



# LOVAGNY

## MODIFICATION N°1 DU PLU

### 1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Juin 2024**

*Dossier pour examen au cas par cas ad'hoc et notification PPA*



## SOMMAIRE

I.	OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
II.	REFERENCES RÉGLEMENTAIRE	4
III.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	8
IV.	RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	12
V.	EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	13
VI.	ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT	22
VII.	ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX OAP	29
VIII.	CONCLUSION	41

## I. OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

---

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de LOVAGNY et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification 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. »*

## II. REFERENCES RÉGLEMENTAIRE

---

### La procédure de modification de droit commun

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 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 L153-40**

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

#### **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. »*

#### **Article L153-42**

*« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

#### **Article L153-43**

*« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

#### **Article L153-44**

*« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »*



## Évaluation environnementale

La commune de LOVAGNY n'est pas concernée par un site Natura 2000. La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à une procédure dite « de cas par cas AD'HOC » auprès de l'autorité environnementale**. Le cas par cas a été transmis à la MRAE.

Par décision **n°2023-ARA-XXX-XXX en date du XX/XX/2023**, l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas ad'hoc, a confirmé que la procédure de modification n°2 du PLU de LOVAGNY n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

### **Article L104-1**

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

*Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par 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, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :*

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;*
- 3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;*
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;*
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.*

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

### **Article L104-2**

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

*Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :*

- 1° (Abrogé) ;*
- 2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;*
- 3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;*
- 4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à 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.*

*Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.*

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

### **Article L104-3**

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

*Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et [L. 104-2](#) donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.*

*Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.*

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

### **Article R104-11**

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

*I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration ;*

*2° De leur révision :*

*a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article [L. 153-31](#), sous réserve des dispositions du II.*

*II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision 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, lorsque :*

*1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;*

*2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).*

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

### **Article R104-12**

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

*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.*

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

### **Article R104-33**

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13

*Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, 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.*

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

### III. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

#### Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire  
Mairie de LOVAGNY  
50 route de Poisy  
74330 LOVAGNY  
tel : 04 50 46 23 37

#### Objet de l'enquête publique

Modification n°1 du PLU de LOVAGNY.

#### Présentation synthétique de la commune de LOVAGNY

La commune fait partie de la Communauté de Communes Fier et Usse, dite CCFU.

La commune appartient à :

- o l'arrondissement d'Annecy
- o au canton d'Annecy 1

La commune est incluse dans le périmètre du SCoT du Bassin Annécien en cours de révision. Le SCoT actuellement opposable a été approuvé en février 2014.

La commune est couverte par le PLH, programme local de l'habitat, de la CCFU, en cours de révision.

La commune de LOVAGNY s'étend sur une surface de 5,55 km<sup>2</sup>. Elle est délimitée administrativement par les communes de :

- POISY à l'Est
- NONGLARD au Nord
- VAULX et ETERCY à l'Ouest
- CHAVANOD au Sud

Grâce à une situation géographique particulièrement attractive à proximité immédiate du bassin d'emploi d'ANNECY et à quelques encablures de l'agglomération Annemasse/Genève, ce territoire bénéficie d'atouts majeurs ne devant cependant pas conduire à négliger des problématiques qui d'ores et déjà fragilisent son territoire (pression foncière, étalement urbain, urbanisme et logement, transports et déplacements...)

	2020	Variations 2009-2020
<b>Population</b>	1271 habitants	Stabilité démographique +0,1% annuel
<b>Taille des ménages</b>	2,43 pers/ménage	Diminution (2,68 en 2013)
<b>Logements</b>	524 résidences principales 16 résidences secondaires 35 logements vacants	Augmentation des RP et LV Stabilité des RS
<b>Typologie des logements</b>	69.9% individuel / 29.5% collectif	Stabilité des logements collectifs
<b>Emploi</b>	116 emplois	Relative stabilité depuis 2009

Source : Insee 2019



## Historique des procédures

Le PLU de LOVAGNY a été approuvé le 24 avril 2019.

Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 15 octobre 2021.

En parallèle à la présente modification du PLU, la commune a engagé une DUP\_MEC pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUx des Rioudes.

Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur le **PLU actuellement opposable issu de la modification simplifiée N°1**.

## La procédure de Modification n°1

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de LOVAGNY, souhaite faire évoluer le règlement écrit et les orientations d'aménagement de son PLU opposable par une procédure de modification.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Modification du règlement graphique pour prendre en compte le jugement n°106958 du Tribunal administratif de Grenoble en date du 28 novembre 2022,
- Ajout d'emplacements réservés pour les liaisons douces
- Suppression d'emplacements réservés dont les travaux sont déjà réalisés
- Ajout d'une OAP au chef-lieu sur un tènement situé en zones U et Uv
- Suppression des OAP déjà réalisées
- Ajustement des OAP en cours de réalisation
- Ajustement de formulation et précisions de certaines règles difficiles d'application dans le règlement écrit :
  - Préciser des éléments de définition,
  - Apporter des précisions et clarifications sur le sens du règlement,
  - Préciser les règles de recul en cas de division foncière,
  - Et intégrer les dispositions du SDEP du SILA.

Ainsi, la procédure relève d'une modification de droit commun (avec enquête publique).

*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 retenu par la commune (PADD) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.***

## Rappel des étapes de la procédures

**La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :**

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

Le dossier devra être notifié au Préfet et aux personnes publiques associées.

La MRAE AuRA sera sollicité au titre de l'examen cas par cas ad'hoc.

Après retour de la MRAE AuRA, la commune devra acter la décision de la MRAE de réaliser ou non une évaluation environnementale complète.

Le dossier sera ensuite mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera proposé à l'approbation par délibération du conseil municipal.

### **La publicité et l'information**

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en Mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, ainsi qu'au recueil des actes administratifs de la commune.

Le PLU approuvé sera publié sur le portail national de l'urbanisme ([www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)).

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

Thématiques	Évaluation des incidences sur l'environnement
<b>1 - Biodiversité et Dynamique écologique</b>	La présente procédure est <b>sans effet</b> sur ce thème.
<b>2 - Eau</b>	<b>Pas d'impact</b> en termes de disponibilité de la ressource en <b>eau potable</b> .
<b>3 - Déchets</b>	<b>Pas d'impact</b> et intégration au réseau de collecte existant
<b>4 - Sols et sous-sols (qualité exploitation)</b>	Absence de sites pollués. - Le projet de modification ne concerne pas d'espaces boisés ni de secteurs d'exploitation de carrière.
<b>5 - Climat-Energie</b>	<b>Ajout d'emplacements réservés à la mise en place de pistes cyclables, visant à favoriser l'usage des modes de déplacement doux.</b>
<b>6 - Bruit</b>	<b>Absence d'enjeux notables.</b>
<b>7 - Risques pour l'homme et la santé</b>	<b>Absence d'enjeux notables.</b>
<b>8 - Paysage</b>	La modification vise à <b>maintenir l'ouverture du tissu urbain pavillonnaire</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajout de définitions</li> <li>- Éviter les dévoiements de règle (lutte contre le non-respect des reculs entre les constructions)</li> <li>- Encadrer les divisions parcellaires</li> <li>- Ajout d'une OAP en centre bourg</li> </ul>

**Au regard de ces éléments, et donc de l'absence d'effet notable sur l'environnement, la collectivité estime que la présente procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.**

## IV. 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.

### AXE N°1 : MAINTENIR LE CADRE DE VIE COMMUNAL DE QUALITE

- Afficher une volonté de renforcer la centralité du cœur de village et de structurer le cadre urbain et paysager du Chef-lieu.
- Soutenir le projet de contournement routier du centre-bourg pour améliorer la sécurité (abords de l'école ...) et diminuer les nuisances.
- Maintenir et préserver une armature agricole et naturelle comme cadre de vie de la commune.
- Conserver les éléments identitaires du paysage.

#### **La présente procédure permet :**

- Renforcer la centralité du cœur de village en inscrivant une orientation d'aménagement sur une dent creuse
- ⇒ **L'ensemble des évolutions du PLU sont compatibles avec le PADD**

### AXE N°2 : RENFORCER LA VIE ET L'ANIMATION DU VILLAGE

- Œuvrer pour le maintien de l'équilibre social et générationnel de la population.
- Améliorer les déplacements doux dans la commune.
- Renforcer l'armature urbaine et favoriser le lien social.

#### **La présente procédure permet :**

- D'améliorer les déplacements doux dans la commune en réservant des emplacements pour la création de pistes cyclables.
  - De définir une orientation d'aménagement au sein d'une dent creuse au sein du centre bourg qui permet de diversifier les formes urbaines et garantir une utilisation économe et rationnelle du foncier.
- ⇒ **L'ensemble des évolutions du PLU sont compatibles avec le PADD**

### AXE N°3 : VALORISER LE POTENTIEL ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE LOCAL

- Maintenir et accueillir des commerces, des services de proximité et des activités artisanales.
- Développer et promouvoir les activités touristiques et de loisirs, en adéquation avec les potentialités de la commune et le bassin de vie.
- Assurer le maintien d'une agriculture diversifiée.

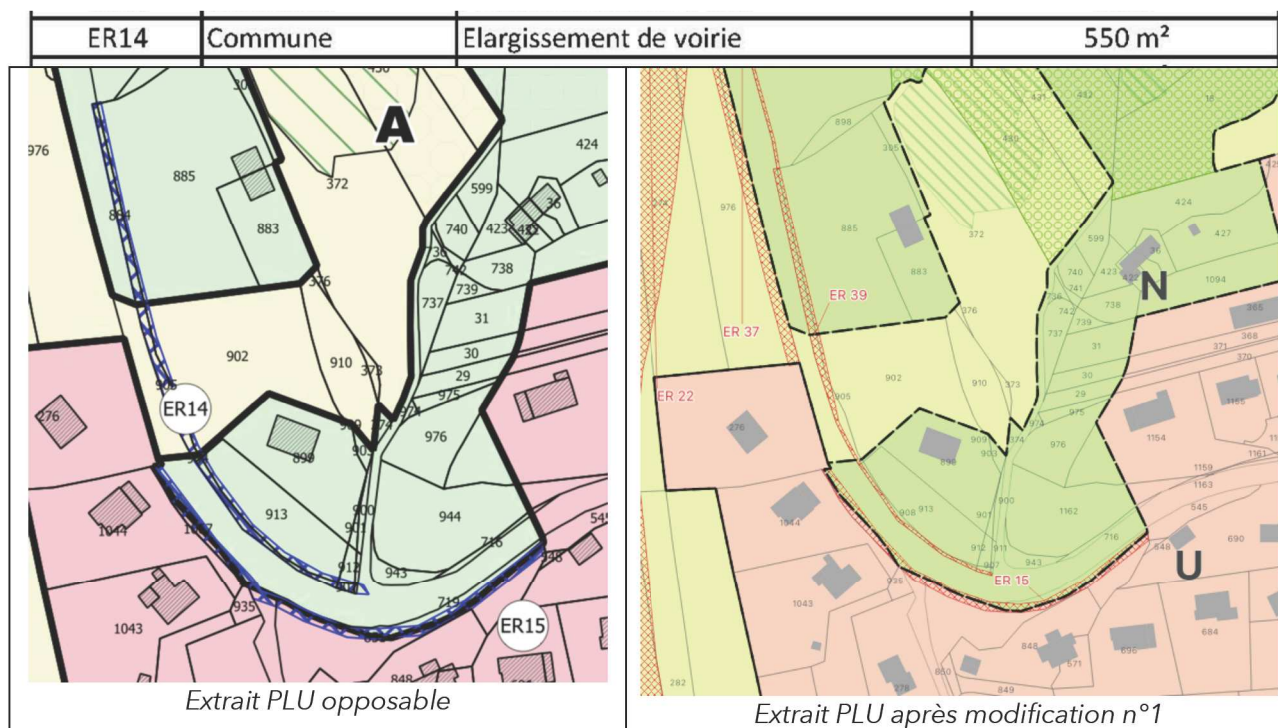
⇒ **La présente procédure n'a aucune incidence sur ces orientations.**



