

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
Saint-Laurent

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme,

Le Maire
Boris AVOUAC

Pièce n°1

Territoires
—
demain

Table des matières

I - LE CONTEXTE GENERAL	p.3
1 – Localisation et positionnement du territoire	p.3
2 – Le contexte territorial	p.4
3 – Le PLU de Saint-Laurent	p.4
II - LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	p.5
1 – Modifications et adaptations liées à des secteurs particuliers	p.5
2 – Modifications et adaptations du règlement écrit	p.15
3 – Modifications et adaptations du règlement graphique	p.20
4 – La procédure de modification	p.22
III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	p.23
1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU	p.23
2 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLU	p.41
3 – Les adaptations à apporter à apporter aux OAP du PLU	p.46

LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE

La commune de SAINT-LAURENT bénéficie d'une situation géographique particulière, à proximité des pôles de vie et d'emploi de la Vallée de l'Arve et des bassins Genevois et Annécien, mais surtout au cœur d'un espace rural et montagnard de grande qualité paysagère et environnementale, aujourd'hui encore préservé.

Cependant, la localisation de la commune à proximité de ces pôles de développement, son histoire, ainsi que le contexte géo-économique local, ont influé et influent toujours son développement.

Elle bénéficie encore d'un cadre de vie de qualité, fondé à l'origine sur la ruralité, des espaces agricoles et naturels très présents, qui ont contribué et maintiennent son attractivité.

Le site de la commune, et sa situation, sont propices à l'occupation humaine (surtout résidentielle aujourd'hui) :

- L'urbanisation s'est développée à la fois autour du chef-lieu et des hameaux de Sonnex et Moussy, et dans une moindre mesure aux Hésards.
- une activité agricole qui a su se maintenir malgré la pression de l'urbanisation, et qui participe encore à l'identité du cadre communal.

Aujourd'hui, SAINT-LAURENT compte 876 habitants (population légale 2021), avec un profil résidentiel marqué, dominé par l'habitat individuel, et qui commence à estomper ses caractéristiques agricoles originelles, avec :

- une dépendance vis-à-vis de l'extérieur qui demeure forte en termes d'emplois et de services,
- des lieux d'habitat, historiques et plus récents, dispersés sur son territoire, qui ont des incidences notables sur son fonctionnement, la vie et l'animation de la commune, et plus globalement sur son "identité".

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,6	1,9	2,9	3,8	2,7	0,6	0,6
<i>due au solde naturel en %</i>	<i>0,0</i>	<i>-0,1</i>	<i>-0,0</i>	<i>0,8</i>	<i>0,9</i>	<i>0,6</i>	<i>0,3</i>
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	<i>0,5</i>	<i>2,0</i>	<i>3,0</i>	<i>3,0</i>	<i>1,8</i>	<i>-0,1</i>	<i>0,3</i>
Taux de natalité (‰)	13,7	12,6	8,9	13,5	12,9	10,0	7,5
Taux de mortalité (‰)	13,3	13,5	9,2	5,5	3,8	3,8	4,5

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

La commune appartient à la Communauté de Communes du Pays Rochois (CCPR), qui regroupe 9 communes, et environ 28 400 habitants en 2019.

Sur le territoire du Pays Rochois s'applique le schéma de cohérence territoriale du même nom, approuvé le 11 février 2014. Il classe la commune de Saint-Laurent en tant que pôle de proximité, et avait projeté un besoin d'environ 70 nouveaux logements sur la durée du SCOT pour la commune.

La CCPR a récemment révisé son programme local de l'habitat, qui oriente la politique du logement sur le territoire. A ce titre, sur la période 2022-2028, un besoin d'environ 50 nouveaux logements est inscrit pour la commune, avec un minimum de 10 logements sociaux.

3. LE PLU DE SAINT-LAURENT

La commune de Saint-Laurent a approuvé son plan local d'urbanisme le 3 octobre 2019.

Les principaux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont les suivants :

Une intention générale :

... Saint-Laurent, un cadre rural et villageois à valoriser comme lieu de vie de proximité au sein du Pays Rochois

... induisant deux axes stratégiques déclinés en orientations induites :

- Conforter les fonctions villageoises de Saint-Laurent pour la qualité de vie de ses habitants :
 - Conforter la vie et l'animation du village.
 - Soutenir une économie de proximité, au profit de l'emploi et de l'animation de la commune.
 - Améliorer la fonctionnalité de la commune.
- Préserver et valoriser un cadre de vie de qualité et prendre en compte le contexte environnemental :
 - Préserver et valoriser la lisibilité et les qualités identitaires et patrimoniales du paysage communal.
 - Accompagner le développement de l'urbanisation du renforcement des qualités d'ambiances villageoises.
 - Prendre en compte le contexte environnemental prégnant dans le projet de territoire.

LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

1. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS LIEES A DES SECTEURS PARTICULIERS

➤ Concernant le centre-village

Au centre-village de Saint-Laurent, le PLU en vigueur met en œuvre une Orientation d'Aménagement visage à encadrer et structurer le développement du centre-village.

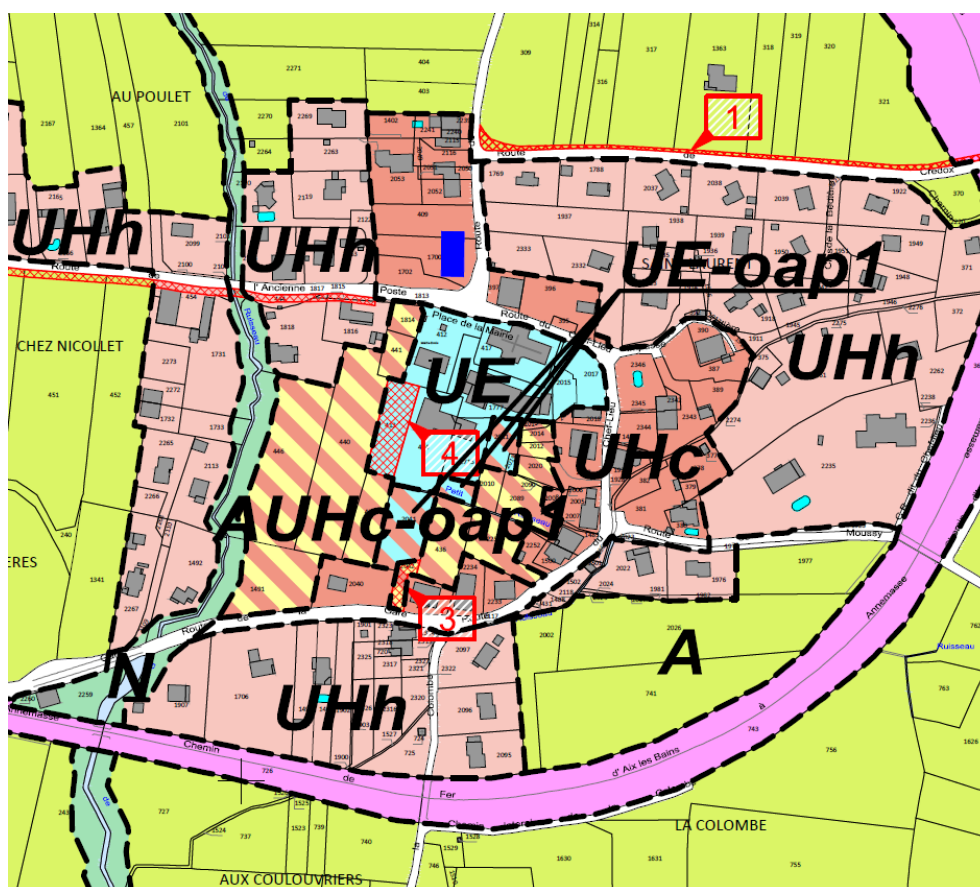


SCHÉMA OPPOSABLE



La municipalité a souhaité réinterroger les principes d'aménagements inscrits dans l'OAP en vigueur, en vue de répondre aux enjeux exprimés à la fois par la population et le conseil municipal, à savoir :

- La diversification du logement, afin de répondre aux besoins du parcours générationnel et pérenniser la mixité générationnelle et sociale.
- Un mode de développement qui privilégie une certaine densité en faveur de la vie de proximité, la limitation des déplacements automobiles à termes et l'optimisation des infrastructures (ex. fibre, desserte TC...).
- Des conditions favorables à la mixité fonctionnelle du chef-lieu (espaces d'accueil de services de proximité, du marché, halle, tiers-lieu, etc., ...).
- La maîtrise de la densification et du renouvellement urbain spontané, dans un contexte d'accentuation de l'attractivité résidentielle.
- Une place réduite et maîtrisée de l'automobile (circulation et stationnement) pour sécuriser les modes doux et valoriser l'espace public, tout en répondant au besoin en stationnement.
- L'aménagement des espaces publics en cohérence avec les usages en place et à venir : sortie d'école, marché, circulation automobile, parvis de la mairie, ...
- La mise en valeur de l'identité de Saint-Laurent à travers le projet d'espaces publics : conserver son caractère de petit village semi-montagnard grâce à la préservation et valorisation des éléments patrimoniaux existants (arbres, vues, matériaux, tissu bâti aéré...).
- Un maillage modes doux qualitatif offrant la possibilité aux habitants de limiter l'usage de la voiture pour leurs déplacements dans le centre-village, et permettant également des déplacements touristiques (Véloroute).
- L'aménagement de poches de stationnement cohérentes au vu du fonctionnement global du centre-bourg, et de la quantité de places nécessaires.

- L'inscription du projet dans une démarche de développement durable (matériaux perméables, locaux et pérennes...).

Ainsi, sans modifier les équilibres en termes de capacités d'accueil au sein de cette OAP, une évolution du dispositif réglementaire du PLU, et notamment des prescriptions de cette OAP, semble nécessaire pour garantir la mise en œuvre d'un projet plus qualitatif tant en termes d'intégration du projet dans la trame urbaine et paysagère du chef-lieu, qu'en termes de contribution à la fonctionnalité de son tissu urbain.

A l'appui de ces enjeux, une étude urbaine a été réalisée préalablement à l'évolution de l'OAP, afin de préciser les attendus en matière de programmation et d'aménagement urbain.

Etat initial du secteur d'études :

Le site concerné est situé au cœur du Chef-lieu. Il est bordé au Nord par des constructions individuelles localisées en bordure de la Route du Chef-lieu, au Nord-Est par les équipements publics existants (Mairie, école, salle communale), à l'Est et au Sud-Est par des constructions individuelles localisées en bordure de la Route de la Gare, et à l'Ouest par le Ruisseau de Saint-Laurent et le cordon boisé constituant sa ripisylve.

Il est actuellement constitué d'un espace de pré de fauche, du city-stade, et de quelques parcelles d'agrément liées à des constructions existantes.



De caractère rural, relativement préservé à ce jour, le centre-village est majoritairement constitué de grosses fermes, souvent rénovées ou en cours de rénovation, avec l'apparition plus récente d'un petit collectif présentant une volumétrie en cohérence avec le reste du village.

Le site d'étude possède de forts enjeux urbains et architecturaux : positionné au centre du village, à proximité directe des équipements publics structurant l'espace public (mairie / école / salle polyvalente / équipements communaux ...), il constitue également le point de départ du futur aménagement visant à densifier le centre-bourg. Cette opération future devra également assurer la transition entre les habitats individuels existants, les espaces naturels omniprésents, et les aménagements paysagers à l'échelle du village, voire du territoire.

