MODIFICATION N°1
DU PLU DE SAINT CERGUES

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

valant note de présentation

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du 12 mars 2020

Le Maire, Gabriel Doublet

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT 3

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE 7

II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD 10

IV. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 11

V. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE 21

VI. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT 31

VII. CONCLUSION 43

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de SAINT CERGUES et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa **modification n°1**, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Le présent document sert de note de présentation, conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement.

Article R151-5 :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Article L153-42

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

Article L153-43

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

Article L153-44

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

La commune de SAINT CERGUES est concernée par un site Natura 2000. La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.** Le cas par cas a été transmis à la MRAE et l'avis doit être rendu au plus tard le 27/10/2019**.**

Par décision n°2019-ARA-KKU-1679 en date du 8 octobre 2019, l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, a décidé que la procédure de modification n°1 du PLU de SAINT CERGUES n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article L104-1

Modifié par LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 71 (V)

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

NOTA : Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.

Article L104-2

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Article L104-3

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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

Article R104-8

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

NOTA :

Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017: 400420.20170719), Art. 1 : Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Quelques chiffres clés

Population municipale : 3601 habitants en 2016,12,55 km^2.

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire

Mairie

963 rue des Allobroges

74140 SAINT CERGUES

Te l : 04 50 43 50 24

service-urbanisme@saint-cergues.fr

Objet de la mise à disposition du public

Modification n°1 du PLU de SAINT CERGUES.

Présentation synthétique de la commune de SAINT CERGUES

La commune de SAINT CERGUES s'étend sur une surface de 1255 ha.

Six communes sont limitrophes à celle de Saint -Cergues :

- **Machilly, Juvigny et Cranves Sales**, situées dans la communauté d'agglomération « Annemasse - Les Voirons »
- **Boëge** située dans la Communauté de Communes de la Vallée Verte et **Bons-en-Chablais** dans la Communauté d'Agglomération Thonon Agglomération
- **Jussy** est située en Suisse dans le canton de Genève

La commune a conscience des enjeux du territoire et participe à sa structuration, notamment en confortant le chef-lieu et en permettant sa densification.

Historique des procédures :

La révision n°3 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT CERGUES a été approuvée le 7 juillet 2016, et a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

En parallèle à la présente modification n°1, la commune a conduit :

- Une modification simplifiée n°1 pour ajustement et de l'OAP Les Cots – Haut Coteau et du zonage qui en découle, qui a été approuvé par le conseil municipal du 28 novembre 2019.
- Une révision allégée n°1 pour ajustement du zonage sur le PPR et les risques liés à la canalisation de gaz, approuvée en 1er point lors du conseil municipal du 12 mars 2020, .

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

La procédure de Modification n°1 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint Cergues, souhaite faire évoluer le règlement graphique et les OAP de son PLU opposable par une procédure de modification simplifiée.

Le projet de modification n°1 porte sur les points suivants :

Évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

- Modifier de l'OAP de la zone AUXm en raison du reclassement de cette dernière en partie en zone A et du projet d'accueil d'un crématorium dans le secteur conservé en 1AUxm
- Modifier les OAP des zones 1AUB Baudin Sud, 1AUb Le Bois, 1AUb le Pommier, 1AUb les Cots Bas Coteau afin de mettre en cohérence le nombre de logements, la densité avec les CES fixés dans le règlement et les densités repère annoncées dans le PADD

Évolution du plan de zonage:

- de reclasser en zone Agricole une partie du secteur AUxm
- de mettre à jour Up en fonction de travaux de réseaux réalisés et de supprimer le secteur Up1
- d'ajuster la zone Ub dans le secteur des Framboises en fonction des régularisations qui sont intervenues entre le Département, la Commune et les riverains
- de créer un emplacement réservé pour élargissement de voirie le long de la rue de la Colombe afin d'améliorer les conditions de circulation lorsque la zone 1AUb Baudin Sud sera urbanisée
- de reprendre les tracés des sentiers à conserver tels qu'ils apparaissaient sur le plan du PLU avant sa révision de 2016.

Evolution du règlement écrit:

- de reformuler les exigences en matière logements aidés
- de simplifier la formulation des règles de stationnement
- de clarifier certaines règles relatives à l'aspect extérieur et aux espaces verts
- de faire évoluer les règles du secteur AUxm en fonction des projets de la commune dans le secteur
- de réduire les possibilités d'implantation d'abris pour animaux en zones protégées N et Ae

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

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Rappel des étapes de la procédures

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

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

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'enquête publique.

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

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

La publicité et l'information

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

L'acte sera affiché pendant un mois en Mairie.

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

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

L'ensemble des modifications envisagées ne porte pas atteinte à l'environnement.

Les évolutions apportées aux OAP vont dans le sens d'une plus grande cohérence entre PADD et traduction réglementaire en permettant une densification plus adaptée des zones à urbanisées. Ces modifications vont dans le sens de la préoccupation d'économie du foncier en optimisant l'urbanisation des zones affectée au développement de l'habitat.

L'évolution concernant l'OAP et le zonage du secteur de la Bourre, consiste en l'évolution d'un site de concassage de matériaux vers des occupations du sols plus compatibles avec l'environnement immédiat et le maintien d'une agriculture dynamique : la modification n°1 restitue des terrains remis en état à la zone agricole. La partie conservée en zone 1AUXm devrait accueillir un équipement public identifié comme « manquant » pour l'ensemble du Chablais, à savoir un crématorium. L'évolution du PLU permet d'envisager l'accueil de cet équipement sur des terrains en renouvellement urbain plutôt que de prévoir la consommation de foncier nouveau.

Les autres modifications apportées sur le la représentation graphique du plan n'ont aucun impact sur le contenu du PLU et ses effets sur l'environnement.

Enfin les évolutions apportées au règlement ne changent pas la constructibilité des zones et rendent plus applicables certaines règles. Les modifications de règlement sont donc sans effet sur l'environnement.

- ⇨ **La présente modification n°1 du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.**

II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

THEMATIQUE ENVIRONNEMENT/PAYSAGE : PRESERVER LE CADRE DE VIE

- Préserver les espaces naturels à valeurs biologiques et paysagères
- Réduire la consommation d'espaces naturels ou agricoles au profit de l'urbanisation
- Mettre en place un projet paysager qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie
- Bâtir un projet de paysage cohérent par rapport au territoire
- Inscrire les orientations du territoire en faveur de la réduction des consommations énergétiques, maîtriser et réduire les sources de pollutions et nuisances
- Favoriser les modes alternatifs à la voiture
- Tenir compte de la capacité des réseaux et limiter la pression sur la ressource en eau
- Prendre en compte les risques technologiques et les risques naturels
  - ⇨ ***La présente procédure n'a aucune incidence sur cette 1ère thématique***

THEMATIQUE ECONOMIQUE : ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

- Organiser et maîtriser le développement économique
- Favoriser le développement des activités touristiques et de loisirs
- Pérenniser l'activité agricole pour son rôle économique, environnemental et paysager
  - ⇨ ***La présente procédure n'a aucune incidence sur cette 2nde thématique ; l'évolution apportée au secteur AUxm va dans le sens du PADD et permettra la remise en état agricole d'une partie du secteur ; l'autre partie étant dirigée vers une vocation d'équipement d'intérêt collectif.***

THEMATIQUE SOCIALE : MAITRISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- Orienter et maîtriser la croissance démographique
- Favoriser le développement de formes urbaines plus denses
- Optimiser l'urbanisation au sein de la centralité et de l'enveloppe bâtie des hameaux
- Répondre aux orientations du SCOT et PLH en matière de logements aidés
- Assurer la mixité des fonctions urbaines
- Mettre en place un développement urbain plus qualitatif que quantitatif
- Assurer la préservation du bâti identitaire
- Poursuivre le développement des équipements publics et améliorer le cadre de vie
- Améliorer les mobilités locales, permettre la réalisation des grands projets et assurer de bonnes connexions
  - ⇨ ***La présente procédure n'a aucune incidence sur cette 3ème thématique. Au contraire, les éléments modifiés sur les OAP vont dans le sens d'une plus grande cohérence entre le PADD et sa traduction réglementaire.***

IV. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. Évolution des définitions de typologie de logements

Suppression de la définition de l'habitat intermédiaire et complément à la définition de l'habitat individuel :

Habitat individuel :

Logement unique non accolé ou logements accolés ou groupés.

~~**Habitat intermédiaire :**~~

~~Logements agrégés horizontalement ou verticalement avec chacun une entrée privative.~~

Cette évolution de la définition implique le changement de vocabulaire dans les OAP Baudin Sud, Le Bois, Les Cots – bas coteau en substituant les termes « habitat groupé en bande » par « habitat individuel accolé ou groupé ».