## V. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

### 1. Suppression de l'Emplacement Réservé 14

L'ER 14 du PLU actuellement en vigueur a pour objet l'élargissement de la route départementale RD14. Les acquisitions ont été faites et les travaux d'élargissement ont été réalisés. Ainsi l'ER14 n'est plus nécessaire ; il est donc supprimé.

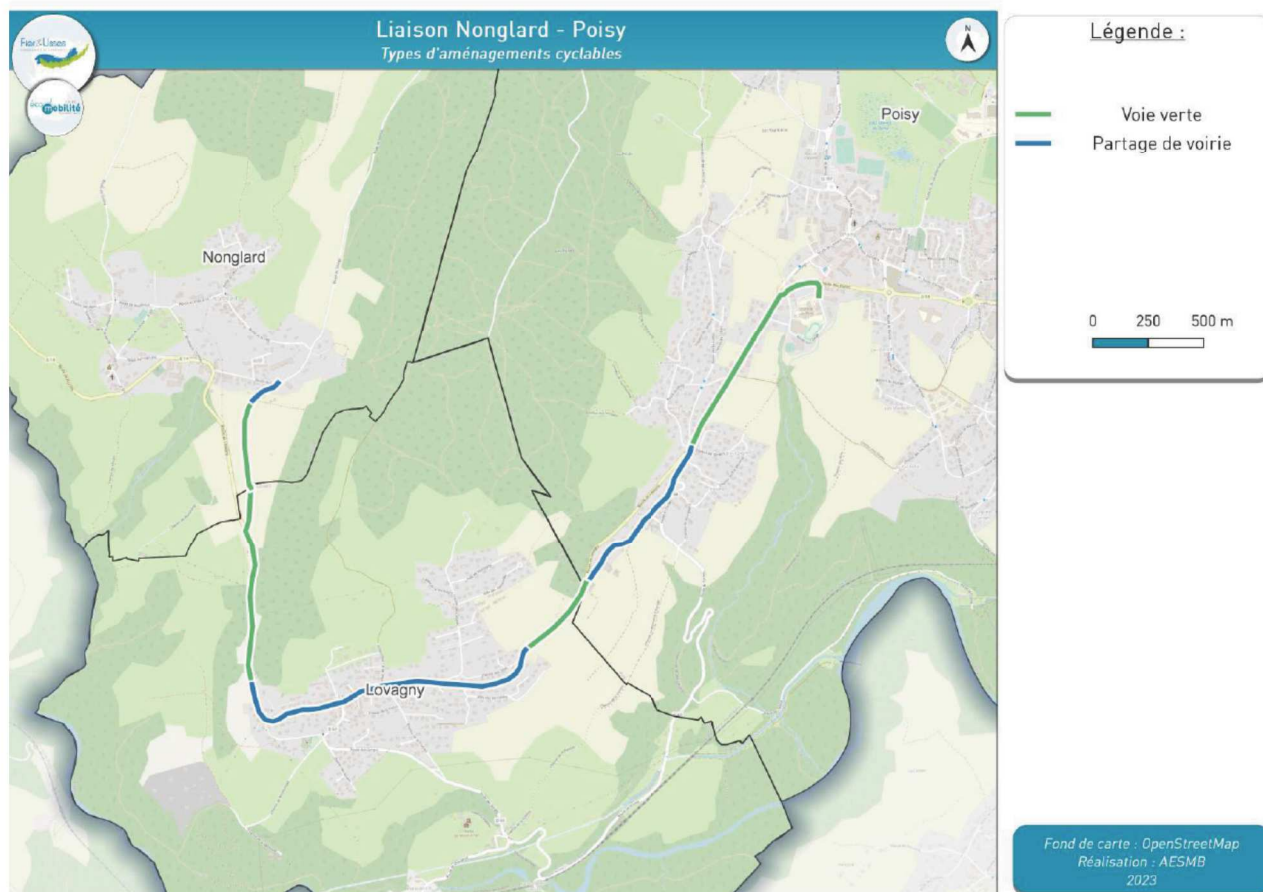


### 2. Création d'emplacements réservés dédiés aux pistes cyclables

La communauté de communes Fier et Usse a établi un schéma directeur cyclable. Afin de le mettre en œuvre et de prévoir le foncier nécessaire à ces aménagements il est nécessaire de mettre en place des emplacements réservés sur les parcours retenus pour le développement des modes doux à l'échelle du territoire intercommunal et notamment sur le territoire de Lovagny dans le cas présent.

La présente modification n°1 doit donc prévoir des emplacements réservés pour permettre la réalisation des cheminements doux / voie verte. Il peut s'agir de l'emprise globale du tracé ou d'élargissement à envisager en bord de voirie pour disposer de la largeur suffisante pour aménager la voie verte.

Ces emplacements réservés permettront de mettre en place une liaison cyclable Poisy - Lovagny - Nonglard et visera principalement les déplacements utilitaires (domicile, travail, courses, etc). Les portions en voie verte nécessitent l'aménagement des bords de voirie le long de la D14, d'où la mise en place d'ER.



Pour réaliser le parcours en voie verte et voirie partagée de la commune, il est nécessaire de prévoir 3 emplacements réservés : 37, 38 et 39.

37	Création d'une voie verte	Commune	9671 m <sup>2</sup>
38	Création d'une voie verte	Commune	2170 m <sup>2</sup>
39	Aménagement pour voie partagée	Commune	406 m <sup>2</sup>

### PORTION 1

En entrée Est de la commune, il est prévu de procéder à un élargissement du côté déjà aménagé pour créer une voie verte en double sens. Il faut donc prévoir un ER pour élargissement de l'aménagement actuel afin d'avoir 3m d'emprise tout le long du tracé.

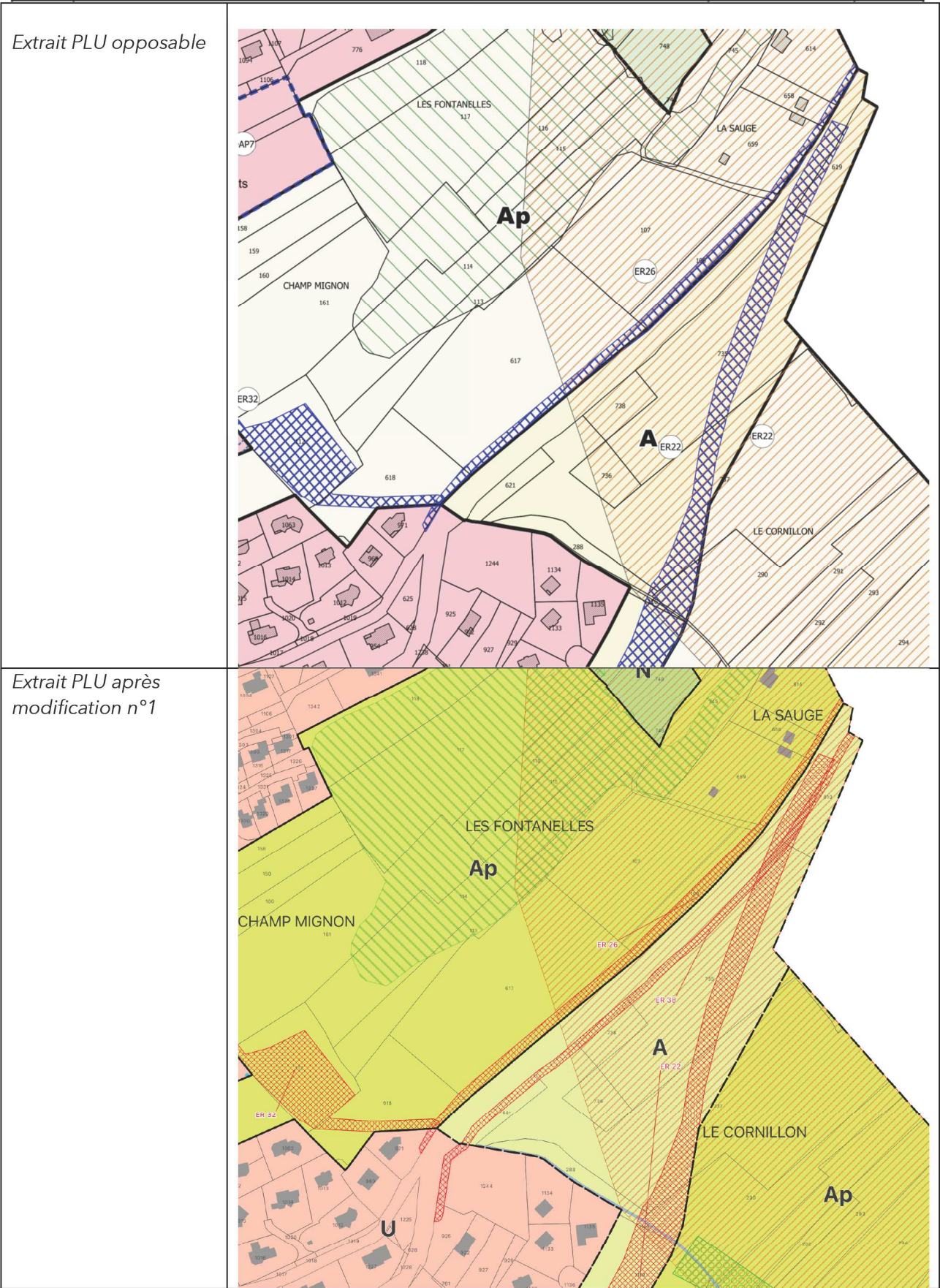


Le nouvel ER 38 va empiéter sur la haie de laurier. ©google streetview (2021)



Cela conduit donc à la création de l'ER38.