Cet aménagement va ainsi participer au renforcement de la vitalité du hameau, et devra donc s'opérer par le biais d'un travail architectural paysager sur les formes urbaines à faire cohabiter. Ces formes de mixités ont tout à gagner à ce que le projet architectural et paysager sache tirer profit du caractère rural du hameau, de l'attrait que représente son cadre de vie bucolique, tout en s'assurant d'intégrer les contraintes spécifiques au lieu : les vues, la présence de la route nationale et de la voie ferrée à proximité, l'ensoleillement ...

En matière de trame paysagère, architecturale, et qualité des espaces publics

Des vues sur le grand paysage à valoriser



1 Vue sur la montagne de Cou au Sud du village depuis la RD27



2 Vue sur le Pédoncle et Rochers de l'Aigle depuis la route de la gare



3 Vue sur le Môle depuis les futurs espaces publics du Chef-Lieu



4 Pointe d'Andey à l'Ouest du village, vue depuis le parking de la résidence Haute Savoie Habitat (foncier communal disponible en premier plan)



5 Pointe d'Andey vue depuis la route de la Gare

Une trame urbaine aérée



1 Dent creuse importante et parcelle communale qui pourrait constituer un accès mode doux au projet depuis la route du chef lieu



2 Percée visuelle vers l'école depuis le Sud du périmètre (route du Chef Lieu)



3 Percée vers la route du Chef-Lieu depuis les parcelles de projet



4 Percées visuelles sur la voie ferrée : une omniprésence du train due à la boucle

L'orientation N/S de la vallée permet au site de bénéficier d'un ensoleillement généreux.

L'environnement bâti existant est une accroche précieuse, composé d'un ensemble dense de grosses fermes rustiques rénovées et de petits collectifs reprenant les caractéristiques volumétriques de ces fermes.

Le patrimoine naturel existant offre un cadre de vie bucolique, dans un vaste espace végétal en pied des montagnes, puis au loin des vues sur le grand paysage. Un atout principal sur lequel devra s'appuyer l'opération pour offrir un cadre de vie à habiter, porté sur l'extérieur et la richesse du paysage environnant, existant et à venir, tout en étant à proximité de pôles urbains.

Des motifs paysagers ruraux signent un paysage de proximité cultivé par des modes de vie tournés vers l'usage des espaces extérieurs, des jardins.

On trouve également des balcons généreux et terrasses, petites annexes extérieures, abris, jardins qui sont autant de dispositifs pour vivre en connexion avec l'extérieur de manière protégée.

Le bâti existant, majoritairement constitué de larges fermes, possède des caractéristiques récurrentes : des façades Nord pleines, avec peu d'ouvertures, des murs épais et minéraux, coiffés de toitures aux proportions généreuses avec larges débords, et des prolongements des espaces intérieurs réalisés par des petites structures légères, plus exposées.



Les limites d'urbanisation ne sont pas si nettes et franches, on trouve peu de clôtures ou haies séparatrices, mais plutôt un travail sur les seuils et filtres paysagers pour délimiter les espaces qui se retrouvent en continuité, les courettes ... Un soin particulier est porté sur ces seuils, avec un traitement toujours soigné.

En matière de risques naturels

Un aléa fort de type de type manifestation torrentielle est lié à la présence du cours d'eau en bordure du site. Il est déjà pris en compte dans le dispositif règlementaire du PLU en vigueur, avec une bande d'inconstructibilité aux abords du cours d'eau.

En matière de sensibilités naturelles et environnementales

Les enjeux environnementaux ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU. Aucune sensibilité majeure supplémentaire n'a été identifiée sur le secteur d'étude.



Etat initial de l'environnement du PLU en vigueur, cartographie biodiversité et dynamique écologique

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 d'espaces publics met en valeur l'identité de Saint-Laurent : il s'agit de conserver son caractère de petit village semi-montagnard grâce à la préservation et à la valorisation des éléments patrimoniaux existants (arbres en place, vues, matériaux, tissu du bâti aéré, ...).

Aussi, le scénario retenu propose des conditions favorables à la mixité fonctionnelle du chef-lieu (services de proximité, lieux propices au développement d'une vie de quartier, espaces récréatifs, habitat diversifié, ...).

La logique d'aménagement des espaces publics est en cohérence avec les usages en place et à venir : cheminements piétons sécurisés (tels que la sortie et les chemins d'école), marché conforté, besoins en stationnement anticipés, ...).

Trois grandes polarités reliées entre elles se dessinent : un cœur de village dynamique, un espace récréatif à proximité du city stade, et un parc linéaire accueillant un parcours nature et sportif, le long du cours d'eau. Chacune permet d'accueillir des usages complémentaires, vecteurs d'une vie de village dynamique, conviviale, apaisée, et tournée vers des usages de proximité (moins de dépendance à la voiture).

Un maillage de connexions modes doux qualitatif est dessiné sur l'ensemble du centre bourg. Cela offre la possibilité aux habitants de limiter l'usage de la voiture pour leurs déplacements quotidiens dans le village, et permet également des déplacements touristiques (Véloroute).

L'axe majeur et structurant connecte le cœur de village à l'espace récréatif développé plus au sud, à l'intérieur de la boucle formée par la RD. Cet axe apaisé se déploie sous un couvert arboré. Cette « trame verte », ou « mail planté », s'inscrit dans le prolongement des arbres existants, et accueille des espaces de détente, de rencontre, et des espaces récréatifs.

La stratégie en matière de mobilité est de donner à l'automobile une place réduite et maîtrisée (qu'il s'agisse de circulation ou de stationnement). Cela permet à court terme de sécuriser les modes doux et dans un temps plus long une reconquête et une appropriation de l'espace public par ceux-ci.

Il ne s'agit pas d'évacuer l'usage de la voiture mais d'en réduire l'impact sur l'espace public, tout en répondant aux besoins en stationnement (actuels et à venir).



Schéma explicatif des modes de déplacement

En matière d'habitat, il s'agit de maîtriser la densification et le renouvellement urbain spontané, dans un contexte d'accentuation de l'attractivité résidentielle. Les nouveaux logements projetés dans ce scénario privilégient une certaine densité en faveur de la vie de proximité, dans une logique de limitation des déplacements automobiles à termes et d'optimisation des infrastructures.

Le scénario s'oriente vers une diversification du logement, afin de répondre aux besoins du parcours générationnel et de pérenniser la mixité générationnelle et sociale. A ce titre, 20% des logements seront dédiés à du logement social, sur la partie Ouest de l'opération (qui représente la plus importante).

Les morphologies bâties proposées correspondent à des volumes de taille moyenne, compacts, à R+1 + combles. Ces gabarits correspondent aux bâtiments anciens qui prédominent dans le centre-bourg, et qui caractérisent l'identité du village.

Le scénario propose d'alterner les typologies de type logement intermédiaire et petit collectif, avec des bâtiments fragmentés pouvant accueillir entre 2-3 et 10 à 12 logements maximum.

Une quarantaine de logements sont attendus, ce qui ne modifie pas la densité demandée dans le PLU actuellement en vigueur. Ces logements sont répartis de la manière suivante :

- dans le secteur opérationnel S1, situé à l'Ouest du parc : entre 25 et 35 logements, en habitat collectif et habitat intermédiaire, dont 5 à 7 logements sociaux, en locatif ou accession.
- dans le secteur opérationnel S2, situé à l'Est du parc : de 5 à 10 logements, en habitat intermédiaire.

En matière de logement social, et au regard des caractéristiques du programme, il est localisé uniquement sur le secteur opérationnel S1 (qui met en œuvre de l'habitat collectif et intermédiaire). Les opérations prévues dans le secteurs S2 ne sont pas de nature à permettre facilement l'implantation de ce type de logement (cette situation était déjà valable dans le PLU en vigueur).

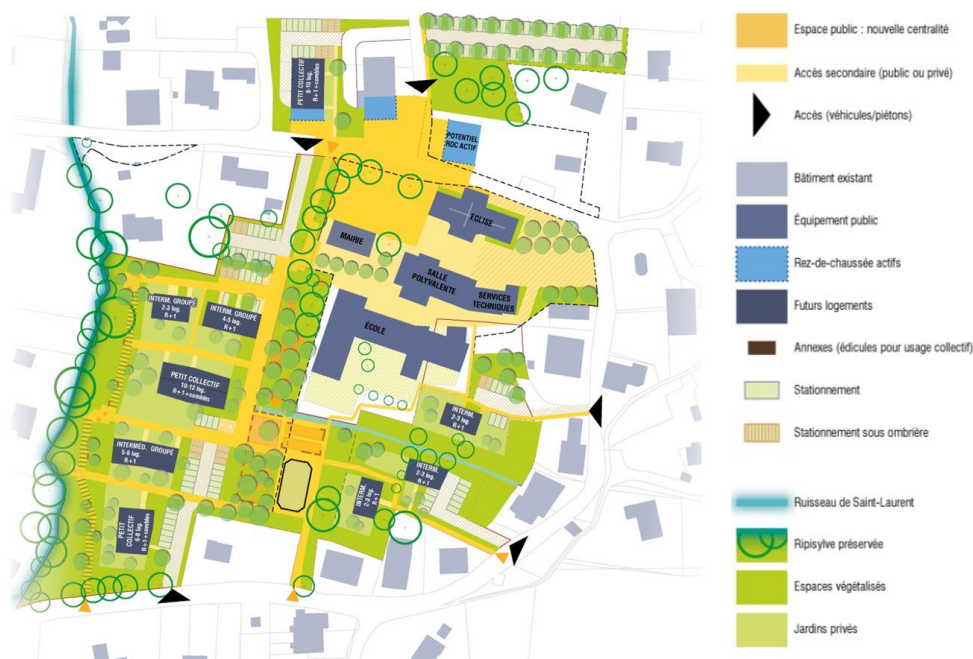


Image possible à terme de l'aménagement du centre-village

Afin de permettre et maîtriser la mise en œuvre de ce projet, l'OAP du Chef-lieu est réécrite. De plus, quelques adaptations des règlements écrit et graphique sont nécessaires, et notamment :

- Modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation, afin d'imposer un projet d'ensemble sur le secteur S1 de l'OAP, et une possibilité d'aménagement par tranches fonctionnelles pour le secteur S2.
- Réécriture de la règle concernant le logement social, afin que la part demandée de logement social s'applique sur le périmètre de mixité sociale délimité au règlement graphique, et qu'elle s'applique à la fois au nombre de logements et à la surface de plancher créée. Les logements sociaux à mettre en œuvre peuvent être de l'accession ou du locatif.

- Modification des limites de l'OAP, et du zonage associé (zones UE, UE-oap1, UHc, AUHc-oap1), afin de classer en zone UE les secteurs dédiés au développement des équipements publics, permettre un usage varié du bâtiment de la Mairie, en cas de rénovation et/ou délocalisation, et assurer la mise en œuvre et bon fonctionnement du secteur, en garantissant notamment les parcelles support des accès.
- Inscription d'emplacements réservés, afin que la collectivité puisse devenir propriétaire des secteurs dédiés aux équipements et aménagements publics, et des liaisons structurantes liées aux modes doux.