B. Modification de l'OAP de la zone AUXm

Justifications

Lors de la révision du PLU en 2016, la commune accueillait le long de la route de Draillant, une entreprise de travaux publics avec un site de concassage de matériaux. La concession cédée à l'entreprise a pris fin en aout 2019 et la commune avait annoncé dans son PADD en 2016, qu'elle souhaitait voir ce site évoluer.

En effet, ce type d'activité génèrent de nombreuses nuisances, et induit un trafic important de poids lourds sur une route qui n'est pas calibré pour ce type de véhicules et leur nombre croissant.

Aujourd'hui, il a été identifié à l'échelle du Chablais la **nécessité de créer un crématorium**. En effet, l'ensemble du Chablais est actuellement dirigé vers Annecy ou Bonneville ; il existe donc clairement un manque pour ce type d'équipement.

La commune de Saint Cergues, apparait présenter une situation géographique favorable pour ce type d'équipement. La commune a considéré que le site de la zone AUxm pouvait être adapté à plusieurs titres :

- le site peut être facilement desservi depuis le giratoire des Framboises ;
- la reconversion du site en équipements publics permettrait de valoriser le site et d'en maîtriser l'image
- le site est éloigné des zones d'habitat, ce qui est un point positif car ce type d'équipement est généralement peu apprécié du voisinage.

Le projet de crématorium utiliserait une partie du terrain classé en AUxm.

La partie située le long de la voie ferrée, devra être remise en état et restitué au monde agricole. La présente modification envisage donc un reclassement en zone agricole.

Une partie Ouest pourra être conservée en zone AUXm et recevoir des activités artisanales dans les limites du règlement actuel du PLU, compatible avec le SCoT en vigueur.

Évolution apportée à l'orientation d'aménagement et de programmation :

ZONE 1AUxm / secteur « La Bourre» (environ 0,30 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement

Un accès principal depuis la route de Draillant.

Traitement paysager et espaces libres :

Une haie sera plantée tout autour de la parcelle. Un traitement paysager sera apporté au niveau de la limite bordant la route de Draillant.

L'aménagement d'une aire technique (déchets, ...) est obligatoire en limite du domaine public, au niveau de l'embranchement de la nouvelle voie prévue.

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle des zones 1AUxm.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

OAP AVANT modification n°1

ZONE 1AUxm / secteur « La Bourre» (environ 0,30 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

~~Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone~~. Urbanisation possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle des zones 1AUxm.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement

Un accès principal depuis la route de Draillant, qui desservira à la fois les bâtiments d'activités et les équipements d'intérêt collectif.

Traitement paysager et espaces libres :

La partie située le long de la voie ferrée, qui n'est plus utilisée à des fins d'activités (reclassée en zone A dans le plan), doit être remise en état avec restitution aux espaces agricoles : reprise des niveaux de terrain, dépollution le cas échéant, apport de terre végétal. Ce secteur ne peut accueillir aucune construction.

Une haie sera plantée tout autour de la parcelle. Un traitement paysager sera apporté au niveau de la limite bordant la route de Draillant.

L'aménagement d'une aire technique (déchets, ...) est obligatoire en limite du domaine public, au niveau de l'embranchement de la nouvelle voie prévue.

Nature et caractéristiques des constructions

Ce secteur peut accueillir des constructions de type « équipements publics ou d'intérêt collectif » tel qu'un crématorium et ses équipements annexes, ainsi que des constructions à usage artisanal.

OAP APRÈS modification n°1

C. Modifier les OAP des zones 1AUB Baudin Sud, 1AUb Le Bois, 1AUb le Pommier, 1AUb les Cots Bas Coteau

Justifications

La présente modification a pour objet de modifier les OAP des zones :

- 1AUB Baudin Sud,
- 1AUb Le Bois,
- 1AUb le Pommier,
- 1AUb les Cots Bas Coteau

afin de mettre en cohérence le nombre de logements et la densité des OAP avec les CES fixés dans le règlement et les densités repères annoncées dans le PADD. En effet, dans le PLU approuvé en 2016, le nombre de logements et la densité dans les OAP sus-visées semblent avoir été sous-estimées au regard des densités repères indiquées dans le PADD et des CES instaurés dans le règlement d'urbanisme.

Aujourd'hui la commune se trouve confronter à des problèmes d'application des prescriptions de ces OAP, au regard des projets présentés. En effet, lorsque les porteurs de projet respectent le CES, le nombre de logements prévus est excédentaire par rapport à l'OAP.

Il convient donc de mettre en cohérence le nombre de logements attendus et la densité repère dans les OAP au regard du CES, des typologies de logements attendus et des densités repères indiquées dans le PADD. Concernant les logements groupés, les densités tiennent également compte des dernières opérations réalisées sur la commune, proches de 30 logements par hectare.

Dans le PADD, les densités repères sont indiquées à la page 21 sous forme de tableau :

AVANTAGE AUX FORMES INTERMÉDIAIRES

	INDIVIDUEL PUR	GROUPE	COLLECTIF HORIZONTAL	COLLECTIF
Répartition actuelle des logements construits entre 2002 et 2013	*28%*	*15%*		*58%*
Répartition retenue dans le projet de PLU	**15%**	**30%**	**30%**	**25%**
NOMBRE LOGEMENTS	39	78	78	65
DENSITE	10	25	50	70
SURFACE (hors rétention)	**3,9**	**3,1**	**1,6**	**0,9**

Mise à jour de l'estimation en logements des orientations d'aménagement et de programmation et évolution de l'OAP

Dans le cadre de présente modification les estimations de logements ont été revue en appliquant les densités repère du PADD, et en conservant les typologies qui avaient été envisagées

Zone 1AUb de Baudin Sud

	Surface de l'OAP dédiée	Densité	**Nb de logements**	**Surface totale de l'OAP**	**Nb total de logements de l'OAP**	**Densité globale**
Logts individuels	0,2 ha	10	**2**	**1,4 ha**	**47**	**34**
Logts groupés	0,5 ha	30	**15**			
Logts collectifs horizontaux	0,6 ha	50	**30**			

ZONE 1AUb / secteur « Baudin Sud » (environ 1,42 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement

Deux voies principales seront aménagées. L'une d'entre elles sera connectée au Nord sur la rue de la Colombe et constituera l'axe principal du secteur (axe traversant Nord/Sud), l'autre voie sera connectée au Sud-Ouest sur la rue des Allobroges. Aucune connexion carrossable entre ces deux voies ne sera autorisée.

Les accès directs aux lots constructibles seront assurés depuis les voies principales. Ils seront regroupés et limités.

Un parking sera réalisé sur le secteur d'habitat collectif (position indicative sur le schéma).

Principes d'aménagements piétons/cycles à réaliser :

- Aménagements piétons/cycles le long des voies principales
- Connexion des cheminements piétons/cycles avec la rue des Allobroges et la rue de la Colombe, notamment au niveau de l'interface paysagère prévue au Sud du site.

Nature et caractéristiques des constructions :

Habitat de type collectif horizontal sur la partie centrale du site (environ 30 logements sur la base de 50 logt/ha).

Habitat individuel du côté de la rue des Allobroges (environ 2 logements sur la base de 10 logt/ha)

Habitat individuel accolé ou groupé ~~groupé en bande~~ sur la partie Est du site, sur une bande du Nord au sud du terrain (environ 15 logements sur la base de 30 logt/ha)

Secteur de mixité sociale (L2)

Densité cible : 34 ~~22~~ logt/ha.

Nombre de logements : environ 47 ~~30~~ logements ~~au moins~~

Traitement paysager et espaces libres :

Secteur d'interface paysagère à aménager en limite Sud et Ouest du site.

Des arbres seront plantés le long de la limite séparative Ouest et au Nord du site.

Un cône de vue sur les parties hautes devra être préservé depuis la rue des Allobroges. Ce cône de vue s'appuiera notamment sur l'interface paysagère prévue au Sud du site. Aucun bâtiment principal ne sera autorisé à l'intérieur du cône de vue *(rappel : l'emprise du cône de vue ci-contre a une portée indicative).*

L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boites aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public, au niveau de l'embranchement des nouvelles voies principales prévues.

OAP Baudin sud APRÈS modification n°1

Zone 1AUb du Bois

	Surface de l'OAP dédiée	Densité	**Nb de logements**	**Surface totale de l'OAP**	**Nb total de logements de l'OAP**	**Densité globale**
Logts groupés	0,3 ha	30	**10**	**0,8 ha**	**30**	**38**
Logts collectifs horizontaux	0,4 ha	50	**20**			

ZONE 1AUb / secteur « Le Bois» (environ 0,8 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement

Deux voies principales seront aménagées. Elles assureront une connexion entre la rue du Pommi à l'Ouest et le chemin de la Vy du Bois au Nord. Aucune connexion viaire ne sera autorisée entre ces deux voies. En revanche, une continuité piétonne sera imposée.