38	Création d'une voie verte	Commune	2170 m <sup>2</sup>
----	---------------------------	---------	---------------------



Dans la traversé urbaine, il n'est pas nécessaire de mettre en place des emplacements réservés

## PORTION 2

En sortie ouest du centre bourg, il existe un grand virage, avec les problématiques de talus importantes. Le schéma cyclable a opté pour un partage de voirie. Cela nécessite d'élargir au maximum l'emprise de la chaussée en prévoyant si possible une bordure franchissable. Il faut donc élargir la voirie dans le talus pour dégager une largeur suffisante pour le partage de voirie en toute sécurité.

Il faut donc prévoir un ER pour élargissement en direction de Nonglard (environ 1m à partir du bord de la chaussée)



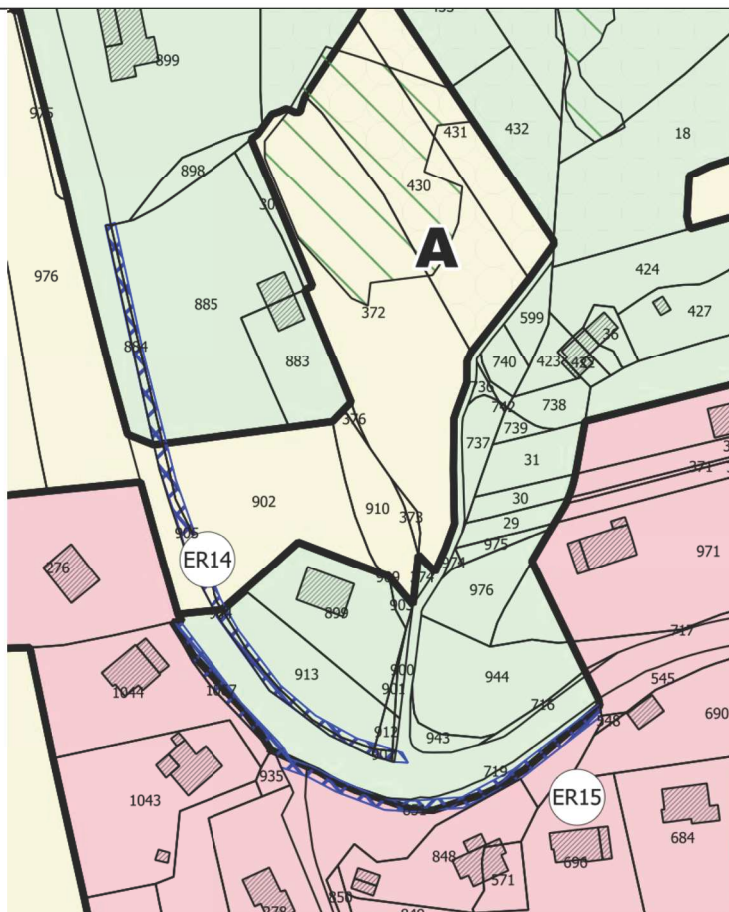
*Sortie du centrée bourg en allant vers Nonglard ©google streetview 2021*

Il convient donc de créer l'emplacement réservé n°39 pour voie partagée.

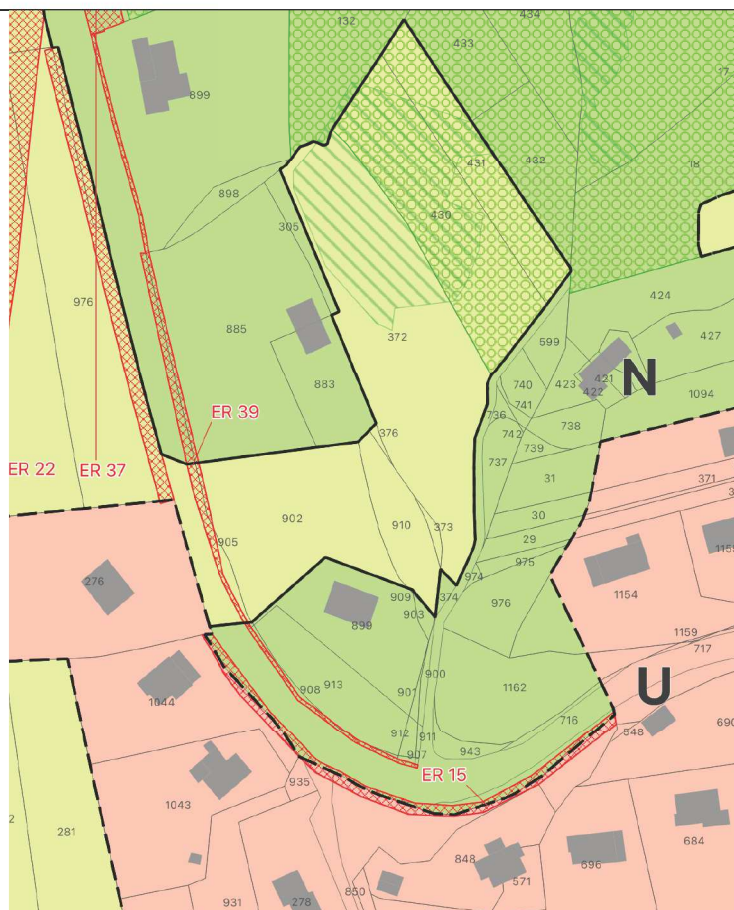
39	Aménagement pour voie partagée	Commune	406 m <sup>2</sup>
----	--------------------------------	---------	--------------------



Extrait PLU opposable



Extrait PLU après  
modification n°1





### PORTION 3

En venant de Nonglard, le partage de voie nécessite de prévoir un ER pour élargir la voie et permettre la cohabitation cycle / automobile en toute sécurité.

Une fois à la sortie du virage, en direction de Nonglard, le schéma cyclable retient d'aménagement d'une voie dédiée en double sens en surplomb de la route. Pour cela il est nécessaire de prévoir un emplacement réservé pour réaliser cet aménagement.



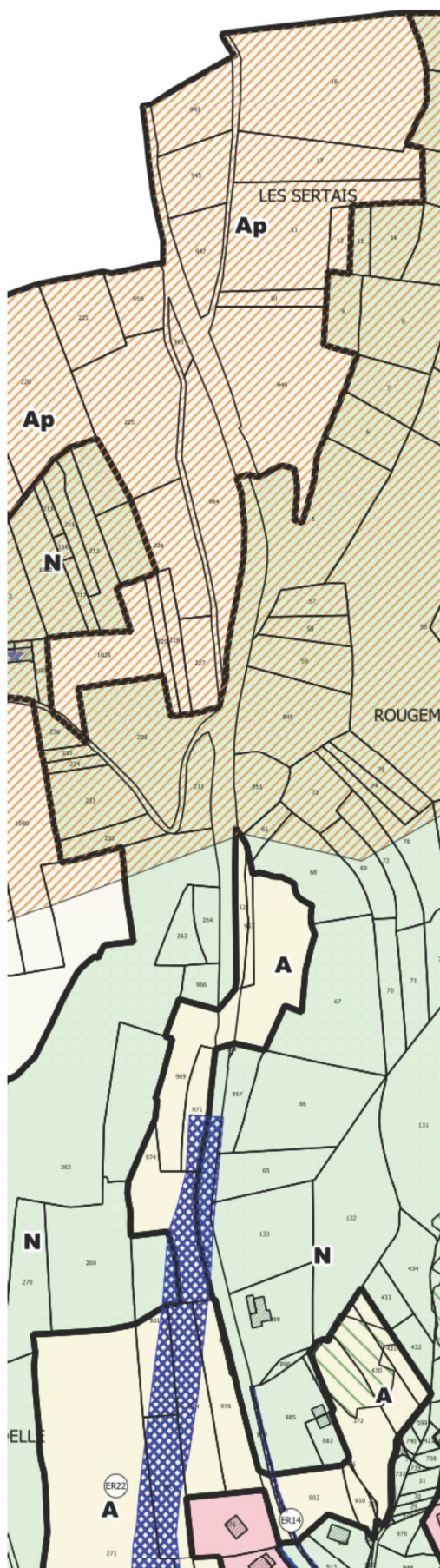
*Prévoir un ER à gauche à la sortie du virage en allant vers Nonglard pour permettre un partage de voirie sécurisé ©google streetview 2021*



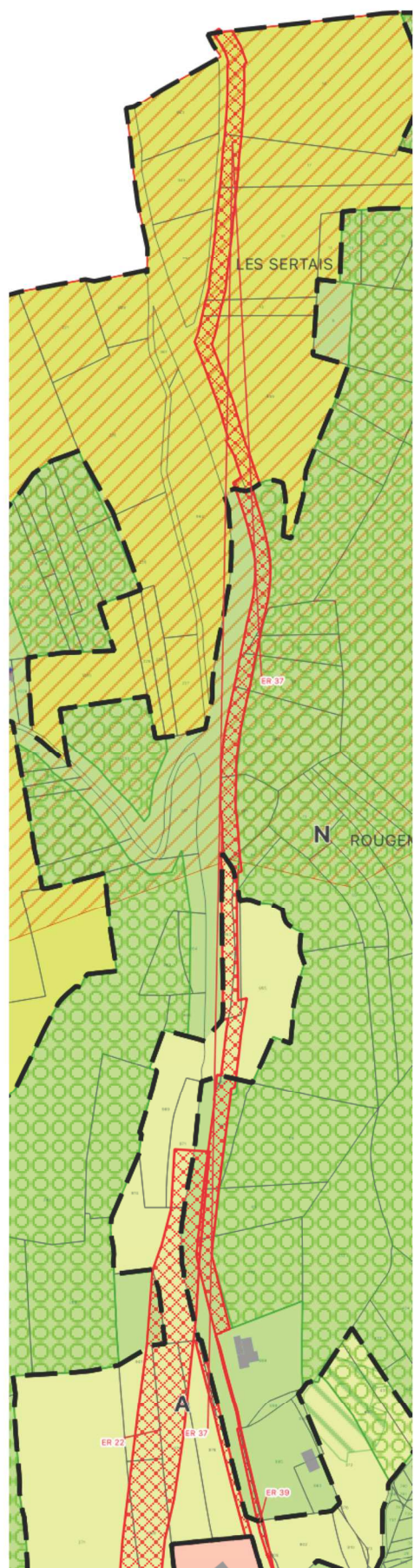
*Prévoir l'ER à droite l'espace agricole après la dernière maison en allant vers Nonglard pour créer une voie verte indépendante de la RD14 ©google streetview 2021*



37	Création d'une voie verte	Commune	9671 m <sup>2</sup>
----	---------------------------	---------	---------------------



Extrait PLU opposable



Extrait PLU après modification n°1



### 3. Reclassement en zone U de la parcelle A716

Par requête n° 1906958, en date du 21 octobre 2019, un ensemble de propriétaires foncier de Lovagny ont déposé devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE un recours pour, à titre principal, annulation dans son intégralité de la délibération n° 24.04.2019/01 du Conseil Municipal de Lovagny du 24 avril 2019 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme et, à titre subsidiaire l'annulation partielle de la délibération n°24.04.2019/01 du Conseil Municipal de Lovagny du 24 avril 2019 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme en tant qu'elle classe les parcelles cadastrées n° A 123 et A 716 en zone Ap ;

Dans son jugement n°106958 en date du 28 novembre 2022, le Tribunal administratif de Grenoble a tranché sur ce recours. Le jugement a donné raison aux requérants ; il indique dans son article 1 :

*« La délibération du 24 avril 2019 est annulée en tant qu'elle classe en zone Ap la parcelle cadastrée section A n°716, ensemble la décision implicite de rejet de leur recours gracieux dans cette même mesure. »*

Le Tribunal administratif de Grenoble enjoint donc dans l'article 2 de son jugement la commune de Lovagny de délibérer à nouveau sans délais le classement au plan local d'urbanisme de la parcelle cadastrée section A n°716.

