

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE FEIGERES

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme,

Le Maire
Myriam GRATS

Pièce n°1

Territoires
—demain

Table des matières

I - LE CONTEXTE GENERAL	p.3
1.1 – Localisation et positionnement de la commune	p.3
1.2 – Le PLU de Feigères	p.4
 II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	 p.6
2.1 – La modification du règlement écrit	p.6
2.2 – Les évolutions liées à des secteurs particuliers	p.12
2.3 – La modification du règlement graphique	p.21
2.4 – La modification des orientations d'aménagement et de programmation	p.24
2.5 – les informations environnementales	p.25
2.6 – la procédure de modification	p.48
 III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU	 p.50
3.1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU	p.50
3.2 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLU	p.78
3.3 – Les adaptations à apporter aux OAP du PLU	p.84

LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

Feigères est une commune située dans le département de la Haute-Savoie

La commune, proche de la frontière avec la Suisse, s'étend sur 7,7 km².

Entourée par les communes de Beaumont, Présilly, Viry, Saint-Julien-en-Genevois et Neydens, Feigères est situé à 15 km au sud-ouest d'Annemasse, la plus grande ville des environs. Malgré la proximité de grands axes (A40 et A41), Feigères a su préserver son identité rurale ainsi qu'un environnement de qualité avec des vues imprenables sur le Jura, le Salève, Genève et le pays de Gex. Son territoire alterne les zones agricoles et les zones boisées. Le climat de Feigères est continental et montagnard, mais tempéré par l'influence du lac Léman.

Située à 570 mètres d'altitude, la rivière l'Aire est le principal cours d'eau qui traverse la commune de Feigères.

La population communale est estimée à 1886 habitants (population de référence 2022, source INSEE). La commune connaît une forte croissance démographique depuis 1968, portée essentiellement par un solde migratoire positif, en raison de son positionnement géographique aux portes de l'agglomération genevoise. En effet, depuis 1990, la population de la commune a doublé.

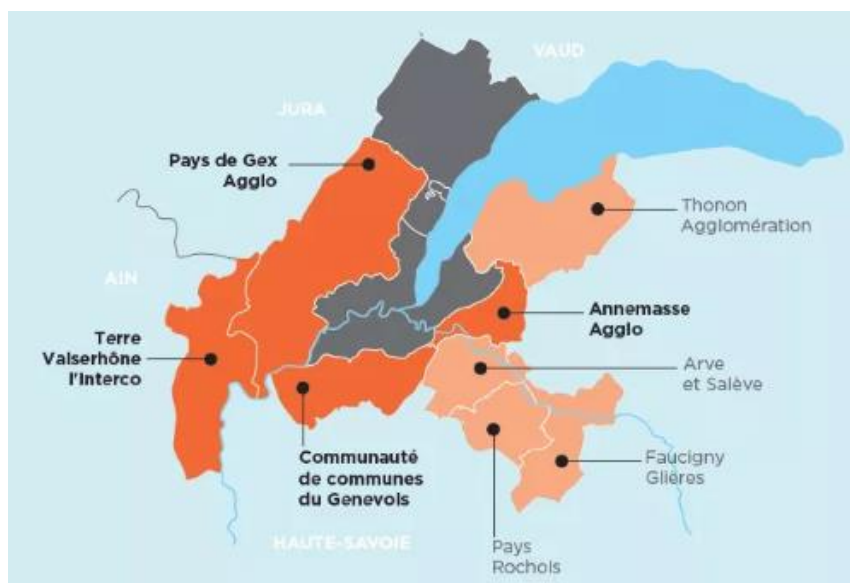
Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	4,4	4,2	1,5	2,8	1,8	0,9	2,6
<i>due au solde naturel en %</i>	0,4	0,8	0,4	0,5	0,4	0,6	0,4
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	4,0	3,4	1,1	2,3	1,3	0,3	2,1
Taux de natalité (‰)	14,9	15,3	8,0	9,4	8,1	9,2	9,4
Taux de mortalité (‰)	10,7	6,9	4,4	4,7	3,7	2,8	5,1

La commune appartient à la Communauté de Communes du Genevois, qui regroupe 17 communes et un peu plus de 48 000 habitants.

La CCG dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 16 décembre 2013, qui a permis, depuis cette date, de mettre en œuvre un cadre de cohérence et référence pour les différentes politiques menées sur le territoire, sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace.

Depuis le 4 octobre 2024 le Pôle métropolitain du Genevois français est en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Genevois français et du suivi et de la mise en œuvre des schémas existants, sur un périmètre comprenant : Pays de Gex Agglo, Annemasse Agglo, Terre

Valserhône l'Interco, et la Communauté de communes du Genevois. Ainsi, le futur SCOT concernant la commune de Feigères sera élaboré à cette nouvelle échelle territoriale.



Carte du territoire du Pôle métropolitain du Genevois français.

2. LE PLU DE FEIGERES

La commune de Feigères a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2013.

Une modification n°1 du PLU a été approuvée le 16 juillet 2015.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir des quatre axes majeurs suivants :

1. Une stratégie et des objectifs qui ont été élaborés à l'issue du diagnostic territorial et qui ont permis de définir des enjeux de développement et d'objectifs à poursuivre :
 - Développer une offre nouvelle en logements pour diversifier le parc immobilier communal et apporter une réponse aux besoins de tous les habitants.
 - Favoriser l'emploi.
 - Préserver les différents espaces naturels de Feigères et la biodiversité qui les compose.
 - Faciliter les déplacements.
2. Des orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ont été précisées au regard de la stratégie et des objectifs.
 - Conforter l'ensemble des secteurs urbains.
 - Développer les équipements d'infrastructures et de services à destination des habitants.
 - Amorcer une politique d'amélioration de la qualité urbaine.
 - Définir des modalités adaptées de protection et de mise en valeur des sites naturels identifiés.

3. Des orientations urbaines affinent le contenu des orientations générales sur des besoins stratégiques :
 - En termes d'habitat, pour impulser la diversité de l'habitat, pour favoriser l'habitat durable.
 - En termes de transports et de déplacements, pour articuler urbanisation et déplacement au travers de définition de la place de l'automobile et des modes doux.
 - En termes de développement économique et de loisirs : pour permettre les évolutions des entreprises commerciales, de services et artisanales, pour encourager l'installation d'artisans, d'entreprises œuvrant dans l'habitat durable et les technologies propres, l'économie sociale et solidaire, pour offrir des locaux permettant l'accueil d'activités de proximité, pour renforcer les capacités d'accueil de la ZA des Charbonniers, pour préserver l'outil de production de l'agriculture.
4. Des objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

1. LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

➤ Concernant la prise en compte des évolutions législatives et réglementaires

Les articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement sont remplacés par les mêmes articles en vigueur en début d'année 2025, mais dont la dénomination a changé.

➤ Concernant les travaux, installations et aménagements

En zone urbaine UA, UB, UX et en zone à urbaniser AUa et AUb, le règlement est complété de l'interdiction des travaux, installations et aménagements dont les caractéristiques et le fonctionnement ne leur permettent pas une implantation cohérente dans ces zones à vocation dominante d'habitat.

Il s'agit des travaux, installations et aménagements suivants :

- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,

Certaines dénominations sont par ailleurs modifiées pour être en cohérence avec les termes du Code de l'Urbanisme.

➤ Concernant les annexes

Le PLU actuellement en vigueur autorise :

- Une seule annexe par unité foncière,
- Ou deux annexes, dans la limite du CES (0,05), si l'une des deux annexes est un garage.

La définition de l'annexe est reprise afin de prendre en compte les dispositions du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, afin de lever toute ambiguïté dans le cadre de l'application de la règle, il est précisé que les piscines et leur machinerie attenante et nécessaire ne sont pas comptabilisées dans le nombre d'annexes.

La règle d’emprise au sol des annexe évolue également, afin de chaque annexe puisse bénéficier d’une taille uniformisée sur le territoire (et non fonction de la taille de la parcelle). Ainsi, l’emprise au sol de chaque annexe autorisée est de 20 m².

➤ **Concernant les obligations en matière d’espace de stockage**

En vue d’améliorer la fonctionnalité et le confort des logements collectifs et intermédiaires, un espace de stockage fermé et couvert, intégré ou non à la construction principale, est imposé, pour les opérations créant plus de 4 logements. Chaque espace de stockage doit respecter une surface correspondant à 5 m² par logement.

➤ **Concernant la voirie**

Des évolutions sont apportées aux dispositions concernant la voirie, pour un meilleur fonctionnement de la commune, et une meilleure adéquation avec les besoins liés aux constructions.

A ce titre, l’emprise minimale des voies est de 5 m, à partir d’une opération d’au moins trois constructions (au lieu de deux constructions individuelles). Pour l’habitat collectif, une largeur minimum de 1,5 m devra être destinée à la circulation des piétons et des cycles (contre 2,5 m actuellement).

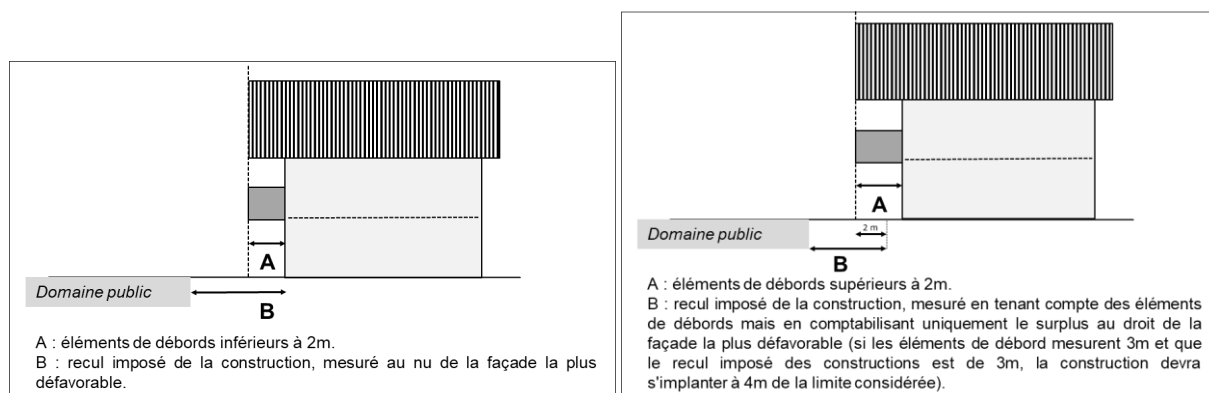
Enfin, les voies desservant des constructions individuelles devront avoir une emprise de 3,5 m de largeur.

➤ **Concernant l’implantation des constructions par rapport au domaine public**

Les modalités d’application de la règle d’implantation des constructions par rapport au domaine public sont revues, afin de faciliter la réalisation de balcons notamment, pour le confort de l’habitat.

Ainsi, pour l’application de la règle, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d’implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte.

Des schémas (n’ayant pas valeur de règle), sont ajoutés.



Par ailleurs, le recul des piscines est précisé : elles doivent s’implanter à 2 m minimum de la limite.

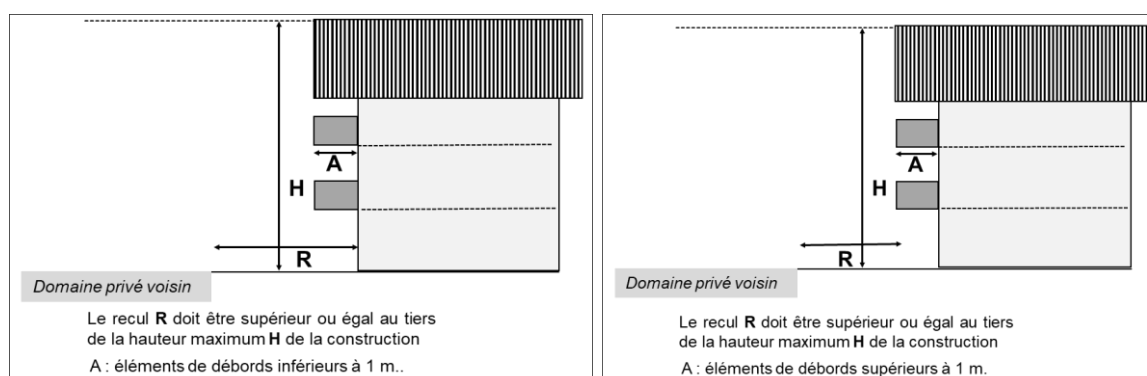
Enfin, une règle est introduite pour permettre de déroger aux règles de recul dans le cas d'une réfection des façades pour isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans.

➤ **Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les modalités d'application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont revues, afin de faciliter la réalisation de balcons notamment, pour le confort de l'habitat.

Ainsi, pour l'application de la règle le calcul doit se faire 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 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé.

Des schémas (n'ayant pas valeur de règle), sont ajoutés.



Par ailleurs, le recul des piscines est précisé : elles doivent s'implanter à 1 m minimum de la limite.

Enfin, une règle est introduite pour permettre de déroger aux règles de recul dans le cas d'une réfection des façades pour isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans.

➤ **Concernant l'implantation des constructions sur une même propriété**

Les règles actuellement en vigueur dans cet article, concernant les constructions en bande, sont supprimées, car trop difficiles à appliquer, et peu cohérentes avec le contexte du territoire.

A ce titre, cet article est non réglementé. Une règle concernant la longueur de façade est introduite à l'article 11.

➤ **Concernant la hauteur des constructions**

Une règle est introduite pour permettre de déroger aux règles de hauteur dans le cas d'une réfection des toitures pour isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans.

➤ **Concernant l'aspect des façades**

Des dispositions sont introduites pour améliorer l'insertion architecturale et paysagère en matière de traitement des façades.

A ce titre :

- La longueur des façades ne doit pas excéder 20 m (sauf en zone AUa, où la longueur est portée à 25 m au regard de la densité projetée dans la zone), afin de conserver sur la commune des volumes de construction cohérents avec l'existant, pour l'habitat.
- Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit.
- L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol, aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.
- La fermeture des balcons est interdite pour l'habitat collectif, afin de ne pas dénaturer la façade.

Pour l'installation de dispositifs techniques :

- Les panneaux solaires sont interdits en façade.
- L'installation de dispositifs de chauffage et/ou climatisation est autorisée en façade, sous réserves d'un positionnement au sol, et d'une bonne intégration paysagère.

Enfin, en matière de teintes, il est précisé que les teintes seront à choisir avec la commune.

Pour le bâti identitaire, le règlement indique que le PVC est déconseillé pour les huisseries. Cette mention est supprimée, car aujourd'hui des procédés existent et permettent une bonne intégration.

➤ **Concernant l'aspect des toitures**

Des dispositions sont introduites pour améliorer l'insertion architecturale et paysagère en matière de traitement des toitures.

Des règles concernant la pente des toitures sont introduites :

- La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 40 % (avec exceptions selon les traitements architecturaux, et les extensions de constructions existantes),
- Les toitures à deux pans sont obligatoires.
- Les toitures à un pan sont seulement autorisées en cas d'extension de la construction principale, si le point le plus haut de la toiture prend appui sur une façade de la construction initiale.
- Les toitures plates sont autorisées à condition d'être végétalisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de la construction, notamment en tant qu'élément de liaison entre deux constructions principales.

En matière de teinte, il est précisé que le blanc pur est interdit, et que les teintes seront à choisir avec la commune.

En cas d'installation de panneaux solaires, ceux-ci doivent respecter la pente générale du toit pour une meilleure intégration paysagère.

Enfin, pour le bâti identitaire, la mention du PVC déconseillé pour les huisseries est supprimée en zones UA, UB et AUB.

➤ **Concernant les clôtures**

Afin de mieux répondre aux attentes et besoins de la population, la hauteur maximale des clôtures est augmentée de 1,60 à 1,80 m.

➤ **Concernant le stationnement**

Afin de permettre le maintien d'un nombre de places de stationnement adapté et cohérent dans les opérations, et éviter le report des voitures sur l'espace public, il est demandé que les places de stationnement couvertes ou intégrées dans le volume de la construction soient non boxées. Cette disposition ne s'appliquera pas à l'habitat individuel.

Par ailleurs, l'application de l'article 12 est précisé : les règles s'appliquent en cas d'extension de bâtiment en termes de surface de plancher. La notion d'extension est donc ici précisée.

