Les derniers lotissements plus anciens réalisés sur la commune (Sardier, Nérissard) sont orientés vers de l'individuel libre « classique ».

Etat des lieux du parc locatif social

Le parc locatif social (communal, CCAS et sociétés HLM) sur Saint Félicien compte **53 logements du T2 au T5** (incluant la vacance) :

Le seul immeuble à caractère social ayant des logements vacants (2 log.) est le HLM Rochefort qui date des années 60 et sera l'objet d'une réhabilitation (isolation par l'extérieur; mise en place d'ascenseurs ; rénovation sanitaires...)

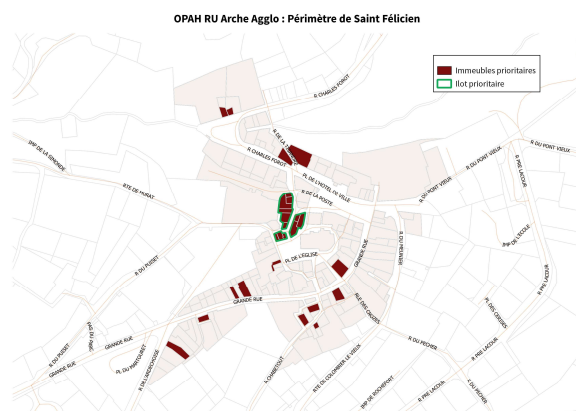
Le HLM le Sardier (12 T4 dont 11 vacants), propriété d'ADIS est voué à la destruction car obsolète dans sa conception, la société ayant choisi de prioriser la réhabilitation du HLM Rochefort précédemment cité, en effet les logements du Sardier ne sont plus mis à la location et un seul est occupé actuellement. On ne peut donc comptabiliser les logements vacants de cet immeuble comme disponibles à la location.

La société ADDIS envisage la **construction de 9 logements sociaux et intermédiaires sous la forme d'habitat individuel groupé au cœur du village** à la place de l'immeuble "Le Sardier" et de l'ancienne caserne des pompiers désaffectée. Ce projet porte sur un terrain de 2080 m², soit une densité d'environ 45 logements/ha. Cette offre viendra en complémentarité du projet de Lardenne, et permettra d'atteindre les objectifs du PLH au niveau de l'ensemble de la production de nouveaux logements. **L'objectif est bien la recherche d'un équilibre entre le bourg centre et les quartiers périphériques.**

Un enjeu fort de vacance sur le centre village

Le centre bourg regroupe l'essentiel des logements vacants. **Environ 30 logements vacants sont répertoriés.**

Un périmètre OPAH a été établi sur le centre, et couvre 202 logements, et 41 locaux d'activités.



Deux secteurs stratégiques de rénovation urbaine ont été identifiés :

- Réhabilitation complète de l'îlot Tire-Bœufs (privé) avec un potentiel de 7 à 8 logements avec des locaux communs en RDC.
- Projet de réhabilitation du couvent : un projet global culturel et de services incluant une offre en logements spécifiques.

Des défis à relever :

- ✓ Accueillir sur la commune de jeunes ménages tout en conservant un rôle d'accueil important pour les personnes âgées du territoire de par sa position de bourg centre (proximité des commerces, équipements et services).
- ✓ Diversifier l'offre en logements afin de faciliter le parcours résidentiel (taille, statut), notamment des jeunes ménages.
- ✓ Produire une offre en logements locatifs qui permettent un certain renouvellement de population au sein de la production nouvelle.
- ✓ Chercher une complémentarité entre les actions de revitalisation du centre et le projet d'habitat de Lardenne-Juny (offre en logements complémentaire au parcours résidentiel).

Le projet d'urbanisation sur le secteur de Lardenne permettra de produire une offre en logements diversifiée à destination notamment des jeunes ménages et des actifs de la commune afin d'insuffler un nouveau souffle démographique.

2.3.3. Bilan de la consommation d'espace depuis l'application du PLU

Cette partie vise à dresser un premier état des lieux de la consommation d'espace depuis l'application du PLU de 2006 (*jusqu'en 2022, date de réalisation du diagnostic foncier*).

Cette analyse s'est appuyée sur un repérage le plus « exhaustif » possible des espaces consommés depuis 2006, à partir :

- d'une méthode de comparaison des bases cadastrales à différentes époques,
- d'une méthode de photo-interprétation à différentes époques,
- d'une analyse complémentaire des PC depuis 2011. (*Une quarantaine de logements autorisés depuis 2011 dont 8 en réhabilitation (grange, garage, corps de ferme).*)

Depuis 2007, le développement urbain a consommé environ 14 ha dont 2 ha à vocation agricole. *Ces 14 ha intègrent les permis accordés (travaux réalisés, en cours ou à venir). Cf. carte de synthèse ci-après.*

Consommation d'espace depuis l'application du PLU en vigueur

	2007-2022 Consommation foncière - ha	Projets / PC non construits - ha
Vocation habitat	7,46	0,41
Vocation activités/équipements	3,43	0,62
TOTAL	10,89	1,03
Vocation agricole	1,14	0,84

Au regard des obligations réglementaires liées à la loi Climat et Résilience, une analyse complémentaire a permis d'estimer la consommation foncière depuis 2011.



Durant la période 2011-2021, la consommation d'espace est estimée à 5 à 6 ha.

2.3.4. Capacités résiduelles du PLU en vigueur

Cette partie vise à identifier, au sein du PLU de 2006, le potentiel foncier mobilisable, à savoir : les zones d'urbanisation future non urbanisées, et les possibilités de densification urbaine (dents creuses, et divisions foncières).

Cette analyse a permis d'identifier environ 22 ha de potentiel foncier « brut »

- *sans tenir compte de la rétention foncière*
- *En comptabilisant la zone AU de Lardenne Juny dans son intégralité;*
- *En anticipant le classement agricole des zones AU et AUi (non comptabilisées dans le potentiel foncier).*

Cf. carte de synthèse ci-après.