Des aires de stationnement mutualisées seront réalisées. Les implantations proposées devront être privilégiées.

Principes d'aménagements piétons/cycles à réaliser :

- Aménagement piétons/cycles à réaliser à relier au chemin de la Vy du Bois et à la rue du Pommi
- Aménagements piétonniers le long des voies principales
- Continuités piétonnes lisibles entre les lots bâtis et la voie principale
- Aménagement piétonnier en interface avec l'espace vert au sud de la parcelle

Nature et caractéristiques des constructions :

Habitat de type collectif horizontal sur partie centrale et Ouest du site (environ 20 logements sur la base de 50 logt/ha)

Habitat individuel accolé ou groupé ~~groupé en bande~~ sur la partie Est du site (env 10 logements sur la base de 30 logt/ha)

Densité cible : 38 ~~25~~ logt/ha

Nombre de logements : ~~20~~ 30 logements environ

Traitement paysager et espaces libres :

Des haies seront plantées le long des limites séparatives Sud et Nord

Deux placettes seront créées au cœur du site afin de réaliser un espace de vie.

L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boites aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public, au niveau de l'embranchement des nouvelles voies principales prévues.

OAP Le Bois APRÈS modification n°1

Zone 1AUb du Pommier

	Surface de l'OAP dédiée	Densité	**Nb de logements**
Logts collectifs horizontaux	0,4 ha	50	**20**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ZONE 1AUb / secteur « Le Pommier » (environ 0,40 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement

Une voie principale depuis la rue du Pommi. Un seul accès sera autorisé depuis cette dernière.

Un cheminement piétons/cycles sera à réaliser le long de l'axe au sud du site et devra longer la haie.

Une aire de stationnement sera prévue à l'entrée du site (position indicative sur le schéma).

Nature et caractéristiques des constructions :

Habitat de type collectif horizontal souhaité sur l'ensemble de la parcelle.

Secteur de mixité sociale (L4)

Densité cible : ~~45 logt/ha~~ 50 logt/ha

Nombre de logements : ~~15 logements environ~~ 20 logements environ

Traitement paysager et espaces libres :

Une haie sera plantée au Nord et au sud du site.

Une placette sera créée et sera accessible par la voie principale. Elle aura pour fonction d'être un espace de vie commun pour les habitants du secteur.

L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boites aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public, au niveau de l'embranchement de la nouvelle voie prévue.

OAP Le Pommier APRÈS modification n°1

Zone 1AUb des Cots – Bas Côteau

	Surface de l'OAP dédiée	Densité	Nb de logements	Surface totale de l'OAP	Nb total de logements de l'OAP	Densité globale
Secteur 1 Logts collectifs horizontaux	0,5 ha	60	30	2 ha	90	45
Secteur 2 Logts groupés	0,5 ha	30	15			
Secteur 3 Logts collectifs horizontaux	0,9 ha	45	45			

ZONE 1AUb / secteur « Les Côts - Bas coteau» (environ 2 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement

Une voie de desserte unique sera réalisée, et sera traversante (axe Nord/Sud). Cette voie sera en impasse pour les véhicules avec un seul accès/sortie sur la rue de la Chapelle. Cet accès sera au centre du site. Une continuité piétonne sera toutefois obligatoire (voir ci-après).

Principe de cheminements piétonniers : ceux-ci devront à minima assurer une continuité entre la voie de desserte interne, la rue de la Chapelle, le Clos Les Côtes de l'Archet et la rue de l'Archet.

Des accès directs seront aménagés afin de pouvoir accéder aux placettes.

Nature et caractéristiques des constructions :

Habitat de type collectif horizontal sur les parties Nord-Ouest et Sud-Est du site

Habitat individuel accolé ou groupé ~~groupé en bande~~ sur une partie au Nord-Est du site

Secteur de mixité sociale (L3)

Densité cible : ~~27~~ 45 logt/ha

Nombre de logements : ~~50~~ 90 logements environ

Secteur 1 : environ 30 logements sur la base de 60 logt/ha

Secteur 2 : environ 15 logements sur la base de 30 logt/ha

Secteur 3 : environ 45 logements sur la base de 45 logt/ha

Traitement paysager et espaces libres :

Une haie sera conservée au niveau des habitations en bande

Des espaces verts au nord et au sud du site seront à réaliser

Deux placettes seront à réaliser le long de la voie principale et au cœur des secteurs d'habitat collectif. Elles auront pour fonction d'être des espaces de vie communs pour les habitants du secteur.

L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boites aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public, au niveau de l'embranchement de la nouvelle voie prévue.

OAP Les Cots – Bas coteau APRÈS modification n°1

Il faut noter que le secteur 1 fait l'objet d'un projet engagé avec une autorisation d'urbanisme délivrée.

Le secteur 2 quant à lui, fait l'objet d'un projet en cours avec une autorisation d'urbanisme en cours de montage par le porteur de projet.

Concernant les secteurs 1 et 2, la modification n°1 prend donc en compte les densités de projets connus à ce jour par la commune.

L'OAP est donc modifiée dans le secteur 3 pour assurer une meilleure cohérence entre PADD / OAP et règlement, via le CES.

La compatibilité avec le PADD

Rappel du PADD du PLU approuvé en 2006 :

Axe n°3 : MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Constat

Saint-Cergues connaît une forte croissance démographique depuis les années 2000 qui la place au rang de commune Centre-Bourg au sein d'Annemasse Agglomération – les Voirons et du grand territoire.
Il s'agit donc, à travers le PLU, d'encadrer et de maîtriser cette croissance démographique tout en répercutant ses conséquences dans le dimensionnent des zones constructibles.

Actions – Outils de planification retenus

- Dimensionner le PLU à l'horizon 2025, sur la base d'une croissance démographique de l'ordre de 1,4%/an
- Déterminer les besoins en logement (+/- 260 logements neuf supplémentaires à l'horizon 2025) en cohérence avec la perspective d'accueil souhaitée, en privilégiant l'économie d'espace et la diversification des formes urbaines
- Echelonner dans le temps la croissance démographique en programmant le phasage et les formes urbaines au sein des zones d'urbanisation future.

Orientations générales du PADD

Orienter et maîtriser la croissance démographique pour :

- **Permettre à Saint-Cergues d'assurer son rôle de commune « centre bourg » à l'échelle du Scot de la région d'Annemasse**
- **Préserver le cadre de vie des générations futures**
- **Anticiper sur les équipements nécessaires**

AVANTAGE AUX FORMES INTERMÉDIAIRES

	INDIVIDUEL PUR	GROUPE	COLLECTIF HORIZONTAL	COLLECTIF
Répartition actuelle des logements construits entre 2002 et 2013	28%	15%		58%
Répartition retenue dans le projet de PLU	15%	30%	30%	25%
NOMBRE LOGEMENTS	39	78	78	65
DENSITE	10	25	50	70
SURFACE (hors rétention)	3,9	3,1	1,6	0,9

Le PLU de Saint Cergues a été établi sur la base d'un projet démographique visant 1,4 % par an, induisant la création de +/- 260 logements.

Avec l'évolution des OAP telle qu'envisagée ci-dessus, il convient de démontrer la cohérence PADD/ traduction réglementaire. Le bilan des disponibilités du PLU a donc été actualisé, ci-dessous :

Bilan des potentiels issus de la modification n°1	**Surface**	**Densité**	**Nombre de logements**	**% mobilisable**	**Nb logt réalisables**
CENTRALITÉ					
UA	0,6	70	40	60%	24
Ub	1,3	40	50	60%	30
1AUb Baudin Sud	1,4	34	47	100%	47
1AUb Le Bois	0,8	38	30	100%	30
1AUb Le Pommier	0,4	50	20	100%	20
1AU Les Cots - Bas Coteau	2	45	90	100%	90
1AU Les Cots -Haut Coteau	0,9	10	8	100%	8
Sous-total	*7,4*		*285*		*249*
DANS LES ÉCARTS					
potentiel Uc	4,3	10	43	50%	22
TOTAL	**11,7**	**10**	**328**		**271**
Densité		28			
UR1	1,95	50	100	75%	75
UR2	0,25	50	15	0%	0
2AU	1,3	40	52	50%	26
TOTAL	**3,5**		**167**		**101**
ENSEMBLE	**15,2**	**33**	**495**	**0**	**372**

Les potentiels réévalués ne tiennent pas compte des terrains qui ont été urbanisés depuis l'approbation du PLU en 2016.

Le tableau ci-dessus met en évidence que les potentiels des zones U et 1AU sont suffisants pour répondre aux besoins en logements annoncés dans le PADD : potentiel de 250 logements dans les zones immédiatement constructibles pour un besoin en logements estimés à 260 logements au PADD.