➤ **Concernant les occupations et utilisations du sol interdites en zone A et N**

Afin d'améliorer la lecture, la compréhension, et l'application du règlement des zones A et N, l'article 1 est revu. Il est ainsi indiqué que toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 sont interdites. Cela permet ainsi d'assurer que ces zones A et N restent protégées de tout projet non adapté à leur vocation.

Par ailleurs, pour le secteur Ad, la mention « nécessitant une autorisation d'urbanisme » est supprimée. En effet, toutes les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 doivent être interdites.

➤ **Concernant les occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A**

Pour les hangars de stockage de foin/paille, de rangement du matériel, le local de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, les serres et silos, les tunnels, le paragraphe est supprimé, car la sous-destination activité agricole étant autorisée, elle regroupe l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime. Cet article précise en effet que « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». De ce fait, toutes ces constructions et installations sont autorisées sur l'exploitation agricole.

De plus, afin de permettre en globalité les projets nécessaires à l'activité agricole, les travaux et aménagements agricoles sont autorisés aux mêmes conditions que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

En cohérence avec la doctrine établie par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers de Haute-Savoie, la surface du logement de fonction nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles est portée à 80 m².

En zone Ad, le règlement est renforcé et précisé concernant les mouvements de terrain, afin d'améliorer l'encadrement des projets. Ainsi, à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les installations et travaux divers, ainsi que les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation sont autorisés, à condition qu'ils

soient nécessaires à l'apport de matériaux inertes devant participer à la remise à niveau topographique du secteur considéré et qu'ils fassent l'objet d'une réhabilitation (après comblement) par de la terre végétale dans des conditions permettant sa réutilisation en terre agricole ou à l'exploitation forestière.

➤ **Concernant les zones humides**

Des dispositions spécifiques à la protection et la gestion des zones humides identifiées dans le PLU sont ajoutées, permettant des travaux ayant vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et les espèces protégées qui peuvent s'y développer. Les travaux identifiés sont les suivants :

- les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités hydrauliques,
- les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

➤ **Concernant les modalités d'ouverture à l'urbanisation des OAP**

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP est mis en œuvre, au sein des OAP. A ce titre, les mentions, dans le règlement écrit, se rapportant à l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs en matière de temporalité, sont supprimées.

Par ailleurs, au regard des analyses actuelles sur la commune et l'intercommunalité en matière de disponibilité de la ressource en eau potable, et de la capacité d'assainissement des eaux usées, les conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis à OAP, qui concentrent sur le territoire communal la majeure partie du potentiel de développement, ont été revues.

En effet, en matière d'eau potable, la commune est alimentée par deux réservoirs (Présilly-Feigères et Bel Air, avec une conduite communautaire en secours), d'une capacité de 2000 habitants. La population communale approchant 1900 habitants, la commune souhaite prendre les précautions nécessaires pour maîtriser son développement, dans l'attente de la mise en œuvre d'une solution technique à court terme. En effet, un nouveau schéma directeur d'eau potable est à l'étude, et prévoit une augmentation de capacité, et/ou un regroupement du stockage avec une commune voisine qui possède de larges ressources (commune de Présilly). Dans l'attente de la sécurisation du volume de production d'eau potable, la commune souhaite donc limiter son développement.

De plus, en matière de traitement des eaux usées, la station d'épuration de Neydens, qui traite les eaux de la commune, arrive également à saturation. Deux solutions sont travaillées : une nouvelle station en projet sur Neydens, pour un objectif de mise en service en 2027, ou le transfert des effluents sur une autre station (mise en service en 2030). Dans l'attente de ce nouvel équipement, la commune souhaite également maîtriser son développement.

A ces titres, l'ensemble des secteurs d'OAP sont conditionnés : leur réalisation sera conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable, et à la capacité de traitement des eaux usées, induites par le projet. De ce fait, la collectivité met en place une disposition permettant de temporiser les projets impliquant un accroissement démographique notable, dans l'attente de la réalisation des projets et solutions techniques mentionnés ci-avant.

Par ailleurs, dans le même sens, un échancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP est réintroduit (voir plus loin). Il permet que les OAP se mettent en œuvre les uns après les autres, et non dans le même temps.

➤ **Concernant la correction et la clarification du règlement**

La mention des espaces boisés classés dans le titre de l'article 13 est supprimée, excepté en zone N.

La mention du tènement est ajoutée pour le calcul des espaces verts communs.

L'article 14 est supprimé car le coefficient d'occupation du sol a été supprimé des dispositions du Code de l'Urbanisme.

L'article 15 est supprimé car les règles permettant une isolation par l'extérieur ont été réintroduites dans les autres articles du règlement. Par ailleurs, l'article concernant les apports solaires est difficilement applicable, et au regard du contexte d'adaptation au changement climatique, ses dispositions ne sont pas toujours adaptées, notamment pour les périodes estivales.

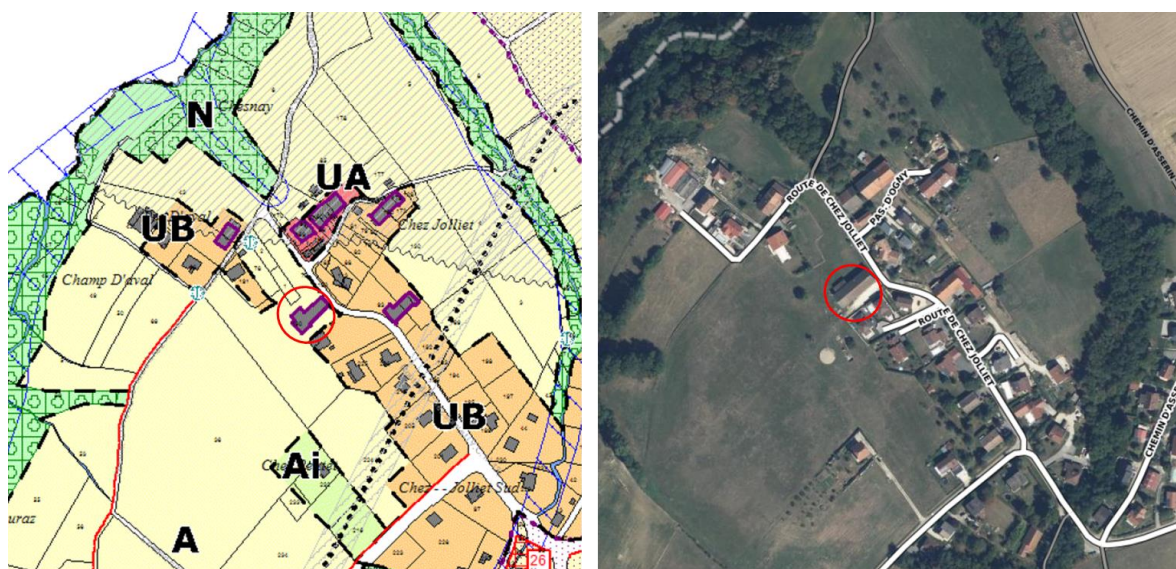
L'article 16 est également supprimé dans la mesure où les dispositifs concernés ne sont plus d'actualité dans la grande majorité des projets (paraboles par exemple). En tout état de cause, tout dispositif devra faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

2. LES EVOLUTIONS LIEES A DES SECTEURS PARTICULIERS

➤ **Concernant les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

La commune souhaite permettre le changement de destination d'une construction située au lieu-dit « Chez Jolliet », anciennement dédiée à l'activité agricole, mais qui n'est plus utilisée aujourd'hui, et dont les caractéristiques ne permettent pas à un repreneur d'y installer une nouvelle activité agricole.

En effet, la construction est située au cœur du hameau, à proximité de constructions à vocation d'habitat. Elle est par ailleurs ancienne, et est identifiée en tant que construction d'intérêt patrimonial.



Localisation de la construction au règlement graphique et sur photo aérienne.

Cette construction est à ce titre identifiée au règlement graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre un nouvel usage.

Par ailleurs, des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin d'encadrer le changement de destination. Le nombre de places de stationnement par construction est notamment encadré, et ne doit pas excéder 15 places, au regard de la configuration des lieux.

➤ **Concernant la gestion des habitations existantes en zone agricole et naturelle**

Compte tenu de la date d'approbation du PLU, les dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur à cette date permettaient la mise en œuvre du « pastillage » des constructions à vocation d'habitat existantes en zones A et N.

A ce titre, le PLU avait mis en place une zone Ai et une zone Ni, permettant d'adjoindre à chaque construction diffuse concernée un zonage et un règlement spécifique.

Cependant, la réforme des dispositions du Code de l'Urbanisme intervenue après cette date a supprimé cette possibilité. Il convient donc de modifier les dispositions initialement mises en place, afin de respecter les dispositions actuelles du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les zones Ai et Ni sont supprimées, et les constructions concernées sont classées respectivement en zone A et N.

Le règlement est également modifié, pour supprimer les dispositions relatives aux zones Ai et Ni.

Le règlement des zones A et N est complété pour inscrire les dispositions relatives à la gestion de l'habitat dans ces zones, prenant en compte la doctrine établie par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers de Haute-Savoie.

Ainsi, est admise l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, si cette dernière a une surface de plancher supérieure à 50 m², ce afin de ne pas transformer les constructions initialement annexes.

L'extension doit se limiter à 30% de la surface de plancher et 60 m², pour rester limitée, et ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

Deux annexes non habitables (comprise(s) celle(s) existante(s)) et une piscine peuvent s'implanter, à moins de 10 m de la construction principale, pour éviter le mitage. Leur emprise au sol ne doit pas excéder 40 m² en cumulé.

Des dispositions spécifiques à la gestion de ces constructions sont ensuite introduites aux articles 6 (implantation par rapport au domaine public), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives), 10 (hauteur), 11 (aspect extérieur), 12 (stationnement), 13 (espaces libres et plantations), sur la base de la réglementation en zone UB.

Enfin, des dispositions sont introduites pour permettre l'implantation, en zones A et N, d'une annexe, d'une piscine, ou d'un espace de stationnement, liés aux constructions situées en zone urbaine, et dont l'assiette foncière située en zone urbaine ne permet pas l'implantation de cette annexe. Les conditions introduites sont les suivantes :

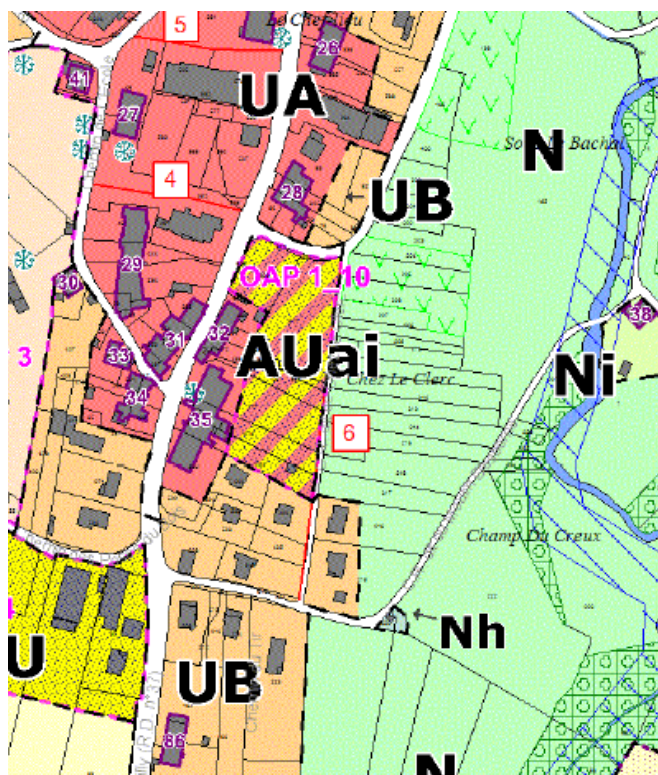
- l'implantation de ladite annexe et de ladite piscine soit impossible en zone UA ou UB,
- l'annexe et la piscine soient implantées à moins de 10 m de la construction principale, et l'annexe ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol,
- ne pas compromettre l'activité agricole (et forestière pour la zone N),
- une bonne intégration dans le site.

Dans ce cas, des règles spécifiques sont introduites pour maîtriser le nombre de stationnements créés, afin de ne pas nuire aux espaces agricoles et naturels :

Logement dont la surface est comprise entre	Places extérieures	Places intérieures
Surface de plancher de 0 à 75m ²	2	0
Surface de plancher de 76 à 125m ²	2	1
Surface de plancher de 126 à 175m ²	3	1
Surface de plancher de 176 à 225m ²	4	1
Surface de plancher de 226 à 275m ²	4	2
Surface de plancher de 276 à 325m ²	5	2
Surface de plancher de 326 à 375m ²	6	2

➤ **Concernant le secteur de l'OAP Chez Le Clerc (actuelle OAP 1)**

Au chef-lieu, le PLU en vigueur met en œuvre une Orientation d'Aménagement qui vise à encadrer et structurer le développement du centre-village.



Règlement graphique en vigueur sur le secteur

Cependant, les enjeux portés par ce secteur ont conduit la municipalité à réexaminer l'aménagement envisagé à terme sur ce site.

L'OAP actuellement opposable prévoit un programme de logements de type individuel, intermédiaire et collectif, et une densité, sur l'ensemble du site de l'OAP, d'environ 40 logements à l'hectare (soit environ 28 logements).

Une servitude pour la réalisation de logements sociaux est également inscrite, avec l'objectif de réaliser, pour chaque programme de logements :

- 15 % de logements locatifs aidés (soit 4 à 5 logements), dont 25% en PLS (soit 1 logement) et 75 % en PLUS (soit 3 à 4 logements) ;
- 15 % de logements en accession aidée (soit 4 à 5 logements).

Des principes d'espace public et de confortement des équipements publics sont également inscrits, et identifiés sur le schéma opposable ci-dessous.

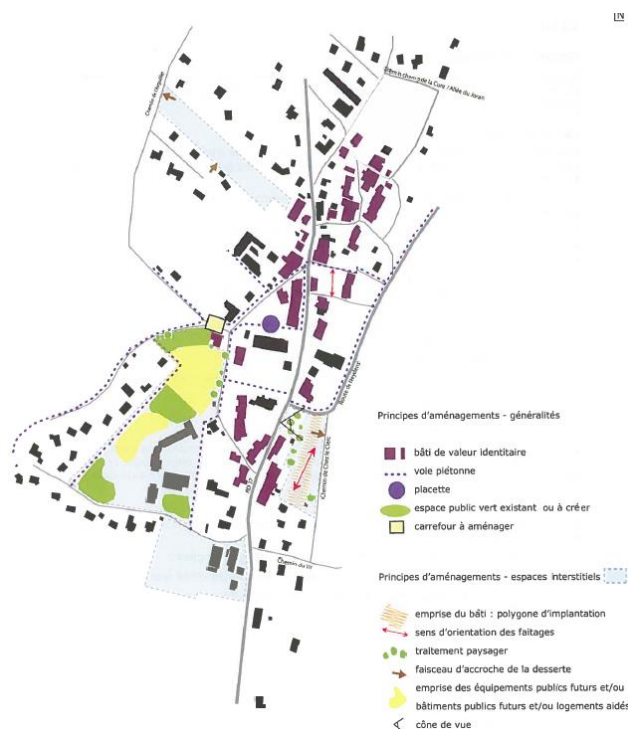


Schéma opposable de l'OAP n°1.

Une étude urbaine a été menée par la commune afin de porter une réflexion sur le devenir de l'aménagement de ce secteur, en vue de revoir l'OAP en vigueur.

Etat initial du secteur d'études :

DIAGNOSTIC / position du site d'étude - limites

Le village-rue

Le site est situé en frange Est du centre-bourg, à proximité directe des principaux équipements (école, mairie, terrains de sport ...)

Il est longé en sa limite Ouest par la route de Présilly, dont l'alignement bâti de part et d'autre constitue la typologie de village-rue.



Le village-rue forme un front bâti hémicycle en limite Ouest du site

A l'Est du site, le relief descendant ouvre une vue pleinement dégagée vers le grand paysage, et le Mont Salève en arrière-plan.



vue dégagée vers le Mont Salève



entrée SUD du site



entrée Est du site

DIAGNOSTIC / le bâti existant

le bâti existant présent sur le site d'étude est un ensemble de petits mitoyens successifs, formant 2 bâtiments principaux implantés le long de la rue de Présilly.