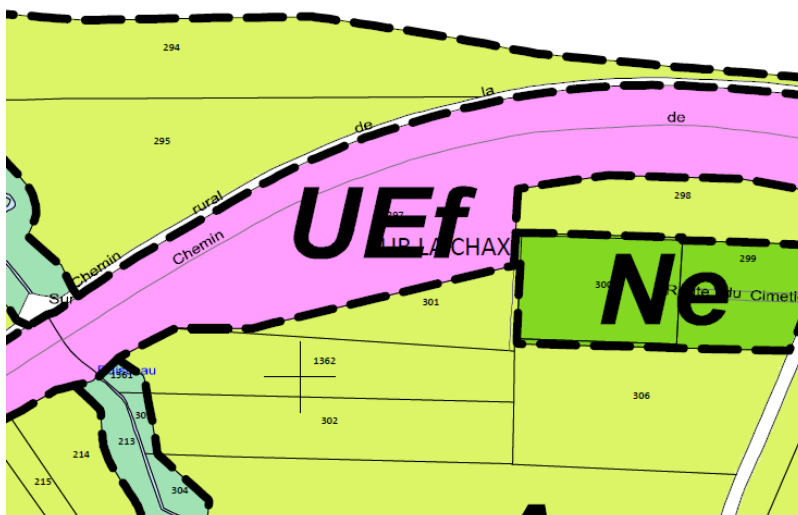
➤ **Concernant le secteur du cimetière**

Au Nord du centre-village est actuellement implanté le cimetière, à proximité de la voie ferrée. Une partie de l'emprise actuellement dédiée à cette voie ferrée n'a plus d'usage pour la gestion de cet ouvrage.

La commune souhaite donc pouvoir utiliser cet espace aujourd'hui en friche et n'ayant à ce jour pas d'intérêt agricole afin de disposer d'un lieu dédié aux services techniques de la commune, qui manquent aujourd'hui de place, notamment en matière d'installations de stockage.



Vue aérienne du secteur concerné.



Règlement graphique en vigueur sur le secteur concerné.

Il est donc nécessaire de procéder à des ajustements du règlement graphique, afin de :

- Classer en zone UE le secteur qui n'a plus d'utilité pour la voie ferrée.
- Inscrire un emplacement réservé sur ce même secteur, afin de la commune puisse acquérir le foncier.
- Inscrire un emplacement réservé permettant de matérialiser, aménager et élargir le chemin existant en bordure Sud et Ouest du cimetière.

MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

➤ L'opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

L'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme énonce les principes suivants :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Concernant le troisième paragraphe, la commune désire s'opposer à ce que les projets d'ensemble s'apprécient au regard de la totalité des règles édictées par le PLU, et donc impose que chaque projet individuel, sur une assiette foncière propre, même nouvellement créée, respecte l'ensemble des règles du PLU. Cette décision permet une meilleure maîtrise des projets à venir sur la commune, au regard des motifs qui ont dicté l'écriture des règles du PLU.

➤ Concernant la nécessité de préciser les termes utilisés dans le règlement écrit

Après plusieurs années d'application du règlement, et afin d'améliorer et de clarifier son application, il apparaît nécessaire de préciser la définition de certains termes employés, et notamment :

- | | |
|--|------------------------------------|
| - Accès | - Emprise au sol |
| - Acrotère | - Espaces perméables |
| - Affouillements | - Exhaussement |
| - Alignement | - Extension |
| - Annexe | - Faitage Jacobine |
| - Attique | - Limites séparatives |
| - Bâtiment | - Locaux et équipements techniques |
| - Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré | - Lucarne |
| - Chemin d'exploitation | - Mur pignon |
| - Chemin rural | - Ouvrage de soutènement |
| - Claire-voie (clôture à) | - Quinconce (implantation en) |
| - Clôture agricole | - Servitude de cour commune |
| - Construction | - Surface de plancher |
| - Construction existante | - Terrain naturel avant travaux |
| - Coyau | - Toiture plate |
| - Dépôt de véhicules | - Toiture terrasse |
| - Éléments techniques et décoratifs | - Voies et emprises publiques |
| | - Unité foncière |

➤ **Concernant les annexes**

Le PLU actuellement en vigueur autorise la mise en œuvre, en zone urbaine, de deux annexes par construction, la piscine n'étant pas comptabilisée dans le nombre d'annexes autorisées.

Il est nécessaire de clarifier l'écriture de cette règle, afin d'autoriser, à échéance du PLU, et comprises celles existantes :

- Deux annexes par construction principale,
- Une piscine par construction principale.

Par ailleurs, afin de prendre en compte les enjeux en matière d'usage de l'eau potable, la mise en œuvre de nouvelles piscines est conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau, et sous réserve de ne pas dépasser un volume de 50 m³.

Enfin, la définition de l'annexe étant précisée pour introduire que l'annexe considérée est non accolée, toutes les règles relatives aux annexes accolées sont supprimées.

Le règlement est donc modifié sur ces points.

➤ **Concernant les installations de production d'énergie solaire**

La commune souhaite règlementer la mise en œuvre d'installations de production d'énergie solaire. Ainsi, à ce titre, ces dernières peuvent être installées si elles sont disposées sur une construction.

➤ **Concernant le recul par rapport aux voies et emprises publiques**

En zone urbaine et à urbaniser, un recul est instauré par rapport aux voies et emprises publiques. Une réglementation plus contraignante est inscrite pour les secteurs situés hors agglomération aux abords de la RD 27.

Cette règle est inscrite dans le règlement écrit du PLU, mais n'est pas claire et peut porter à confusion.

Par ailleurs, il est nécessaire de rappeler que la dérogation accordée, dans certains cas listés au règlement, permettant une implantation jusqu'à 1 m des voies et emprises publiques, ne doit pas créer de gêne ou d'insécurité pour la circulation, notamment en termes de visibilité.

Une précision est ajoutée concernant le mode de calcul du recul en cas de possibilité d'implantation en limite : dans ce cas, les débords de toitures et ouvrage en saillie sont pris en compte.

En zone A et N, la règle identique que celle qui concerne l'implantation des annexes (sous conditions) jusqu'à 1 m de la limite, est introduite.

Enfin, il est nécessaire de préciser que le recul des piscines par rapport aux emprises publiques se calcule à compter de la margelle, et que ce recul soit le même que celui demandé pour les constructions principales.

Le règlement écrit est donc précisé sur ces points.

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

Le recul des piscines par rapport aux limites séparatives nécessite d'être revu, pour permettre une meilleure adaptation des projets aux configurations parcellaires, en zone urbaine et à urbaniser.

Ainsi, il est proposé d'inscrire le même recul pour les piscines que pour les constructions principales, à savoir 3 m en secteur UHc et en zone AUHc-oap1, et 4 m en secteur UHh.

Une précision est ajoutée concernant le mode de calcul du recul en cas de possibilité d'implantation en limite : dans ce cas, les débords de toitures et ouvrage en saillie sont pris en compte.

De même que pour les emprises publiques, il est également précisé que le recul se calcule à compter de la margelle.

Enfin, en zone A et N, la règle identique que celle qui concerne l'implantation des annexes (sous conditions) jusqu'à 1 m de la limite, est introduite.

Le règlement écrit est donc précisé sur ces points.

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

Le règlement actuel du PLU instaure une distance à respecter entre deux constructions principales, en cas d'implantation sur une même propriété, en zone UHh.

La commune souhaite revoir cette règle, pour qu'elle soit en cohérence avec les reculs demandés par rapport aux limites séparatives, notamment en cas de division parcellaire future.

A ce titre, le règlement écrit est modifié, pour introduire une distance entre deux constructions principales au moins égale à 6 m en secteur UHc et en zone 1AUHc-oap1, et 8 m en secteur UHh. Le schéma n°11 est modifié en conséquence.

➤ **Concernant les toitures**

Le règlement actuellement en vigueur impose des débords de toitures d'une profondeur minimum de 80 cm pour les constructions principales en zone urbaine et à urbaniser.

Afin d'améliorer l'insertion architecturale des constructions, la municipalité souhaite que les débords de toitures soient imposés sur l'ensemble des constructions, même les constructions annexes. Les débords devront rester d'une profondeur minimum de 80 cm pour les constructions principales.

Il est par ailleurs précisé que les toitures à un seul pan, qui sont interdites dans la majorité des cas, peuvent être autorisées pour les traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...), et ce sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

La règle concernant les toitures plates ou toitures terrasses est également précisée, ces toitures ne devant pas représenter plus de 25% de l'emprise au sol de la construction principale (et non des constructions considérées, ce qui impliquait une possibilité de telles toitures trop importante au regard du cadre bâti de la commune). Il est également précisé que les débords de toiture ne sont pas obligatoires pour ces toitures.

Concernant les panneaux solaires, afin de faciliter leur mise en œuvre, il est proposé de supprimer l'obligation de les installer en les substituant à la couverture de toiture existante. Ils doivent tout de même respecter la pente générale du toit.

Le règlement écrit est donc précisé sur ces points.

➤ **Concernant les espaces perméables**

Le règlement introduit l'obligation de réalisation des stationnements de surface en matériaux perméables, excepté contrainte technique. Il est décidé de supprimer cette nuance, car aujourd'hui beaucoup de solutions et procédés existent pour la mise en œuvre de stationnements perméables.

➤ **Concernant les accès**

La règle concernant les accès est précisée sur le point suivant : la notion de portail d'accès, trop restrictive, est remplacée par « accès motorisés (portails, garages, etc.). la règle d'implantation de ces dispositifs par rapport à la plateforme des voies publiques est également précisée, pour demander un retrait de 5 m.

➤ **Concernant la collecte des déchets**

Les dispositions concernant la collecte des déchets sont complétées afin d'indiquer qu'une aire de collecte peut être exigée en fonction du projet, et qu'il convient de se référer au règlement intercommunal de collecte des déchets, et à l'avis de l'autorité compétente.

➤ **Concernant les annexes en zone agricole et naturelle**

Après plusieurs mois d'application du PLU, il s'avère que les règles relatives aux annexes demeurent très restrictives dans le cas de constructions édifiées en zone urbaine, et pour lesquelles une partie de l'assiette foncière est située en zone agricole ou naturelle. De ce fait, certaines constructions ne peuvent mettre en œuvre aucune annexe.

Il est donc proposé de pouvoir permettre, dans ce cas précis, l'implantation d'annexes en zone agricole ou naturelle, sous réserve que leur réalisation :

- ne soit pas possible sur la partie de parcelle en zone UH ;
- respecte les règles applicables à la réalisation d'annexes pour les habitations existantes en zone A ou N, à savoir :
 - que l'annexe respecte l'emprise au sol maximale de 40 m²,
 - qu'elle ne dépasse pas 4,5 m de hauteur,
 - qu'elle soit implantée à moins de 10 m de la construction principale,
 - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole,
 - qu'elle s'intègre correctement dans le site.

➤ **Concernant les constructions d'intérêt patrimonial en zone agricole et naturelle**

Dans les zones A et N, le règlement autorise les constructions neuves dans le cas de reconstruction après démolition, au sein des périmètres d'intérêt patrimonial ou architectural. Cette disposition est complétée des conditions de conserver le volume initial de la construction, et de respecter la typologie et les caractéristiques architecturales de la construction existante.

➤ **Concernant la gestion de la pente en zone agricole et naturelle**

Afin d'améliorer l'insertion des constructions dans leur environnement, il est proposé d'appliquer, aux constructions nouvelles en zone agricole et naturelle, la même réglementation que pour les constructions situées en zone urbaine, à savoir que les constructions doivent en priorité s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci. Des ouvrages de soutènement sont cependant autorisés en cas d'impossibilité technique, qu'ils soient liés ou non à la construction.

Le règlement est donc modifié sur ce point.

➤ **Concernant les dérogations possibles pour la mise en œuvre d'une isolation thermique des constructions**

Le PLU permet actuellement de déroger aux règles de recul et de hauteur des constructions, pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique des constructions, et à condition que le dispositif mis en œuvre ne dépasse pas 30 cm.

Afin d'encadrer au mieux cette possibilité, il est précisé que cette disposition est valable pour les constructions existantes établies depuis plus de deux ans. Le règlement écrit est complété sur ce point.