De plus à ce jour, la commune n'a pas encore les réflexions pour débloquer les secteurs UR qi font l'objet d'un périmètre de gel au titre de l'article L151-41-5°. Ainsi ces zones UR ne sont pas susceptibles d'être urbanisées à court terme.

V. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

A. Ajout d'un emplacement réservé n°16

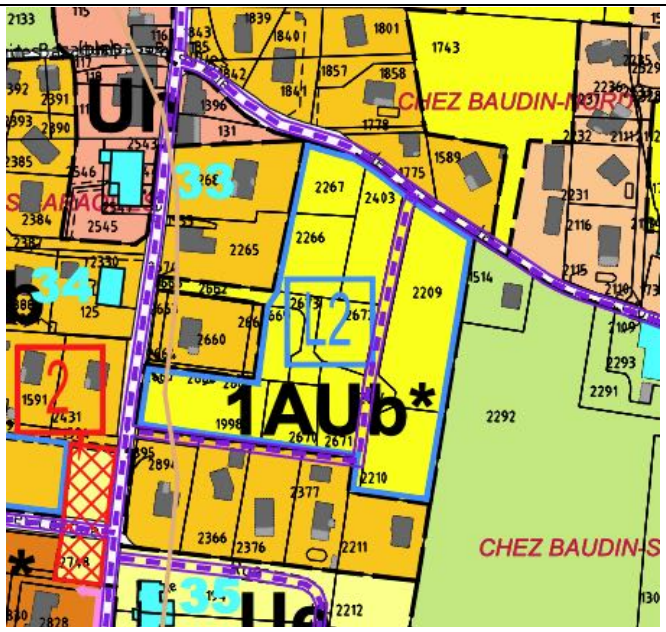
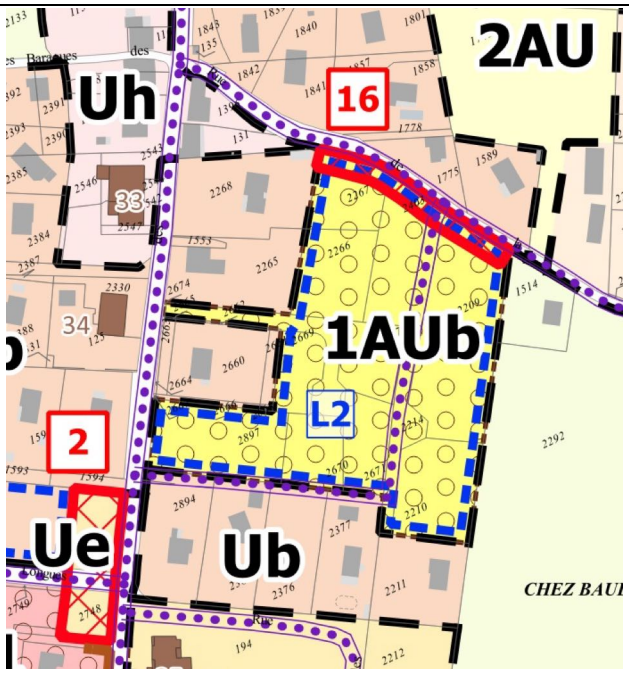
Justification

La zone 1AUb de Baudin Sud doit être desservie pour la plus grande partie par la rue de la Colombe.

Or, ce chemin ne présente pas le gabarit adapté pour le trafic induit par cette zone qui devrait accueillir 47 logements.

Il apparait nécessaire de prévoir l'élargissement de cette voie ; à cette fin, la commune met en place un emplacement réservé n°16

Évolution apportée au plan

Extrait du plan de zonage AVANT modification n°1	
Extrait du plan de zonage APRES modification n°1	

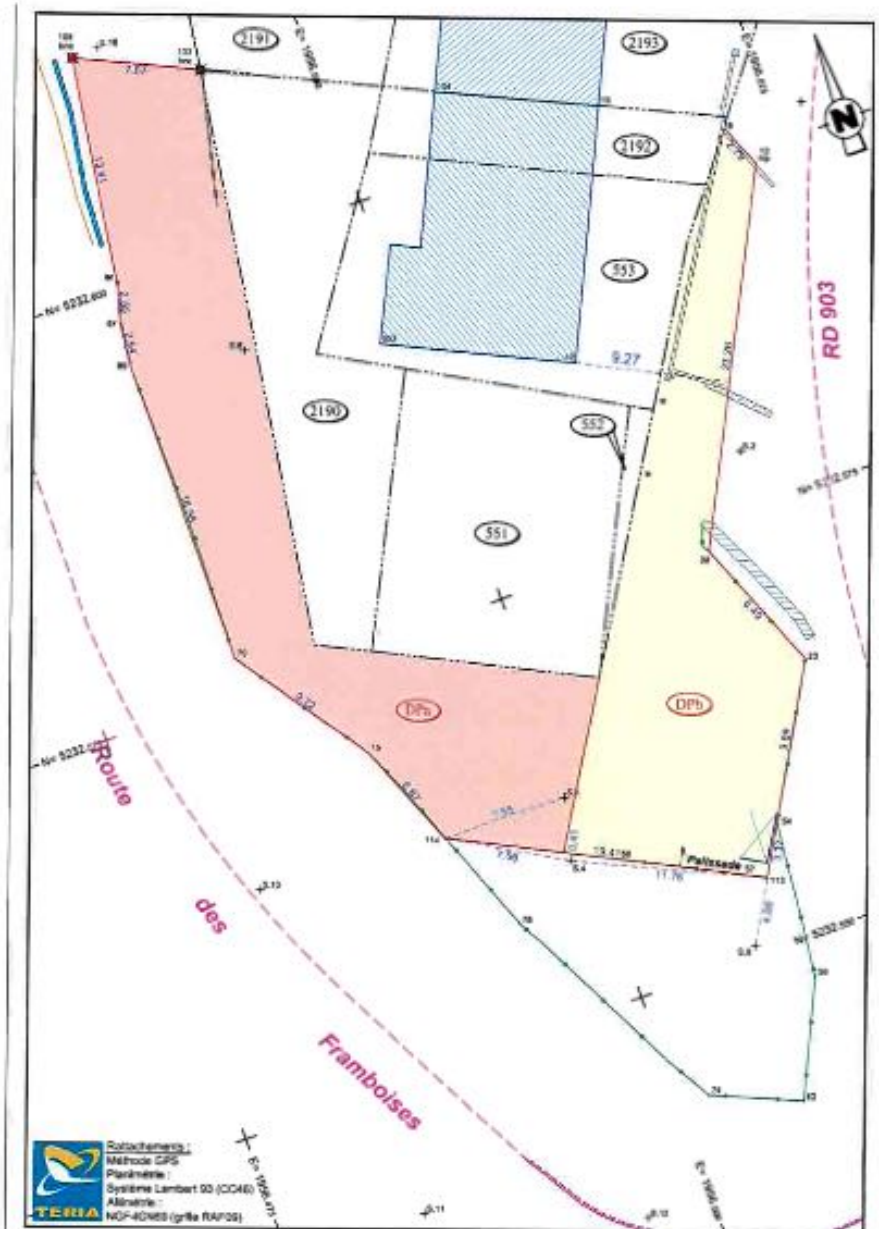
B. Ajustement du zonage Ub / Uz dans le secteur de Chez Bussioz

Justification

Lors de la réalisation de la voie de désenclavement du Chablais et du giratoire des Framboises, le conseil départemental avait fait des acquisitions foncières larges. Après réalisation des travaux, le département a cédé les emprises non nécessaires au projet aux riverains.

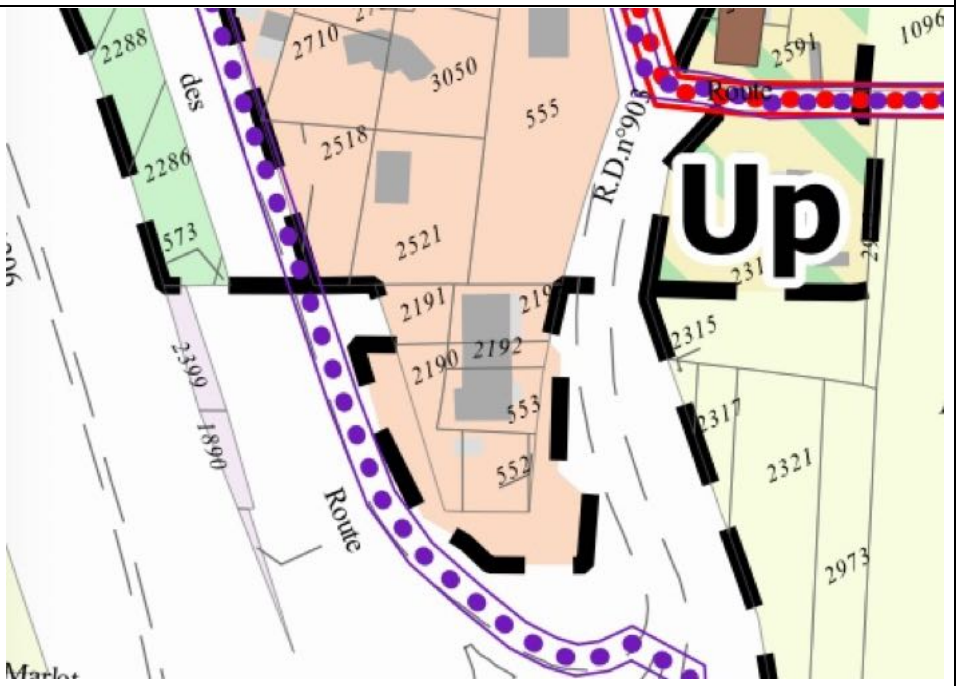
Il apparait ainsi aujourd'hui que le terrain d'agrément de la propriété cise sur la parcelle 2641 est en partie classé en zone Uz.