Capacités foncières résiduelles au sein du PLU en vigueur

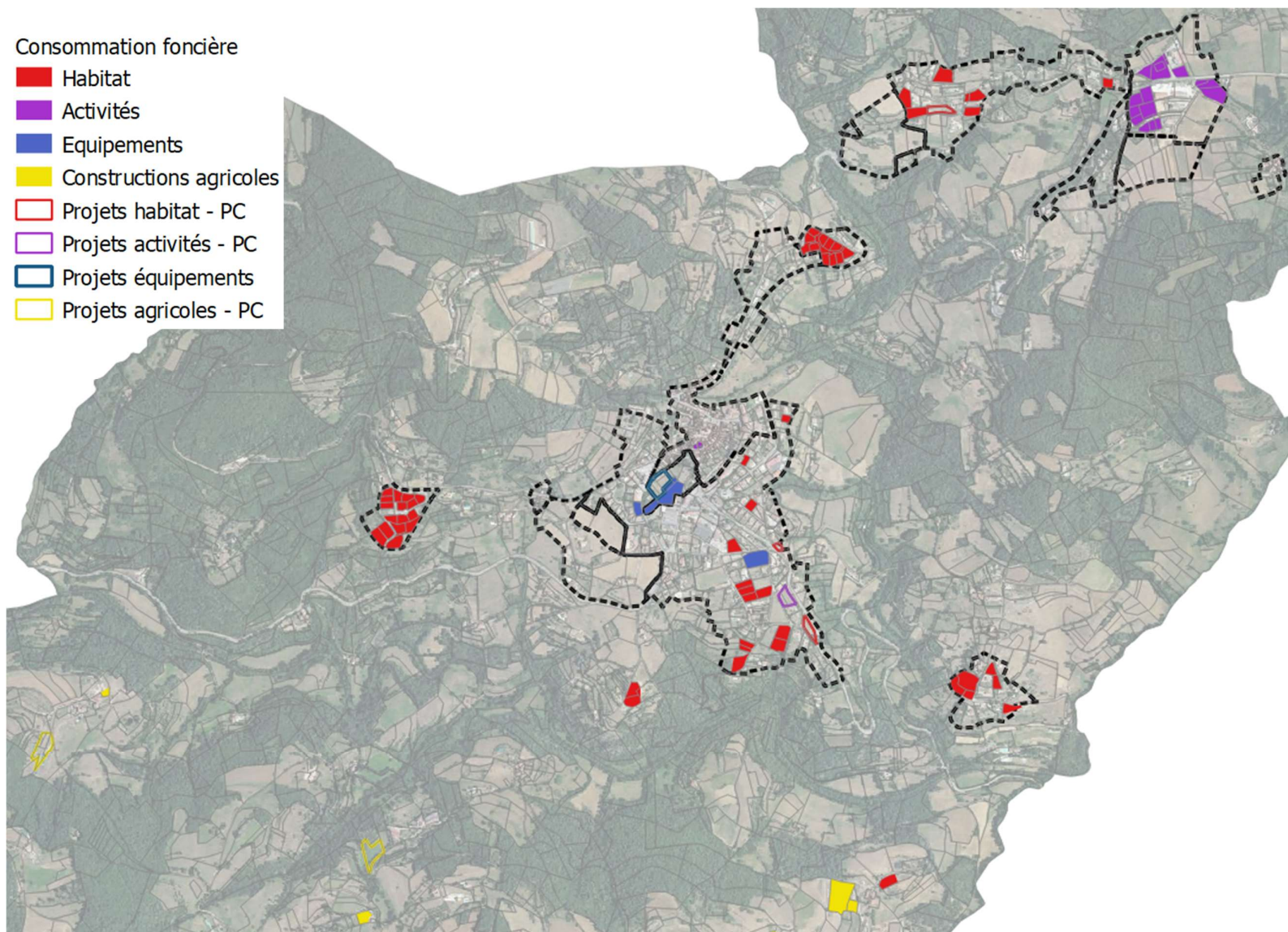
	Dents creuses - Zone U - surface ha	Densification urbaine (division propriétés bâties) - Zone U - surface ha	Zones AUb, AUh - surface ha
Vocation habitat	6,89	3,74	6,42
Vocation activités	4,24		
Vocation équipements			0,56
Total	11,13	3,74	6,98

Ce premier travail permet de constituer une base de connaissance qui sera affinée dans le cadre de la future révision générale du PLU. L'objectif est d'identifier les premiers enjeux fonciers, et d'inscrire la réflexion urbaine sur le secteur de Lardenne Juny dans une démarche globale de sobriété foncière en anticipant le futur PLU. **La forte réduction de la zone AUh de Lardenne va dans ce sens.**

Consommation foncière depuis l'application du PLU (2007-2022)

Consommation foncière

- Habitat
- Activités
- Equipements
- Constructions agricoles
- Projets habitat - PC
- Projets activités - PC
- Projets équipements
- Projets agricoles - PC



Potentiel foncier mobilisable – PLU en vigueur (2006)