➤ **Concernant les corrections et précisions sur l'écriture du règlement**

Pour une meilleure clarté du règlement, et la sécurisation de l'application des règles d'urbanisme, le règlement est revu afin de préciser les termes de voies et emprises publiques dans l'ensemble des règles concernées.

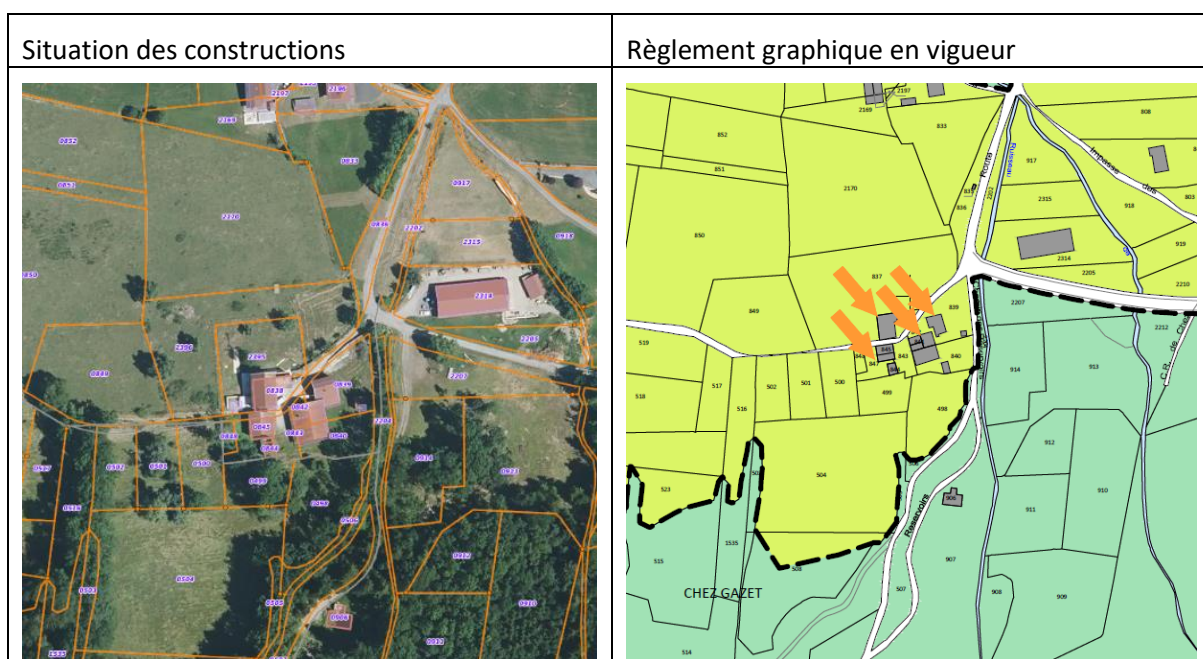
Concernant la gestion de la pente, une incohérence est supprimée. En effet, le règlement autorise la réalisation d'ouvrage de soutènement en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, mais cette possibilité ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol, alors que des soutènements peuvent être nécessaires dans ce cas.

Enfin, les schémas n°3-b et 7-b sont rectifiés car ils ne correspondaient pas à l'application de la règle écrite.

2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

- **Concernant l'identification d'une construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)**

Sur la commune, plusieurs constructions anciennement agricoles ont été identifiées afin de permettre leur changement de destination, et notamment dans le secteur au lieu-dit « Chez Gazet ». cependant, dans ce même secteur, une construction appartenant au même groupement n'avait pas été identifiée au PLU en vigueur, sans motif avéré. Il s'agit donc de procéder à son identification, afin que l'ensemble des constructions existantes puisse évoluer.

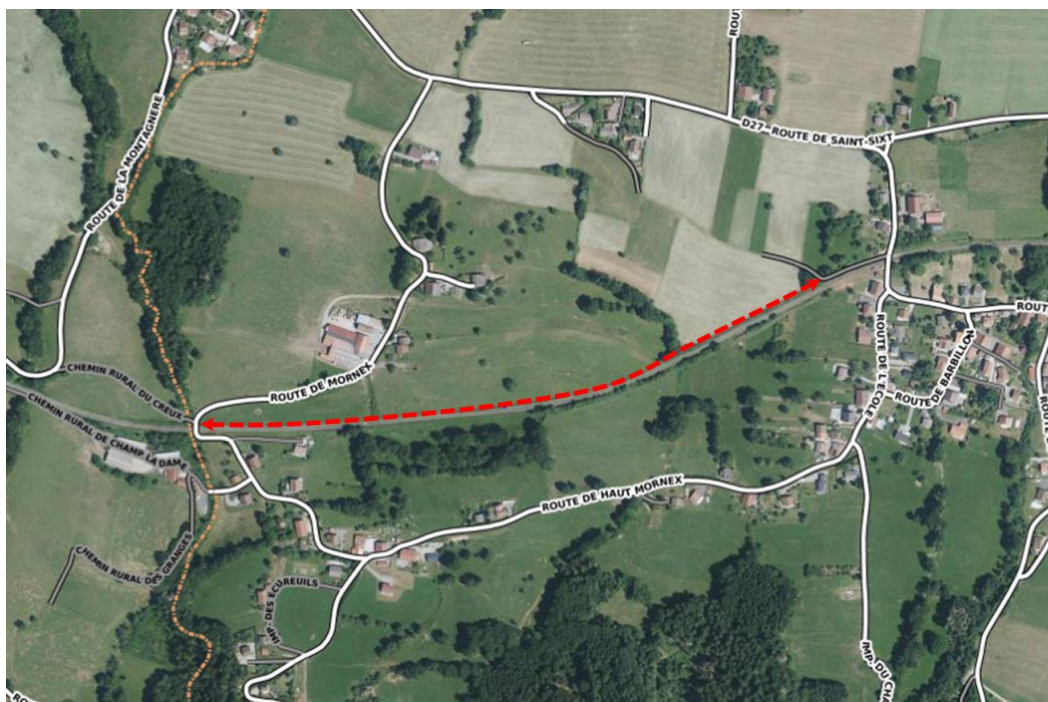


Le règlement graphique est donc modifié en ce sens.

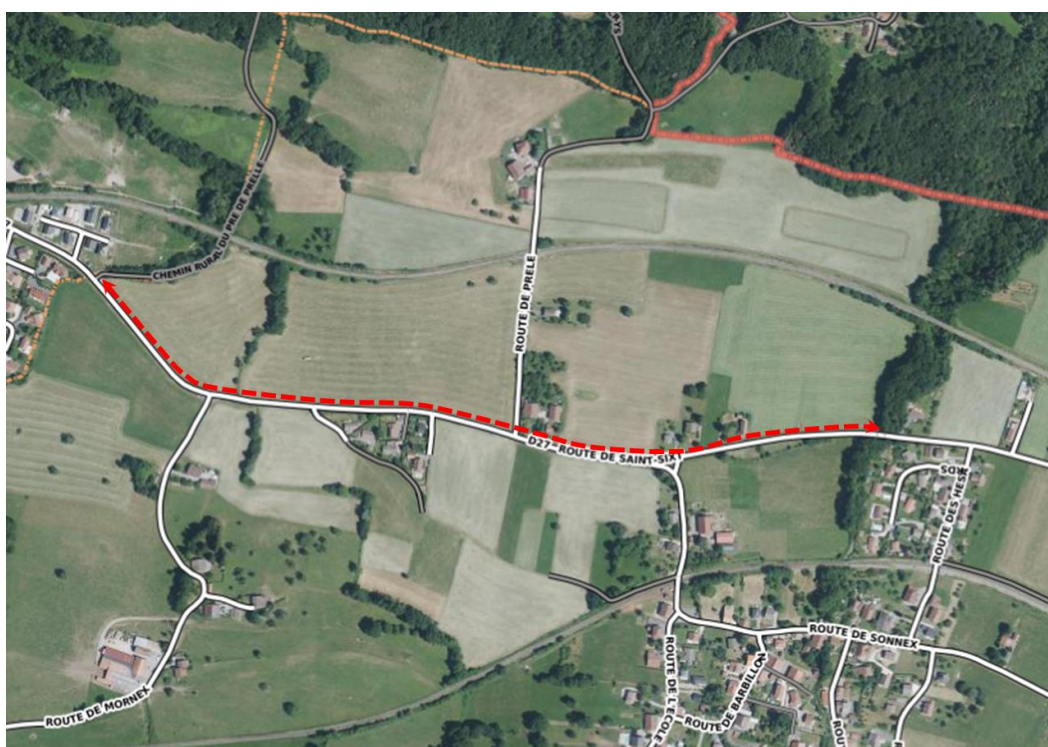
- **Concernant les emplacements réservés à inscrire**

Afin de développer, structurer et sécuriser les déplacements modes « actifs » sur le territoire communal, la municipalité envisage l'aménagement de plusieurs liaisons.

A ce titre, il est nécessaire d'inscrire deux emplacements réservés, localisés ci-dessous.



Emplacement réservé à créer le long de la voie ferrée.



Emplacement réservé à créer le long de RD 27.

3. LA PROCÉDURE DE 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 PLUi 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 PLUi, 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 PLUi.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLU

➤ Concernant le centre-village

Zone AUHc-oap1 / article 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUHc-oap1 doit être réalisée par une opération d'aménagement :

- dans le secteur S1 délimité au sein de l'OAP : portant sur une opération d'ensemble.
- dans le secteur S2 délimité au sein de l'OAP : pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles, selon une quote-part des équipements.

[...]

Zone AUHc-oap1 / ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

- Dans tous les cas :
- le nombre de logements locatifs sociaux obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,
- la typologie de financement des logements locatifs sociaux doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Rochois.

~~20% des logements réalisés doivent être affectés à du logement locatif social.~~

Dans le périmètre de mixité sociale, il est demandé d'affecter un minimum de 20% des logements de l'opération à du logement social (accession ou location), représentant un minimum de 20 % de la surface de plancher de l'opération.

➤ L'opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

DISPOSITIONS GENERALES :

Lotissement ou construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

L'article R151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Comme le permet l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, le PLU s'oppose à ce que les règles du PLU soient appliquées à l'ensemble du projet. C'est donc chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du présent règlement, que la parcelle nouvellement créée soit déjà bâtie ou non.

DÉFINITIONS

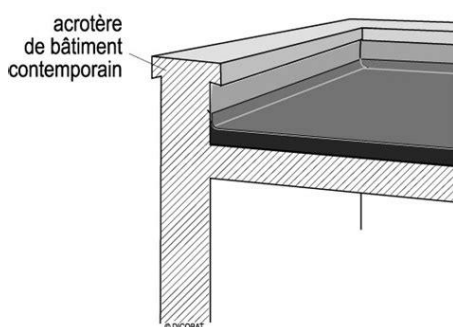
Accès :

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

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

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.



Affouillements

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement

Limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Un alignement ne vaut pas plan de bornage.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

Annexe

Construction secondaire, non habitable, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle est accolée, ou non, à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. En cas d'annexe non accolée, elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

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

L'annexe accolée est considérée comme une extension de la construction principale.

Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur tous les côtés de la construction, excepté pour les circulations verticales.

Bâtiment

Construction couverte et close générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré

Bâtiment (ou partie de bâtiment) dont la partie sommitale est entièrement couverte de terre et est située sous le terrain naturel.