La présente modification a donc pour objet d'ajuster le zonage Ub/Uz en fonction du foncier et de l'occupation du sol en foncier du nouveau découpage cadastral.



Découpage cadastral permettant l'ajustement du zonage

<u>Évolution apportée au plan</u>

Extrait du plan de zonage AVANT modification n°1	
Extrait du plan de zonage APRES modification n°1	

C. Ajustement du zonage Uc / Up rue du Martelet

Justification

Lors de la révision du PLU approuvée en 2016, la traduction réglementaire a déterminé :

- Un secteur Uc, à dominante pavillonnaire, qui peut être densifié ; il s'agit d'un secteur desservi par les réseaux
- Un secteur Up définit comme suit au rapport de présentation de 2016 :

  Cette zone {Up} identifie les secteurs des coteaux à forte sensibilité paysagère, n'ayant pas vocation à se densifier et insuffisamment équipée pour de nouvelles constructions.

  La zone Up est définie au-delà de la voie haute des coteaux. Sauf quelques cas, la zone Up est prévue sur les hameaux ou groupes de constructions au-delà de la ligne de niveau 600 m (560 m au sud de la commune, car la pente s'accentue à partir de la cote d'altitude 560 m).

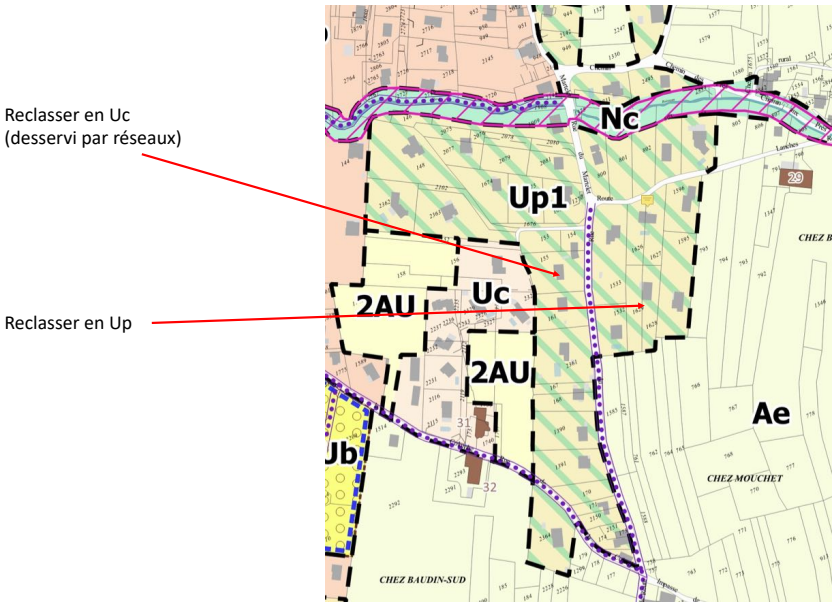
  Outre la sensibilité paysagère qui est une justification pour l'ensemble des secteurs Up, la zone Up couvre également les secteurs présentant des réseaux insuffisants (voirie inadaptée à la desserte de nouvelles constructions, réseaux d'eau potable ou d'assainissement sous-dimensionnés) :

    - *le secteur de Chez Bosson / Chez Mouchet n'est pas correctement desservi par les réseaux d'assainissement des eaux usées et les sols sont inaptes pour l'assainissement individuel. Ce secteur est délimité par le secteur Up1. Des projets nouveaux pourront être admis après réalisation du réseau d'eaux usées.*
    - *les secteurs Up situés au sud du ruisseau de Panfonex, ainsi que la zone Up de la Maison Blanche, présentent tous des difficultés de desserte automobiles, les voiries ne sont pas adaptées pour supporter un trafic supplémentaires.*

Dans l'application du PLU, et notamment lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le secteur Up1 est délicat à gérer. La commune souhaite ainsi refondre la traduction réglementaire dans ce secteur sans porter atteinte aux objectifs du PADD.

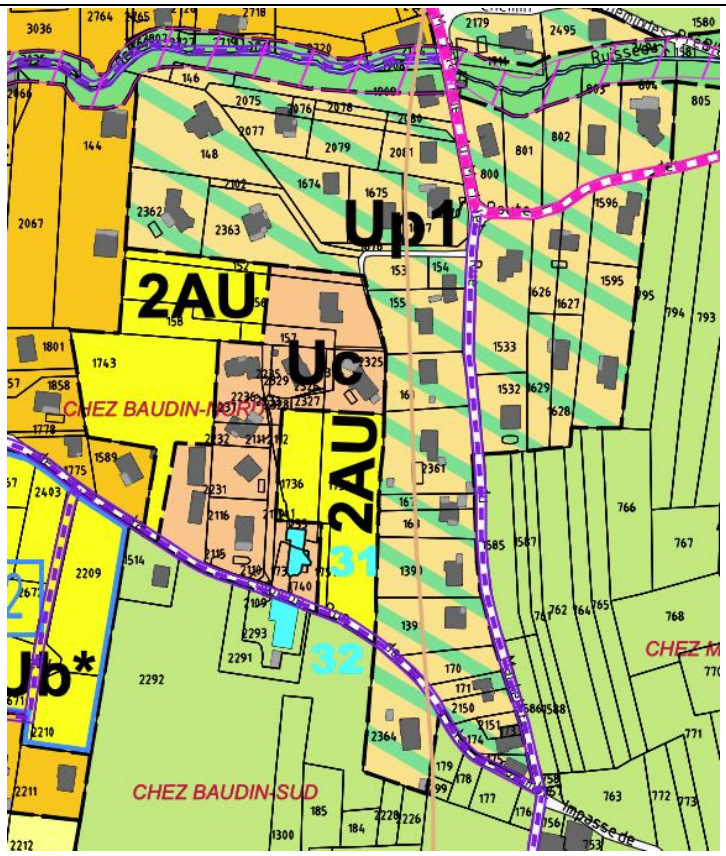
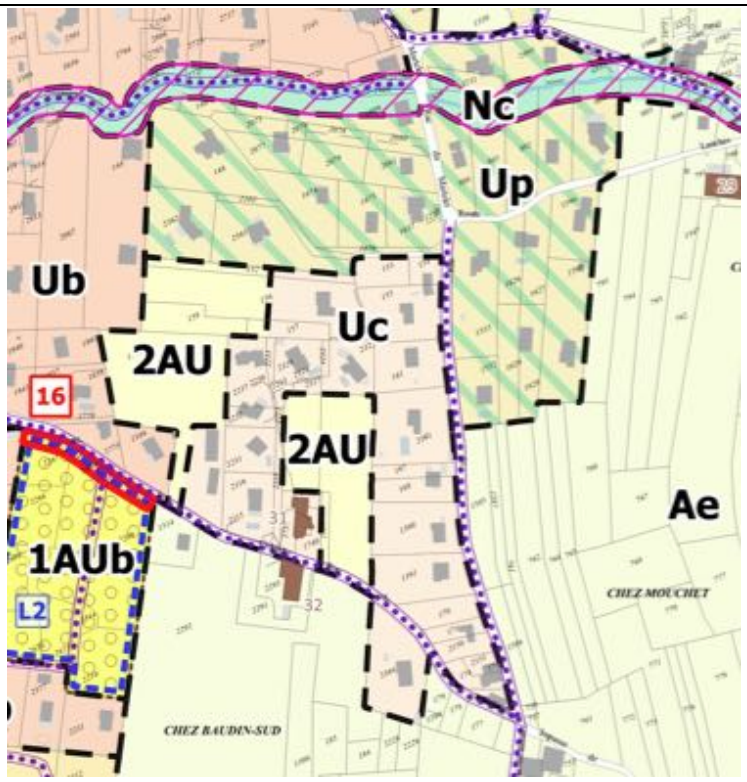
En outre, il apparait qu'une partie du secteur Up1 est desservi par le réseau d'assainissement des eaux usées, dont l'absence justifiait le classement en Up1. Il est ainsi proposé de supprimer le secteur Up1 et de :

- reclasser en Uc les parcelles désormais desservies par le réseau EU
- reclasser en Up, de protection des coteaux, le solde du secteur.