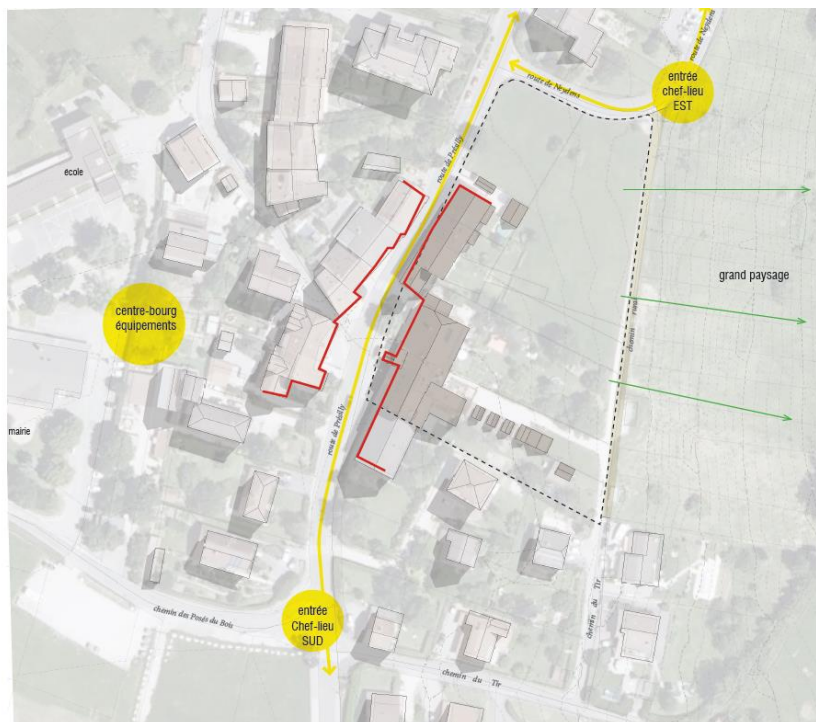
Le volume correspond à du R+1+combles, avec toiture à pans dont le faîtage suit la grande longueur. Quelques murs refends en dépassée des façades rappellent la typologie des fermes locales.

Un décalage entre les 2 formes principales aménage un espace propice à une petite placette, renforcé par la présence d'un arbre.

Le recul des bâtiments par rapport à la voie permet l'usage de stationnement extérieur, quelques garages couverts dans bâti sont également accessibles depuis la route de Présilly.

On distingue clairement les différentes «tranches» mitoyennes, de par leur traitement de façade hétéroclite.

La présence d'escaliers extérieurs atteste de la typologie de «logement intermédiaire» actuellement en place sur le site : des accès et stationnements privatifs (principalement à l'Ouest), des jardins (à l'Est), des stationnements couverts intégrés dans le bâti, quelques annexes, des logements en duplex, ou superposés.



DIAGNOSTIC / aspect paysager

la zone paysagère préservée

L'angle Nord-Ouest du tènement, actuellement vierge de toute construction, offre 2 qualités d'usage :

- depuis la route de Présilly, il offre une respiration visuelle, qui contraste avec le côté « fermé » du village-rue.
- depuis la route de Neydens, il sécurise le carrefour, avec un cône de visibilité qui permet d'anticiper le trafic avant de traverser ce carrefour.

Cette zone paysagère devra être maintenue sans construction, son potentiel d'usages reste à déterminer (parc public aménagé, espace vert au profit de l'aménagement, jardins potagers, stationnement aérien ...)

la prairie

Une grande partie du tènement libre est constitué d'une prairie, positionnée entre les constructions et le chemin rural à l'Est. Cette zone est en pente douce suivant l'axe O/E.

Les jardins privatifs

En contraste avec les façades Ouest des bâtis existants dédiés aux accès & stationnements, le pied de façades Est est aménagé en jardins privatifs. Sur les parcelles les plus au sud du terrain, ces jardins s'étendent jusqu'à la limite Est, et englobent un bosquet d'arbres qu'il conviendrait de préserver.

le stationnement

Le recul des bâtis le long de la route de Présilly ménage des stationnements aériens « informels », en pieds de façade. Certains stationnements aériens sont prolongés par des garages inclus dans le volume construit.

Quelques exceptions :

- un accès depuis le chemin du Tir a été récemment aménagé, pour organiser du stationnement aérien et couvert depuis le chemin rural, à l'Est.
- au Nord, une voirie privée depuis la route de Présilly dessert du stationnement couvert en second niveau du bâti principal.



DIAGNOSTIC / conclusions

L'OAP du chef-lieu a pour objectif de **densifier le centre-bourg**, afin d'en renforcer son caractère urbanisé prioritaire, tout en respectant le **caractère rural et villageois** du lieu. Cette densification participera à terme à renforcer la vitalité du chef-lieu, en profitant des équipements à proximité directs.

Pour cela, l'opération future devra **faire coexister des qualités paysagères fortes, des formes urbaines en place, mais aussi s'assurer de la gestion des flux, de l'accès et de la gestion des stationnements.**

Le diagnostic de l'existant permet de déterminer des pistes de réflexion, et une stratégie de projet basée sur ces principaux axes :

-> **l'accès Nord à privilégier, depuis la route de Neydens et dans le prolongement du chemin rural. Cet accès devra être finement dimensionné et aménagé, avec un enjeu lié à la sécurité à résoudre.**

-> **maintenir la zone paysagère au carrefour entre la route de Présilly et la route de Neydens, afin de préserver une respiration visuelle depuis la route de Présilly, mais aussi de maintenir le cône de visibilité dégagé nécessaire au fonctionnement du carrefour. Cette zone pourra être mise à profit pour l'aménagement d'espaces verts dont les usages seront à déterminer.**

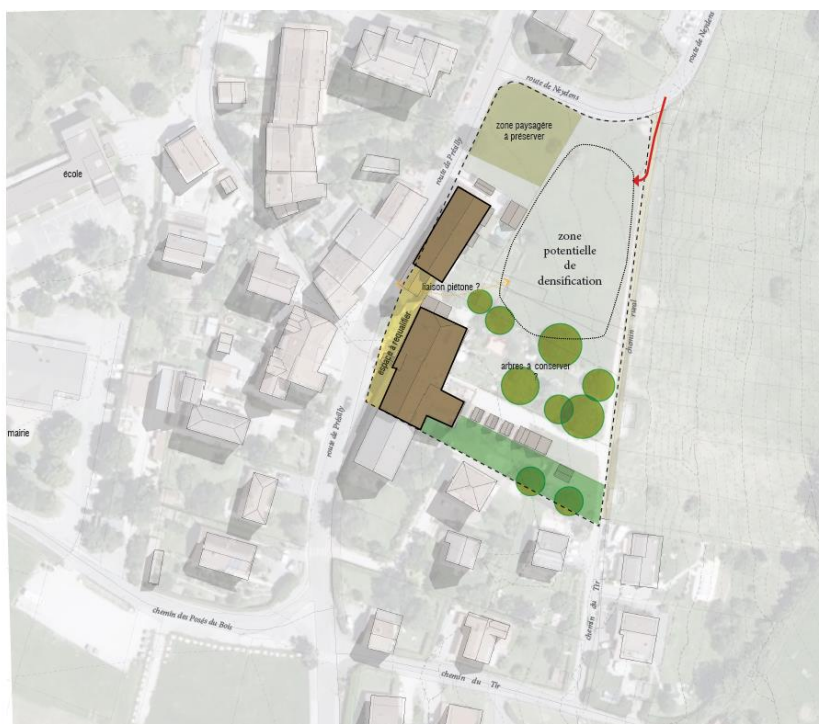
-> **statut de l'espace vide entre la rte de Présilly et le pied de façade à déterminer (potentiel d'aménagement public ?)**

-> **proposer une morphologie bâtie qui reprend les gabarits présents sur la parcelle, à savoir : R+1 + combles.**

-> **les typologies de logement intermédiaires en place pourront être poursuivies, et renforcées dans l'organisation future des bâtiments créés.**

-> **gestion du stationnement : le calcul du nombre de stationnements nécessaires pour l'aménagement s'appuiera sur les objectifs définis par le PLU en vigueur. Il devra être intégré à l'aménagement, et assurer la meilleure perméabilité possible des sols. Il serait bénéfique d'intégrer les besoins en stationnement pour le bâti déjà existant dans les aménagements futurs et de supprimer les stationnements existants le long de la rte de Présilly.**

-> **les vues dégagées à l'Est vers le grand paysage, orienteront l'implantation des gabarits bâtis à créer.**



En matière de risques naturels

La carte d'aléas concernant le territoire communal n'identifie aucun aléa sur le secteur d'études.

En matière de sensibilités naturelles et environnementales

Les enjeux environnementaux ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU, notamment en matière de paysage (maintien du cône de vue).

Aucune sensibilité majeure supplémentaire n'a été identifiée sur le secteur d'étude.

Scénario retenu :

A l'appui du diagnostic et des enjeux, dans le cadre de l'étude, plusieurs scénarios ont été élaborés, et une esquisse a été retenue en tant qu'image directrice du secteur, et pour guider la réécriture de l'OAP.

Le projet répond à l'enjeu de permettre une densification douce de ce secteur, à la fois en permettant la réalisation de constructions nouvelles et la réhabilitation de l'existant en vue de la création de plusieurs logements, tout en ménageant l'aménagement du site pour maintenir les vues sur le grand paysage dont les constructions existantes bénéficient. L'objectif de l'aménagement d'ensemble est de permettre de trouver une solution pour répondre aux besoins de stationnement induits par la réhabilitation des constructions existantes, créant de nouveaux logements.

A ce titre, environ 15 nouveaux logements sont envisagés, et 5 à 8 logements supplémentaires sont possibles en réhabilitation de l'existant.

Le projet œuvre pour conserver les caractéristiques du centre-bourg, grâce à la préservation et à la valorisation des caractéristiques paysagères et urbaines existantes (habitat ancien de centre-bourg, vues sur le grand paysage, arbres en place, matériaux, etc.).

Le scénario retenu propose des conditions favorables à la mixité de l'habitat, avec des typologies d'habitat intermédiaire peu présentes dans le secteur, et permettant de poursuivre la dynamisation du chef-lieu par l'accueil de population.

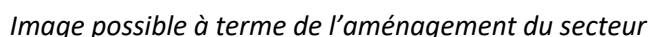
Un maillage de connexions modes doux est dessiné sur l'ensemble du secteur, permettant aux futurs habitants de rejoindre aisément et agréablement les polarités du chef-lieu.

En termes de mobilité automobile, l'objectif est de donner aux voitures une place réduite et maîtrisée, qu'il s'agisse de circulation ou de stationnement. Le projet prend en compte par ailleurs l'enjeu de sécurisation du carrefour entre la Route de Neydens et le Chemin de Chez Le Clerc.

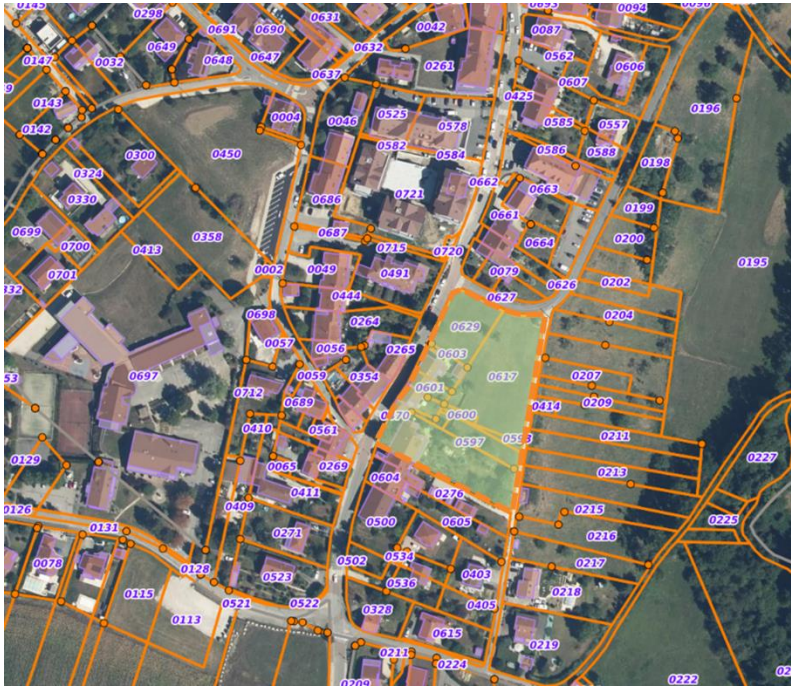
Les principes d'aménagement sont ainsi les suivants :

- Une zone non bâtie, en partie Nord du tènement, permet de conserver une bonne visibilité et une respiration urbaine depuis l'axe principal – route de Présilly, vers le grand paysage et le Salève.
- Une zone non bâtie est également proposée en cœur de parcelle, avec un recul des constructions neuves vis-à-vis des constructions existantes à l'Ouest de la parcelle. Cet espace paysager assure l'intimité des logements déjà en place, et conserve pleinement l'ensoleillement des façades Est du bâti existant.
- L'espace vert existant au Sud du tènement est également conservé libre de toute construction.
- Les constructions neuves sont implantées de préférence perpendiculairement à la pente du terrain, suivant l'axe Est-Ouest, et décomposé en plusieurs bâtiments indépendants, afin de ménager des percées visuelles depuis le cœur d'ilot et les logements existants, vers les vues lointaines à l'Est.
- La morphologie retenue pour ce scénario correspond au gabarit des fermes traditionnelles locales : des constructions sobres, en longueur, à R+1+ combles maximum, avec une toiture à 2 pans dont le faitage suit la plus grande longueur. La réinterprétation contemporaine de cette

- Les typologies associées à ces gabarits pourront aller du T2 au T4, avec une variété de combinaisons allant du duplex avec jardin (maison double accolée par exemple), aux simplex superposés (avec jardin RDC et terrasse à l'étage). Chaque logement pourra bénéficier d'une entrée privative, ou d'un escalier desservant 2 à 3 logements maximum, et d'un espace extérieur privatif (principe du logement intermédiaire).
- La topographie naturelle du terrain, en pente progressive vers le chemin rural, permet d'envisager l'aménagement d'un sous-sol semi-enterré servant de socle commun aux bâtiments créés, facilement accessible depuis le chemin à l'Est, et pouvant absorber une partie des stationnements.
- Un espace de stationnement extérieur, positionné à l'entrée du site, pourra compléter les besoins, et notamment les places supplémentaires à créer sur la parcelle pour les logements dans l'existant.
- Cette organisation du stationnement sur la parcelle permettra de limiter l'impact visuel induit, de conserver le maximum de pleine terre (stationnement en partie sous l'emprise bâtie), de limiter au maximum la surface des voiries, et donc de favoriser au mieux l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.



19



Nouveau périmètre de l'OAP.

En matière de logement social, afin de permettre l'équilibre opérationnel de l'opération, la servitude existante sur le secteur doit être levée. En effet, au regard des contraintes d'intégration paysagère, de l'exigence des aménagements projetés, de la nécessité de ménager les vues pour les constructions existantes, et surtout de la prise en compte, dans le projet, de la rénovation et réhabilitation de constructions existantes pour création de logements, il est difficile d'intégrer la production de logements sociaux. A ce titre, la commune prévoit, sur un autre secteur situé au Chef-lieu (voir plus loin), la réalisation d'un projet permettant de compenser le volume de logements sociaux initialement prévu sur ce secteur.

Pour mémoire, l'OAP prévoyait une densité de l'ordre de 40 lgt/ha, soit la production d'environ 24 logements. 30% de logements sociaux étaient demandés (15% en locatif et 15% en accession), soit entre 7 et 8 logements sociaux.

L'OAP inscrite dans le cadre de la modification prévoit environ 20 à 23 logements supplémentaires, ce qui portera la densité du secteur à environ 39 logements à l'hectare, ne venant pas modifier les densités initialement prévues, mais prenant en compte un périmètre nouveau, et la présence de constructions existantes.