Chemin d'exploitation

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

Chemin rural

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

Claire-voie (clôture à)

Une clôture à claire-voie est une clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage, ...) suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture. Ce type de clôture ne concerne pas les piliers, portails et portillons.

Clôture agricole

Clôture à claire-voie utilisée initialement dans le cadre de l'activité agricole, de type fil, rondin de bois, poteaux métalliques, grillage souple, etc, sans socle maçonné (excepté pour l'ancrage des poteaux).

Construction

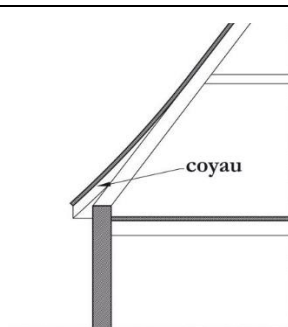
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Coyau

Partie basse de la toiture à pente plus faible.



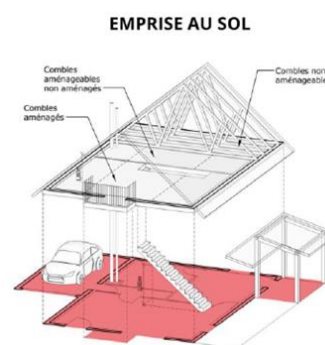
Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules motorisés autres que les aires de stationnement.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, au sens du Code de l'Urbanisme, correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises),
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les parties enterrées de la construction.



Éléments techniques et décoratifs

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

Espaces perméables

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les dalles des sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

Exhaussement

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

Extension

L'extension consiste en un agrandissement du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

L'annexe accolée est considérée comme une extension de la construction principale.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Jacobine

Lucarne à deux pans avec un faîtage perpendiculaire à la toiture. : le toit ne couvre pas la façade de la lucarne. Elle a un pignon ou un fronton de façade.

Limites séparatives

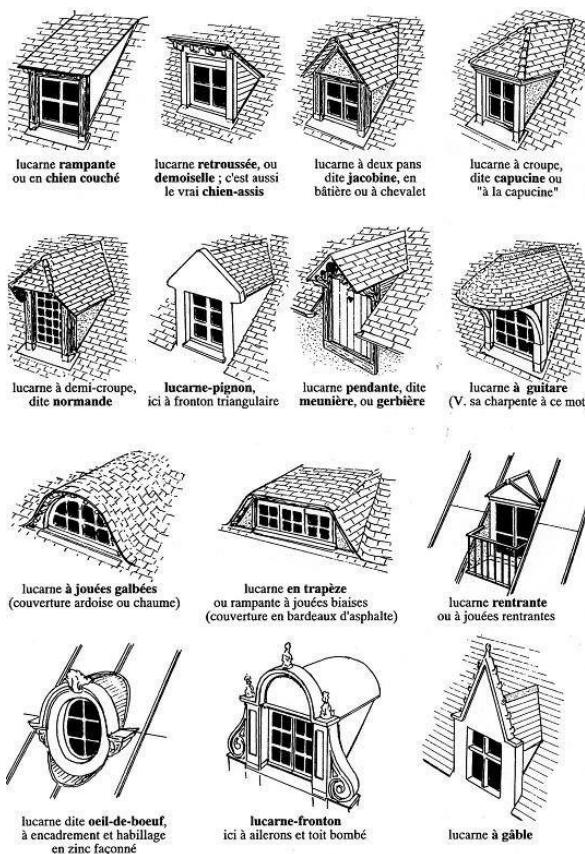
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

Lucarne

Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture.



Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.

Quinconce (implantation en)

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsqu'aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

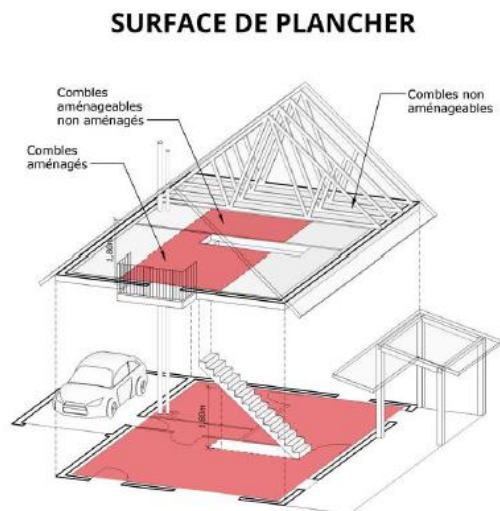
Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation et au gabarit des constructions.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction, au sens du code de l'urbanisme, correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Terrain naturel avant travaux

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande.

Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la côte altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

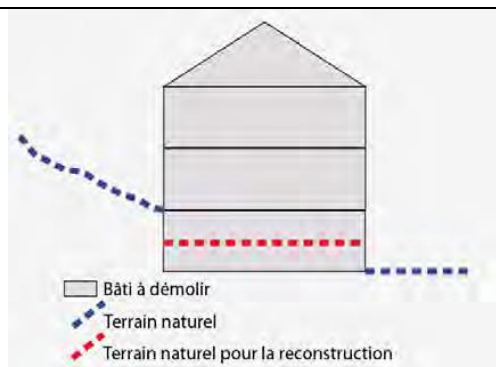


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Toiture plate

La toiture plate est non accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

Toiture terrasse

La toiture terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

Voies et emprises publiques

Voies ouvertes à la circulation générale (sans restriction ou interdiction de type signalisation, barrière, etc.), qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction. Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les chemins ruraux ouverts à la circulation publique, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Les chemins ruraux non ouverts à la circulation publique, les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 3.4 (implantation par rapport aux limites séparatives) qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

➤ Concernant les annexes

Zone UH / Zone AUHc-oap1 / article 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UH / AUHc-oap1 :

[...]

- les annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine) ~~mais y compris celles existantes~~ par construction principale (comprises celles existantes),

- une piscine par construction principale, à condition d'une disponibilité suffisante de la ressource en eau potable, et d'un volume maximal de 50 m³.

[...]

Zone UH / Zone AUHc-oap1 / 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

L'implantation jusqu'à 1 m de ~~la limite de l'emprise~~ des voies ~~et emprises publiques~~ existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte), ~~et sous réserve de ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements :~~

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les annexes ~~accolées, ou non, au corps principal de la construction considérée~~ à conditions que leur hauteur maximum et que la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépassent pas respectivement 3 m et 6 m (*cf. schéma n°5 en annexe*),
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par palier.

[...]

Zone UH / Zone UE / Zone AUHc-oap1 / 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

L'implantation jusqu'à 1 m de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- ~~— les annexes accolées au bâtiment principal, à conditions que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3 m et 6 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, (cf. schéma n°8 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.~~
- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m, (*cf. schéma n°9 en annexe*) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.

[...]

➤ Concernant les installations de production d'énergie solaire

Zone UH / Zone 1AUHc-oap1 / 1.1 – Sont interdits

[...]

Dans l'ensemble de la zone UH / AUHc-oap1, les installations suivantes :

[...]

- les installations de production d'énergie solaire si elles ne sont pas disposées sur une construction.

Zone A / 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).

Dans la zone A, hors SECTEUR D'INTERET PAYSAGER, SECTEUR D'INTERET ECOLOGIQUE et CORRIDOR ECOLOGIQUE°:

- 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 travaux, aménagements, plantations et affouillements et exhaussement des sols nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- les installations de production d'énergie solaire, à condition d'être disposées sur une construction autorisée dans la zone.

Zone N / 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).

Dans la zone N, hors secteur Ne, SECTEUR D'INTERET PAYSAGER, SECTEUR D'INTERET ECOLOGIQUE et CORRIDOR ECOLOGIQUE °:

- 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 travaux, aménagements, plantations et affouillements et exhaussement des sols nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisées en matériaux perméables,
- les installations de production d'énergie solaire, à condition d'être disposées sur une construction autorisée dans la zone.

➤ Concernant le recul par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Zone UH / Zone AUHc-oap1 / article 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

~~En agglomération~~, Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m, sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de recul indiquées au règlement graphique.

Hors agglomération, pour les constructions neuves, il doit ~~en outre~~ être respecté, ~~pour la RD 27~~, un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe de ~~la~~ cette RD ~~27~~.

L'implantation jusqu'à 1 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte), ~~et sous réserve de ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements :~~

[...]

L'implantation jusqu'en limite ~~de l'emprise~~ des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte).

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer un recul minimum ~~de 5 m~~ de 3 m, à compter de la margelle.

Zone UE / 3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte).

Zone A / Zone N / article 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

~~En agglomération~~, Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

Hors agglomération, pour les constructions neuves, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de :

- 18 m par rapport à l'axe de la RD 27,
- 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation jusqu'à 1 m de la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte), et sous réserve de ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements :

- les annexes à conditions que leur hauteur maximum et que la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépassent pas respectivement 3 m et 6 m (cf. schéma n°5 en annexe).

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- extension des constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite,
- constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

[...]

➤ Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives :

Zone UH / article 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de ~~5 m~~ :

- dans le secteur UHc : 3 m, à compter de la margelle,

- **dans le secteur UHh : 4 m, à compter de la margelle.**

Zone AUHc-oap1 / article 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de **5 m, à compter de la margelle.**

Zone A / zone N / 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

L'implantation jusqu'à 1 m de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m, (cf. schéma n°9 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte).

[...]

➤ Concernant l'implantation de constructions sur une même propriété

Zone UH / 3.5 – Implantation sur une même propriété

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

Sauf en cas de constructions mitoyennes, la distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à : (cf. schéma n°11 en annexe)

- **dans le secteur UHc : 6 m,**
- **dans le secteur UHh : 6-8 m.**

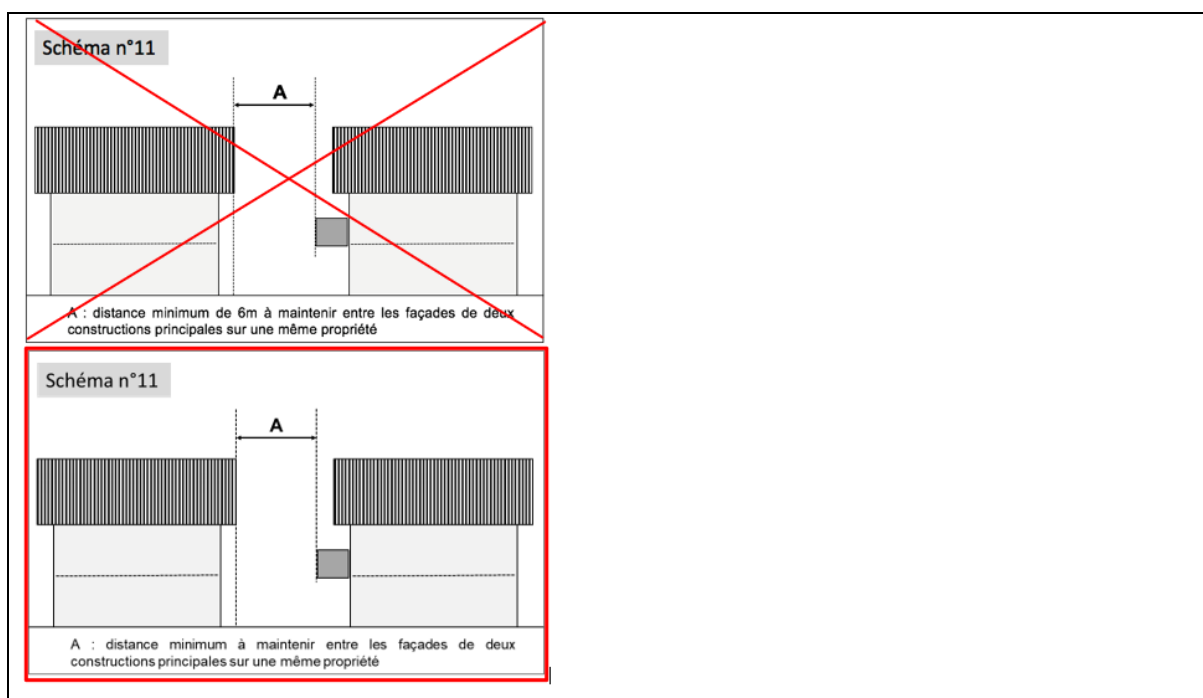
Zone AUHc-oap1 / 3.5 – Implantation sur une même propriété

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Sectorielle (pièce n°5-1 du PLU).