Evolutions envisagées sur le plan dans le secteur Chez Mouchet / Chez Bosson, rue de Martelet

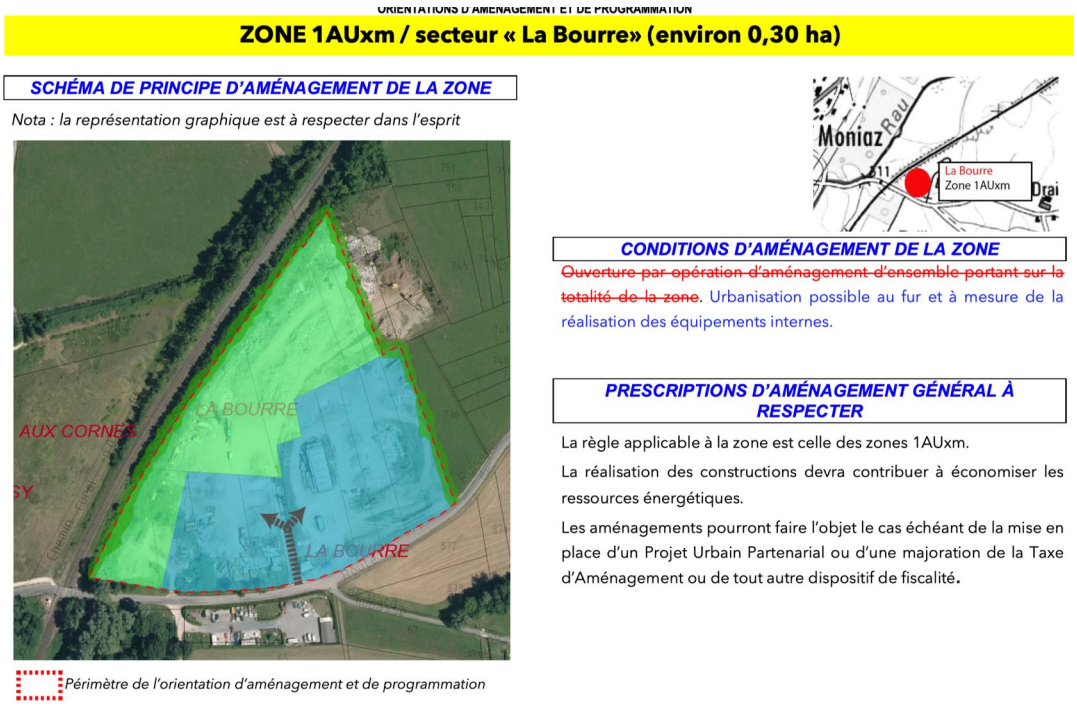
<u>Évolution apportée au plan</u>

Extrait du plan de zonage AVANT modification n°1	
Extrait du plan de zonage APRES modification n°1	

D. Modification du zonage de la zone AUXm

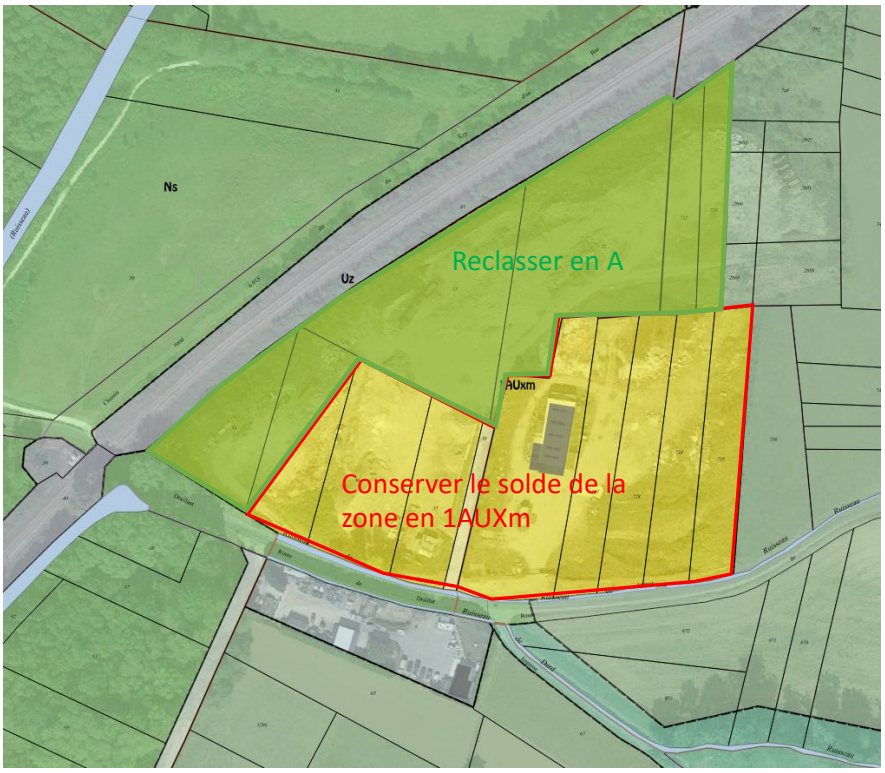
Justification

En lien avec l'évolution de l'OAP développé dans le chapitre précédent, il convient d'ajuster le zonage du secteur 1AUXm en fonction des projets de la commune.



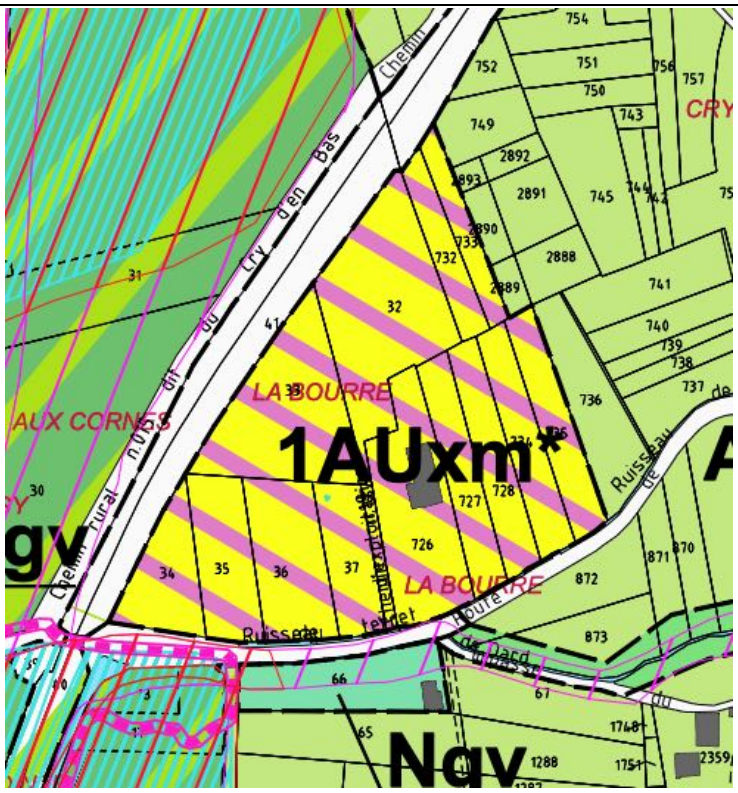
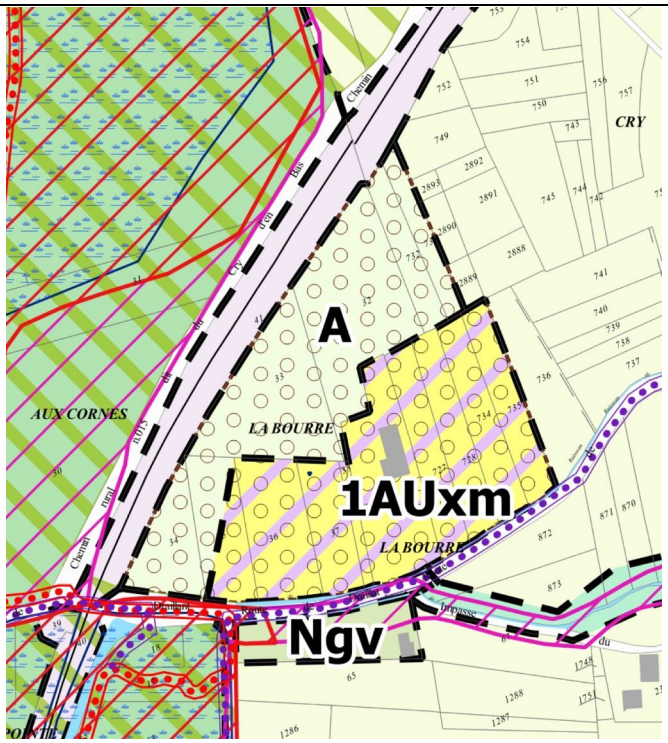
Nouvelle OAP sur le secteur de la Bourre

Ainsi il est prévu de reclasser en zone A la partie la plus proche de la voie ferrée. Le solde de la zone est conservé en zone 1AUxm, avec la nouvelle OAP.