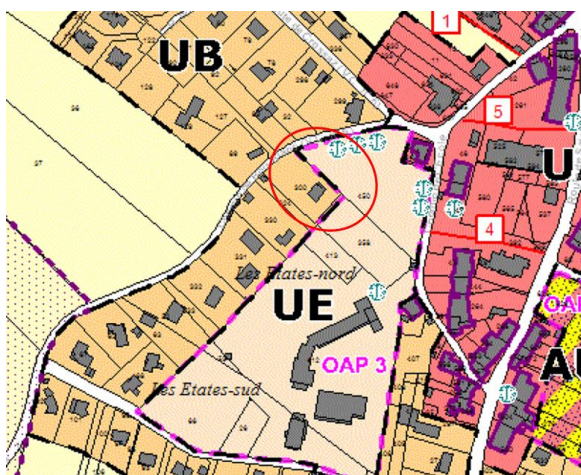
De plus, quelques adaptations des règlements écrit et graphique sont nécessaires, à savoir :

- En lien avec le nouveau périmètre de l'OAP, la modification du règlement graphique afin de :
 - Faire évoluer le classement des parcelles 605 et 276 de la zone AUai vers la zone UA.
 - Modifier le périmètre de l'OAP 1_10, en supprimant les parcelles 605 et 276 du périmètre, et en ajoutant les parcelles 277, 470, 472, 601, 602, 603.
 - Supprimer le périmètre de mixité sociale.
- La modification du règlement écrit, afin de :
 - préciser que le secteur couvert par l'OAP 1 sur la partie de la zone AUai doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - Limiter la longueur des façades à 25 m.

➤ Concernant le secteur des Etates Nord

Au Chef-lieu, et plus précisément dans le secteur identifié et dédié, dans le PLU en vigueur, aux équipements publics, la commune souhaite faire évoluer certains principes initialement mis en place pour permettre la réalisation d'un projet en renouvellement urbain (en remplacement d'une construction individuelle), afin de mettre en œuvre un projet de logements sociaux en locatif et accession (de type BRS), pour environ 20 logements, de quelques logements partagés dédiés aux seniors, et d'un équipement public dédié à la petite enfance (de type micro crèche ou maison d'assistante maternelle).

Ce projet est nécessaire pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en matière de logements et d'équipements publics. Il permet également de réaliser les logements sociaux initialement prévus sur le secteur de l'OAP n°1.



Localisation du secteur au règlement graphique et sur photo aérienne.

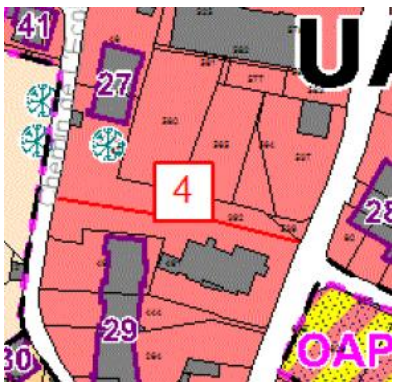
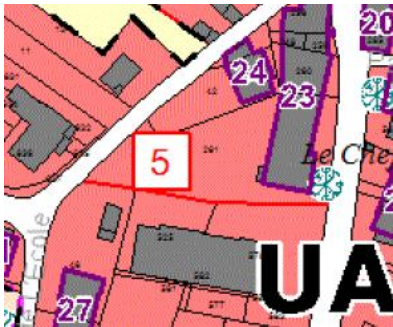
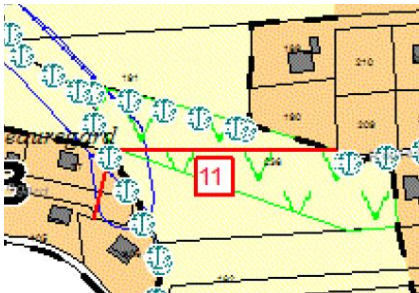
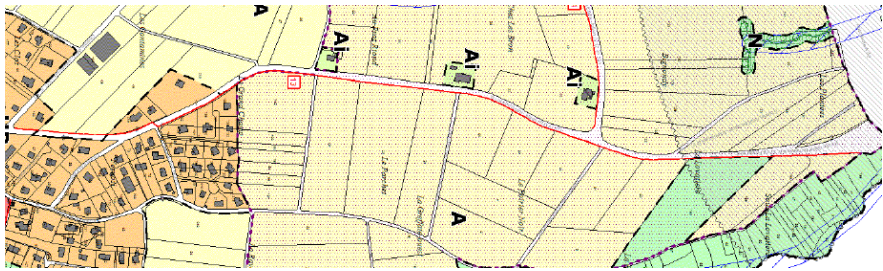
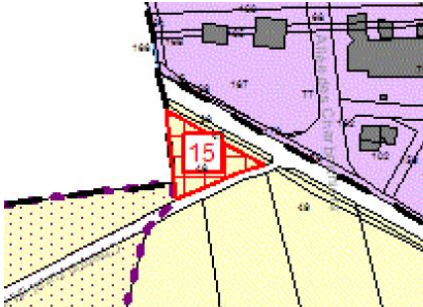
A ce titre, il est nécessaire de faire évoluer le dispositif réglementaire du PLU dans le secteur, afin de permettre ce projet. Les parcelles concernées sont classées en zone UA, plus adaptée à la densification et la mixité des fonctions, et l'OAP n°3 est modifiée pour faire évoluer le principe d'espace vert et permettre cette construction, sans pour autant dénaturer les grands objectifs qui ont prévalu à la réflexion d'aménagement du secteur.

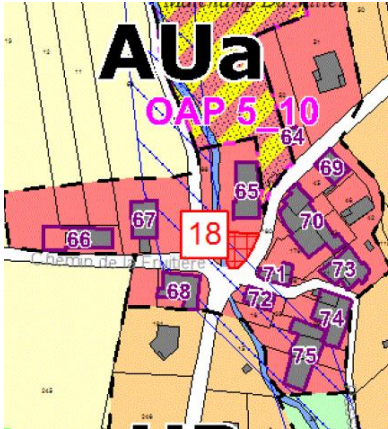
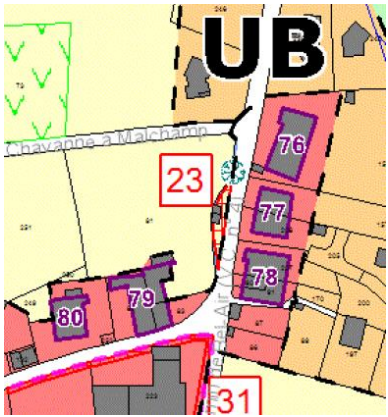
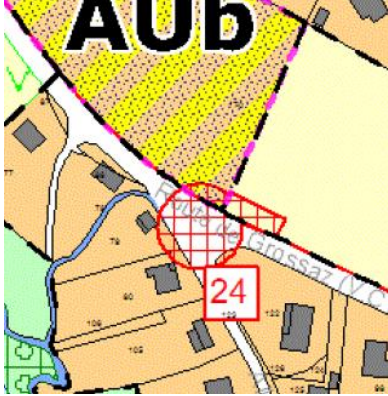
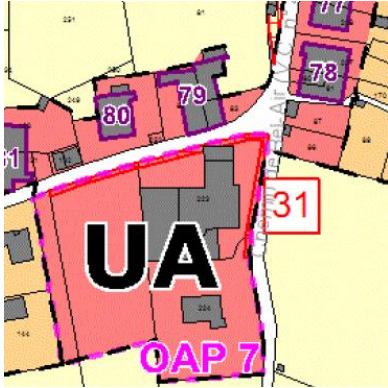
3. LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

➤ Concernant les emplacements réservés à supprimer

Les emplacements réservés suivants sont supprimés : soit ils ont pu faire l'objet d'acquisitions foncières, soit ils n'ont plus d'utilité pour la commune.

Numéro de l'emplacement réservé	Localisation au règlement graphique
---------------------------------	-------------------------------------

4	
5	
11	
13	
15	

18	 <p>AUa OAP 5-10</p> <p>Map showing the AUa zone with numbered plots (64-75) and OAP 5-10. The map includes a river and surrounding land parcels.</p>
23	 <p>UB</p> <p>Map showing the UB zone with numbered plots (76-80) and 31. The map includes a road and surrounding land parcels.</p>
24	 <p>AUb</p> <p>Map showing the AUb zone with a red grid and numbered plot 24. The map includes a river and surrounding land parcels.</p>
31	 <p>UA OAP 7</p> <p>Map showing the UA zone with numbered plots (78-80) and 31. The map includes a road and surrounding land parcels.</p>

➤ **Concernant un emplacement réservé à inscrire**

Un emplacement réservé est nécessaire pour permettre la réalisation d'une voie verte (dédiée aux modes de déplacement doux) en bordure de la Route du Chable.



Localisation du secteur de projet.

4. LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Au regard de l'évolution des projets sur la commune, et de la réglementation, un nouvel échancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP est introduit, permettant de prendre en compte l'ensemble des OAP qui n'ont pas été réalisées à ce jour.

Il permet par ailleurs, comme vu précédemment, de maîtriser le développement de la commune au regard des capacités de la ressource en eau potable, et de traitement des eaux usées.

Ainsi, à ce titre, un échancier est introduit pour les OAP non encore réalisées. Cet échancier remplace l'orientation d'aménagement thématique (n°10), qui concernait le phasage de l'urbanisation.

5. LES INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les incidences présentées sont seulement celles issues de l'objet de la modification n°2, et en aucun cas des dispositions du PLU en vigueur antérieurement validées et en vigueur aujourd'hui.

Tableau d'analyse des incidences environnementales pressenties.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant la prise en compte des évolutions législatives et réglementaires.	Remplacer les articles cités dans le règlement écrit par les mêmes articles actuellement en vigueur.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les travaux, installations et aménagements.	Interdire les travaux, installations et aménagements dont les caractéristiques ne permettent pas une implantation au sein des secteurs d'habitat.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant les annexes.	Préciser la définition de l'annexe, et modification de la règle d'emprise au sol.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les obligations en matière de stockage.	Imposer un espace de stockage par logement pour les opérations de plus de 4 logements.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant la voirie.	Modifier les règles d'emprise des voies.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport au domaine public.	Modifier les modalités d'application de la règle, notamment en matière de prise en compte des débords. Introduire un recul pour les piscines. Permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique des constructions.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Modifier les modalités d'application de la règle, notamment en matière de prise en compte des débords. Introduire un recul pour les piscines. Permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique des constructions.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant l'implantation des constructions sur une même propriété.	Supprimer les règles non appropriées au contexte de la commune.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant la hauteur des constructions.	Permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique des constructions.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant l'aspect des façades.	Introduire des dispositions pour améliorer l'insertion architecturale et paysagère en matière de traitement des façades.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive avec une meilleure intégration paysagère des constructions.	Incidence positive avec une meilleure intégration paysagère des constructions.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant l'aspect des toitures.	Introduire des dispositions pour améliorer l'insertion architecturale et paysagère en matière de toitures.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive avec une meilleure intégration paysagère des constructions.	Incidence positive avec une meilleure intégration paysagère des constructions.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les clôtures.	Augmenter la hauteur maximale autorisée des dispositifs de clôture.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant le stationnement.	Interdire les stationnements boxés, et préciser les modalités d'application de la règle en cas d'extension de bâtiment.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les occupations du sol interdites en zone A et N.	Préciser à l'article 1 que toute occupation ou utilisation non citée à l'article 2 est interdite. Améliorer la lisibilité du règlement.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant les occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A.	Simplifier la lecture de l'article, permettre un logement de fonction d'une surface maximale de 80 m². Renforcer et préciser la réglementation concernant les mouvements de terrain en secteur Ad.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive par un meilleur encadrement de la possibilité de mouvements de terrain en secteur Ad.
Modification du règlement écrit concernant les zones humides.	Introduire des dispositions spécifiques visant à la protection et la gestion des zones humides identifiées par le PLU.	Incidence positive pour une meilleure protection et mise en valeur voire restauration de ces milieux.	Incidence positive pour une meilleure protection et mise en valeur voire restauration de ces milieux.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive pour une meilleure protection et mise en valeur voire restauration de ces milieux.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant les modalités d'ouverture à l'urbanisation des OAP.	Introduire une condition à l'ouverture à l'urbanisation des OAP : la capacité de la ressource en eau potable et de traitement des eaux usées.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Meilleure prise en compte des capacités de la ressource et de traitement, et mise en place de mesures permettant de maîtriser le développement au regard de ces capacités.	Meilleure prise en compte des capacités de la ressource et de traitement, et mise en place de mesures permettant de maîtriser le développement au regard de ces capacités.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit pour sa correction et clarification.	Permettre une rectification et mise à jour de certains articles.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification des règlements écrit et graphique afin d'identifier une construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Permettre un nouvel usage d'une construction anciennement agricole.	Pas d'incidence notable car le secteur d'implantation de la construction est déjà aménagé et ne comporte pas d'enjeux.	Pas d'incidence notable car le secteur d'implantation de la construction est déjà aménagé et ne comporte pas d'enjeux.	Incidence positive, car le changement de destination permettra la réhabilitation de la construction dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales.	Incidence positive, car le changement de destination permettra la réhabilitation de la construction dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales.	Pas d'incidence notable, car le changement de destination n'implique pas une modification des capacités d'accueil totales prévues par le PLU (notamment au regard du maintien en zone AU du secteur au lieu-dit « Poses du Bois »).	Pas d'incidence notable car pas de modification sur le mode de gestion de la ressource.	Pas d'incidence notable car le secteur concerné est déjà construit.
Modification du règlement écrit concernant la gestion de l'habitat existant en zones A et N	Mettre à jour le dispositif réglementaire au regard des évolutions législatives, et prendre en compte la doctrine établie par la CDPENAF.	Pas d'incidence notable car les capacités de construction ne sont pas augmentées.	Pas d'incidence notable car les capacités de construction ne sont pas augmentées.	Incidence positive avec une meilleure intégration paysagère de l'évolution de ces constructions.	Incidence positive avec une meilleure intégration paysagère de l'évolution de ces constructions.	Pas d'incidence notable car les capacités de construction ne sont pas augmentées.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Concernant le secteur de l'OAP Chez Le Clerc (OAP 1)	Prendre en compte l'étude urbaine réalisée : modification des règlements écrit et graphique et réécriture de l'OAP.	Pas d'incidence notable, le site n'étant pas situé dans un secteur à enjeux identifiés.	Pas d'incidence notable, le site n'étant pas situé dans un secteur à enjeux identifiés.	Incidence positive, avec une meilleure intégration paysagère du projet futur par rapport au projet initialement envisagé.	Incidence positive, avec une meilleure intégration paysagère du projet futur par rapport au projet initialement envisagé, et une meilleure prise en compte des constructions existantes.	Pas d'incidence notable car les capacités de construction ne sont pas augmentées.	Pas d'incidence notable car pas de modification sur le mode de gestion de la ressource.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Concernant le secteur des Etates Nord.	Permettre la réalisation d'un programme de logements sociaux, logements partagés et équipement public.	Pas d'incidence notable, le site n'étant pas situé dans un secteur à enjeux identifiés, et étant déjà en partie construit.	Pas d'incidence notable, le site n'étant pas situé dans un secteur à enjeux identifiés, et étant déjà en partie construit.	Incidence positive avec la poursuite de la mise en œuvre d'un projet urbain d'ensemble au Chef-lieu, permettant de structurer le secteur.	Incidence positive avec la poursuite de la mise en œuvre d'un projet urbain d'ensemble au Chef-lieu, permettant de structurer le secteur.	Pas d'incidence notable, car le changement de destination n'implique pas une modification des capacités d'accueil totales prévues par le PLU (notamment au regard du maintien en zone AU du secteur au lieu-dit « Poses du Bois »).	Pas d'incidence notable car pas de modification sur le mode de gestion de la ressource.	Pas d'incidence notable car le secteur concerné est déjà en partie construit.
Modification du règlement graphique concernant les emplacements réservés.	Supprimer les emplacements réservés 4, 5, 11, 13, 15, 18, 23, 24, 31.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement graphique concernant les emplacements réservés.	Inscrire un emplacement réservé pour la réalisation d'une voie verte dédiée aux modes doux.	Pas d'incidence notable. Dans le cadre du projet, les arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme seront pris en compte et préservés (la protection réglementaire n'est pas supprimée).	Pas d'incidence notable. Dans le cadre du projet, les arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme seront pris en compte et préservés (la protection réglementaire n'est pas supprimée).	Pas d'incidence notable. Dans le cadre du projet, les arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme seront pris en compte et préservés (la protection réglementaire n'est pas supprimée).	Pas d'incidence notable. Dans le cadre du projet, les arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme seront pris en compte et préservés (la protection réglementaire n'est pas supprimée).	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification des OAP concernant l'ouverture à l'urbanisation	Mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Meilleure prise en compte des capacités de la ressource et de traitement, et mise en place de mesures permettant de maîtriser le développement au regard de ces capacités.	Meilleure prise en compte des capacités de la ressource et de traitement, et mise en place de mesures permettant de maîtriser le développement au regard de ces capacités.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant la prise en compte des évolutions législatives et réglementaires.	Remplacer les articles cités dans le règlement écrit par les mêmes articles actuellement en vigueur.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les travaux, installations et aménagements.	Interdire les travaux, installations et aménagements dont les caractéristiques ne permettent pas une implantation au sein des secteurs d'habitat.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les annexes.	Préciser la définition de l'annexe, et modification de la règle d'emprise au sol.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les obligations en matière de stockage.	Imposer un espace de stockage par logement pour les opérations de plus de 4 logements.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant la voirie.	Modifier les règles d'emprise des voies.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport au domaine public.	Modifier les modalités d'application de la règle, notamment en matière de prise en compte des débords. Introduire un recul pour les piscines. Permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique des constructions.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Modifier les modalités d'application de la règle, notamment en matière de prise en compte des débords. Introduire un recul pour les piscines. Permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique des constructions.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant l'implantation des constructions sur une même propriété.	Supprimer les règles non appropriées au contexte de la commune.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant la hauteur des constructions.	Permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique des constructions.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive pour améliorer l'efficacité énergétique des constructions existantes.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant l'aspect des façades.	Introduire des dispositions pour améliorer l'insertion architecturale et paysagère en matière de traitement des façades.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive pour améliorer l'efficacité énergétique des constructions existantes.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant l'aspect des toitures.	Introduire des dispositions pour améliorer l'insertion architecturale et paysagère en matière de toitures.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive pour améliorer l'efficacité énergétique des constructions existantes.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les clôtures.	Augmenter la hauteur maximale autorisée des dispositifs de clôture.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant le stationnement.	Interdire les stationnements boxés, et préciser les modalités d'application de la règle en cas d'extension de bâtiment.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les occupations du sol interdites en zone A et N.	Préciser à l'article 1 que toute occupation ou utilisation non citée à l'article 2 est interdite. Améliorer la lisibilité du règlement.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant les occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A.	Simplifier la lecture de l'article, permettre un logement de fonction d'une surface maximale de 80 m². Renforcer et préciser la réglementation concernant les mouvements de terrain en secteur Ad.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les zones humides.	Introduire des dispositions spécifiques visant à la protection et la gestion des zones humides identifiées par le PLU.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant les modalités d'ouverture à l'urbanisation des OAP.	Introduire une condition à l'ouverture à l'urbanisation des OAP : la capacité de la ressource en eau potable et de traitement des eaux usées.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit pour sa correction et clarification.	Permettre une rectification et mise à jour de certains articles.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification des règlements écrit et graphique afin d'identifier une construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Permettre un nouvel usage d'une construction anciennement agricole.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU, et réutilisation d'une construction existante.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU, et réutilisation d'une construction existante.	Pas d'incidence notable, aucun aléa n'a été répertorié sur le secteur par la carte d'aléas.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant la gestion de l'habitat existant en zones A et N	Mettre à jour le dispositif réglementaire au regard des évolutions législatives, et prendre en compte la doctrine établie par la CDPENAF.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Concernant le secteur de l'OAP Chez Le Clerc (OAP 1)	Prendre en compte l'étude urbaine réalisée : modification des règlements écrit et graphique et réécriture de l'OAP.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU.	Pas d'incidence notable, aucun aléa n'a été répertorié sur le secteur par la carte d'aléas.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Concernant le secteur des Etates Nord.	Permettre la réalisation d'un programme de logements sociaux, logements partagés et équipement public.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU.	Pas d'incidence notable, aucun aléa n'a été répertorié sur le secteur par la carte d'aléas.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU.
Modification du règlement graphique concernant les emplacements réservés.	Supprimer les emplacements réservés 4, 5, 11, 13, 15, 18, 23, 24, 31.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement graphique concernant les emplacements réservés.	Inscrire un emplacement réservé pour la réalisation d'une voie verte dédiée aux modes doux.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable, le secteur n'est pas concerné par un aléa au sein de la carte des aléas.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification des OAP concernant l'ouverture à l'urbanisation	Mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Au regard de l'analyse développée ci-avant, le projet de modification n°2 du PLU de Feigères n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Le projet de modification du PLU œuvre notamment pour une meilleure prise en compte des sensibilités paysagères du territoire, et une meilleure facilité d'application du règlement, donc des objectifs portés par le PADD du PLU.

6. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Le champ d'application de la modification :

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le choix de la procédure de modification du PLU apparaît donc justifié.

La présente modification est dite "de droit commun". Elle est régie par les articles L.153.36 à L.153.44 du Code de l'Urbanisme :

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 L153-41

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La présente notice explicative, qui expose le projet et les changements qui seront apportés au PLU, est transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la démarche mentionnée aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre d'une modification est également soumise au respect des modalités d'enquête publique telles que définies par les articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les observations susceptibles d'être émises par ces personnes ainsi informées sont alors jointes au dossier d'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet suite aux remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique, le Conseil Communautaire approuve la modification du PLU.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU REGLEMENT ECRIT DU PLU

➤ Concernant la prise en compte des évolutions législatives et réglementaires

Les différents articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement sont modifiés de la manière suivante :

- L'article L123-1-5-II-4 est remplacé par l'article L151-15,
- L'article L123-1-5-III-2 est remplacé par l'article L151-19,
- L'article R123-11-b) est remplacé par l'article R151-34,

➤ Concernant les travaux, installations et aménagements

ARTICLE UA/UB /UX/AUA/AUB/AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

1.2 - Les travaux, installations et aménagements

- Les terrains de camping.
- ~~- Les parcs résidentiels de loisirs.~~
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les aires de stationnement de caravanes.
- Les exhaussements et les affouillements excepté ceux mentionnés à l'article 2.2.

1.3 - Autres aménagements

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- ~~- Les carrières.~~

[...].

➤ Concernant les annexes

**ARTICLE UA/UB/AUA/AUB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

2.3 - Les annexes fonctionnelles des habitations

~~Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois.~~

Une seule annexe par unité foncière est autorisée ou deux annexes dans la limite du CES (article 9) si l'une des 2 est un garage.

~~Les piscines et leur machinerie attenante et nécessaire ne sont pas comptabilisées dans le nombre d'annexes.~~

ARTICLE UA/UB/AUA/AUB 9 – EMPRISE AU SOL

[...]

9.1 – Pour les annexes :

~~Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,05.~~

~~L'emprise au sol de chaque annexe autorisée ne doit pas dépasser 20 m².~~

➤ Concernant les obligations en matière d'espace de stockage

**ARTICLE UA/UB/AUA/AUB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

2.9 - Obligations en matière d'espace de stockage

~~Les opérations à sous-destination de logement, et créant plus de 4 logements, sont autorisées à conditions qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, d'une surface minimum de 5 m² par unité de logement.~~

➤ Concernant la voirie

ARTICLE UA/UB/UE/AUA/AUB 3 – ACCES ET VOIRIE

[...]

3.2 – Voirie

[...]

A partir d'une opération d'au moins ~~deux~~ ~~trois~~ constructions ~~individuelles~~, l'emprise minimale des voies ~~nouvelles~~ est de 5 mètres de largeur. ~~Pour les opérations de logements collectifs, une largeur minimum de 1,50 m devra en plus de cette largeur 2,50 mètres devront~~ être destinée à la circulation en site propre des piétons et des cycles.

Pour la desserte d'une construction individuelle, l'emprise minimale de la voie ~~nouvelle~~ est de 3.5 mètres de largeur.

[...]

➤ Concernant l'implantation des constructions par rapport au domaine public

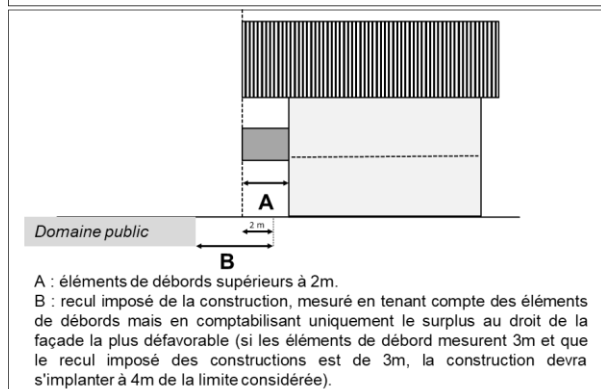
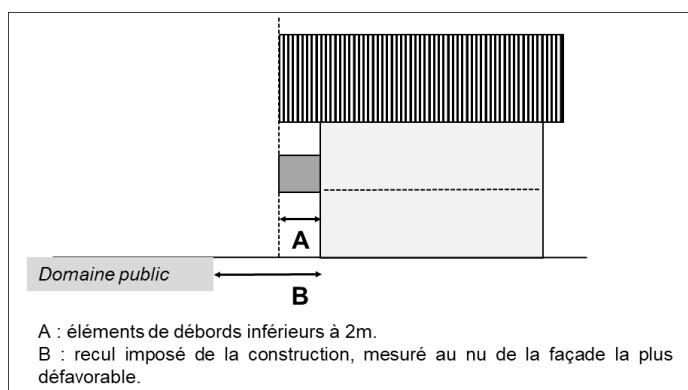
ARTICLE UA/UB/UE/UX/AUA/AUB/AUX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte.



[...]

6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Les piscines doivent respecter par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques un recul de 2 m à compter du bord de la margelle. (sauf en UE/UX/AUX)

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade

existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

[...]

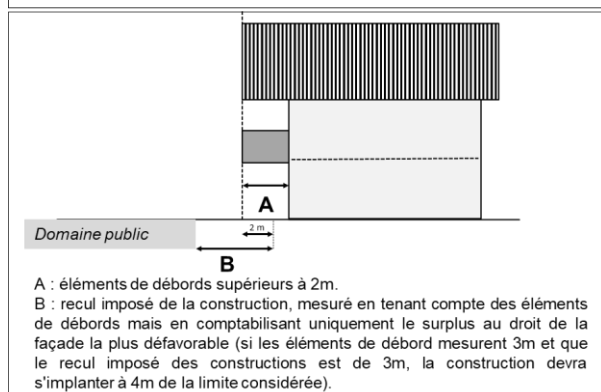
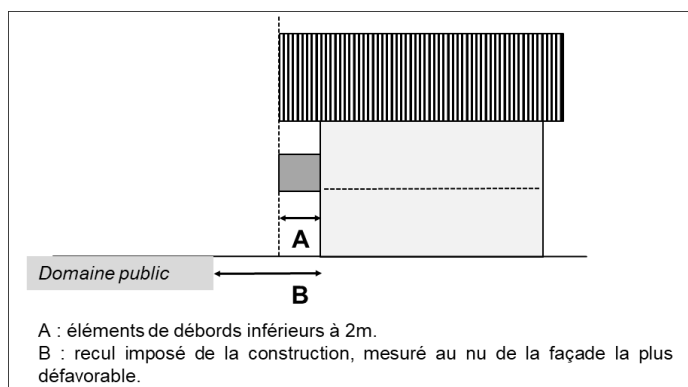
ARTICLE A/N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte.



[...]

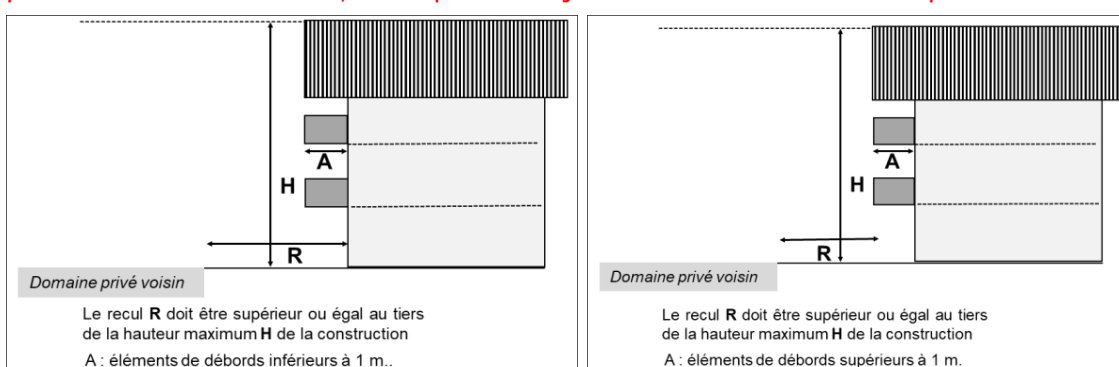
➤ Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE UA/UB/UE/UX/AUA/AUB/AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.0 – Généralités

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire 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 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé.



[...]

7.2 – Implantations particulières

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

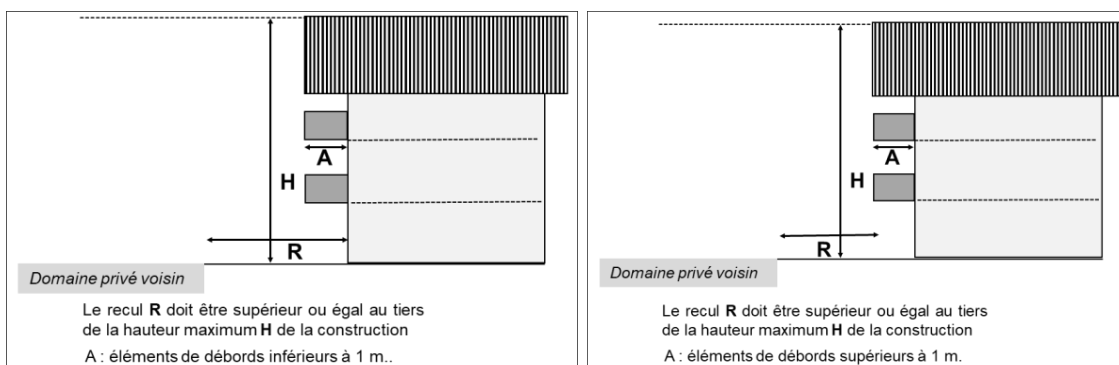
Les piscines doivent respecter par rapport aux limites séparatives un recul de 1 m à compter du bord de la margelle. (sauf en UE/UX/AUX)

ARTICLE A/N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.0 – Généralités

~~Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie, escaliers, hors débords de toiture jusqu'à 1 mètre) sont pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire 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 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé.



[...]

➤ Concernant l'implantation des constructions sur une même propriété

ARTICLE UA/UB 8/AUA/AUB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~En cas de construction en bande,~~

~~Une rupture est obligatoire dans le linéaire de façade ; la longueur cumulée de façade ne doit pas dépasser 20 mètres de long ;~~

~~Et la largeur de cette rupture doit être au moins de 4 mètres et permettre un décalage des constructions entre elles.~~

Non réglementé.

➤ Concernant la hauteur des constructions

ARTICLE UA/UB/UE/UX/AUA/AUB/AUX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

10.2 – Cas particuliers

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

➤ Concernant l'aspect des façades

ARTICLE UA/UB/AUB 11– ASPECT EXTERIEUR

11.2 – Aspect des façades

L'aspect des façades doit être présenté dans le cadre du permis de construire.

La longueur des façades ne doit pas excéder 20 m.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol, aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, n'est pas autorisé en façade.

L'installation de dispositifs de chauffage et/ou climatisation est autorisée en façade, sous réserves d'un positionnement au sol, et d'une bonne intégration paysagère.

La fermeture des balcons est interdite pour l'habitat collectif.

Les teintes sont à choisir avec la commune.

ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.2 – Aspect des façades

L'aspect des façades doit être présenté dans le cadre du permis de construire.

La longueur des façades ne doit pas excéder 25 m.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol, aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, n'est pas autorisé en façade.

L'installation de dispositifs de chauffage et/ou climatisation est autorisée en façade, sous réserves d'un positionnement au sol, et d'une bonne intégration paysagère.

La fermeture des balcons est interdite pour l'habitat collectif.

Les teintes sont à choisir avec la commune.

➤ Concernant l'aspect des toitures

ARTICLE UA/UB/AUA/AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.3 – Aspect des toitures

Pente :

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

Les toitures doivent être à deux pans. Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes des constructions principales. Les toitures à un pan peuvent être autorisées en cas d'extension de la construction principale, si le point le plus haut de la toiture prend appui sur une façade de la construction initiale.

Les toitures plates sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de la construction, notamment en tant qu'élément de liaison entre deux constructions principales.

Couverture :

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles, terre cuite ou matériau d'aspect similaire. ~~En cas de mise en œuvre de systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.~~

Les teintes sont à choisir avec la commune.