Dans le PLU en vigueur avant l'approbation du PLU approuvé le 24 avril 2019, la parcelle A n°716 était en zone U du PLU.

Aussi le classement en Ap ayant été jugé illégal, la parcelle A n°716 doit être classée en zone constructible. Les parcelles voisines se trouvent en zone U dit « secteur d'urbanisation », il convient d'affecter la parcelle A n°716 à la zone U qui l'entoure, considérant qu'il s'agit d'une dent creuse.



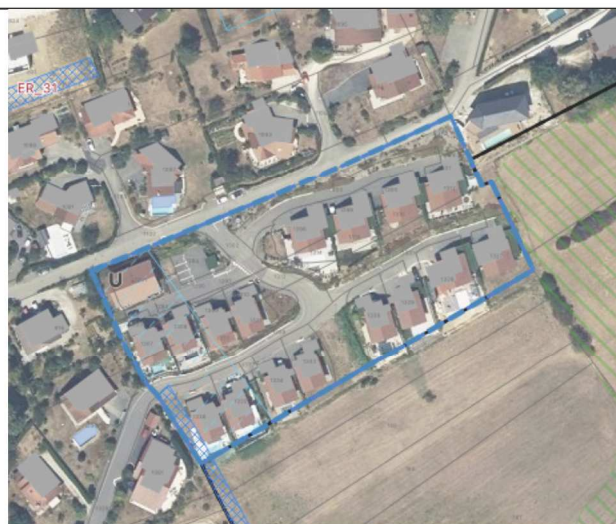
### 4. Suppression des trames OAP et servitude de mixité sociale sur les OAP réalisées

Les OAP 6 et 7 sont entièrement réalisés ; les autorisations d'urbanisme ont été délivrées et les constructions et aménagement entièrement réalisés. Les trames de ces OAP et des servitudes de mixité sociale qui les accompagnaient, n'ont donc plus lieu d'être maintenues dans le PLU.



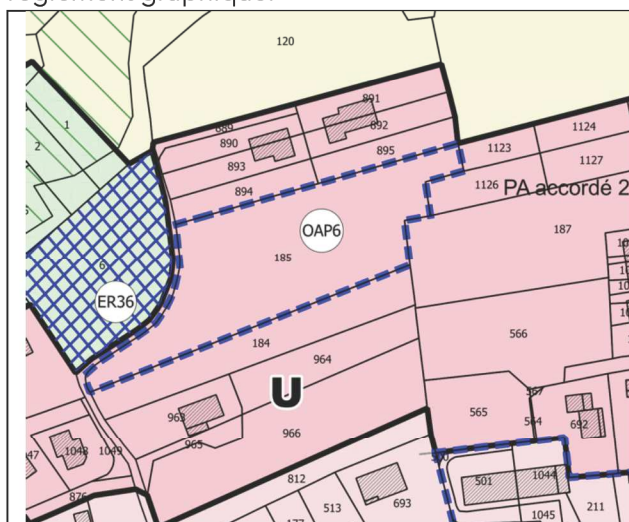


Emprise de l'OAP 6

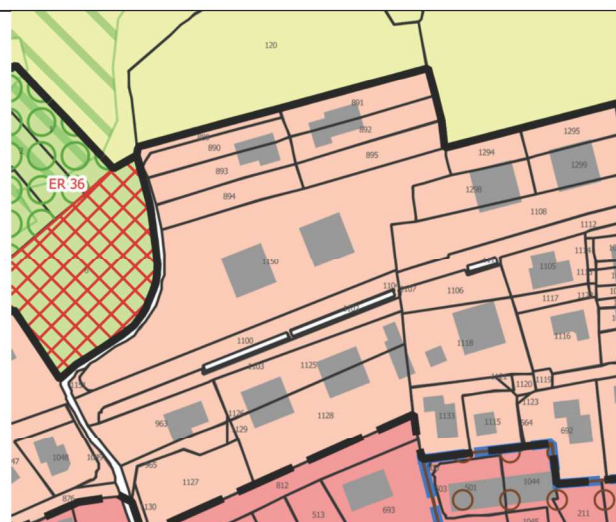


Emprise de l'OAP 7

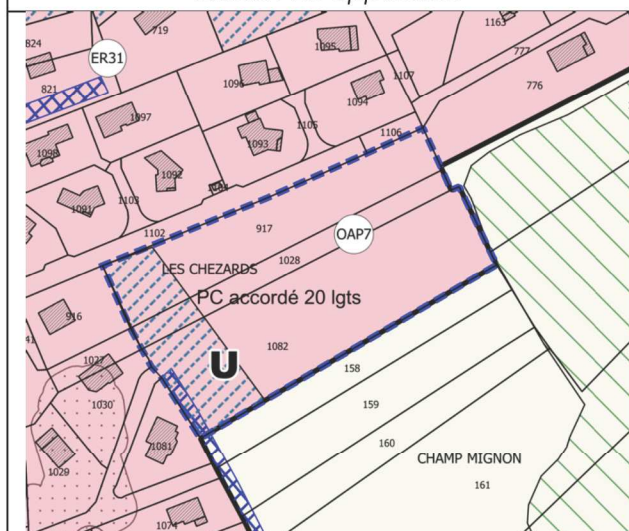
La trame « OAP » et la trame « servitude de mixité sociale » de ces deux OAP sont donc supprimées du règlement graphique.



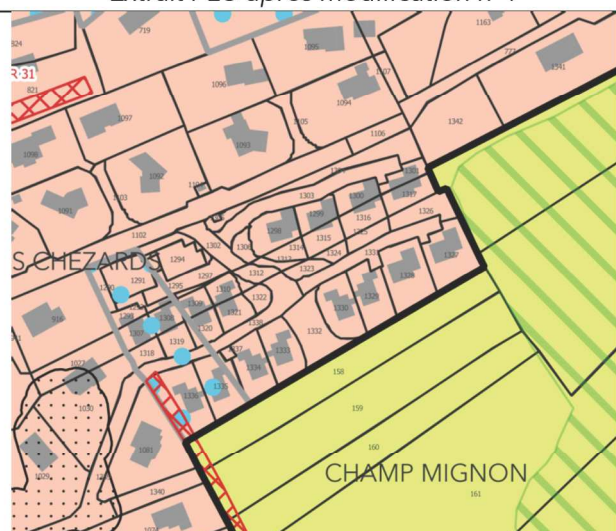
Extrait PLU opposable



Extrait PLU après modification n°1



Extrait PLU opposable



Extrait PLU après modification n°1

## VI. ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

### Évolution dans le cadre de la modification n°1 :

Ajout au règlement en **vert**

Suppression en **rouge barré**

### 1. Ajout, mise à jour et arrangement des définitions du lexique

Article concerné	Disposition modifiée	Justifications
Lexique	<b>Emprise publique</b> L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.	Ajout d'une définition de l'emprise publique qui était manquante dans le lexique alors que la notion est utilisée dans les règles d'urbanisme
Lexique	<b>Mur de soutènement :</b> Construction destinée à soutenir les terres d'un remblaiement amont ou d'un déblaiement aval avec pour objectif de diminuer ou supprimer la pente d'un terrain	La définition était donnée dans le règlement de la zone U. Il est préférable et plus lisible de la placer dans le lexique.
Lexique	<b>Servitude de passage</b> Une servitude de passage doit être entendue comme une voie privée de desserte, pour laquelle les retraits fixés rapport aux voies ou emprises publiques doivent être respectées	Ajout d'une définition de la servitude de passage qui était manquante dans le lexique alors que la notion est utilisée dans les règles d'urbanisme. Il est surtout précisé que les servitudes de passage doivent être considérée comme des voies ou emprise publique pour éviter les dévoiements de règle lors de la division des terrains.
Lexique	<del><b>Voies ou emprises publiques</b> La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.</del> <b>Voie :</b> Voies ouvertes à la circulation, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction (y compris les chemins ruraux). Elles comprennent la	Il est apparu nécessaire de scinder la définition du PLU en vigueur. Il est préférable de disposer d'une définition de l'emprise publique et d'une définition des voies. Une définition de « voie » est donc ajoutée. La définition de « Voies ou emprises publiques » est supprimée car elle apporte de la confusion.