Zonage PLU

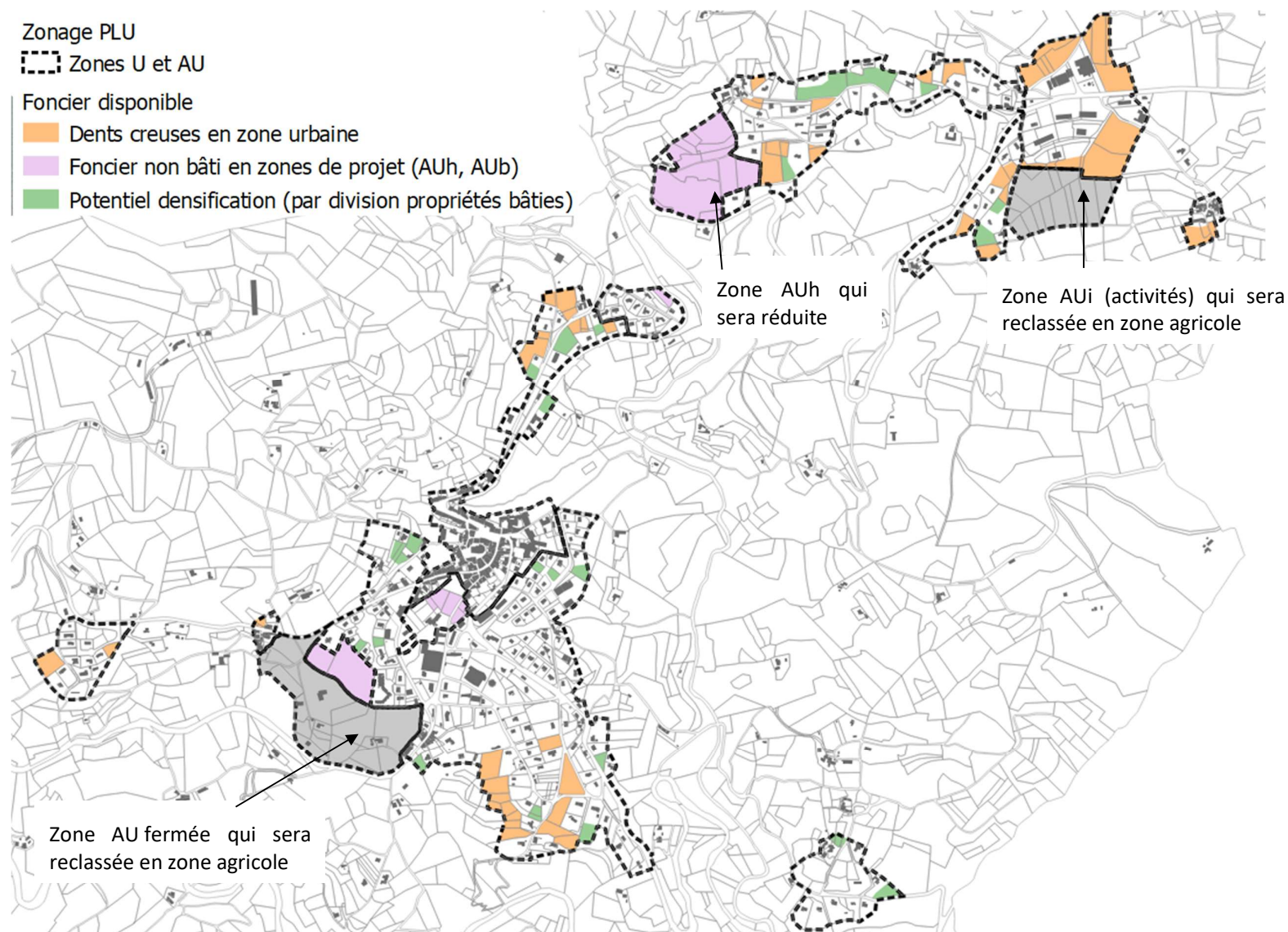
--- Zones U et AU

Foncier disponible

Orange Dents creuses en zone urbaine

Violet Foncier non bâti en zones de projet (AUh, AUb)

Vert Potentiel densification (par division propriétés bâties)



3. Le projet urbain retenu pour le secteur de Lardenne Juny

3.1. Un rôle de bourg centre à conforter

Le projet d'habitat du secteur de projet de Lardenne s'inscrit dans le confortement du rôle de bourg centre/polarité locale de la commune de Saint Félicien.

Ce projet vise à proposer une offre en logements complémentaires qui permettent notamment de :

- Répondre aux besoins en logements des habitants de la commune souhaitant évoluer dans leur parcours résidentiel,
- Privilégier l'accueil de nouveaux habitants travaillant sur la commune ou à proximité, en lien notamment avec les projets récents et à venir (sources d'emplois nouveaux pour la commune).

En effet, Saint Félicien joue un rôle bourg-centre avec une **offre en termes de commerces** (pharmacie, commerces alimentaires...), **services** (offre médicale, station de carburants, banque, maison des services au public...) **et équipements publics** (hôpital, crèche, EHPAD, MARPA...) qui rayonne au-delà des limites communales.

Le rôle de centralité en termes d'emplois de Saint Félicien est également confirmé : en 2019 le **taux de couverture d'emploi de la commune est le plus élevé d'Arche Agglo** (149%). Ce taux indique clairement que la commune, au-delà de pourvoir aux emplois d'une partie des habitants des communes alentours.

60% des actifs ayant un emploi à Saint Félicien résident à Saint Félicien.

La commune de Saint Félicien joue un rôle de pôle d'équilibre à renforcer pour maintenir une attractivité sur le plateau Ardéchois qui bénéficie moins de la dynamique de la Vallée du Rhône que le reste du territoire d'Arche Agglo.

Un périmètre d'Opération de Revitalisation des Territoires sur la commune de Saint Félicien a été mis en place.

Plusieurs projets en cours ou à venir :

- Projet de création d'une maison de santé
- Projet de réhabilitation du couvent
- Maison des associations, bibliothèque publique
- Caserne de pompiers.

Périmètre ORT



3.2. Un projet qui s'inscrit dans une logique urbaine traditionnelle de hameaux

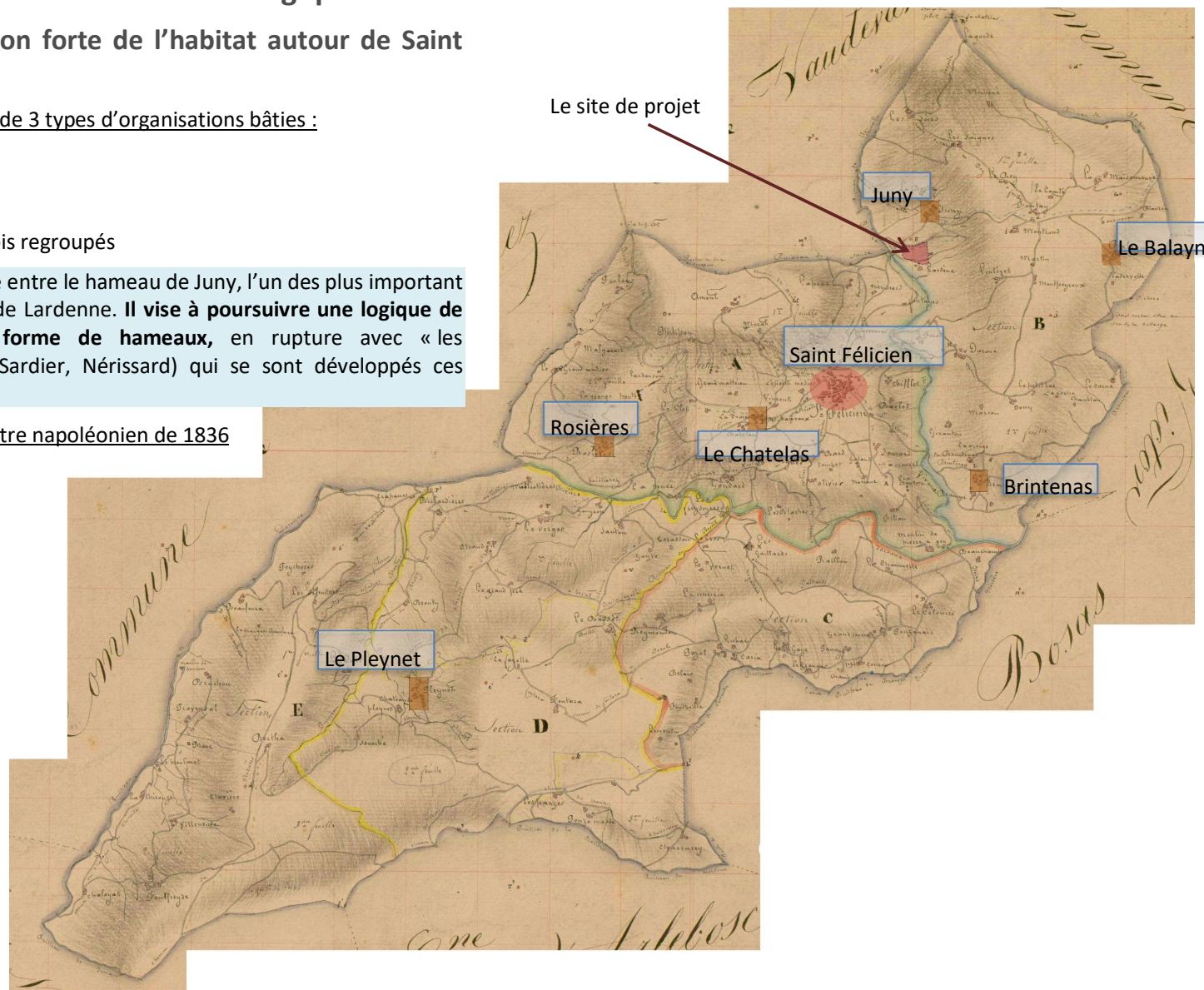
3.2.1. Une dispersion forte de l'habitat autour de Saint Félicien