~~Toitures Terrasses :~~

~~Elles doivent faire l'objet d'une bonne intégration à leur environnement en proposant une toiture végétalisée.~~

Éléments de toiture et source d'énergie renouvelable (SER)

~~Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.~~

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

ARTICLE UA/UB/AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.5 – Bâti identitaire

Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L151-19, en cas de réhabilitation, toute intervention doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- les volumétries et l'ordonnancement des percements en façade doivent être respectés,
- la nature des matériaux existants doit également être respectée : les transformations nécessaires sont exécutées à l'aide de matériaux identiques ou de même type à ceux de la construction d'origine,
- les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tout point par un débord de toiture,
- les huisseries blanches sont interdites. ~~Le PVC est déconseillé pour les huisseries.~~

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

[...]

11.3 – Aspect des toitures

~~Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.~~

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit.

➤ Concernant les clôtures

ARTICLE UA/UB/AUA/AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de ~~1,60 m~~ 1,80 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

➤ Concernant le stationnement

ARTICLE UA/UB/AUA/AUB 12 – STATIONNEMENT

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les places de stationnement couvertes ou intégrées dans le volume de la construction devront être non boxées. Cette disposition ne s'applique pas à l'habitat individuel.

Les dispositions de l'article 12 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme,
- Extensions de bâtiments (en termes de surface de plancher).

[...]

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques et dans l'emprise de la zone UE.

Les places de stationnement couvertes ou intégrées dans le volume de la construction devront être non boxées. Cette disposition ne s'applique pas à l'habitat individuel.

[...]

➤ **Concernant les occupations et utilisations du sol interdites en zone A et N**

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après sont interdites.

~~Sont interdites les occupations et les utilisations du sol ci-après :~~

~~A 1-1 : Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales, à l'habitation excepté celles prévues à l'article A-2.~~

~~A 1-2 : Toute occupation et utilisation du sol dans les secteurs agricole de valeur paysagère, identitaire ou patrimoniale identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.~~

~~A 1-3 : Les constructions nouvelles nécessaires à l'élevage d'animaux de compagnie.~~

~~A 1-4 : Les carrières.~~

~~A 1-5 : Les travaux, installations et aménagements, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol indispensables à l'activité agricole.~~

~~A 1-6 : Les terrains de camping et de caravanage excepté ceux prévus à l'article A-2.~~

~~A 1-7 : Le stationnement des caravanes isolées.~~

~~A 1-8 : Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A-2.~~

SECTEUR Ad

Ad 1 : Les occupations et utilisations du sol ~~nécessitant une autorisation d'urbanisme et~~ ne figurant pas à l'article Ad2 sont interdites.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après sont interdites.

~~Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et ne figurant pas à l'article N2 sont interdites.~~

~~Toute occupation et utilisation du sol est interdite en zone Nh, notamment les drainages, remblais ou travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone.~~

~~Toute occupation et utilisation du sol est interdite en zone Nj à l'exception des abris de jardin figurant à l'article Nj 2.4 et des sources d'énergie renouvelable Nj 2.5~~

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

- **Concernant les occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A**

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

A 2.1 - Constructions et installations agricoles

A2-1.1 : Les travaux, aménagements, constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site sur la base de critères précisés dans le rapport de présentation.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

A2-1.2 : ~~Les hangars de stockage de foin/paille, de rangement du matériel, le local de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, les serres et silos, les tunnels sont admis dans la mesure où ils sont implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation et lorsque l'implantation projetée est justifiée par des impératifs techniques ou fonctionnels et adaptée au site.~~

~~Ces annexes liées et nécessaires à l'activité agricole professionnelle doivent être implantées dans un périmètre de 15 mètres maximum du bâtiment principal d'exploitation sauf impératif technique ou fonctionnel.~~

A 2-1.3 : Les activités de diversification, en lien avec les activités agricoles, telles que l'agrotourisme :

- type gîte à la ferme dans la mesure où l'hébergement est issu du changement de destination de bâtiments agricoles désaffectés,
- type camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements.

A2-1.4 : Les activités de diversification, en lien avec les activités agricoles, telles que les points de vente destinés à la commercialisation des produits issus de l'exploitation dans la mesure où ce point de vente est intégré au bâtiment d'exploitation.

A2-1.5 : Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sont admis sous les conditions cumulatives suivantes :

- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- Être intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation existants et de former un ensemble cohérent avec ces derniers, sauf impossibilité technique.
- Avoir une surface totale ne dépassant pas ~~40M²~~ 80 m² de surface de plancher, devant être intégré la volumétrie du bâtiment agricole.
- Disposer d'une sortie de chemin d'accès commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité technique).

Dans la mesure du possible les constructions doivent être implantées de la manière la moins visible possible, par exemple en bordure de forêt.

[...]

SECTEUR AD

Ad 2 Seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols liées à l'exploitation :

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- ~~— Les remblais.~~
- les installations et travaux divers, ainsi que les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, à condition qu'ils soient nécessaires à l'apport de matériaux inertes devant participer à la remise à niveau topographique du secteur considéré et qu'ils fassent l'objet d'une réhabilitation (après comblement) par de la terre végétale dans des conditions permettant sa réutilisation en terre agricole ou à l'exploitation forestière.
- La création de chemins.

➤ Concernant les zones humides

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

Nh 2.9 - Les zones humides

dans les ZONES HUMIDES, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent, sont autorisés :

- les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités hydrauliques,
- les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

➤ Concernant la correction et la clarification du règlement

ARTICLE UA/UB/UE/UX/AU/AUA/AUB/AUX/A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ~~— ESPACES BOISES CLASSES~~

ARTICLE UA/UB/AUA/AUB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ~~ESPACES-BOISES-CLASSES~~

13.1 - Espaces libres

Par tènement foncier, il faut maintenir la moitié de la surface non bâtie en surface perméable.

Lors d'opération de plus de 3 logements, les espaces verts communs devront représenter 20 % (*ou 15% selon la zone*) au minimum de la surface totale **du tènement** dont au moins la moitié d'un seul tenant et devront être conçus dans le cadre du projet global. Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

Par ailleurs, suppression des articles 14, 15 et 16 dans l'ensemble du règlement.

➤ Concernant les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

A 2.1 - Constructions et installations agricoles

[...]

~~A2-1.6 : Pourront procéder à un changement de destination pour un usage de logement (s) certains bâtiments agricoles n'ayant plus aucune activité agricole (cf annexe 3); il sera possible de réhabiliter le bâtiment dans le volume existant.~~

~~Ce changement de destination ne devra pas porter atteinte à la qualité du site et ne devra pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.~~

~~Seul le bâtiment identifié en annexe 3 pourra faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions ci-dessus (A2-1.6)~~

[...]

A 2.7 - Les constructions identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Le changement de destination des CONSTRUCTIONS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION est autorisé à conditions :

- que la nouvelle destination ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
- de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- d'une bonne intégration dans le site.

[...]

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, il convient de se reporter à l'article 12 de la zone UB.

Pour les constructions identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il convient de se reporter à l'article 11 de la zone UB. Cependant, le nombre de places extérieures ne doit pas excéder 15 places.

➤ **Concernant la gestion des habitations existantes en zone agricole et naturelle**

Suppression des règlements des zones Ai et Ni.

ARTICLE A/N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

A 2.8 - Les constructions à destination d'habitation existantes

La réfection et l'adaptation des constructions existantes sont autorisées, à condition qu'elles ne génèrent pas la création de logements supplémentaires.

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes est autorisée si leur surface de plancher est supérieure à 50 m² (à la date d'approbation du PLU), à conditions :

- que la surface de cette extension ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans excéder 60 m² de surface de plancher,
- que cette extension ne génère pas la création de logements supplémentaires.
- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'une bonne intégration dans le site.

Deux annexes non habitables (comprise(s) celle(s) existante(s)) et d'une piscine, par construction à usage d'habitation, sont autorisées à conditions :

- que les annexes et la piscine soient implantées à moins de 10 m de la construction principale
- que les annexes ne dépassent pas 40 m² d'emprise au sol cumulée,
- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'une bonne intégration dans le site.

Une annexe non habitable, un espace de stationnement répondant aux besoins de la construction, et une piscine par construction à usage d'habitation située en zone UA ou UB et sur la même unité foncière que celle ayant permis l'édification de la construction principale sont autorisées, à conditions :

- que l'implantation de ladite annexe et de ladite piscine soit impossible en zone UA ou UB,
- que l'annexe et la piscine soient implantées à moins de 10 m de la construction principale, et l'annexe ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol,
- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

6.1 – Implantation

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, ~~y compris les annexes fonctionnelles des habitations type garage~~ doivent être de :

18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales : RD18 et RD37 ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.

5 mètres par rapport à l'axe des voies communales et autres voies ouvertes à la circulation publique.

En agglomération, les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer, pour les constructions à destination d'habitat existantes,
- en respectant un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales, pour les autres constructions,
- en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies communales, pour les autres constructions.

6.2 – Implantations particulières

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, le garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprise de voies.

L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur l'accotement, sauf contraintes techniques spécifiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

L'implantation jusqu'en limite de l'emprise des voies et emprise publiques est autorisée pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, si ce bâti est déjà implanté en limite (dans ce cas, les débords sont pris en compte).

Les piscines doivent respecter par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprise publiques un recul de 2 m à compter du bord de la margelle.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

[...]

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

Les constructions à destination d'habitat existantes doivent s'implanter en respectant un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité à haute tension dites « HTB » (50 000 volts) mentionnées dans la liste des servitudes.

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, le garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprise de voies.

L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur l'accotement, sauf contraintes techniques spécifiques.

L'implantation jusqu'en limite de l'emprise des voies et emprise publiques est autorisée pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, si ce bâti est déjà implanté en limite (dans ce cas, les débords sont pris en compte).

Les piscines doivent respecter par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprise publiques un recul de 1 m à compter du bord de la margelle.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

7.1 – Implantation

Pour les constructions autorisées, ~~la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché~~ le recul doit être au moins égal à cinq mètres.

7.2 – Implantations particulières

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, l'implantation des annexes fonctionnelles est libre. Concernant le garage, il pourra s'implanter en limite de propriété s'il ne gêne pas la visibilité de la voirie, mais l'entrée du garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprise des voies publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, si ce bâti est déjà implanté en limite (dans ce cas, les débords de toitures sont pris en compte).

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites séparatives un recul de 1 m à compter du bord de la margelle.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, l'implantation des annexes fonctionnelles est libre. Concernant le garage, il pourra s'implanter en limite de propriété s'il ne gêne pas la visibilité de la voirie, mais l'entrée du garage doit respecter un recul de 5 m par rapport aux limites d'emprise des voies publiques.

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, si ce bâti est déjà implanté en limite (dans ce cas, les débords de toitures sont pris en compte).

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites séparatives un recul de 1 m à compter du bord de la margelle.

ARTICLE A/N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des bâtiments d'exploitation est limitée à 13 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à destination d'habitat existantes, ainsi que leur extension autorisée, est limitée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes aux constructions à destination d'habitat existantes est limitée à 4 m au faîtage.

Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

En cas de démolition/reconstruction, la hauteur au faîtage de la construction doit respecter la règle générale ci-dessus énoncée.

En cas de travaux sur le bâtiment existant, la hauteur au faîtage de la construction doit être maintenue à l'identique.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Traitement des abords

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) doivent s'intégrer au caractère paysager environnant au travers de matériaux et de plantations adaptés.

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, il convient de se reporter à l'article 11 de la zone UB.

11.2 – Toitures

~~Les couvertures doivent être de teinte sombre.~~

~~Les teintes claires sont interdites.~~

Les teintes sont à choisir avec la commune.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, il convient de se reporter à l'article 11 de la zone UB.

11.3 – Façades

Les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini.

Les teintes sont à choisir ~~en accord~~ avec la commune.

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, il convient de se reporter à l'article 11 de la zone UB.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, il convient de se reporter à l'article 11 de la zone UB.

En zone Nj, les clôtures sont admises ; elles doivent participer à la bonne intégration des jardins familiaux dans leur environnement.

[...]

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, il convient de se reporter à l'article 12 de la zone UB.

Pour les constructions à destination d'habitat existantes en zone UA ou UB, un espace de stationnement, ainsi qu'une annexe de type garage (autorisé à l'article 2) sont autorisés en zone A, à conditions :

- que l'implantation de ledit espace de stationnement et ladite annexe soient impossibles en zone UA ou UB,
- de respecter la règle suivante :

Logement dont la surface est comprise entre	Places extérieures	Places intérieures
Surface de plancher de 0 à 75m ²	2	0
Surface de plancher de 76 à 125m ²	2	1
Surface de plancher de 126 à 175m ²	3	1
Surface de plancher de 176 à 225m ²	4	1
Surface de plancher de 226 à 275m ²	4	2
Surface de plancher de 276 à 325m ²	5	2
Surface de plancher de 326 à 375m ²	6	2

[...]

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, il convient de se reporter à l'article 12 de la zone UB.

Pour les constructions à destination d'habitat existantes en zone UA ou UB, un espace de stationnement, ainsi qu'une annexe de type garage (autorisé à l'article 2) sont autorisés en zone A, à conditions :

- que l'implantation de ledit espace de stationnement et ladite annexe soient impossibles en zone UA ou UB,
- de respecter la règle suivante :

Logement dont la surface est comprise entre	Places extérieures	Places intérieures
Surface de plancher de 0 à 75m ²	2	0
Surface de plancher de 76 à 125m ²	2	1
Surface de plancher de 126 à 175m ²	3	1
Surface de plancher de 176 à 225m ²	4	1
Surface de plancher de 226 à 275m ²	4	2
Surface de plancher de 276 à 325m ²	5	2
Surface de plancher de 326 à 375m ²	6	2

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ~~—ESPACES BOISES CLASSES~~

13.1– Traitement des espaces non construits

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés avec des essences **indigènes adaptées**).

Pour les constructions à destination d'habitat existantes, il convient de se reporter à l'article 13 de la zone UB.

➤ **Concernant les modalités d'ouverture à l'urbanisation des OAP**

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Pour les secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, avec lesquelles les opérations projetées devront être compatibles ; ils sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

OAP 6 - Route des hôteliers

OAP 7 – Route de Bel Air

OAP 9 – Grossaz Bourg Ancien

L'ouverture à l'urbanisation des orientations d'aménagement et de programmation est conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable, et à la capacité de traitement des eaux usées, induites par le projet.

[...]

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Pour les secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, avec lesquelles les opérations projetées devront être compatibles ; ils sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

OAP 3 - Pôle administratif

L'ouverture à l'urbanisation des orientations d'aménagement et de programmation est conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable, et à la capacité de traitement des eaux usées, induites par le projet.

[...]

ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'ouverture à l'urbanisation

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un usage rationnel des terrains constructibles avec notamment la création ou l'amélioration de la voirie publique ou privée commune à l'ensemble du secteur.

Dans tous les cas, le projet d'urbanisation doit être défini en termes d'opération d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme et présentant les caractères suivants :

Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Définir une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir le secteur.

Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.

Etre compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématique. Des principes urbains ont été proposés pour guider les projets d'ensemble. Les secteurs soumis à orientation d'aménagement sont identifiés au plan de zonage :

OAP 1 – Chez Leclerc, ~~qui doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble,~~
OAP 5 – Malchamps du milieu

~~Respecter le phasage de l'urbanisation suivant (OAP 10) :~~

AUa(i) 3 secteurs sont concernés (Malchamps Nord, Malchamps du milieu, Chez Leclerc)	Une seule zone AUa(i) (ou Aub(i)) pourra faire l'objet d'une urbanisation dans le même temps. L'élément déclencheur de l'ouverture à l'urbanisation est le dépôt d'une autorisation d'urbanisme en Mairie. Dès lors que les bâtiments de l'opération ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée, seront au stade hors d'eau / hors d'air, la zone suivante sera débloquée.
---	---

~~La zone AUa de Malchamps du milieu (OAP) n'est pas concernée par ces dispositions de phasage.~~

Les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

L'ouverture à l'urbanisation des orientations d'aménagement et de programmation est conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable, et à la capacité de traitement des eaux usées, induites par le projet.

[...]

➤ Concernant le secteur de l'OAP Chez Le Clerc

ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'ouverture à l'urbanisation

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un usage rationnel des terrains constructibles avec notamment la création ou l'amélioration de la voirie publique ou privée commune à l'ensemble du secteur.