	<p>partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.</p> <p>Les dessertes par des servitudes de passage sont aussi considérées comme des voies.</p>	
--	--	--

## 2. Reprise des règles de mixité sociale

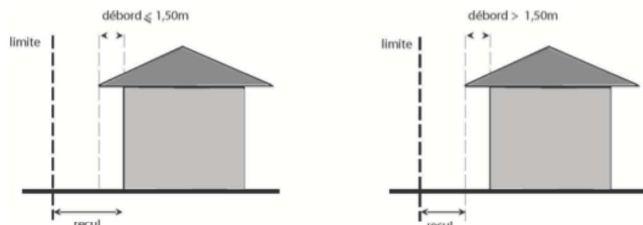
Ajout de la nouvelle OAP et des précisions sur les modalités d'application de la règle de mixité sociale :

Article concerné	Disposition modifiée	Justifications
<p><b>ZONE U :</b></p> <p><b>Article 1.2</b></p>	<p><b><u>MIXITE SOCIALE :</u></b></p> <p>Dans le périmètre de mixité sociale, établi en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme et délimité sur le document graphique, la proportion de logements sociaux sera la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP 2 et 5 : 25%</li> <li>- OAP 3, 4, 6 et 7 et 8 : 20%</li> </ul> <p>On entend par logements sociaux, les logements aidés comptant pour le recensement au titre du IV de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Le % de logements sociaux s'entend en nombre de logements et en surface de plancher.</p> <p>Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.</p>	<p>La présente modification n°1 crée une nouvelle OAP n°8 sur un tènement libre non bâti en zone U (cf. chapitre suivant).</p> <p>Aussi du fait des enjeux d'aménagement, de la volonté de la commune de mettre en œuvre la politique de l'habitat déterminée dans le PLH de la CCFU et de la nécessité d'offrir un parcours résidentiel complet aux habitants de Lovagny, il est décidé de soumettre la nouvelle OAP 8 à la servitude de mixité sociale. Ainsi toute urbanisation de l'OAP 8 induira l'obligation de réaliser 20 % de logements sociaux.</p> <p>De plus, il est apparu nécessaire d'ajouter des précisions sur les modalités d'application de la règle.</p>

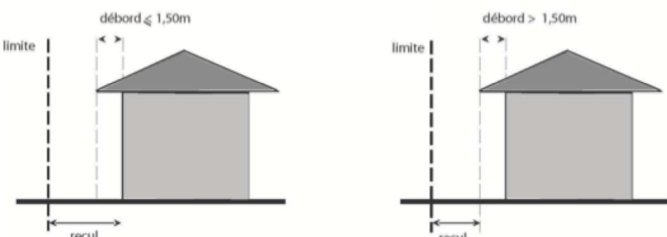
## 3. Reprise des règles de reculs par rapport aux voies et emprises publiques

Article concerné	Disposition modifiée	Justifications
<p><b>ZONES U / 2AUx / A / N</b></p> <p><b>Article 2.1</b></p>	<p><del>Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.</del></p> <p>Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée.</p>	<p>Il est précisé les voies qui sont visés pour l'application de l'article. Notamment il est indiqué que les voies privées ouvertes à la circulation motorisée sont concernées par l'application de la règle.</p>



	<p>Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m. Toutefois, les débords de toit ne doivent pas surplomber les servitudes de passage.</p>  <p>En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux voies et emprises publiques sur le tènement foncier issu de la division.</p>	<p>Précision de l'application de la règle par rapport aux servitudes de passage. Les débords de toit ne doivent pas surplomber ces servitudes.</p> <p>La commune choisit d'appliquer la règle y compris sur les tènements supportant la division afin d'éviter les dévoiements de règle et les densifications de parcelles à outrance qui ont pu être constatées sur le territoire intercommunal.</p>
--	---	---

#### 4. Reprise des règles de reculs par rapport aux limites séparatives

Article concerné	Disposition modifiée	Justifications
<p><b>ZONES U/A/N</b></p> <p><b>Article 2.2</b></p>	<p>Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.</p>  <p>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>La commune choisit d'appliquer la règle y compris sur les tènements supportant la division afin d'éviter les dévoiements de règle et les densifications de parcelles à outrance qui ont pu être constatées sur le territoire intercommunal.</p>

## 5. Reprise des règles d'emprise au sol

Article concerné	Disposition modifiée	Justifications
<b>ZONES U / 2AUx</b>  <b>Article 2.4</b>	<p>En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les règles d'emprise au sol applicables sur le tènement foncier issu de la division.</p> <p><u>DANS LA ZONE U</u></p> <p>Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions principales (hors annexes et piscine) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les tènements fonciers, parcelles ou lot d'une superficie supérieure à 500 m², le CES ne doit pas dépasser 0,20.</li> <li>- Pour les tènements fonciers, parcelles ou lot d'une superficie inférieure ou égale à 500 m², le CES ne doit pas dépasser 0,15.</li> </ul> <p><u>DANS LE SECTEUR UV.</u></p> <p>Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions principales (hors annexes et piscine):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n'est pas réglementé dans le cas d'une réhabilitation et/ou d'une extension inférieure à 10% de la surface au sol des constructions existantes, ☐ ne doit pas dépasser 0,35 dans le cas de constructions neuves.</li> </ul> <p>A l'intérieur d'un même lot, le nombre total de constructions annexes dont les piscines est limitée à 3.</p>	<p>La commune choisit d'appliquer la règle y compris sur les tènements supportant la division afin d'éviter les dévoiements de règle et les densifications de parcelles à outrance qui ont pu être constatées sur le territoire intercommunal.</p>

## 6. Reprise des règles des caractéristiques architecturales

Article concerné	Disposition modifiée	Justifications
<b>ZONES U</b> <b>Article 2.7</b>  <b>ZONE A &amp; N</b> <b>Article 2.4</b>	<p><u>2.7.2 POUR LES BATIMENTS A CARACTERE PATRIMONIAL, IDENTIFIES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES</u></p> <p>(...)</p> <p>Les murs et murets de clôture existants devront être conservés dans leur intégralité et même reconstitués si besoin est, à <del>l'acceptation</del> l'exception des percements utiles aux accès. Toutefois leur déplacement pourra exceptionnellement être autorisé.</p> <p>Les murs neufs, d'une hauteur maximum de 1,80 m sont autorisés. Ils seront soit en pierres maçonnées, soit enduits d'un enduit grossier de teinte grise.</p>	<p>Correction d'une faute de frappe ; il s'agit d'une exception et non d'une acceptation.</p>
<b>ZONE U</b> <b>Article 2.7</b>	<p><u>2.7.3 IMPLANTATION ET VOLUME</u></p> <p>(...)</p>	

	<p>« Le blocage des pentes » doit être réalisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit par des plantations,</li> <li>- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture, la hauteur totale (mur de soutènement + clôture) de cette clôture ne peut excéder 1,80 m et être obligatoirement constituée d'un dispositif à claire-voie, comportant 50% de vide dans le plan ou de face.</li> </ul> <p><del>Définition du mur de soutènement : construction destinée à soutenir les terres d'un remblaiement amont ou d'un déblaiement aval avec pour objectif de diminuer ou supprimer la pente d'un terrain.</del></p>	<p>Ajout de précisions concernant le calcul de la hauteur lorsqu'un mur de clôture surmonte un mur de soutènement de manière à éviter un mur de mur de 1,8 m au-dessus d'un mur de soutènement.</p> <p>Déplacement de la définition de « mur de soutènement » dans le lexique.</p>
<p><b>ZONE U</b> <b>Article 2.7</b></p>	<p><b><u>2.7.8 CLOTURES</u></b></p> <p>(...)Les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- doivent comporter 50% de vides dans le même plan ou de face, et leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.</li> <li>- être constituées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans ce dernier cas, sa hauteur ne pourra excéder 0,60 m.</li> </ul> <p>En cas de clôture surmontant un mur de soutènement, l'ensemble du dispositif ne peut excéder 1,80 m dont 1 m maximum de mur de soutènement.</p> <p>(...)</p>	<p>En écho à la disposition précisée au point 2.7.3 du règlement, il est précisé ici qu'un ensemble « mur de clôture + mur de soutènement » ne peut excéder 1,80 m de hauteur.</p>

## 7. Reprise des règles concernant les eaux pluviales

Article concerné	Disposition modifiée	Justifications
<p><b>ZONES U / 2AUx / A / N</b> <b>Article 3.5</b></p>	<p><del>Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales. La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :</del></p>	<p>Reprise des dispositions du règlement des eaux pluviales du Schéma Directeur des Eaux pluviales (SDEP) établi par le SILA.</p> <p>Cette règle est reportée dans toutes les zones du PLU.</p>

- ~~— Leur collecte (gouttière, réseaux),~~
- ~~— Leur rétention (citerne ou massif de rétention)~~
- ~~— Et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.~~

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se **référer au zonage pluvial des annexes sanitaires** (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

### **3.5.1. REGLE APPLICABLE A TOUS LES NIVEAUX DE PLUIE**

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

### **3.5.2. REGLE PAR NIVEAUX DE PLUIE**

#### **GESTION DES PLUIES COURANTES :**

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.

On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

#### **GESTION DES PLUIES MOYENNES A FORTES**

Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :

- Débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
- Période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)

L'infiltration doit être la première solution recherchée.

	<p>Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,</li> <li>- Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.</li> </ul> <p>Les puits d'infiltration sont interdits pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),</li> <li>- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.</li> </ul> <p>En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,</li> <li>- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,</li> <li>- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.</li> </ul> <p><u>GESTION DES PLUIES EXCEPTIONNELLES</u></p> <p>Tout nouvel aménagement doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.</li> <li>- Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.</li> </ul> <p><u>PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.</p>	
--	--	--



# VII. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX OAP

## 1. Actualisation du chapitre « objectifs programmatiques commun à toutes les OAP

Ce 1<sup>er</sup> chapitre des OAP est ajusté sur plusieurs points.

Dispositions modifiées

Justifications

OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES COMMUNS À TOUTES LES OAP

Rappel des objectifs du PADD

- Renforcer l'attractivité du centre-bourg, qui doit s'affirmer en tant que lieu de vie et d'échanges (commerces, services , espace public, équipements publics).
- Ralentir la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain en fixant un objectif de densité moyenne de 20 logements/ha et en limitant les surfaces constructibles pour l'habitat aux environs de 6 ha pour les dix prochaines années
- Organiser prioritairement le développement urbain au niveau du centre-bourg et dans les dents creuses des enveloppes urbaines.

Objectifs en matière d'habitat

- Retenir un programme global de construction aux environs de 90-100 logements pour les dix prochaines années, en cohérence avec la prospective démographique.
- Ce programme intégrera une offre de logements-locatifs-sociaux complémentaires (une quinzaine d'unités) pour respecter les objectifs du PLH et du SCOT.
- Définir les besoins d'emprise foncière sur les bases du SCoT selon une répartition : 35% logements individuels / 65% logements collectifs ou intermédiaires.

	Surface du secteur (m²)	Nombre de logements estimés	Densité logt/ha	% LLS	Nombre de LLS Logements sociaux
OAP 1	2 000	10	50	0	0
OAP 2	4 100	15	37	25%	4
OAP 3	6 300	15	24	20%	3
OAP 4 <small>Opération entièrement réalisée</small>	1 100	5	45	20%	1
OAP 5	12 000	33	28	25%	8
OAP 6 <small>Reliquat d'OAP du PLU de 2011 Opération entièrement réalisée</small>	4 500	8	18	20%	2
OAP 8	5 800	15	25	20	3
TOTAL	30 000 35 800	86 101	33 28		18 21

Pour rappel : permis accordé, en procédure judiciaire - Opération entièrement réalisée

OAP 7	10 200	20	20	20%	4
-------	--------	----	----	-----	---

Dans l'ensemble des OAP, il sera désormais utiliser le terme « logements sociaux » et non plus « logements locatifs sociaux » de manière à ouvrir la possible de réaliser des logements en BRS.