Évolution du plan envisagée

<u>Évolution apportée au plan</u>

Extrait du plan de zonage AVANT modification n°1	
Extrait du plan de zonage APRES modification n°1	

E. Reprise des tracés des sentiers à conserver du PLU avant sa révision de 2016

Justification

Dans le PLU approuvé en 2008 apparaissait un réseau de sentier à conserver et repéré au plan graphique.

Dans le cadre de la révision du PLU approuvé en 2016, le PADD a repris cette orientation de préservation et confortement des maillages et sentiers piétons, mais également a développer l'orientation de permettre le maillage des itinéraires de randonnée et de promenade.

Ainsi à la page 17 du PADD, il est possible de retrouver cette volonté : cf. partie surlignée ci-dessous.

Axe n°2 : ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

Constat

L'identification d'enjeux paysagers et environnementaux sur le territoire communal permet d'encourager un tourisme vert.
Le PLU entend entériner un effort de valorisation patrimonial déjà engagé dans le cadre supra-local et qui se poursuit à l'échelle de Saint-Cergues et qui passe par la mise en valeur des entités remarquables naturelles et bâties.

Orientations générales du PADD

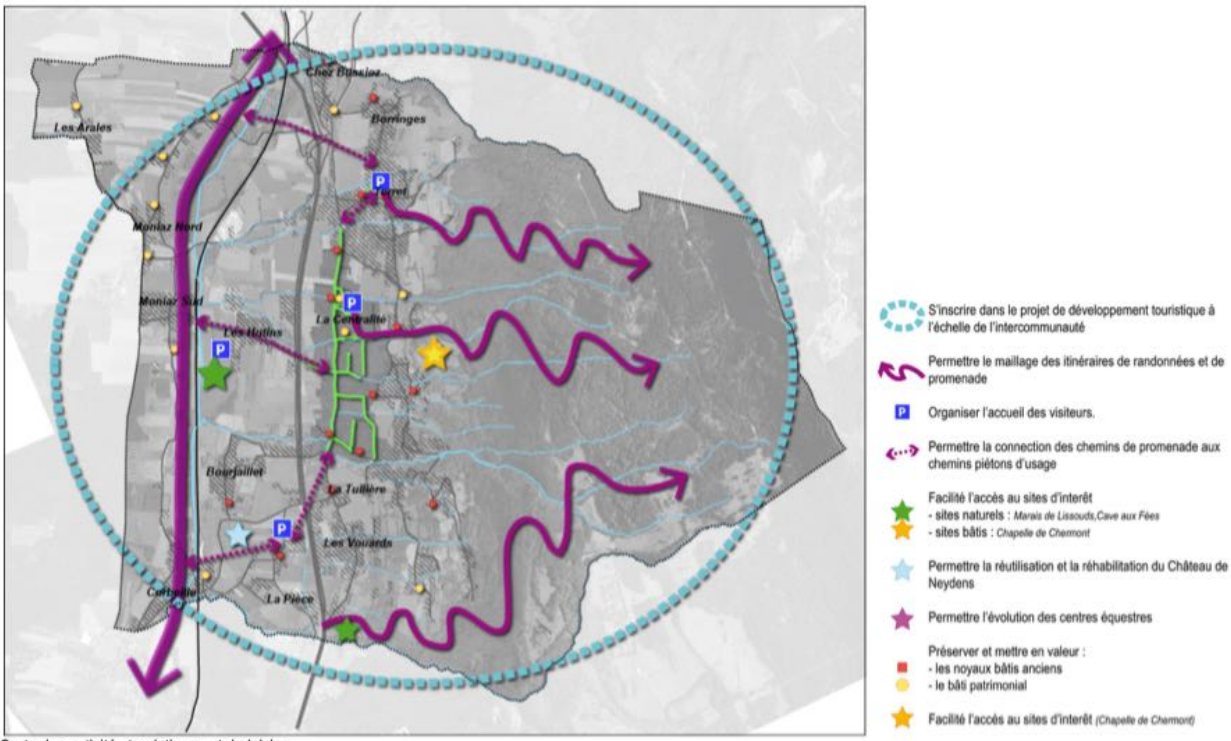
- **Favoriser le développement des activités touristiques et de loisirs**

Actions – Outils de planification retenus

- Développer un tourisme vert de proximité reposant sur le patrimoine naturel et urbain existant, en particulier lié au Foron et aux Voirons
- Permettre le développement et l'aménagement des sentiers de promenade de randonnée, organiser l'accueil des visiteurs en particulier sur la question du stationnement
- Rechercher à satisfaire les besoins d'une clientèle de proximité (clientèle citadine des agglomérations limitrophes)
- Tirer parti du rayonnement des pôles d'attrait touristique périphériques pour permettre le développement du « petit » hébergement (gîtes, hôtels, restaurants…)
- Mettre en place des actions conjointes, à l'échelle intercommunale, pour développer des activités et des équipements touristiques et de loisirs, comme les sentiers du Foron ou la véloroute.

Extrait du PADD du PLU de Saint Cergues approuvé en 2016

A la page 18 du même PADD, la carte du thème « Tourisme et loisirs » reprend également cette orientation.



Carte des activités touristiques et de loisirs

Extrait du PADD du PLU de Saint Cergues approuvé en 2016

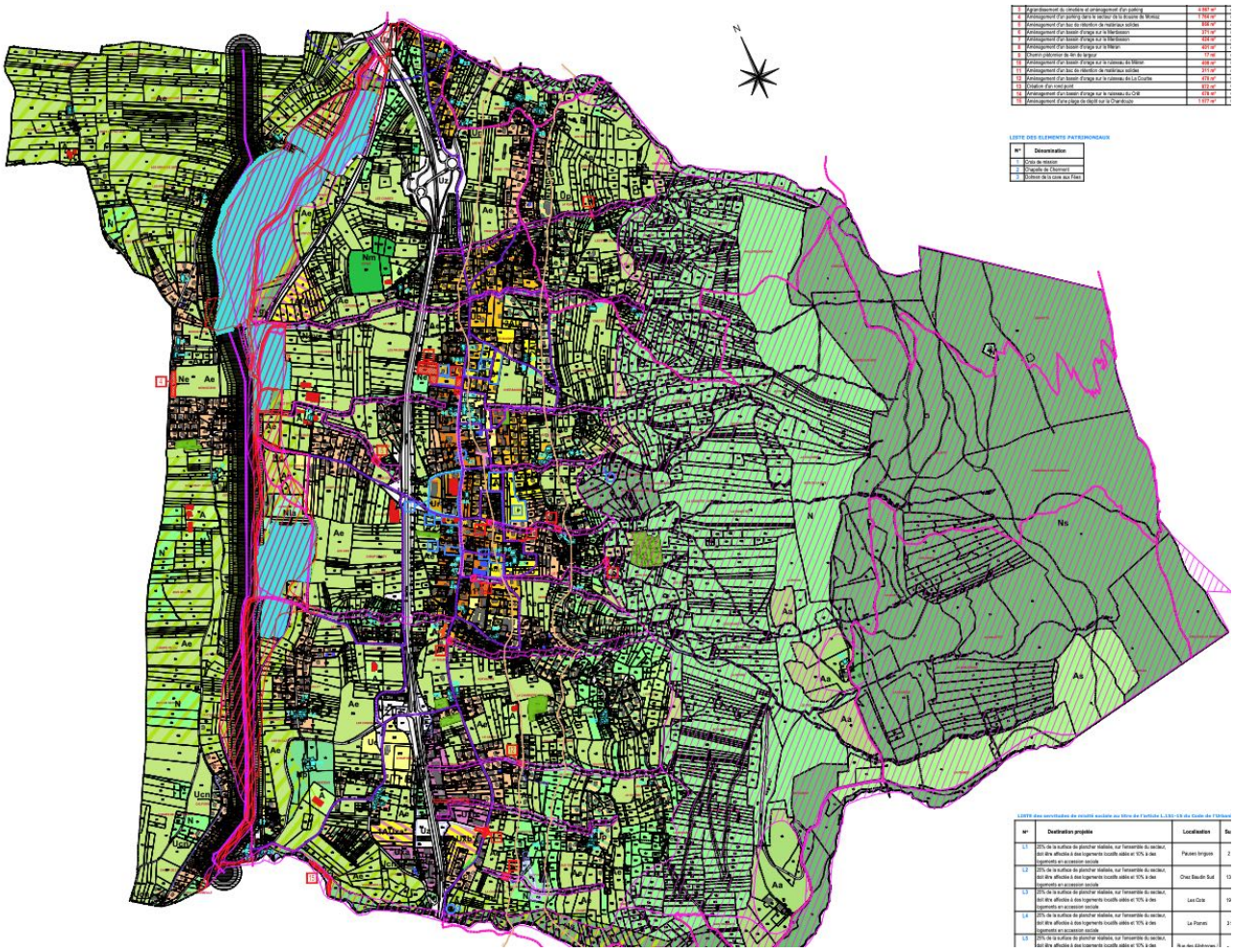
Or la traduction réglementaire de cet objectif a été partielle. En effet, le plan du PLU de 2016 identifie clairement les itinéraires piétons à conserver dans la trame urbaine, en lien avec l'objectif de conforter les maillages doux dans les déplacements du quotidien.