La commune est composée de 3 types d'organisations bâties :

- Le bourg
- Les hameaux
- Les mas isolés parfois regroupés

Le secteur de projet se situe entre le hameau de Juny, l'un des plus importants de la commune et le Mas de Lardenne. **Il vise à poursuivre une logique de développement sous la forme de hameaux**, en rupture avec « les lotissements classiques » (Sardier, Nérissard) qui se sont développés ces dernières années.

Plan d'assemblage du cadastre napoléonien de 1836



3.2.2. Le site de projet : vers un hameau nouveau

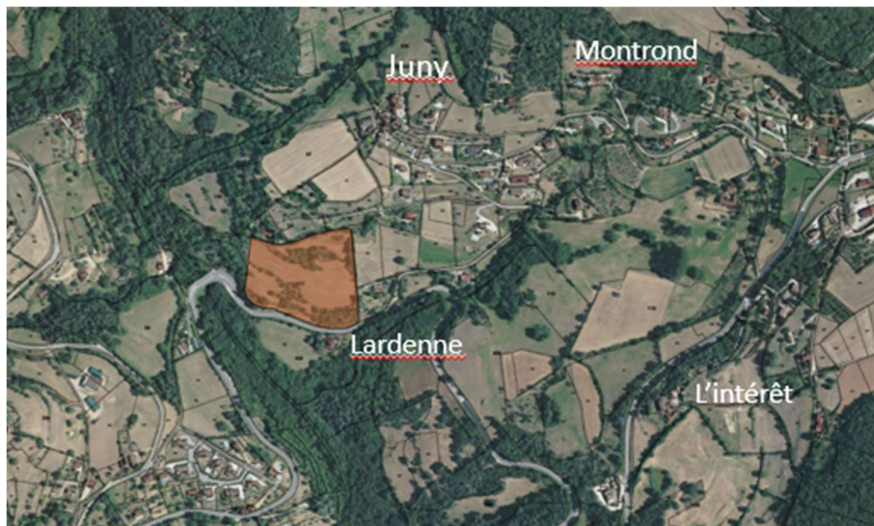
Le site envisagé se situe très au Sud et en aval du hameau de Juny. Malgré les extensions résidentielles réalisées autour de Juny, ces dernières se sont orientées au Sud-Est du hameau conservant des espaces encore très agricoles entre le tènement envisagé et le hameau de Juny. Il s'agit donc moins d'une extension de hameau que de **la création d'un « hameau nouveau »** davantage ouvert vers l'aval en direction du Mas de Lardenne. Une nouvelle toponymie sera peut-être à inventer pour ce hameau nouveau afin de le circonscrire géographiquement et dans la perception du territoire.



Le site sur la photo aérienne de 1950



Le site sur la photo aérienne actuelle

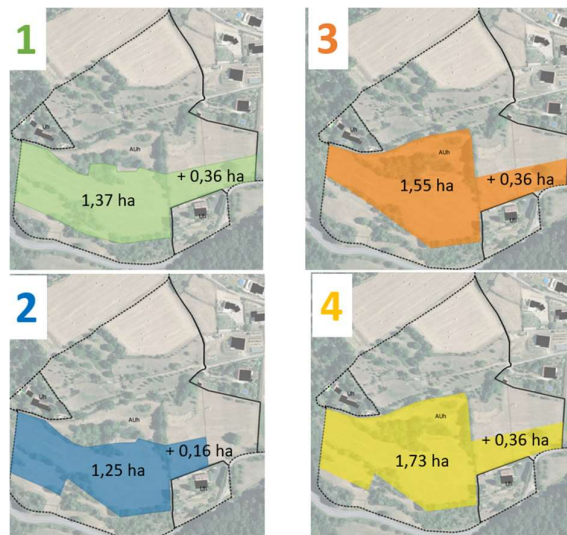


3.3. La volonté de proposer un projet d'aménagement adapté aux enjeux urbains, paysagers et techniques

La commune, soucieuse de l'aménagement futur du secteur de projet de Juny Lardenne, a souhaité conduire une étude urbaine sur le secteur en parallèle de la procédure de modification du PLU afin de définir les orientations d'aménagement visant à être intégrées dans la nouvelle OAP.

Plusieurs scénarios d'aménagement ont été « testés » sur le secteur de projet afin de définir le nouveau périmètre de la zone AUh, les densités admissibles, les principes de desserte, et les principes d'intégration paysagère....