Le tableau de synthèse des OAP est mis à jour avec les OAP 6 et 7 qui sont réalisées et avec la nouvelle OAP 8.

## 2. Évolution de l'OAP2

Dispositions modifiées	Justifications
<p><b>3. LE PROJET</b></p> <p><b>Vocation du site :</b> habitat</p> <p><b>Composition de la palette d'offre en habitat :</b> Estimé à 15 logements dans des petits collectifs dont 25 % de logements <b>locatifs sociaux</b>.</p> <p><b>Modalités d'insertion urbaine et de desserte :</b> Le secteur sera desservi par un accès unique depuis la Route Départementale. Les voies internes à l'opération disposeront d'une largeur de chaussée de 6 mètres minimum. La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+C (soit 12,50 mètres). L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemin d'accès. Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocedées.</p> <p><b>Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :</b> En cœur d'îlots, de larges espaces verts privatifs seront conservés afin de maintenir l'ambiance actuelle où la présence du végétal est importante.</p> <p><b>Éléments garantissant un espace public de qualité :</b> Un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 mètre sera créé le long de la route départementale. Création d'un espace collectif d'environ 200 m². Un point d'apport volontaire pour les ordures ménagères sera installé sur le tènement de l'opération.</p> <p><b>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</b> Sans objet.</p>	<p>Le point « 3 – projet » de l'OAP 2 - secteur « LA COMBASSIÈRE » évolue pour intégrer l'évolution de vocabulaire et exiger des logements sociaux en lieu et place des logements locatifs sociaux.</p>

## 3. Évolution de l'OAP3

Dispositions modifiées	Justifications
<p><b>3. LE PROJET</b></p> <p><b>Vocation du site :</b> habitat</p> <p><b>Composition de la palette d'offre en habitat :</b> Estimé à 15 logements, collectifs ou intermédiaires dont 20 % de logements <b>locatifs sociaux</b>.</p> <p><b>Modalités d'insertion urbaine et de desserte :</b> Le secteur sera desservi par un accès depuis la Route Départementale (sens unique) et par un accès depuis le Chemin du Clos Sophie (double sens). Un chemin piétonnier sera créé à travers l'opération. La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le secteur classé en Uv : la hauteur du bâtiment implanté le long de la RD ne devra pas dépasser une hauteur de R+1+C (soit 9 mètres), calculé par rapport au niveau de la RD. Le bâtiment implanté dans le bas de la parcelle pourra atteindre une hauteur maximum de R+2+C (soit 12,5 mètres).</li> <li>- Dans le secteur classé U (partie aval du terrain), la hauteur maximale des bâtiments ne devra pas dépasser R+1+C (soit 9 mètres).</li> </ul> <p>Dans le secteur classé Uv, la pente de toit doit être comprise entre 35% et 50%. L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemin d'accès. Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocedées.</p> <p><b>Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :</b> La partie sud de l'opération sera constituée d'espaces verts avec plantation d'arbres de haute tige afin d'assurer la liaison paysagère avec le tissu pavillonnaire situé en aval de l'OAP.</p>	<p>Le point « 3 – projet » de l'OAP 3 - secteur « LA FERME » évolue pour intégrer l'évolution de vocabulaire et exiger des logements sociaux en lieu et place des logements locatifs sociaux.</p>

## 4. Évolution de l'OAP 4

Dispositions modifiées	Justifications
<p><b>2. ENJEUX DU SITE</b></p> <p><b>Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine</b>  Le site correspond à une villa et son jardin. Le projet consiste en une opération de renouvellement urbain puisque la construction serait démolie pour reconstruire un petit collectif.  Le site est situé à proximité du carrefour avec le chemin des Cézards et marque l'entrée de la partie dense de l'agglomération. Pour marquer cette entrée et maintenir un front bâti, les constructions seront implantées avec un recul faible par rapport à la RD.</p> 	<p>Le point 2 « Enjeux du site » de l'OAP 4 - secteur « ROUTE DE POISY » est mis à jour avec une photo actualisée du site puisqu'une partie de l'OAP est réalisée.</p>
<p><b>3. LE PROJET</b></p> <p><b>Vocation du site :</b> habitat</p> <p><b>Composition de la palette d'offre en habitat :</b>  Estimé à 5 logements dont 20 % de logements <b>locatifs sociaux</b>.</p> <p><b>Modalités d'insertion urbaine et de desserte :</b>  Le secteur sera desservi par un accès unique depuis le Chemin du Clos Sophie.  La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'objectif de marquer la densification de l'entrée du village, la hauteur du bâtiment implanté le long de la RD ne devra pas dépasser une hauteur de R+1+C (soit 9 mètres), calculé par rapport au niveau de la RD.  La pente de toit du bâtiment doit être comprise entre 35% et 50%.  L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemin d'accès.  Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.</p> <p><b>Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :</b>  Sans objet.</p> <p><b>Éléments garantissant un espace public de qualité :</b>  Un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 mètre sera créé le long de la route départementale.</p> <p><b>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</b>  Sans objet.</p>	<p>Le point « 3 - projet » de l'OAP 4 - secteur « ROUTE DE POISY » évolue pour intégrer l'évolution de vocabulaire et exiger des logements sociaux en lieu et place des logements locatifs sociaux.</p>

## 5. Évolution de l'OAP 5

Dispositions modifiées	Justifications
<p><b>3. LE PROJET</b></p> <p><u>Vocation du site</u> : habitat</p> <p><u>Composition de la palette d'offre en habitat</u> :            Estimé à 33 logements (6 sont déjà réalisés en-cours-de-réalisation) dont 25 % de logements locatifs sociaux.</p> <p><u>Modalités d'insertion urbaine et de desserte</u> :            Le secteur sera desservi par une voie qui aura un double accès : chemin de la Fruitière et chemin du clos du Château.            La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C (soit 9 mètres).            L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemin d'accès.            Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.</p> <p><u>Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs</u> :            Sans objet.</p> <p><u>Éléments garantissant un espace public de qualité</u> :            Création d'un espace collectif d'environ 600 m².            Un point d'apport volontaire pour les ordures ménagères sera installé sur le tènement de l'opération.</p> <p><u>Conditions d'ouverture à l'urbanisation</u> :            Sans objet</p>  <p>Plan de composition indicatif, sans valeur réglementaire</p>  <p>Plan de composition indicatif, sans valeur réglementaire</p>	<p>Le point « 3 - projet » de l'OAP 5 - secteur « LA POTION » évolue pour intégrer l'évolution de vocabulaire et exiger des logements sociaux en lieu et place des logements locatifs sociaux.</p> <p>De plus il est précisé que 6 logements sont déjà réalisés (ces logements étaient notés en cours de réalisation dans l'OAP en vigueur).</p> <p>En lien avec le fait que 6 logements sont déjà réalisés, le schéma de l'OAP est mis à jour ; les autres principes d'aménagement sont inchangés.</p>



## 6. Suppression de l'OAP6 et de l'OAP7 déjà réalisées

Les OAP 6 et 7 sont entièrement réalisées ; les autorisations d'urbanisme ont été délivrées et les constructions et aménagement entièrement réalisés. Les trames de ces OAP et des servitudes de mixité sociale qui les accompagnaient, n'ont donc plus lieu d'être maintenues dans le PLU.



Emprise de l'OAP 6



Emprise de l'OAP 7

Le document « Orientations d'aménagement et de programmation est donc modifié pour supprimer les OAP 6 et 7. Le titre de l'OAP est conservé et il est indiqué « OAP ENTièrement RÉALISÉE = Elle est supprimée ».

### SUPPRESSION DE L'OAP6

#### OAP n°6 - secteur « LES HAUTS DE LOVAGNY »

OAP ENTièrement RÉALISÉE = Elle est supprimée

#### 1.— OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

##### Objectifs en matière de déplacement

Le secteur des Hauts de Lovagny est localisé à l'extrémité du centre du village. Les transports en commun (ligne 12 du Sibra : Meythet/Lovagny) sont accessibles à environ 400 mètres.

##### Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en œuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Coefficient de biotope et de pleine terre : minimum 35 %.
- Chaque lot/logement devra disposer d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.
- Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable (type pavés « Evergreen »).
- Un système de récupération et de stockage des eaux de toiture sera mis en place afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.
- Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant un système de rétention.

#### 2.— ENJEUX DU SITE

##### Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est le reliquat d'une zone AU du PLU de 2011. La partie de la zone AU dont l'urbanisation est déjà engagée fait l'objet d'une opération de 28 logements. Le site est constitué d'une prairie en légère déclivité vers le sud. Aucun arbre n'occupe le terrain. Ce secteur n'est visible qu'en vision lointaine depuis un seul point : la RD 116 en arrivant de Chavanod et descendant vers les gorges du Fier. L'impact paysager sera donc négligeable.

##### Relation du site avec son environnement proche

Le secteur d'intègre dans un tissu urbain moyennement dense, constitué de maisons implantées sur des parcelles plutôt grandes. La hauteur moyenne est R+1+C.

Présence de l'ensemble des réseaux techniques en périphérie du secteur (EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom).

#### 3.— LE PROJET

Vocation du site : Habitat

##### Composition de la palette d'offre en habitat :

Estimé à 8 logements dont 20 % de logements locatifs sociaux.

##### Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi par la voie nouvelle créée entre le chemin de Combassière et la rue des Suardes. La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C (soit 9 mètres).

L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemin d'accès.

Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocedées.

##### Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Sans objet.

##### Éléments garantissant un espace public de qualité :

Création d'un espace vert collectif d'une surface minimale de 200 m<sup>2</sup> en continuité de l'espace vert du lotissement « les carrés du loup ».

Un point d'apport volontaire pour les ordures ménagères sera installé sur le tènement de l'opération.

##### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet.



Plan de composition indicatif, sans valeur réglementaire



## SUPPRESSION DE L'OAP7

### OAP n°7 - secteur « LES CHÉZARDS »

OAP ENTièrement RÉALISÉE = Elle est supprimée

#### 1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

##### Objectifs en matière de déplacement

Le secteur des « Chézards » est localisé à l'amont du centre du village. Les transports en commun (ligne 12 du Sibra : Meythet/Lovagny) sont accessibles à environ 600 mètres.

##### Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en œuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Coefficient de biotope et de pleine terre : minimum 35 %.
- Chaque lot/logement devra disposer, suivant la réglementation, de bornes de recharge pour les véhicules électriques.
- Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable (type pavés « Evergreen »).
- Un système de récupération et de stockage des eaux de toiture sera mis en place afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.
- Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant un système de rétention.