Dans tous les cas, le projet d'urbanisation doit être défini en termes d'opération d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme et présentant les caractères suivants :

Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Définir une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir le secteur.

Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.

Etre compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématique. Des principes urbains ont été proposés pour guider les projets d'ensemble. Les secteurs soumis à orientation d'aménagement sont identifiés au plan de zonage :

- OAP 1 – Chez Leclerc, **qui doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble,**
- OAP 5 – Malchamps du milieu

ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.2 – Aspect des façades

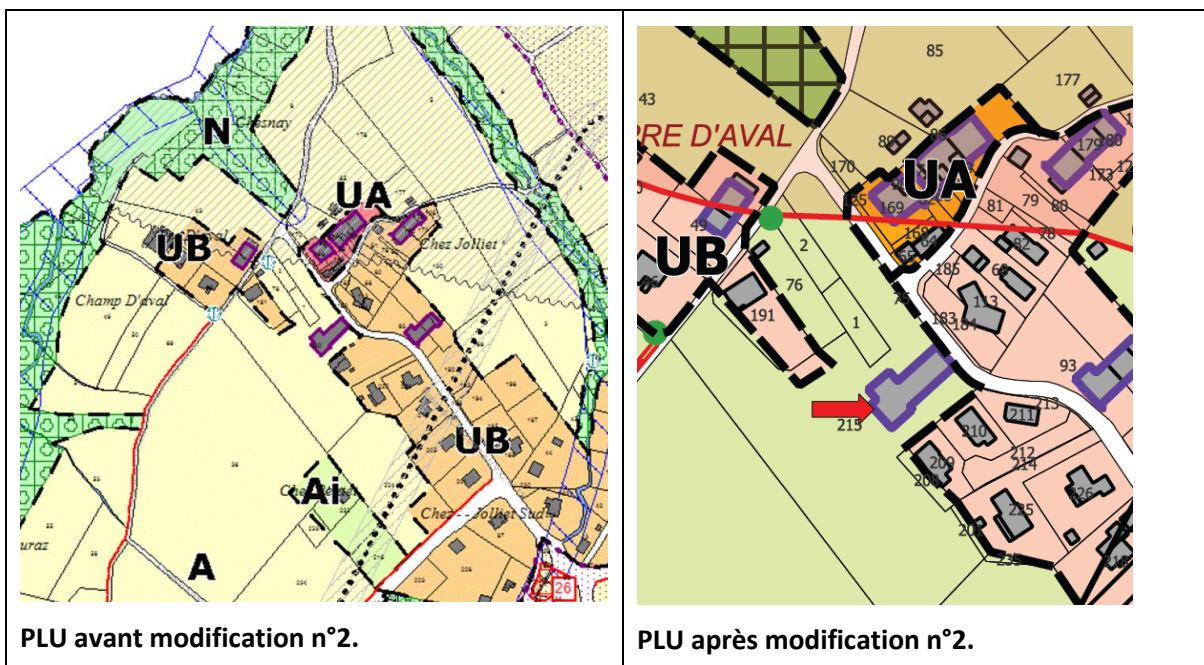
L'aspect des façades doit être présenté dans le cadre du permis de construire.

La longueur des façades ne doit pas excéder 25 m.

[...]

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

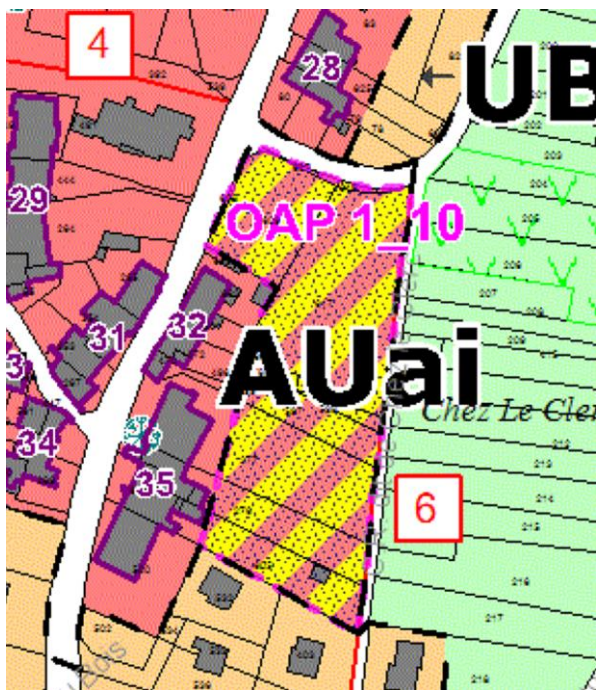
➤ Concernant la construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination



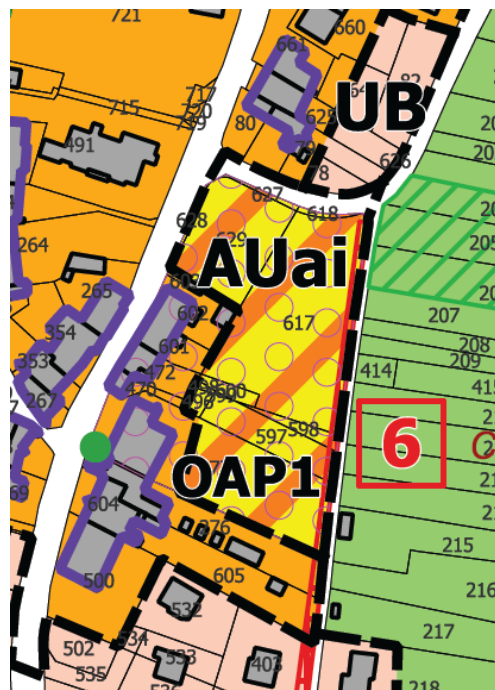
➤ Concernant la gestion des habitations existantes en zone agricole et naturelle

Les zones Ai et Ni sont supprimées du règlement graphique, et les secteurs concernés sont respectivement reclassés en A et N.

➤ Concernant le secteur de l'OAP Chez Le Clerc (actuelle OAP 1)

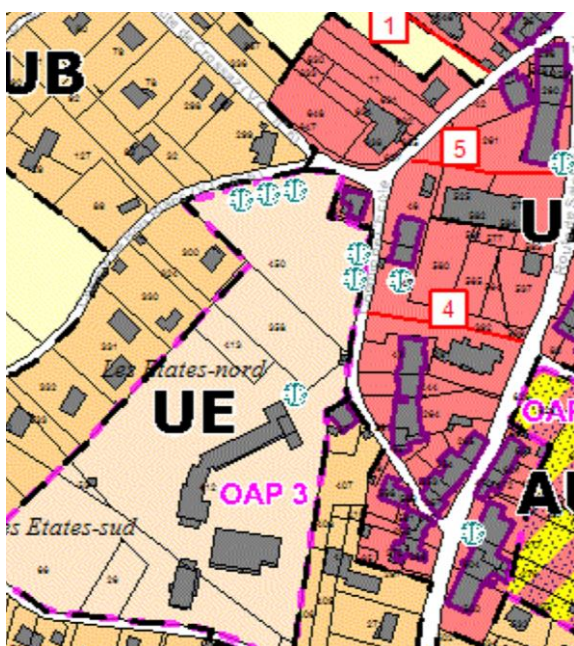


PLU avant modification n°2.

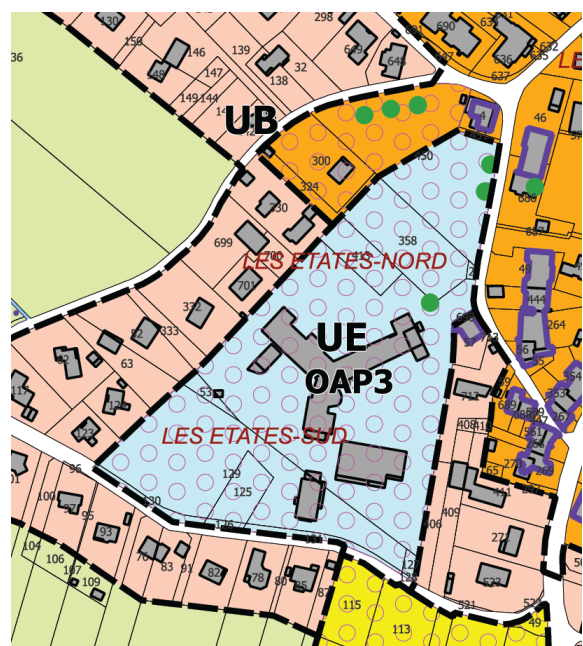


PLU après modification n°2.

➤ Concernant le secteur des Etates Nord

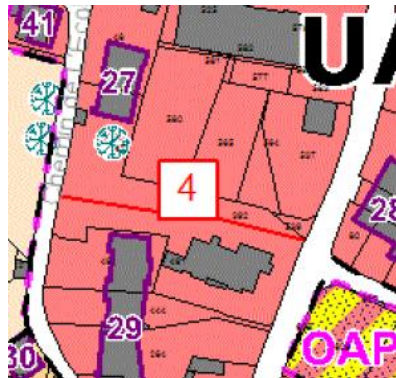

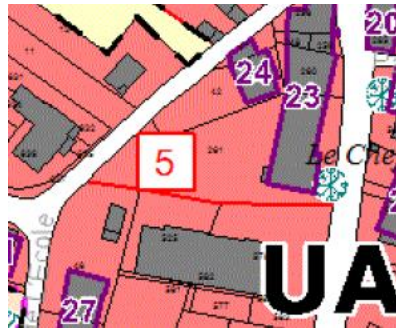
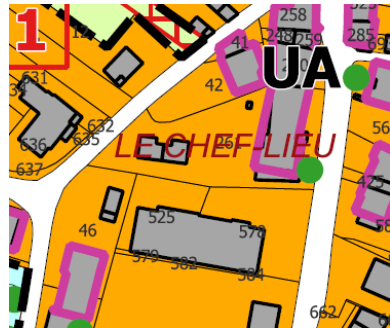
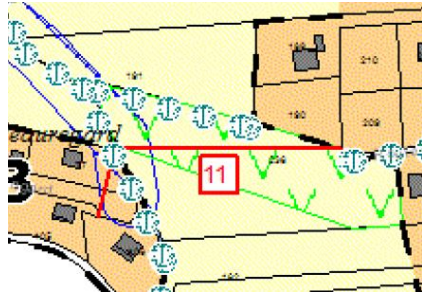

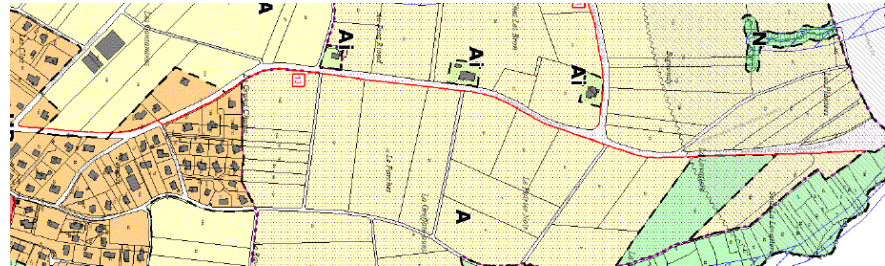





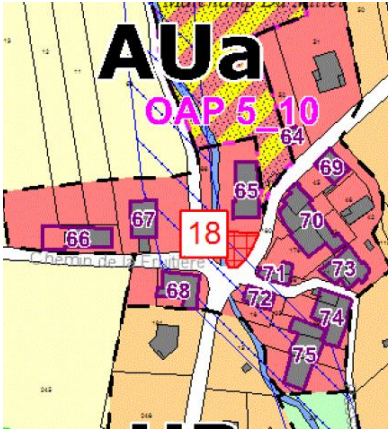
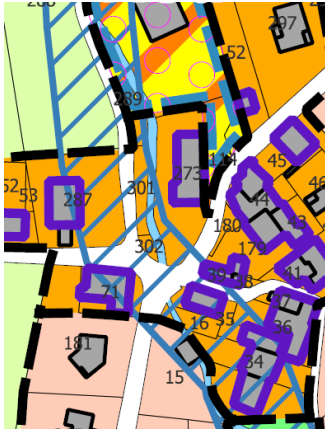
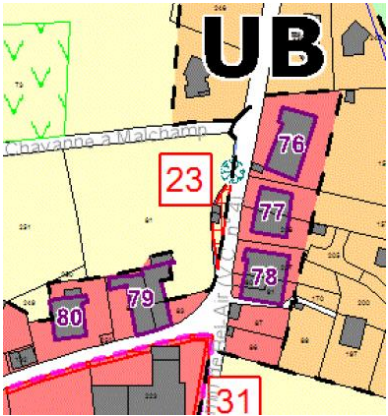
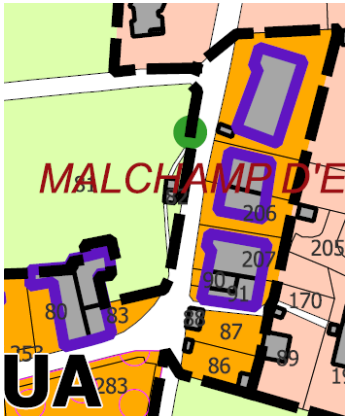
PLU avant modification n°2.

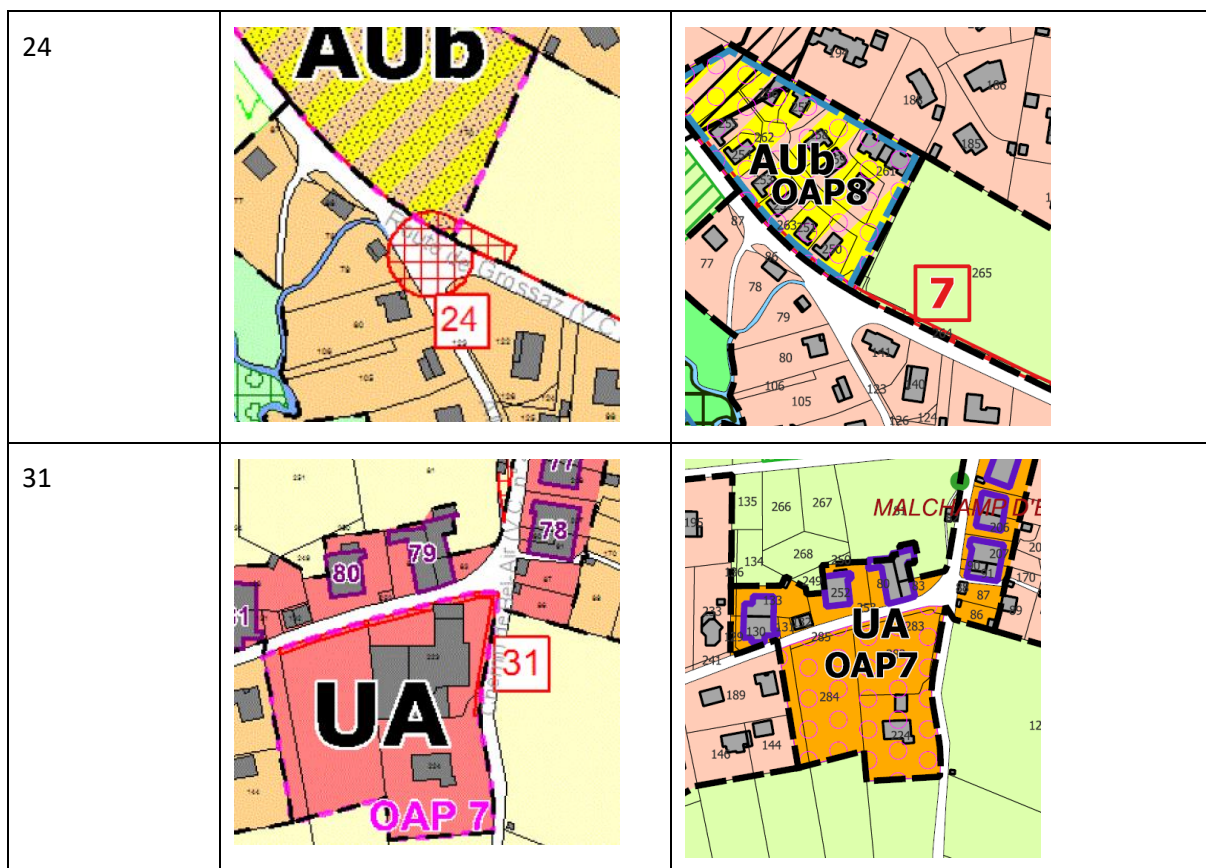


PLU après modification n°2.