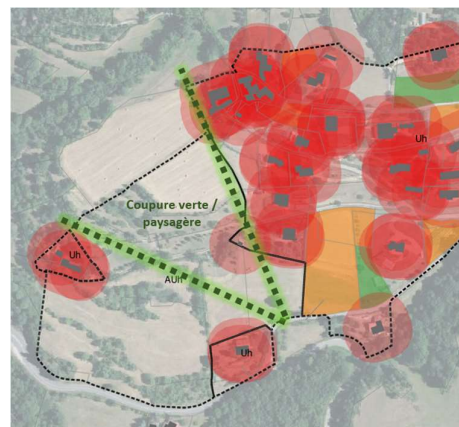
Exemples de premières réflexions sur les nouvelles emprises constructibles



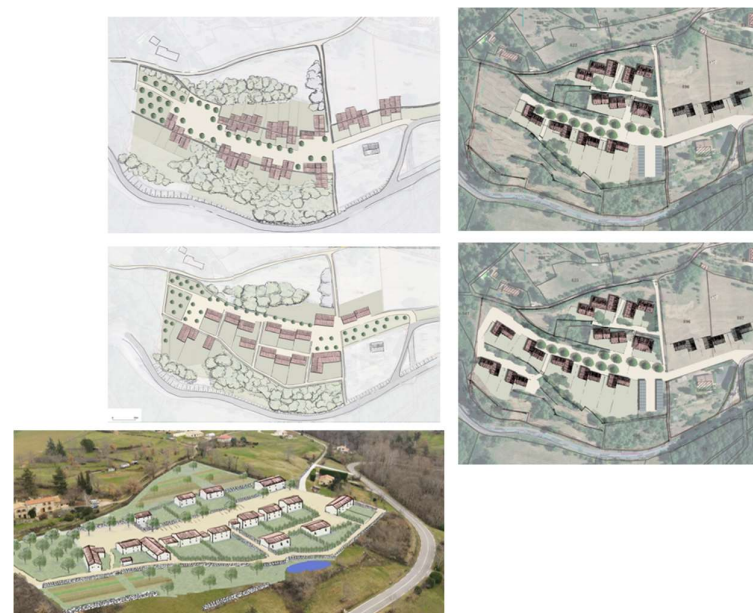
Lors de l'étude urbaine sur le secteur de Lardenne Juny, des choix politiques forts ont été actés en matière de préservation des paysages, et des espaces naturels et agricoles.

En effet, il a été décidé de maintenir une véritable coupure verte entre la zone d'habitat de Juny et le futur projet afin de renforcer sa vocation de hameau nouveau. Ce choix engendre le classement en zones A et N d'une grande partie de la zone AUh du PLU en vigueur.

Illustration de la réflexion politique sur le maintien d'une coupure verte



Quelques exemples de scénarios proposés (non exhaustif)



Le scénario retenu (ci-contre) s'appuie sur le principe d'un « hameau » avec une valorisation paysagère des abords du site, et une organisation urbaine structurée autour d'espaces communs.

Ce projet d'aménagement rompt avec le développement d'un habitat pavillonnaire peu dense que la commune a connu ces dernières années, et propose un projet d'habitat plus dense, avec des typologies urbaines variées (petit collectif/ habitat intermédiaire, et individuel en majorité groupé). Cette offre en logements permettra de diversifier l'offre en logements sur la commune.

Ce scénario retenu a servi de base de travail pour l'élaboration de la nouvelle OAP sur le secteur de Juny Lardenne.



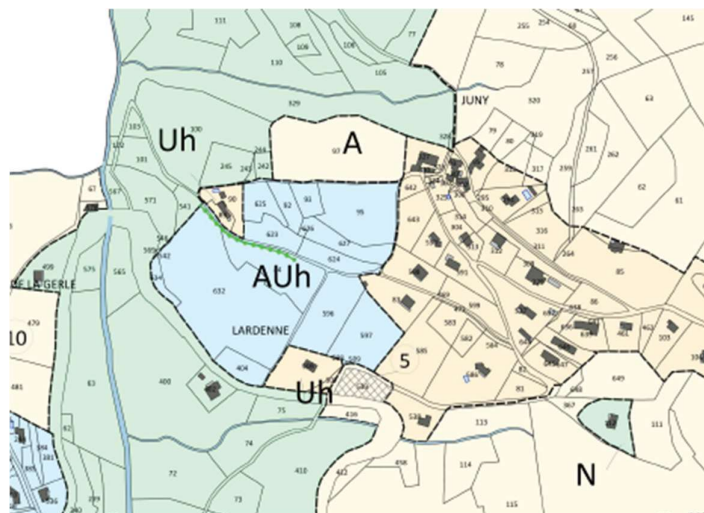
4. Modifications apportées aux dispositions règlementaires du PLU

4.1. Modifications apportées au zonage

➤ Dispositions règlementaires en vigueur

Le zonage du PLU en vigueur prévoit une zone AUh relativement étendue sur le secteur de Juny Lardenne (environ 5 ha).

Zonage du PLU de 2006 (avant modification)



➤ Dispositions règlementaires modifiées

La modification du zonage porte sur la réduction de l'emprise de la zone AUh, renommée AUc. La zone AUc correspond à l'emprise urbanisable du projet (habitat + voies d'accès). Une sous-zone AUc1 délimite un secteur non constructible mais destiné à accueillir des ouvrages techniques (réseaux...) et hydrauliques (bassin de rétention) liés et nécessaires à l'opération d'habitat

autorisée en zone AUc, et des abris jardin liés aux jardins partagés. Ce secteur ne sera pas imperméabilisé, ni artificialisé.

Zonage du PLU modifié sur le secteur Lardenne Juny

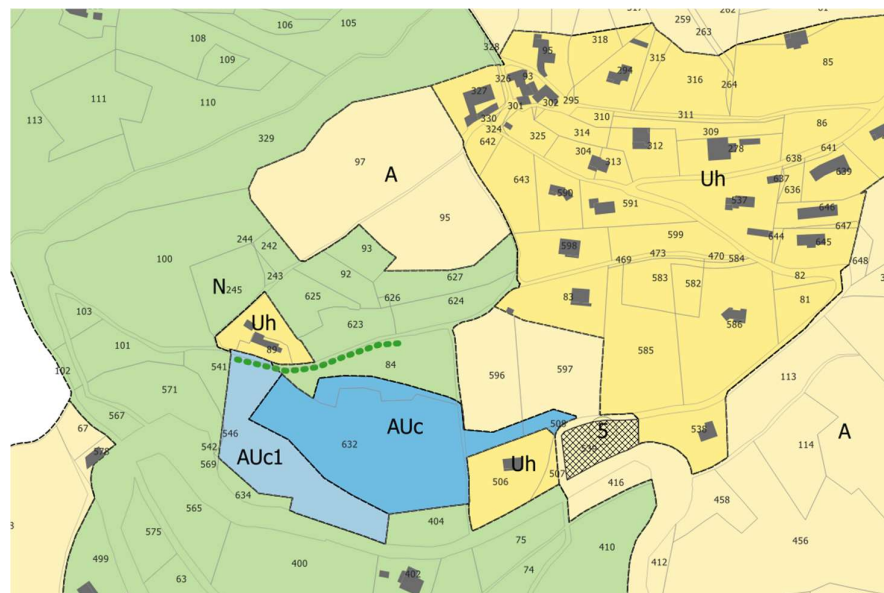


Tableau d'évolution des surfaces

PLU en vigueur	PLU modifié
AUh = 4,8 ha	AUc = 1,2
	AUc1 = 0,6
	A = 1,4 ha
	N = 1,6 ha