#### 2. ENJEUX DU SITE

##### Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est localisé en lisière sud du hameau des Chézards. Ce secteur est visible en vision rapprochée depuis la route de Poisy (RD14). Étant donné la position et la taille du secteur, l'impact paysager est à considérer. Pour éviter l'effet de mitage on cherchera à créer un front bâti aval (au sud) assez dense afin de marquer nettement la limite entre l'espace urbain et l'espace agricole.

##### Relation du site avec son environnement proche

Le secteur s'intègre dans un tissu urbain moyennement dense, constitué de maisons implantées sur des parcelles plutôt grandes. La hauteur moyenne est R+1+C. Présence de l'ensemble des réseaux techniques en périphérie du secteur (EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom).

#### 3. LE PROJET

Vocation du site : Habitat

##### Composition de la palette d'offre en habitat :

Estimé à 20 logements dont 20 % de logements locatifs sociaux.

##### Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi par le chemin des Chézards et la voie du lotissement implanté au sud-ouest.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C (soit 9 mètres).

L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemin d'accès.

Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocedées.

##### Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement :

Sans objet.

##### Éléments garantissant un espace public de qualité :

Création d'un espace vert collectif.

##### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

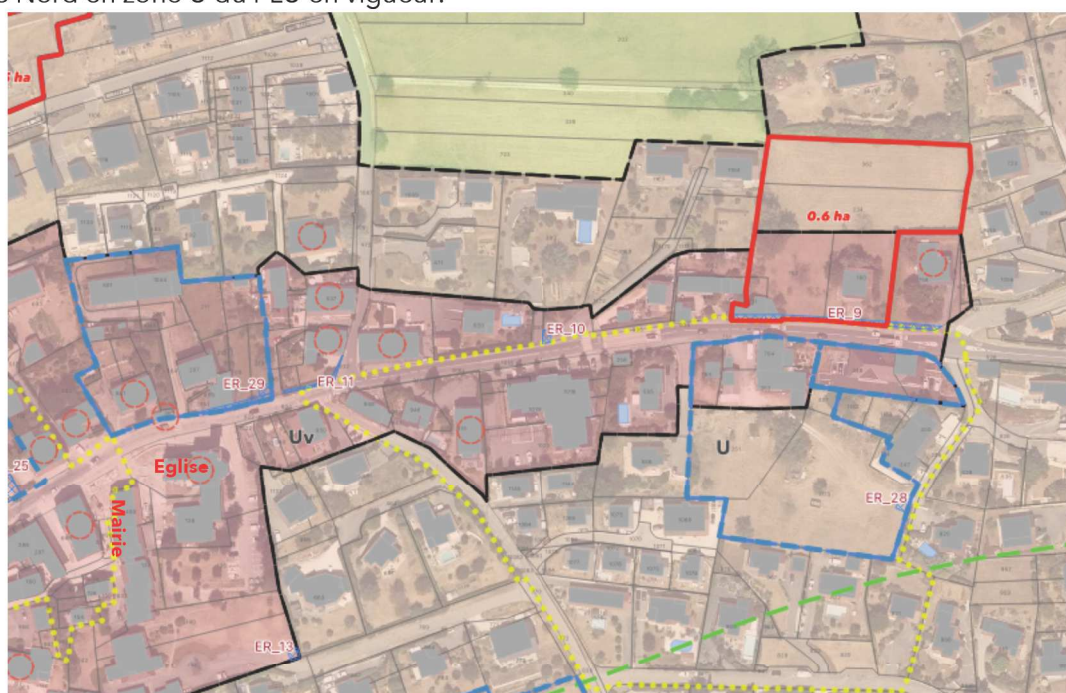
Sans objet.



## 7. Création de l'OAP n°8

La commune de Lovagny, conscient des enjeux de modération de la consommation d'espace et de la nécessité d'organiser l'usage du foncier non bâti souhaite mettre en place une nouvelle OAP sur un tènement classé en zone U.

Ce secteur couvre une surface de 0,6 ha. Il est dans le centre bourg et classé en partie sud en zone Uv et en partie Nord en zone U du PLU en vigueur.



Localisation du secteur de l'OAP8

Il est occupé en partie basse par une maison et son jardin et en arrière-plan par un pré.



OCS74 réalisé par la DDT74 - millésime 2023

Du fait de la surface importante, des enjeux d'aménagement présent (notamment la desserte des parcelles 234 et 362), il apparaît nécessaire d'ajouter une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'entrée est du chef-lieu.

#### LES POINTS A RESPECTER

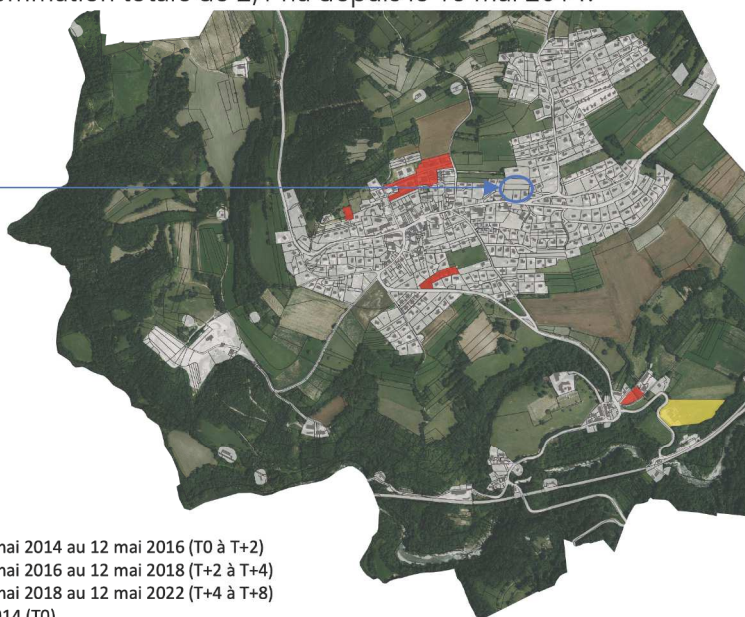
##### SCoT

La commune de Lovagny est une commune de rang D dans le SCoT d bassin annécien approuvé en février 2014.

En termes de consommation foncière, le SCoT de 2014 allouait à la commune une enveloppe de :

- 6,6 ha pour du logement : au 12 mai 2022, 1,95 ha avaient été consommés, soit 30% du potentiel alloué par le SCoT ;
- 2 ha pour de l'activité économique : au 12 mai 2022, rien n'avait encore été consommé pour cet usage ;
- 0,15 ha de consommation foncière ont également été relevés pour des infrastructures  
=> soit une consommation totale de 2,1 ha depuis le 13 mai 2014.

Secteur de  
l'OAP8



#### LEGENDE

- Consommation foncière du 13 mai 2014 au 12 mai 2016 (T0 à T+2)
- Consommation foncière du 13 mai 2016 au 12 mai 2018 (T+2 à T+4)
- Consommation foncière du 13 mai 2018 au 12 mai 2022 (T+4 à T+8)
- Enveloppe urbaine au 12 mai 2014 (T0)

Cartographie de suivi du SCoT



	<p>Le secteur qui reçoit la nouvelle OAP 8 se trouve à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT ; son urbanisation libre ou par le biais d'une OAP n'affecte pas le bilan foncier du SCoT.</p> <p>En termes de nouveaux logements, le SCoT de 2014 allouait à la commune une enveloppe de 119 nouveaux logements. Au 12 mai 2022, 91 logements avaient été construits au sens du SCoT (c'est-à-dire sortis de terre, les divisions de logements déjà existants en plusieurs logements n'étant pas prises en compte), soit 76% du potentiel alloué par le SCoT.</p> <p>En tant que commune de Rang D, le SCoT demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La part de logements individuels devra pas dépasser 35%. : l'OAP demande donc des <b>logements intermédiaires ou en petits collectifs.</b></li> <li>- La densité moyenne de l'ensemble des nouvelles opérations sur la durée du SCoT doit viser 20 logt/ha. Ainsi pour compenser l'urbanisation de quelques dents creuses, <b>l'OAP exige une densité de 25 logt/ha.</b></li> </ul>
<a href="#">PLH</a>	<p>Au-delà des obligations liées à l'article 55 de la loi SRU, la CC Fier et Usses encourage le développement du logement social sur l'ensemble des communes du territoire, en fixant des objectifs proportionnels à la population communale. Ainsi, l'objectif poursuivi est d'atteindre à terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25% de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants</li> <li>- 20% de logements sociaux pour les communes comprises entre 2 000 et 3 500 habitants</li> <li>- 15% de logements sociaux pour les communes comprises entre 1 500 et 2 000 habitants</li> <li>- 10% de logements sociaux pour les communes comprises entre 1 000 et 1 500 habitants</li> <li>- 5% de logements sociaux pour les communes comprises entre 500 et 1 000 habitants</li> </ul> <p>Avec 1271 habitants au 01/01/2020, Lovagny doit poursuivre l'objectif de 10% de logements sociaux dans son parc de résidences principales.</p> <p>Au 01/01/2023, selon le RPLS, la commune compte 47 logements sociaux sur 524 résidences principales au 01/01/2020 (Insee) soit près de 9% de logements sociaux.</p> <p>Aussi il convient dans le cadre de la mise en place de l'OAP8 d'imposer une part de logements sociaux ; <b>cette part a été fixée à 20% de logements sociaux</b> pour compenser la non réalisation de logements sociaux lors de l'urbanisation de dents creuses ou de division parcellaires.</p>



LES PRINCIPES DE L'OAP :