➤ Concernant les emplacements réservés à supprimer

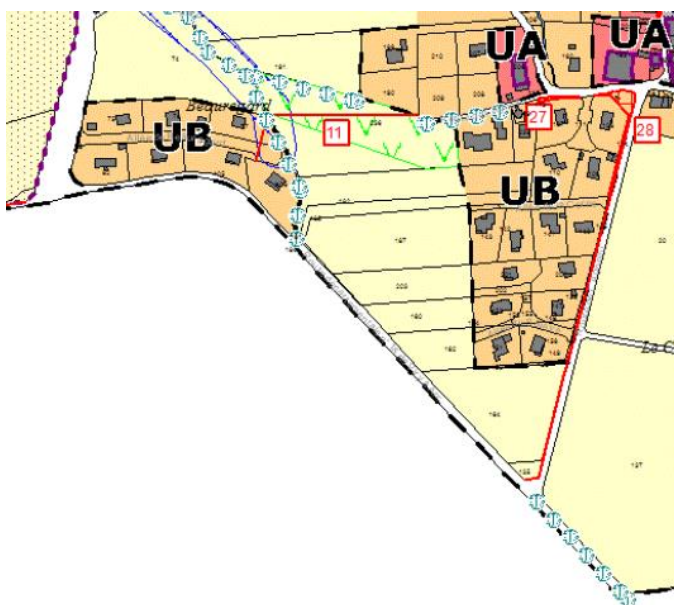
Numéro de l'emplacement réservé	PLU avant modification n°2	PLU après modification n°2
4		
5		
11		
13	 <p data-bbox="411 1794 751 1827">PLU avant modification n°2</p>	

	 <p>PLU après modification n°2</p>	
15		
18		
23		

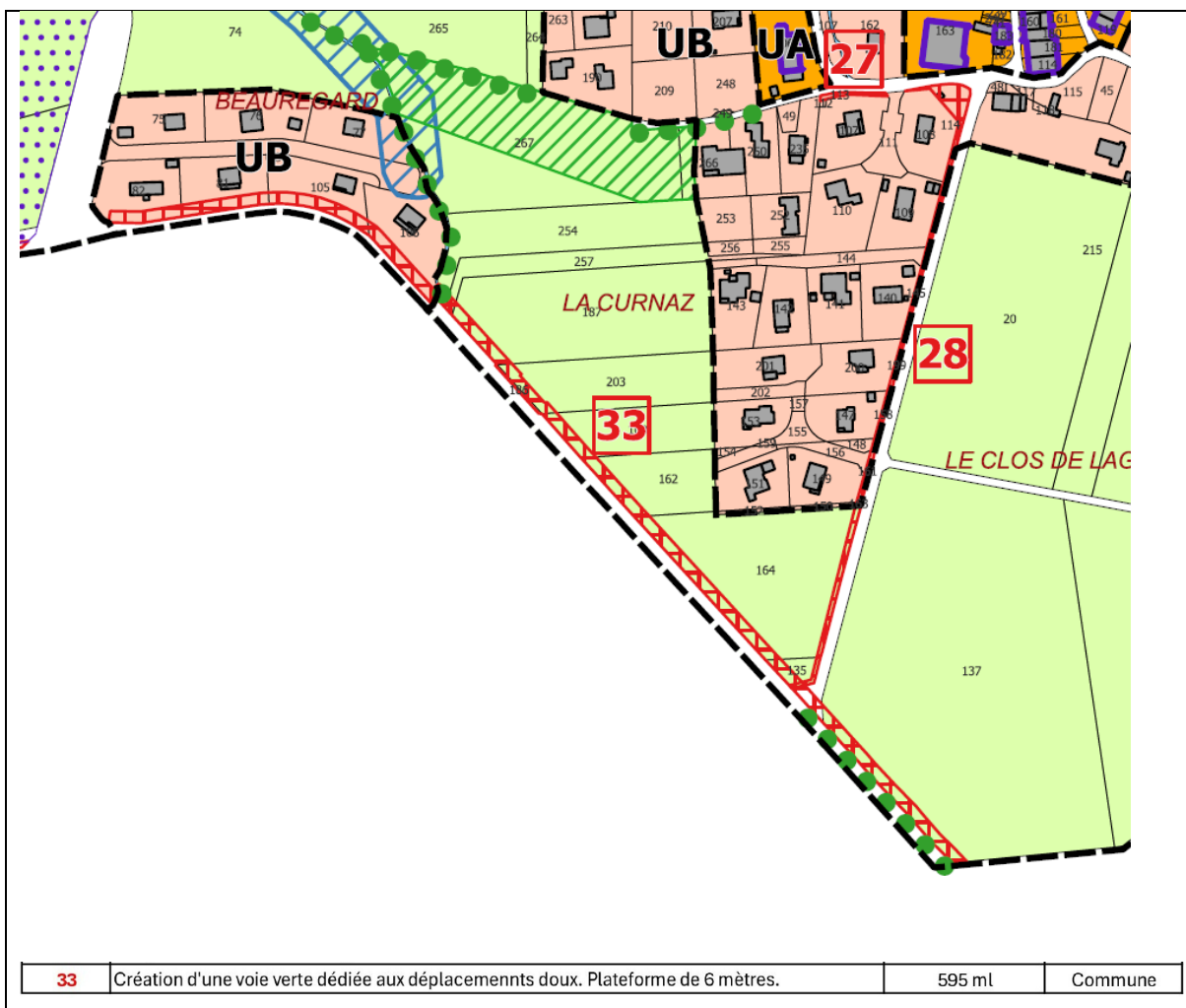


➤ Concernant un emplacement réservé à inscrire

PLU avant modification n°2.



PLU après modification n°2.



3. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLU

➤ **Concernant le secteur de l'OAP Chez Le Clerc (actuelle OAP 1)**

L'OAP 1 est totalement réécrite, de la manière suivante :

OAP : Chez Le Clerc

LE SITE

Le site concerné est situé en frange Est du centre-bourg, à proximité directe des principaux équipements (école, mairie, terrains de sport, salle polyvalente ...).

Il est longé en sa limite Ouest par la route de Présilly, dont l'alignement bâti de part et d'autre constitue la typologie de village-rue.

A l'Est du site, le relief descendant ouvre une vue pleinement dégagée vers le grand paysage, et le Mont Salève en arrière-plan.

Le secteur est actuellement constitué de deux constructions à vocation d'habitat, ayant un caractère patrimonial et témoignant de l'histoire de la commune. Le reste du secteur est constitué de jardins, ainsi que d'un pré de fauche.

Il s'étend sur environ 0,69 ha.



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Les objectifs d'aménagement

Conforter la structure bâtie du Chef-lieu, en tant que lieu de vie et d'habitat, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des équipements et services, et ainsi contribuer à la réduction des déplacements motorisés.

Concevoir un projet villageois dimensionné à l'échelle de la commune, et ainsi œuvrer pour :

- un confortement de l'armature des espaces publics et collectifs du Chef-lieu,
- une offre d'habitat diversifiée (logement collectif et intermédiaire) performante en matière de qualité environnementale des constructions et aménagements urbains et paysagers,
- et des gabarits et forme urbaine compatibles avec l'environnement bâti rural marqué de la commune,
- un traitement des espaces extérieurs qualitatif, permettant le maintien d'un caractère « ouvert » sur le secteur, et la pénétration de la nature en milieu habité,
- la prise en compte, dans les aménagements, du cône de vue identifié dans le cadre de l'élaboration du PLU, qui permet un espace de respiration et d'ouverture dans le village-rue.

Permettre la réhabilitation des constructions anciennes existantes, notamment par la mise en place d'un projet permettant la mutualisation du stationnement.

Porter une attention particulière au caractère rural de la commune tant pour l'architecture et le gabarit des constructions nouvelles que pour le traitement des espaces publics, collectifs ou privés extérieurs dans le respect du "sens du lieu".

Limiter l'emprise des infrastructures routières au profit de la qualité de l'opération, de la place données aux « modes actifs », et de la tranquillité des futurs habitants.

Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accès et desserte motorisés

L'emprise des infrastructures routières doit être limité.

La desserte de l'opération doit se faire à l'appui d'un accès unique à partir de la Route de Neydens puis via le chemin de Chez Le Clerc, à positionner, aménager et sécuriser, selon les principes du schéma opposable.

A partir de cet accès, une voie de desserte adaptée aux opérations qu'elle dessert, et en impasse, doit permettre d'accéder aux stationnements des constructions.

Accès et desserte "modes actifs"

Un maillage de cheminements Nord-Sud et Est-Ouest, dédiés aux « modes actifs » (non motorisés) doivent être positionnés et aménagés, selon les principes du schéma opposable :

- Un axe majeur structurant doit être mis en place du Nord au Sud, permettant de connecter les constructions à l'espace vert collectif, puis à la Route de Présilly.
- Dans la mesure du possible, un cheminement pourra être mis en place entre les constructions existantes, afin de connecter le secteur au plus proche du secteur d'équipements publics.
- Une desserte en « modes actifs » doit également s'organiser au sein de l'opération pour permettre de desservir l'ensemble des constructions, à l'intérieur du site, et permettre de relier les constructions aux stationnements.

Composition et forme urbaine

La réhabilitation des constructions existantes doit permettre la réalisation de logements collectifs et/ou intermédiaires.

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site :

- Les constructions doivent avoir un gabarit maximal de R+1+C, et s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours.
- Les constructions doivent être de type intermédiaire, et doivent s'implanter en « peigne » (perpendiculairement au Chemin de Chez Le Clerc), afin de conserver des vues sur le grand paysage depuis les constructions existantes.
- En cas de répétition des formes architecturales sur plusieurs bâtiments, la recherche d'une variation sur le même thème architectural doit être privilégiée.

Principaux espaces collectifs

La réalisation d'espaces verts collectifs est attendue en partie Nord et Sud de l'opération.

Au regard du caractère des lieux, la dimension végétale et ombragée des aménagements des espaces collectifs, tant privatifs que publics, doit primer sur un caractère minéral, et en particulier les espaces verts existants à mettre en valeur identifiés sur le schéma opposable, qui sont à arborer.

La simplicité des aménagements doit être la règle.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbanisé.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur. Les clôtures bois du type ganivelles sont à privilégier (les panneaux mailles rigides sont à proscrire).

Pour les espaces collectifs, notamment les circulations piétonnes, il doit être recherché une réalisation en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales : mise en valeur aérienne des eaux pluviales récupérées sur les toitures (pas de canalisation enterrée), utilisation de la pente pour valoriser le chemin de l'eau.

Le stationnement lié aux constructions doit être regroupé au sein d'aires de stationnement mutualisé, et positionné à proximité des accès à l'opération, à la fois en souterrain des constructions, et en entrée du site. Le stationnement doit être mutualisé entre les constructions nouvelles et les constructions existantes faisant l'objet d'une réhabilitation. Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur.

L'éclairage devra être raisonné, et composé de balisages, avec coupures nocturnes.

Architecture et qualité des constructions

La conception générale tant sur l'implantation du bâti dans la pente, sa morphologie et sa modénature, devra être influencée contextuellement par l'architecture rurale existante.

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune. Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et l'environnement bâti, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.

L'ensemble des balcons et terrasses privatives (hors RDJ) doivent être entièrement abrités.

Dispositions concernant les toitures :

Au regard des perceptions lointaines et/ou dominantes de l'opération, les constructions doivent être réalisées avec des toitures à 2 pans, et une cohérence dans l'emploi des matériaux et des teintes doit être recherchée avec l'environnement proche.

Les fenêtres de toit et les verrières sont autorisées en toiture à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence et en harmonie avec le rythme et la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré. La création de lucarnes (correspondant à des baies verticales en saillie sur la pente d'une toiture) et autres volumes en toiture, ou de faitages secondaires, est à proscrire.

Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être parallèles plan du pan concerné, disposés harmonieusement avec le rythme et la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré.

Dispositions concernant les façades :

Une « durabilité » des matériaux employés en façades doit être recherchée.

Les teintes vives et/ou criardes sont à proscrire, les teintes des façades minérales doivent être en harmonie avec les constructions environnantes, et celles en bois privilégier les teintes naturelles.

Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié, et leur intimité avec les constructions voisines doit être recherchée. Les logements traversants doivent être favorisés.

Programme de construction de l'opération

L'opération doit permettre globalement la réalisation :

- D'environ 15 logements intermédiaires au sein de nouvelles constructions,
- D'environ 5 à 8 logements supplémentaires dans le cadre de la réhabilitation des constructions existantes.

Chaque logement devra prévoir un espace de stockage ou de rangement de type cellier, positionné en rez-de-chaussée, sur palier, ou en sous-sol.

Schéma opposable



Légende

	Périmètre de l'OAP
	Constructions existantes ayant un potentiel de réhabilitation
	Secteur préférentiel d'implantation des futures constructions
	Principe d'accès à positionner et créer
	Liaison modes actifs à positionner et créer
	Espace vert existant à préserver et mettre en valeur
	Espace de stationnement mutualisé à positionner et aménager
	Vues à préserver

➤ Concernant le secteur des Etates Nord



Schéma de l'OAP avant modification n 2 du PLU



➤ Concernant l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP

0. PREAMBULE

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent également comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser suivant la réalisation des équipements correspondants.

En cohérence avec le PADD du PLU de FEIGERES :

► Orientations d'aménagement et de programmation **sectorielle** :

- 4 orientations d'aménagement et de programmation concernent le chef-lieu :
 - OAP 1 - Chez Le Clerc
 - OAP 2 – Clos Sud
 - OAP 3 - Pôle administratif
 - OAP 4- Secteur Sud ou projet éco-quartier
- 3 orientations d'aménagement et de programmation concernent Malchamp :
 - OAP 5 - Ruisseau de Malchamp
 - OAP 6 - Route des hôteliers
 - OAP 7- Bel Air/ La Ravoire
- 2 orientations d'aménagement et de programmation concernent Grossaz :
 - OAP 8 - Espace en extension – zone AUb de Grossaz
 - OAP 9 - Bourg ancien - Grossaz

► Orientations d'aménagement et de programmation **thématique** :

- 1 orientation d'aménagement et de programmation thématique concernant le phasage de l'urbanisation :
 - OAP 10 – Phasage de l'urbanisation

4. OAP 10 THEMATIQUE

Feigères connaît une pression foncière importante qui se traduit par la réalisation d'opérations de logements importantes et par plusieurs projets immobiliers à court terme.

Sans remettre en cause l'économie générale du projet, une orientation d'aménagement et de programmation thématique permet la mise en place d'un phasage de l'urbanisation sur les zones 1AU dites « souples ».

Ainsi après une analyse des enjeux fonciers et des retombées sur les infrastructures et superstructures communales, il ressort le principe de phasage suivant :

Une seule zone AUa(i) (ou AUB(i)) pourra faire l'objet d'une urbanisation dans le même temps.

L'élément déclencheur de l'ouverture à l'urbanisation est le dépôt d'une autorisation d'urbanisme en Mairie.

Dès lors que les bâtiments de l'opération ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée, seront au stade hors d'eau / hors d'air, la zone suivante sera débloquée.

Secteurs concernés :



AUB (i) : Le Clos Sud



AUa (i) : Chez Leclerc



AUa (i) : Malchamps Nord

AUa (i) : Malchamps

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES OAP

L'ECHEANCIER

Conformément à l'article L151-6-1, les orientations d'aménagement et de programmation "*définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant*".

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser offre une meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...) ;
- les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échéancier reste "prévisionnel", (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités.

Cet échéancier a été déterminé pour conditionner les OAP de la commune à la finalisation d'autres opérations portées par d'autres OAP : une seule zone concernée par une OAP pourra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme en Mairie. L'élément déclencheur de l'ouverture à l'urbanisation est le dépôt d'une autorisation d'urbanisme en Mairie.

Dès lors que les constructions de l'opération ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée, seront au stade hors d'eau / hors d'air, une OAP suivante pourra être débloquée par dépôt d'une autorisation d'urbanisme en Mairie.

Les OAP suivantes sont concernées (sans ordre de priorité) :

- OAP n°1 ;
- OAP n°2 ;
- OAP n°3 ;
- OAP n°4 ;
- OAP n°5 ;
- OAP n°9.

(Les autres OAP étant réalisées ou en cours de réalisation à la date d'approbation de la modification n 2 du PLU).