4.2. Modifications apportées aux OAP

➤ Dispositions réglementaires en vigueur

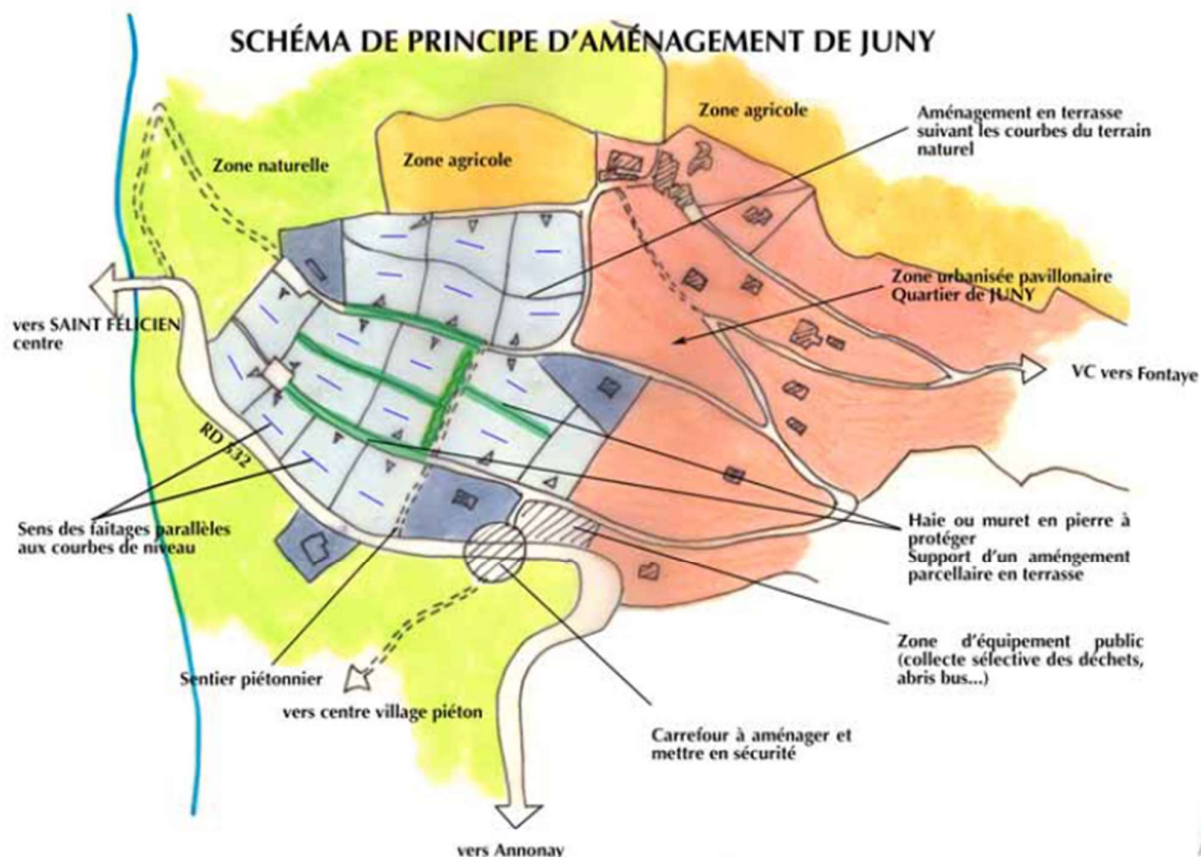
Dans l'OAP de 2006, l'urbanisation de ce secteur se présente sous la forme d'un « lotissement classique » d'habitat pavillonnaire proposant 17 parcelles urbanisables sur l'ensemble de la zone AUh, soit une densité inférieure à 5 log/ha.

Schémas de l'OAP du PLU de 2006

L'OAP précise les principes de desserte et de voirie et identifie quelques éléments de paysage à préserver (haies, murets...).

Rappel des principes d'aménagement— extrait de l'OAP en vigueur dans le PLU approuvé en 2006 :

- L'**accès principal** se réalise obligatoirement à partir du réaménagement du carrefour sur la RD 532.
- La **voie interne** est calée sur des chemins ou sentiers présents à chaque terrasse. Ces voies sont nécessairement calées sur l'existant et maintiennent les plantations (haies, arbres) et les murets existants (protégés dans le règlement). Compte tenu du relief, il est proposé des voies en impasse accompagnées d'aire de retournement en bout.
- Pour une meilleure **intégration dans le paysage**, l'implantation des constructions se réalise obligatoirement par terrasse et le sens des faîtages est parallèle à la pente. Certains éléments sont à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.



➤ Dispositions réglementaires modifiées

La nouvelle OAP découle du scénario retenu (*présenté partie 3.3*) dans le cadre de l'étude urbaine réalisée parallèlement à la procédure de modification du PLU.

Le périmètre de l'OAP ne se limite pas à la zone d'urbanisation future incluant la future zone d'habitat et son accès principal (AUc), mais elle intègre également les espaces verts périphériques qui seront entretenus et traités paysagèrement, et qui accueilleront le bassin de rétention. Cela permet une approche globale et plus qualitative du projet.

L'objectif de cette OAP sectorielle est de définir les grands principes d'aménagement qui visent à :

- **promouvoir un nouveau quartier d'habitat durable** et accessible aux jeunes ménages avec comme fil conducteur la notion de « hameau nouveau ».
- **aménager des espaces publics** qualitatifs de convivialité et de rencontre.

- Une densité urbaine fortement revue à la hausse

Alors que l'ancienne OAP proposait 17 parcelles constructibles sur environ 5 ha (zone AUh), la nouvelle OAP délimite une zone urbanisable de 1,2 ha (zone AUc) avec une densité minimale de 17 log/ha. Cette densité sera calculée sur la base des futures emprises urbanisables, en incluant la voie d'accès principale. *La densité « nette » à l'échelle des îlots à bâtir sera donc bien supérieure à 17 log/ha.*

- Une diversité des formes urbaines

Alors que l'ancienne OAP proposait uniquement de l'habitat pavillonnaire « libre », la nouvelle OAP impose une mixité des formes urbaines avec de l'habitat intermédiaire/collectif, et de l'habitat individuel majoritairement groupé.

- Une recherche de qualité urbaine, architecturale et paysagère

La nouvelle OAP définit des principes d'implantation du bâti relativement précis (polygones d'implantation, mitoyenneté, sens des façades...) afin de garantir une cohérence urbaine et architecturale.