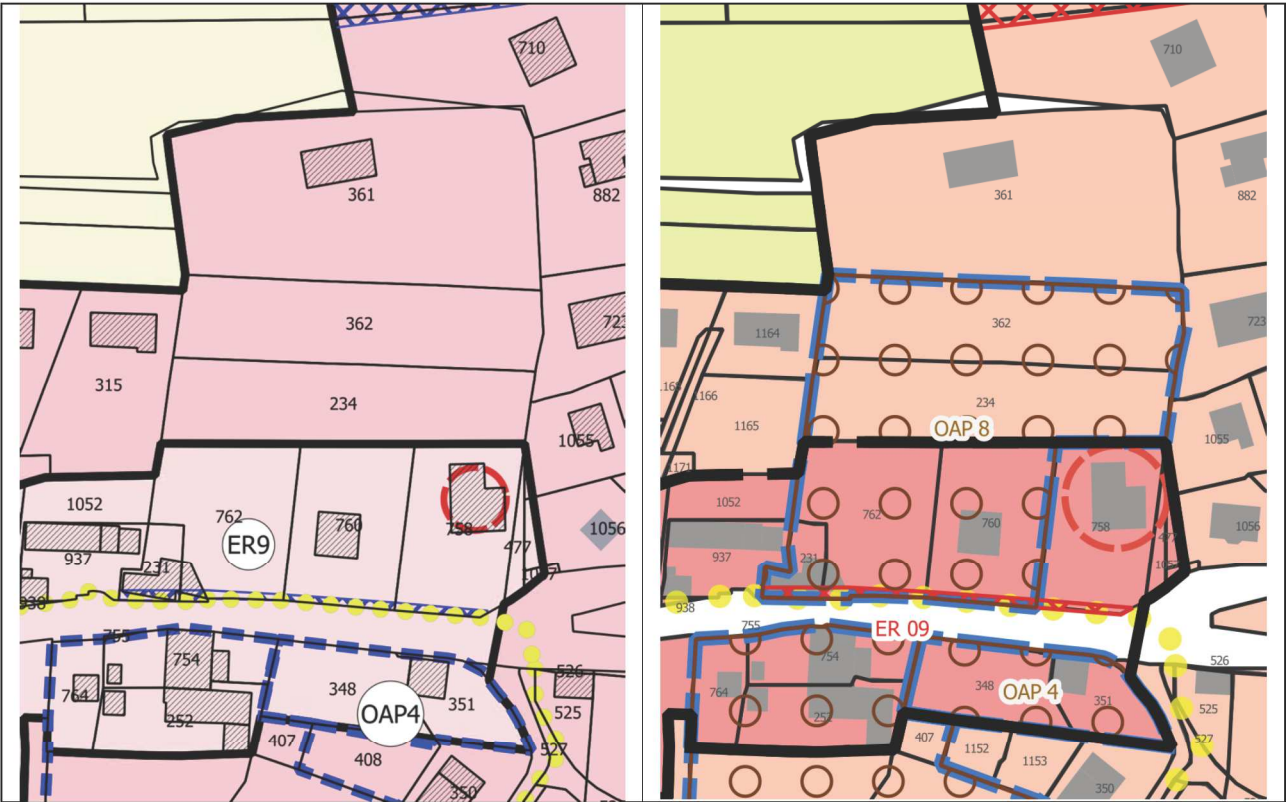
Dispositions modifiées	Justifications
<div><p><b>OAP n°8 - secteur « ROUTE DE POISY Nord »</b></p><p><b>1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP</b></p><p><b>Objectifs en matière de déplacement</b> Le secteur de la Route de Poisy est localisé le long de la rue principale du village (RD 14). Il est directement desservi par les transports en commun (ligne 12 du Sibra : Meythet/Lovagny).</p><p><b>Objectifs en matière environnementale et développement durable</b> Afin de mettre en œuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :</p><ul style="list-style-type: none"><li>- Coefficient de biotope et de pleine terre : minimum 35 % .</li><li>- Chaque lot/logement devra disposer, suivant la réglementation, de bornes de recharge pour les véhicules électriques.</li><li>- Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable.</li><li>- Un système de récupération et de stockage des eaux de toiture sera mis en place afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.</li><li>- Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant un système de rétention.</li><li>- Une visite du site devra réalisée par un écologue, principalement au niveau des 2 constructions qui pourraient s'avérer favorables aux chiroptères et/ou à l'avifaune, pour détecter leur présence et déterminer les mesures nécessaires le cas échéant, préalablement à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur l'OAPB.</li></ul></div>	<p>L'OAP décrit la localisation du secteur et rappelle que ce dernier se situe le long de la RD14, axe de communication principal de la commune. Le secteur est facilement desservi par les transports en commun.</p> <p>En matière de développement durable et de qualité environnementale, l'OAP exige un coefficient de pleine terre de 35 % identique à celui des autres OAP implantées en zone U. cela permet de préserver des puits de carbone, de limiter de ruissellement, de préserver les sols.</p> <p>Il est également demandé des aires de stationnement en matériaux perméables.</p> <p>Outre les prescriptions du SDEP qui sont à respecter, l'OAP demande de récupérer les eaux de toiture pour une réutilisation sur le terrain.</p> <p>Enfin l'OAP demande de procéder à une visite de site notamment pour écarter tout enjeu écologique ou pour définir les mesures à mettre en œuvre pour les prendre en compte dans le projet.</p>
<div><p><b>2. ENJEUX DU SITE</b></p><p><b>Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine</b> Le site correspond à une villa et son jardin en 1er plan, accompagné d'un verger et de 2 grands arbres+. En arrière-plan, le tènement est occupé par un pré. En limite Sud-Ouest du tènement, un bâtiment ancien en mauvais état qui pourra être démoli. Le projet consiste en une opération de renouvellement urbain ou de rénovation de la villa et de la construction de petit collectif et logements intermédiaires. Le site est situé à proximité du carrefour avec le chemin des Cézards et marque l'entrée de la partie dense du centre bourg. Cet espace marque la transition entre les secteurs pavillonnaires et le centre plus dense. Le site couvre environ 0,6 ha.</p><p><b>Relation du site avec son environnement proche</b> Le secteur s'intègre dans un tissu urbain moyennement dense, constitué de maisons implantées sur des parcelles plutôt grandes. La hauteur moyenne est R+1+C. toutefois sur le tènement au Sud de la route de Poisy des petits collectifs ont pris place. Présence de l'ensemble des réseaux techniques en périphérie du secteur (EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom).</p><div></div></div>	<p>Les enjeux du site rappellent les points forts du site de l'OAP qui doivent être pris en compte.</p>

<p><b>3. LE PROJET</b></p> <p><b>Vocation du site :</b> Habitat, avec une proposition de logements en petits collectifs et en logements intermédiaires</p> <p><b>Composition de la palette d'offre en habitat :</b> L'OAP visera une densité de l'ordre de 25 logt/ha. Ainsi le projet est estimé à 15 logements dont 20 % de logements sociaux.</p> <p><b>Modalités d'insertion urbaine et de desserte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur sera desservi par la route de Poisy (route départementale). Une voie de desserte interne permettra de desservir l'ensemble des logements. Le carrefour sur la Rd devra être traité avec soin et offrir des garanties de sécurité.</li> <li>- Un chemin piétonnier sera maintenu en bordure Sud de l'opération. Il n'y a pas de possibilité de maillage doux avec les quartiers voisins.</li> <li>- La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C (soit 9 mètres). Les lignes de faîtage principales seront parallèles aux courbes de niveaux.</li> <li>- L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemin d'accès.</li> <li>- Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocedées.</li> </ul>	<p>Pour être en compatibilité avec le SCoT et pour répondre aux besoins identifiés par la commune, l'OAP exige des logements en petits collectif et des logements intermédiaires.</p> <p>L'OAP exige une densité de 25 logt/ha et au moins 20 % de logements sociaux en réponse au SCoT et au PLH.</p> <p>L'OAP a été établie pour permettre un aménagement cohérent du secteur visé avec pour objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'organiser la desserte interne du secteur et notamment la desserte des deux parcelles situées en arrière-plan (parcelle 362 et 234) et de ne prévoir qu'un seul accès sur la RD14, par l'accès existant de la maison existante.</li> <li>- De préserver le trottoir existant en bordure sud et de le rendre plus confortable.</li> <li>- De limiter la hauteur des constructions à R+1+combles soit 9 mètres pour permettre une insertion paysagère et urbaine. Le voisinage étant essentiellement composé de maisons individuelles.</li> <li>- La construction existante peut être conservée et réhabilitée ou elle peut être démolie pour laisser place à une nouvelle construction.</li> </ul>
<p><b>Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La partie sud de l'opération sera constituée d'espaces verts avec plantation d'arbres fruitiers pour reconstituer le verger existant qui risque d'être détruit.</li> <li>- Un espace vert sera créé entre la voie de desserte et la limite de l'opération pour aménager une zone tampon entre cette voie et la villa voisine hors opération.</li> <li>- La lisière paysagère avec le voisinage sera traitée avec soin. Les arbres et haies existantes seront préservés autant que possible et participeront à l'agrément du projet.</li> <li>- Les clôtures éventuelles seront constituées au minimum d'une haie végétale d'essences locales.</li> <li>- Les 2 sujets de haute tiges présents sur le tènement seront préservés dans la mesure du possible, si leur état sanitaire et le plan de composition le permettent.</li> <li>- Le plan de composition préservera des points de vue sur le grand paysage. L'implantation de construction sera attentive à offrir des vues dégagées vers le Sud aux logements.</li> </ul>	<p>Pour conserver l'ambiance du secteur, il est demandé de recomposer un espace vert de type verger entre le trottoir de la RD14 et la 1<sup>ère</sup> bande de constructions. Cela permettra une insertion paysagère du projet, cette bande offrira un recul paysager pour les constructions vis-à-vis de la RD14.</p> <p>La lisière avec le voisinage devra être traitée avec soin : choix des essences, choix des clôtures, le cas échéant, gestion des implantations des annexes...</p> <p>Il existe des arbres de haute tige. Leur implantation dans le secteur ne rend complexe leur conservation. Toutefois, le projet essaiera de les préserver dans la mesure du possible et selon leur état sanitaire.</p> <p>Le secteur offre une vue dégagée vers le sud et le grand paysage. Le plan de composition</p>

	du projet devra tenir compte de cette qualité et orienter les logements en conséquence.
<p><b>Éléments garantissant un espace public de qualité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 mètre sera aménagé le long de la route départementale.</li> <li>- Un espace vert collectif, reprenant les codes du verger créé entre la route départementale et les constructions.</li> </ul> <p><b>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</b> Sans objet.</p>	<p>Ainsi qu'il l'a déjà été indiqué, le trottoir existant sera maintenu et aménagé si nécessaire de sorte à présenter les qualités d'un trottoir conforme aux normes PMR.</p> <p>Un espace vert entre ce trottoir et les premières constructions sera réalisé pour participer à l'agrément et à la qualité du projet. Cet espace vert devra être ouvert au public.</p>
<p><b>Schéma des principes d'aménagement</b></p>	<p>Il résulte des prescriptions déclinées ci avant un schéma de principe reprenant les principales prescriptions cartographiables. Le schéma doit être respecté dans l'esprit ; il ne s'agit pas d'un plan masse.</p>

INCIDENCE SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

En lien avec la création d'une OAP et l'instauration d'une servitude de mixité sociale, le règlement graphique doit être ajusté avec l'indication des deux trames (OAP et servitude de mixité sociale).



<i>Extrait PLU opposable</i>	<i>Extrait PLU après modification n°1</i>
------------------------------	---

## VIII. 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 plan de zonage, son règlement et ses orientations d'aménagement.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- Du règlement complet modifié
- Du règlement graphique modifié
- Des orientations d'aménagement et de programmation modifiées