Non-réglée.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

Sauf en cas de constructions mitoyennes, la distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à 6 m (cf. schéma n°11 en annexe).



➤ Concernant les toitures

Zone UH / Zone AUHc-oap1 / 4.2 – Aspect des toitures

[...]

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes non accolées aux constructions principales. Elles peuvent être autorisées pour les traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, coyaux, levées de toiture,...), sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

~~Sauf contraintes techniques, les constructions doivent comporter des débords de toit de 0,80 m minimum pour les toitures des constructions principales.~~

Les débords de toitures sont obligatoires. Ils doivent être d'une profondeur minimum de 0,80 m pour les constructions principales.

Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes, sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol ~~de l'ensemble des constructions considérées de la construction considérée.~~ Dans ce cas, le débord de toiture n'est pas obligatoire.

[...]

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit ~~et être intégrés en se substituant à la couverture.~~ Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant.

[...]

➤ Concernant les espaces perméables

Zone UH / Zone UE / Zone AUHc-oap1 / Zone A / Zone N / 5.4 – Espaces perméables

[...]

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, ~~sauf contraintes techniques~~, en matériaux perméables.

[...]

➤ Concernant les accès

Zone UH / Zone AUHc-oap1 / 7.1 – Les accès

[...]

Les ~~accès motorisés (portails, garages, etc.) portails d'accès~~ doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques, ~~en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la plateforme.~~

➤ Concernant la collecte des déchets

Zone UH / Zone UE / Zone AUHc-oap1 / Zone A / Zone N / 8.5 – Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

~~La réalisation d'une aire de collecte des déchets ménagers pourra être exigée. Elle devra être adaptée aux besoins et conforme à la réglementation en vigueur.~~

~~Il convient de se référer au règlement intercommunal de collecte des déchets de la CCPR en vigueur et de suivre l'avis de l'autorité compétente.~~

➤ Concernant les annexes en zone agricole et naturelle

Zone A / Zone N / article 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

Dans la zone A, hors SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et CORRIDOR ECOLOGIQUE :

[...]

- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

[...]

- ~~une annexe non habitable (comprise celle existante) par construction à usage d'habitation existante située en zone UH et sur la même unité foncière, à conditions :~~
 - ~~que l'implantation de ladite annexe soit impossible en zone UH,~~
 - ~~que l'annexe respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,~~
 - ~~que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale, et ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol,~~
 - ~~de ne pas compromettre l'activité agricole,~~
 - ~~d'une bonne intégration dans le site,~~

[...]

➤ Concernant les constructions d'intérêt patrimonial en zone agricole et naturelle

Zone A / Zone N / 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

Pour les constructions repérées ou situées au sein des PERIMETRES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les constructions neuves dans le cas de reconstruction après démolition, **sous réserve de conserver le volume initial. La reconstruction doit être opérée dans le respect de la typologie et des caractéristiques architecturales de la construction existante.**
- les annexes non accolées et non habitable des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine mais y compris celle existante) par construction principale.

[...]

➤ Concernant la gestion de la pente en zone agricole et naturelle

Zone N / Zone A / 5.2 – Gestion de la pente

La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- **en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée.**
- **si des ouvrages de soutènement non liés à la construction sont envisagés, ils ne peuvent excéder 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.**

~~En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.~~

[...]

➤ Concernant les dérogations possibles pour la mise en œuvre d'une isolation thermique des constructions

Zone UH / Zone A / Zone N / 3.2 – Hauteur maximale

[...]

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant **établi depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur existante du bâtiment est toléré quelle que soit la hauteur du bâtiment.**

[...]

Zone UH / Zone A / Zone N / 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant **établi depuis plus de deux ans**, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux **voies et emprises publiques**, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

[...]

Zone UH / Zone A / Zone N / 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant **établi depuis plus de deux ans**, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux **limites séparatives** ~~voies~~, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

[...]

➤ Concernant les corrections et précisions sur les termes utilisés de voies et emprises publiques

Zone UH / Zone A / Zone N / 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

~~Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).~~

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. (cf. schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe)

~~En agglomération~~, Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m, sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de recul indiquées au règlement graphique.

Hors agglomération, pour les constructions neuves, il doit **en outre** être respecté, **pour la RD 27**, un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe de ~~la~~ cette RD **27**.

L'implantation jusqu'à 1 m de ~~la limite de l'emprise~~ des **voies et emprises publiques** existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte), **et sous réserve de ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements :**

[...]

L'implantation jusqu'en limite ~~de l'emprise~~ des **voies et emprises publiques** existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- l'extension des constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite,

- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant **établi depuis plus de deux ans**, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies **et emprises publiques**, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

[...]

Zone UE / 3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de la construction.

~~Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).~~

Zone AUHc-oap1 / 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

~~Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).~~

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. (cf. schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe)

Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

L'implantation jusqu'à 1 m de la limite de l'emprise des voies **et emprises publiques** existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants **et sous réserve de ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements** :

[...]

L'implantation jusqu'en limite ~~de l'emprise~~ des voies **et emprises publiques** existantes, à modifier ou à créer est autorisée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites ~~de l'emprise~~ des voies **et emprises publiques** existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 5 m, **à compter de la margelle**.

Zone A / Zone N / 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

~~Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques (hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).~~

[...]

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant **établi depuis plus de deux ans**, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et

quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies **et emprises publiques**, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

Zone UH / Zone AUHc-oap1 / 5.3 – Gestion de la pente

[...]

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée. ~~Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.~~

[...]

Schéma n°3-a

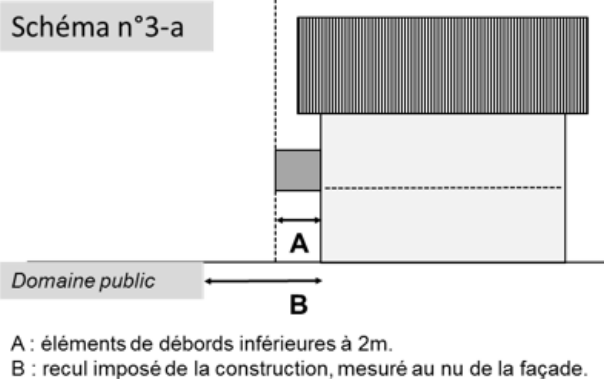


Schéma n°3-b

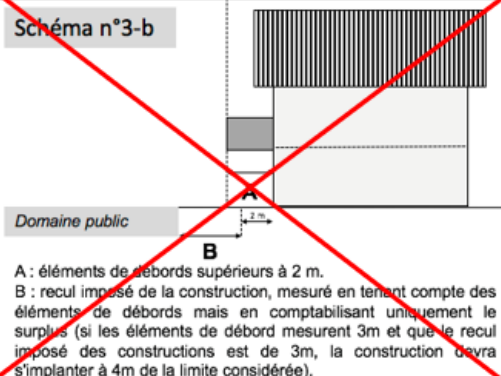


Schéma n°3-b

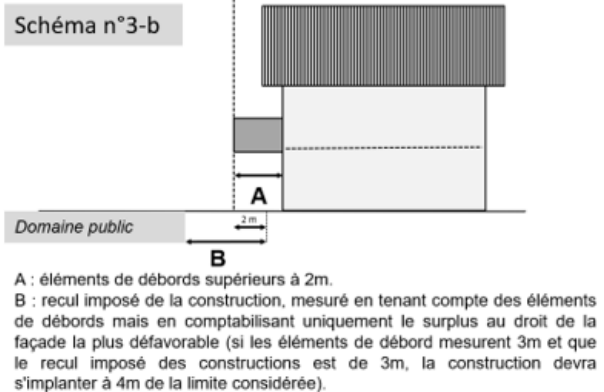
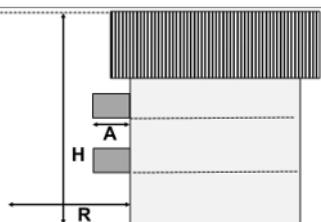


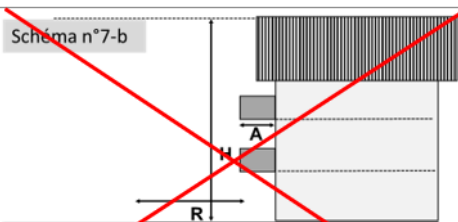
Schéma n°7-a



Domaine privé voisin

Le recul **R** doit être supérieur ou égal au tiers de la hauteur maximum **H** de la construction / ou 3 ou 4 m selon les zones ou secteurs
A : éléments de débords inférieurs à 1 m.

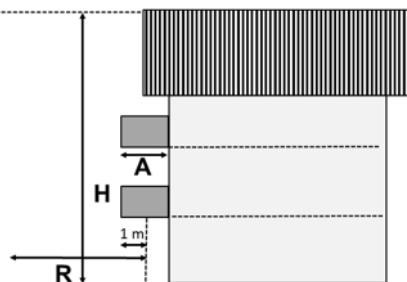
Schéma n°7-b



Domaine privé voisin

Le recul **R** doit être supérieur ou égal au tiers de la hauteur maximum **H** de la construction / ou 3 ou 4 m selon les zones ou secteurs
A : éléments de débords supérieurs à 1 m.