Selon une logique de hameau nouveau, la réalisation d'espaces publics partagés (placette, voiries partagées, espaces verts...) est également mise en avant dans l'OAP comme un fil conducteur dans la conception du futur programme. Des cheminements doux permettront également de mailler ce nouveau quartier.

- Une recherche de qualité environnementale

La nouvelle OAP énonce un certain nombre de principes à respecter afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, et proposer des logements agréables à vivre :







- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Limiter au maximum les terrassements nécessaires aux accès routiers
- Maintenir les boisements
- Maintenir/ réhabiliter les murets en pierre existants,
- Utiliser des espèces indigènes adaptées au climat pour les plantations,
- Chercher à intégrer l'ensemble des principes du bioclimatisme dans les constructions et aménagements extérieurs.

Schéma de principe de l'OAP modifiée – secteur Juny Lardenne



 Périmètre de l'OAP




Composition urbaine

-  Ilots constructibles à vocation d'habitat
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Habitat intermédiaire ou collectif, ou individuel
-  Polygones d'implantation des constructions
-  Sens principal des faitages
-  R+1 Hauteur maximale des constructions

Accessibilité et déplacements

-  Accès principal à aménager
-  Espaces publics circulables (placette, mail structurant)
-  Principe de cheminements doux
- Pour la partie Nord (au Nord du mail central) :
 -  Accès principal mutualisé
 -  Principe de parking mutualisé
 -  Accès secondaire (si nécessaire)

Environnement et paysages

-  Traitement paysager des interfaces
-  Espaces verts à valoriser
-  Bassin de rétention (positionnement de principe)

4.3. Les modifications du règlement

La zone AUh de Juny Lardenne du PLU en vigueur est renommée AUc afin de simplifier la lecture du règlement de la zone de projet car plusieurs zones AUh sont présentes sur la commune. La zone AUc correspond à l'emprise urbanisable du projet (habitat + voies d'accès). Elle inclut une sous-zone AUc1 correspondant à un secteur non constructible mais destiné à accueillir des ouvrages techniques (réseaux...) et hydrauliques (bassin de rétention) liés et nécessaires à l'opération d'habitat autorisée en zone AUc, et des abris jardin liés aux jardins partagés.

Les modifications de règlement visent à préciser et mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur le secteur de projet au regard des principes d'aménagement validés dans le cadre de l'étude urbaine, et traduits dans l'OAP.

Règles de la zone AUh du PLU de 2006 en vigueur	Règles modifiées de la zone AUc (AUc1)
<p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>Zones peu ou non bâties, peu ou non équipées, destinées à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, conformément au PADD, au règlement et aux schémas de principe figurant dans les orientations d'aménagement particulières. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation seule la gestion du bâti existant est possible.</p>	<p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>Zones non bâties, peu ou non équipées, destinées à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, conformément au PADD, au règlement et aux schémas de principe figurant dans les orientations d'aménagement particulières.</p> <p>Il s'agit de la zone de projet de Juny-Lardenne faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>La zone AUc comporte un sous-secteur AUc1 qui sera maintenu en espaces verts conformément au schéma d'OAP, et qui pourra accueillir des ouvrages techniques (réseaux...) et hydrauliques (bassin de rétention) liés et nécessaires à l'opération d'habitat autorisée en zone AUc, et des abris jardin.</p>
<p><u>Article AUh1</u></p> <p>Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévus à l'article 2 du présent règlement.</p>	<p>Dispositions de l'article non modifiées</p>
<p><u>Article AUh2</u></p> <p>1 • L'ouverture de la zone à l'urbanisation pourra se réaliser dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> la desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux...) sont suffisants et compatibles, tant au niveau de leur caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur 	<p><u>Article AUc2</u></p> <p>1 • L'ouverture de la zone à l'urbanisation pourra se réaliser dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone AUc doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Juny-Lardenne.

<ul style="list-style-type: none"> • l'opération est compatible avec les dispositions « des orientations d'aménagement particulières » du PADD. • Tout projet doit en outre : <ul style="list-style-type: none"> - structurer l'espace à aménager par un maillage fonctionnel s'appuyant sur le maillage existant - tenir compte de la morphologie urbaine environnante - garantir un traitement qualitatif des espaces communs. <p>2 • Avant l'ouverture à l'urbanisation, les occupations et utilisations du sol suivantes sont possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage. • Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone. • Les annexes à l'habitation et les piscines des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements peuvent être admis à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération devra couvrir la totalité de la zone AUc, mais pourra être réalisée par tranches fonctionnelles. • Seules sont admises les nouvelles constructions à destination d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, <ul style="list-style-type: none"> - à l'exception du sous-secteur AUc1 destiné à accueillir uniquement : des cheminements doux, des aménagements paysagers, des jardins partagés, des abris jardin et des ouvrages techniques liés et nécessaires à l'opération (ouvrage hydraulique, ouvrages techniques liés aux réseaux...). • La desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux...) doivent être suffisants et compatibles, tant au niveau de leur caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur <p>2 • Avant l'ouverture à l'urbanisation, les occupations et utilisations du sol suivantes sont possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
<p><u>Article AUh3</u> Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».</p> <p>En outre, pour cette zone s'agissant des caractéristiques du tracé des voies nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • elles devront garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisantes pour les piétons tant à l'intérieur du secteur AU que sur les voies adjacentes • elles devront assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur, même dans le cas d'un aménagement réalisé par tranche • elles devront respecter les éléments du paysages existants et la morphologie des lieux (les terrasses, les murets en pierre sèche par exemple) 	<p>Dispositions de l'article non modifiées</p>
<p><u>Article AUh4</u> Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».</p>	<p>Dispositions de l'article non modifiées</p>

Article AUh5 Non réglementé	Dispositions de l'article non modifiées
<p><u>Article AUh6</u></p> <p><u>Règle générale :</u> Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 m minimum l'axe des voies communales • 12 m minimum l'axe de la RD 115 • 25 m minimum l'axe de la RD 532 <p><u>Cas particuliers :</u> Des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les reconstructions de bâtiments existants, • pour l'aménagement, les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle, • pour les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, <p>Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'ordonnancement, de configuration de terrains, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites</p>	<p><u>Article AUc6</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Juny-Lardenne.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, ni aux abris jardins.</p>
<p><u>Article AUh7</u></p> <p><u>Règle générale :</u></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.</p> <p>La construction en limite séparative peut être admises pour les annexes à l'habitation à condition que la hauteur sur la limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas à 3,50 m à l'égout de toiture.</p> <p><u>Cas particuliers :</u></p> <p>Des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les reconstructions de bâtiments existants, • pour l'aménagement, les extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle, • pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement 	<p><u>Article AUc7</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Juny-Lardenne.</p> <p>En sus, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en limite séparative, • soit à trois mètres minimum de la limite séparative. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, ni aux abris jardins.</p>

des services publics ou d'intérêt collectif.	
<u>Article AUh8</u> Non réglementé	Dispositions de l'article non modifiées
<u>Article AUh9</u> L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la surface de la parcelle.	<u>Article AUc9</u> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% du terrain d'assiette du projet. Cette disposition ne s'applique pas aux programmes de logements collectifs ou intermédiaires pour lesquels l'emprise au sol n'est pas réglementée. Les piscines enterrées au niveau du terrain naturel (hauteur <0,6 mètre) ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.
<u>Article AUh10</u> La hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation et à 3,5 m à l'égout de toiture pour les annexes à l'habitation. Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques. Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage collectif.	<u>Article AUc10</u> La hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation et à 3,5 mètres à l'égout de toiture pour les annexes à l'habitation. Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
<u>Article AUh11</u> Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.	<u>Article AUc11</u> Principes généraux : volume, aspect et insertion dans le site <ul style="list-style-type: none"> • Les volumes respecteront une forme allongée dans le sens du faîtage de la toiture. • Les constructions sur pilotis sont autorisées. • L'orientation du volume principal des constructions sera parallèle aux courbes de niveau. • Les toitures des constructions principales seront obligatoirement composées de 2 pans. La pente des toits devra être comprise entre 25 et 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation. • Les fenêtres avec allège devront être de proportion traditionnelle (plus haute que

	<p>large).</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'équilibre entre les pleins et les vides devront être respecté 50 % de « vide » (ouvertures ...) maximum sur une façade. • Les panneaux solaires photovoltaïques en toiture sont autorisés et doivent proposer une forme d'ensemble rectangulaire, sans redent. • Les murets de soutènement doivent être d'aspect pierres sèches (les enrochements sont interdits). <p>Matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures seront en tuiles rondes canal ou double canal ou romane en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite. La couleur noire sera interdite. Une couverture végétalisée peut être autorisée sur une toiture à faible pente d'une annexe. • Les façades devront être enduites, avec un enduit taloché ou lissé fin. La teinte des murs sera de ton pierre ou sable plutôt foncées pouvant être légèrement ocré. Les couleurs blanches, vives ou pastelles seront interdites. • Les constructions d'aspect « pierre de pays » ou d'aspect bois pourront être acceptées avec un appareillage traditionnel. Les bardages d'aspect bois devront être à lames verticales. • Les menuiseries devront présenter, par typologie (fenêtre, volet, porte, baie vitrée, ...), des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction, l'ensemble des menuiseries devant également présenter une cohérence (profils, matériaux, découpage) et une harmonie de teinte. <p>Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures seront constituées de haies végétalisées avec ou sans grillage souple. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètres. • Les brises vues et panneaux occultants sont interdits. <p>Abris jardin</p> <p>Les abris jardin devront être d'aspect bois. Ils devront être de couleur vert foncé ou marron ou bois naturel, les couleurs vives sont interdites.</p>
--	---

Nuancier du lotissement

Concernant la couleur des façades enduites :

Le nuancier ci-après reprend les tonalités naturelles apportées par les sables utilisés (beige, ocre ou gris).

La palette de couleurs peut tolérer une relative variété des nuances selon le dosage des différents composants de fabrication. *Les références commerciales sont données à titre indicatives.*



Sable gris
Parex Lankla ref. 740 Sable orange
Weber ref. 255 Beige orange

Beige ocre
Parex Lankla ref. 040 Beige Rose Pale
Weber ref. 030 Beige ocre

Terre
Parex Lankla ref. 160 Terre brulée
Weber ref. 335 Sout orange

Pierre
Parex Lankla ref. 930 Pierre
Weber ref. 037 Pierre jaspe

Concernant la couleur des menuiseries, l'échantillonnage de coloris ci-après sert comme base de référence ; des nuances proches sont admises. *Les références commerciales et RAL sont données à titre indicatives.*



Gris beige RAL 1019 Gris souris RAL 7005 Gris pierre RAL 7030 Gris bleu RAL 7031



Gris olive RAL 7032 Vert réséda RAL 6010 Gris beige RAL 7006 Bleu pigeon RAL 5014



Rouge vin RAL 3005 Rouge noir RAL 3007 Rouge oxyde RAL 3009 Brun rouge RAL 8012

Afin d'harmoniser la couleur de l'enduit avec celle des menuiseries, 2 correspondances sont généralement satisfaisantes :

- Rester ton sur ton, la couleur des menuiseries reprenant celle de l'enduit en plus soutenue.
- Associer les couleurs complémentaires (enduit à dominante jaune orangé = menuiseries bleues / enduit à dominante rouge orangé = menuiseries vertes).

<p><u>Article AUh12</u> Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».</p>	<p><u>Article AUc12</u> Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».</p> <p>En outre pour cette zone :</p> <p>- Il est exigé au minimum 2 places de stationnement/logement.</p>
<p><u>Article AUh12</u> Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ». En outre pour cette zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales. • les surfaces non construites seront plantées et / ou engazonnées. 	<p><u>Article AUc13</u> Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».</p> <p>En outre pour cette zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces verts doivent représenter au minimum : <ul style="list-style-type: none"> - 15% de l'assiette foncière du projet pour l'habitat individuel, - 10% de l'assiette foncière de l'opération pour les programmes de logements collectifs ou intermédiaires. • Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager. L'utilisation de matériaux perméables ou poreux sera privilégiée pour les aménagements extérieurs, les voies, les zones de stationnement et les cheminements internes. • Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. • En cas de recul par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées, les marges de recul doivent bénéficier d'un traitement paysager. <p><u>Essences préconisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les haies seront composées de plusieurs essences locales avec un maximum de 50 % de persistants. Les conifères de type thuya, cupressocyparis, cyprès chamaecyparis et laurier palme ne sont pas souhaitables. • Seront préférées des essences telles que : noisetier, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, églantier, charme, hêtres, sureau, aubépines, amélanchier, genévrier commun (Juniperus communis). • En grimpantes : Vigne (souche locale), rosier (souche locale), clématite vigne blanche (Clematis vitalbas) ou chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum), lierre (souche locale : Hedera helix)
<p><u>Article AUh14</u> Sans objet (suppression du COS)</p>	<p><u>Article AUc14</u> Sans objet</p>