Schéma n°7-b

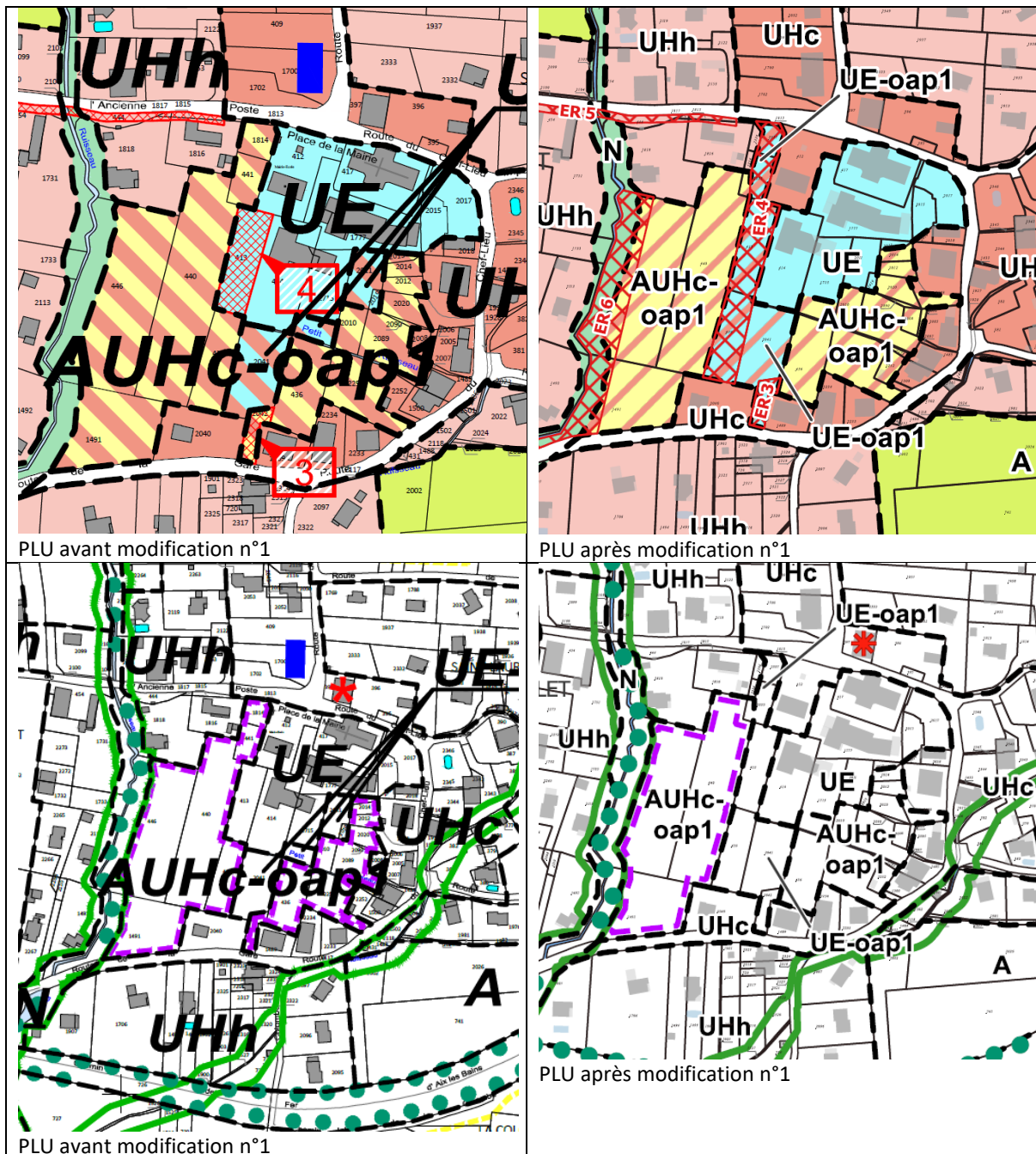


Domaine privé voisin

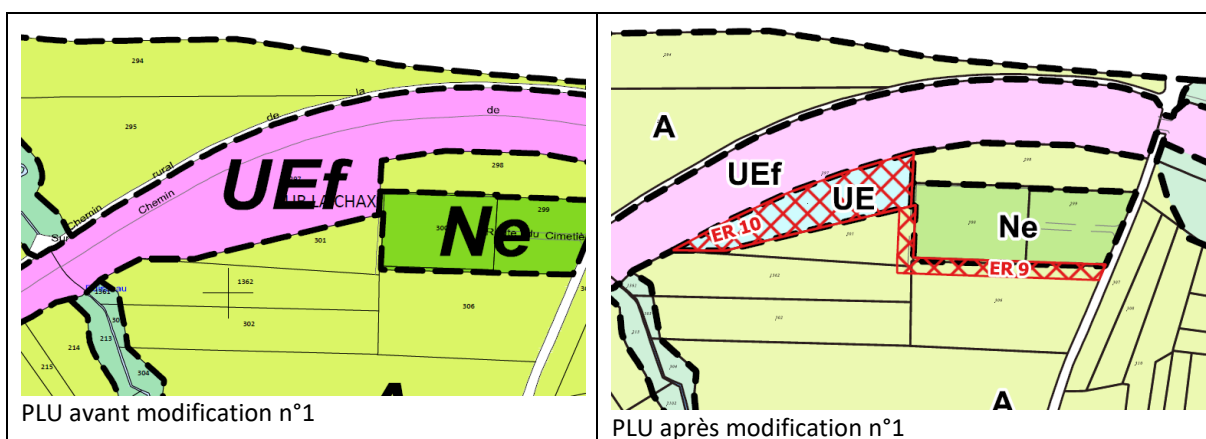
Le recul **R** doit être supérieur ou égal au tiers de la hauteur maximum **H** de la construction
A : éléments de débords supérieurs à 1 m.

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

➤ Concernant le centre-village



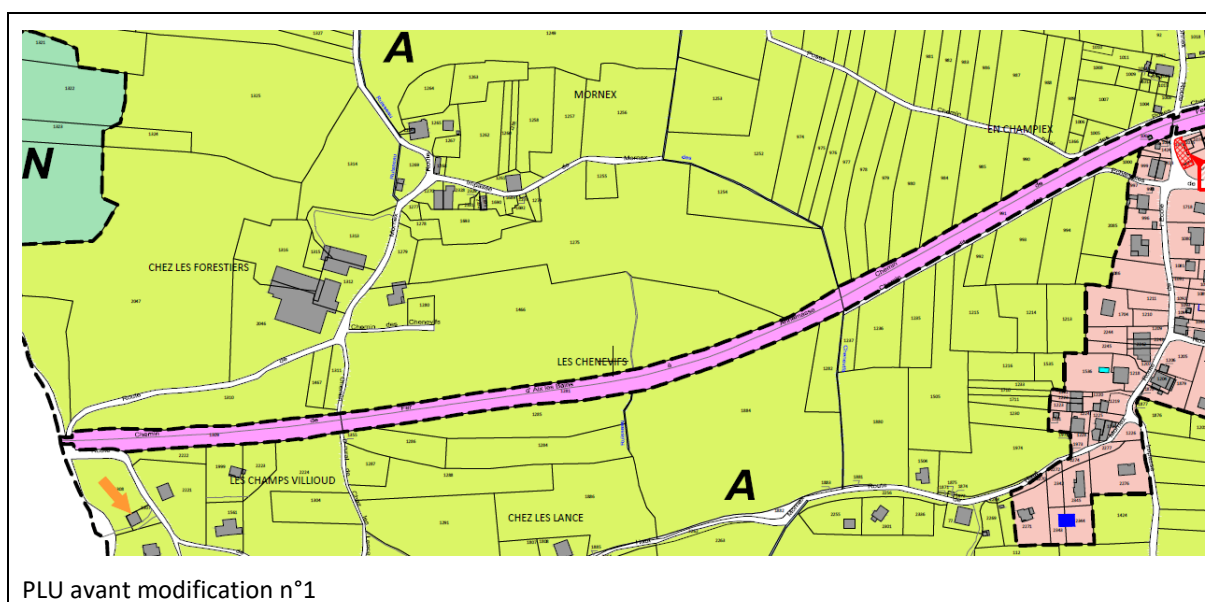
➤ Concernant le secteur du cimetière

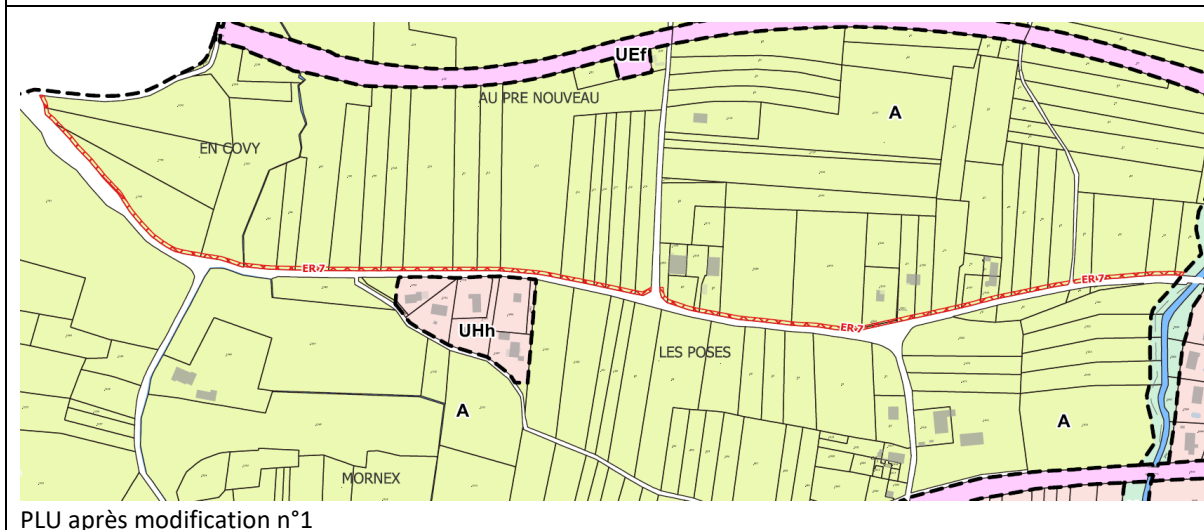
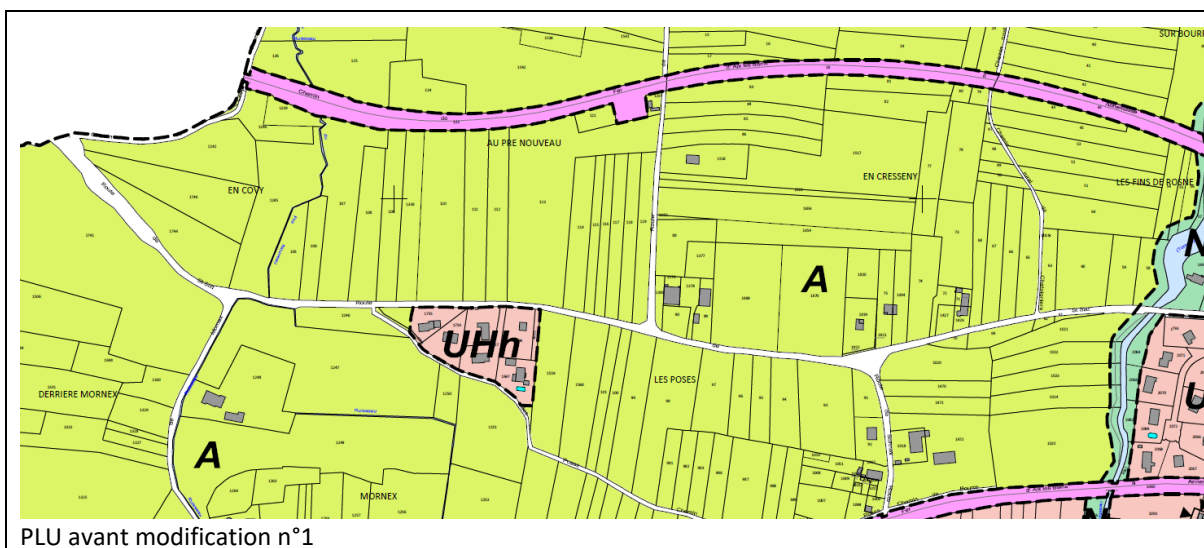
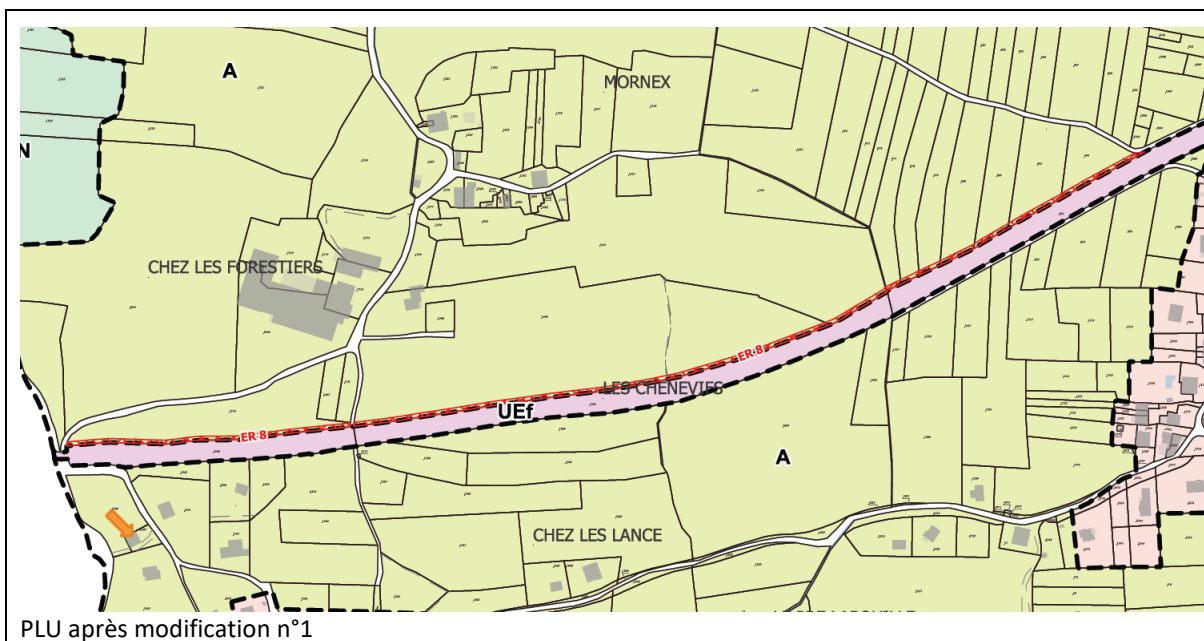


- **Concernant l'identification d'une construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)**



- **Concernant les emplacements réservés à inscrire**





A la suite de ces évolutions, le tableau des surfaces est le suivant :

	surface (ha)	part du territoire communal
<u>Zone Urbaine</u>	46,74	4,28
dont secteur UHh	32,78	3,00
dont secteur UHc	2,37	0,22
dont zone UE	0,86	0,08
dont secteur UEf	10,37	0,95
dont secteur UE-oap1	0,35	0,03
<u>Zone à urbaniser</u>	1,22	0,11
<u>Zone agricole</u>	331,18	30,33
<u>Zone naturelle</u>	712,84	65,28
dont secteur Ne	0,40	0,04
<u>TOTAL</u>	1091,97	100,00

3. LES ADAPTATIONS À APPORTER A L'OAP DU PLU

➤ La nouvelle OAP du Chef-lieu

LE SITE

Le site concerné est situé au cœur du Chef-lieu. Il est bordé au Nord par des constructions individuelles localisées en bordure de la Route du Chef-lieu, au Nord-Est par les équipements publics existants (Mairie, école, salle communale), à l'Est et au Sud-Est par des constructions individuelles localisées en bordure de la Route de la Gare, et à l'Ouest par le Ruisseau de Saint-Laurent et le cordon boisé constituant sa ripisylve, qu'il conviendra de prendre en compte dans l'aménagement.

Il est actuellement constitué d'un espace de pré de fauche, et comprend le city stade.

Il s'étend sur environ 1,7 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,
- une possible mixité des fonctions, notamment en termes de services,
- 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, la présence du ruisseau à l'Ouest du site ainsi que de l'espace naturel à caractère écologique à l'Est du tènement.

Porter une attention particulière au caractère rural et montagnard 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".

Limitier 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

Secteurs opérationnels

L'opération est divisée en deux secteurs opérationnels, tels qu'identifiés au schéma opposable : un secteur S1 à l'Ouest du site, et un secteur S2 au Sud-Est.

Le secteur S1 doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, et le secteur S2 peut faire l'objet d'un aménagement en une ou plusieurs tranches fonctionnelles, selon une quote-part des équipements.

Accès et desserte motorisés

L'emprise des infrastructures routières doit être limité.

Pour le secteur opérationnel S1 : la desserte de l'opération doit se faire à l'appui de deux accès, à positionner et aménager selon les principes du schéma opposable :

- l'un en partie Nord du site, en prise sur la Route du Chef-lieu,
- l'autre en partie Sud du site, en prise sur la Route de la Gare.

A partir de ces accès, deux voies de desserte interne adaptées aux opérations qu'elles desservent, en impasse avec aire de retournement, doivent être créées, permettant d'accéder aux stationnements de l'opération, sans pour autant permettre la traversée Nord-Sud par les véhicules de cette dernière. L'aménagement devra tout de même permettre l'accès véhicules occasionnel aux constructions pour les services techniques, SDIS, déménagements, etc.

Pour le secteur opérationnel S2 : deux accès doivent être mis en œuvre depuis la Route du Chef-lieu à l'Est, à positionner et aménager selon les principes du schéma opposable. A partir de chacun de ces 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 le cœur de village à l'espace récréatif développé au Sud.
- Un cheminement dédié à la promenade doit être mis en place à l'Ouest de l'opération, en lien avec la présence du cours d'eau, positionné au sein du parc qui sera créé.
- 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 depuis les voies et espaces publics en bordure de ce dernier.

Composition et forme urbaine

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.
- Dans le secteur S1, les constructions de type petit collectif et logement intermédiaire doivent s'implanter en « peigne » (perpendiculairement à la voie de desserte principale), afin de conserver des vues sur la ripisylve du cours d'eau et le parc associé.
- Dans le secteur S2, les constructions doivent être de type intermédiaire, regroupant entre 2 et 3 logements. Elles doivent permettre une densification douce du secteur, tout en maintenant les distances avec le bâti existant.
- 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

Le développement d'une armature d'espaces publics est envisagé par la commune en cœur d'opération (zone UE du règlement graphique), comprenant notamment l'aménagement d'un espace récréatif à proximité du city-stade existant (regroupant jeux pour enfants, terrains de pétanque...), et la réalisation d'un parc linéaire à l'arrière de l'école.

La réalisation d'un espace collectif, ouvert au public, de type parcours nature est attendue en partie Ouest de l'opération, participant à la découverte et la mise en valeur de l'espace non bâti lié à la ripisylve du cours d'eau. Un espace tampon naturel d'une dizaine de mètres de largeur doit permettre la préservation des abords du cours d'eau.

La préservation et la mise en valeur de l'espace à caractère écologique traversant le secteur S2 est attendue, et doit permettre une gestion douce des eaux pluviales de cette partie de l'opération.

Au regard du caractère des lieux, la dimension végétale et ombragée des aménagements des espaces collectifs, tant privés que publics, doit primer sur un caractère minéral.

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, 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, notamment dans le secteur S1. Une partie des stationnements peut être mis en œuvre à proximité des constructions, de manière très ponctuelle, notamment pour le stationnement couvert ou intégré aux constructions. 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. Une partie des stationnements doit être équipée d'ombrières, afin de réduire l'impact paysager de telles surfaces, en particulier sur les aires de stationnement mutualisé du secteur S1.

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 et montagnarde existante.

Cette analogie sera au service du volume bâti, de son séquençage (effet de socle, niveaux courants, combles/toitures), de la composition et ordonnancement des façades, ainsi que sur une matérialité adaptée.

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.

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.

Un équilibre entre minéralité et usage du bois doit être recherché.

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.

Programme de construction de l'opération

L'opération doit permettre globalement la réalisation :

- dans le secteur opérationnel S1 : entre 25 et 35 logements, en habitat collectif et habitat intermédiaire,
- dans le secteur opérationnel S2 : de 5 à 10 logements, en habitat intermédiaire.

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

Secteurs opérationnels

L'opération est divisée en deux secteurs opérationnels, tels qu'identifiés au schéma opposable : un secteur S1 à l'Ouest du site, et un secteur S2 au Sud-Est.

Accès et desserte motorisés

Pour le secteur opérationnel S1 : la desserte de l'opération doit se faire à l'appui de deux accès, à positionner et aménager selon les principes du schéma opposable :

- l'un en partie Nord du site, en prise sur la Route du Chef-lieu,
- l'autre en partie Sud du site, en prise sur la Route de la Gare.

A partir de ces accès, deux voies de desserte interne, en impasse, doivent être créées, permettant d'accéder aux stationnements de l'opération, sans pour autant permettre la traversée Nord-Sud par les véhicules de cette dernière. L'aménagement devra tout de même permettre l'accès véhicules occasionnel aux constructions pour les services techniques, SDIS, déménagements, etc.

Pour le secteur opérationnel S2 : deux accès sont autorisés depuis la Route du Chef-lieu à l'Est, à positionner et aménager selon les principes du schéma opposable. A partir de chacun de ces accès, une voie de desserte 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 » 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 le cœur de village à l'espace récréatif développé au Sud.
- Un cheminement dédié à la promenade doit être mis en place à l'Ouest de l'opération, en lien avec la présence du cours d'eau, positionné au sein du parc qui sera créé.

- 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 depuis les voies et espaces publics en bordure de ce dernier.

Composition et forme urbaine

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.
- Dans le secteur S1, les constructions alternant petit collectif et logement intermédiaire doivent s'implanter en « peigne », afin de conserver des vues sur la ripisylve du cours d'eau et le parc associé.
- Dans le secteur S2, les constructions doivent être de type intermédiaire, regroupant entre 2 et 3 logements environ. Elles doivent s'implanter en second plan, afin de permettre une densification douce du secteur, tout en maintenant les distances avec le bâti existant.
- 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

Le développement d'une armature d'espaces publics est envisagé par la commune en cœur d'opération (zone UE du règlement graphique), comprenant notamment l'aménagement d'un espace récréatif à proximité du city-stade existant (regroupant jeux pour enfants, terrains de pétanque...), et la réalisation d'un mail planté à l'arrière de l'école.

La réalisation d'un espace collectif de type parcours sportif et nature est attendue en partie Ouest de l'opération, participant à la découverte et la mise en valeur de l'espace non bâti lié à la ripisylve du cours d'eau.

La préservation et la mise en valeur de l'espace à caractère écologique traversant le secteur S2 est attendue, et doit permettre une gestion douce des eaux pluviales de cette partie 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.

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, 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, notamment dans le secteur S1. Une partie des stationnements peut être mis en œuvre à proximité des constructions, de manière très ponctuelle, notamment pour le stationnement couvert ou intégré aux constructions. 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. Une partie des stationnements doit être équipée d'ombrières, afin de réduire l'impact paysager de telles surfaces, en particulier sur les aires de stationnements mutualisés du secteur S1.

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 et montagnarde existante.

Cette analogie sera au service du volume bâti, de son séquençage (effet de socle, niveaux courants, combles/toitures), de la composition et ordonnancement des façades, ainsi que sur une matérialité adaptée.

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.

Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être, dans le cas de toiture à pans, partiellement intégrés dans le 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.

Un équilibre entre minéralité et usage du bois doit être recherché.

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.

Programme de construction de l'opération

L'opération doit permettre globalement la réalisation :

- dans le secteur opérationnel S1 : entre 25 et 35 logements environ, en habitat collectif et habitat intermédiaire,
- dans le secteur opérationnel S2 : de 5 à 10 logements environ, en habitat intermédiaire.

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

Schéma opposable



Légende

	Périmètre de l'OAP
	Secteur opérationnel
	Secteur préférentiel d'implantation des constructions
	Secteur préférentiel d'implantation des espaces et équipements publics
	Principe d'accès à positionner et à aménager
	Liaison modes actifs à positionner et créer
	Espace de stationnement mutualisé à positionner et aménager
	Espace vert collectif à positionner et aménager
	Espace végétalisé d'intérêt environnemental à préserver et mettre en valeur
	Arbres à conserver / planter