Le plan reporte les itinéraires inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) grâce à un repérage au titre de l'article L151-38 mais ne représente pas la trame des sentiers piétonnier et de randonnée à conserver hors PDIPR en lien avec les orientations rappelées ci avant.

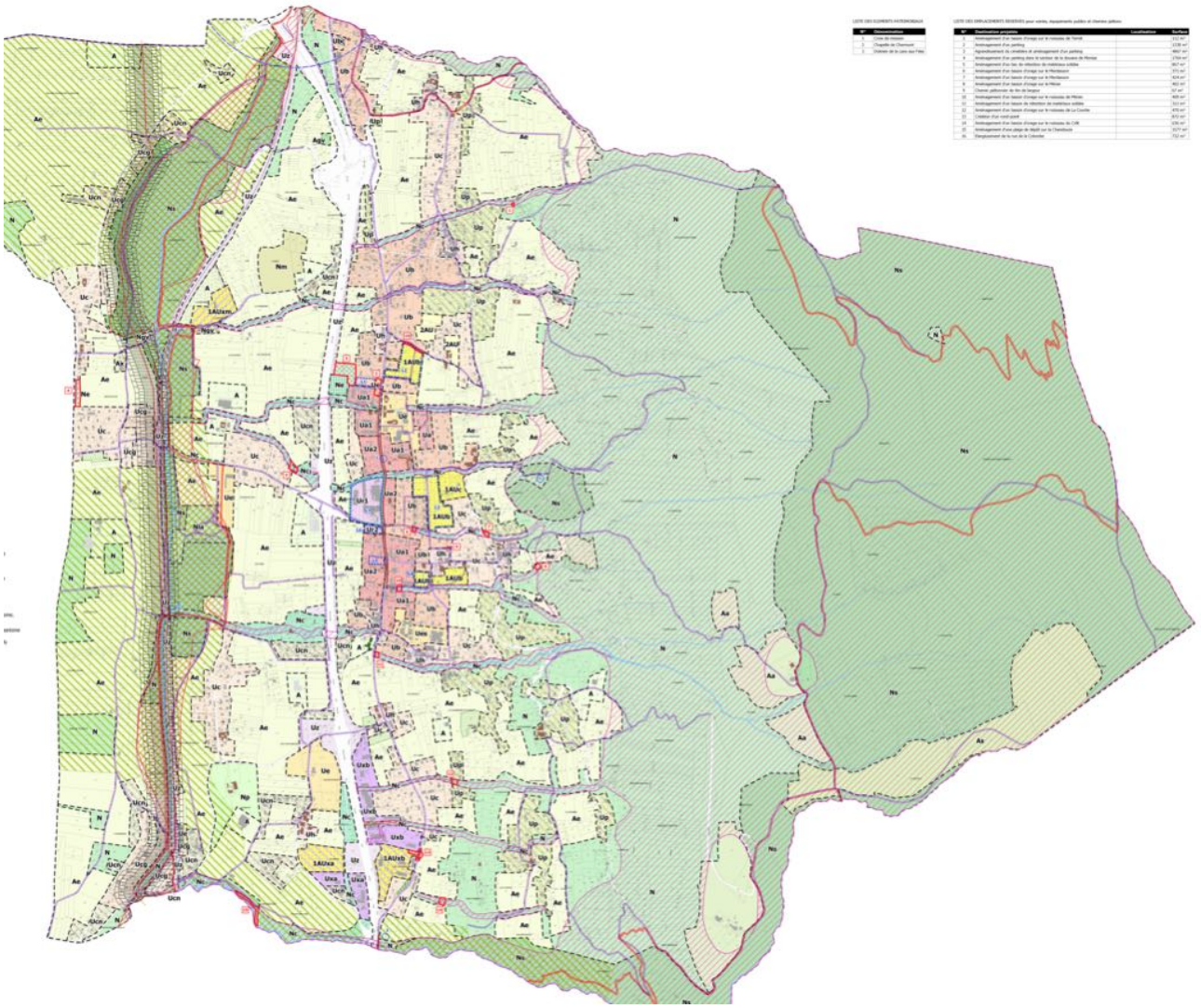
Il s'agit donc d'un oubli de traduction réglementaire qu'il convient ici de rétablir.

Ainsi dans le cadre de la présente modification, il est proposé de restaurer le repérage des sentiers de randonnées à conserver au titre de l'article L151-38 sur le plan de zonage.

<u>Évolution apportée au plan</u>



Extrait du plan de zonage AVANT modification n°1



Sentier piétonnier à conserver repéré au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Extrait du plan de zonage APRES modification n°1

VI. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

Évolution dans le cadre de la modification n°1 : Ajout au règlement en **bleu** Suppression en **rouge barré**

Caractère de la zone

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Up	Cette zone identifie les secteurs des coteaux à forte sensibilité paysagère, n'ayant pas vocation à se densifier fortement et insuffisamment équipée pour ~~de nouvelles constructions~~ un développement urbain. ~~La zone dispose d'un secteur Up1, dans lequel des constructions nouvelles pourront être admises lorsque le réseau d'eaux usées aura été mis en place.~~	Le caractère de la zone est précisé afin de mieux correspondre aux usages des sols autorisés. En outre le secteur Up1 est supprimé puisque ce dernier a été supprimé du plan de zonage.
1AUxm	**1AUxm,** correspondant au secteur initialement aménagé pour le ~~à aménager en vue du~~ stockage et de la valorisation des déchets inertes. Les délais de cette activité étant caducs, le secteur a désormais vocation à accueillir des activités artisanales et des équipements d'intérêt collectifs.	La caractérisation de la zone évolue en corrélation avec l'usage du sol et la vocation actuelle du site, en lien avec l'évolution du document graphique et de l'OAP.

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Up	➢ Les constructions suivantes ~~et leurs annexes~~ : • les constructions nouvelles à usage d'habitation ~~(sauf conditions particulière déclinées à l'article Up 2)~~ • les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière • les entrepôts • les établissements artisanaux • les commerces • les bureaux • les établissements industriels • l'hébergement hôtelier • les divisions en vue de construire	En 1er lieu, le terme « et leurs annexes » est supprimé car les annexes sont admises sous conditions à l'article suivante. La règle était difficile d'application avec le renvoi à l'article Up2. Le principe étant que la zone Up est inconstructible pour de nouvelles constructions quelles que soient les destinations, y compris d'habitat. Ainsi les divisions

		en vue de construire sont également interdites. Par contre l'article 2 du règlement de la zone Up admet des évolutions des constructions existantes.
A	Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol, excepté celles indiqués en A2. **Notamment, en secteur Ae, sauf dispositions spécifiques mentionnées à l'article 2, sont interdits :** • Tout remblai et autres travaux qui sont susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère ou aux continuités écologiques.	Cet ajout a pour but de clarifier les interdictions du secteur et de renforcer les protections dans ces espaces qui doivent être préservés, notamment du point de vue du paysage.

Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Ua / Ub / Uc / Uh / Ur/ 1AUa /1AUb / 1AUc	~~➢ Toute opération supérieure ou égale à 800 m² de surface de plancher est soumise à l'obligation de réaliser au moins 30% de logements aidés (locatif social et/ou accession sociale) ; de plus, dans les opérations supérieures à 5000 m² de surface de plancher, l'exigence précisée ci avant se décline en l'obligation de réaliser au moins 20% de logements locatifs sociaux, et 10% de logements aidés locatifs ou en accession sociale.~~ ➢ Toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher (en construction neuve ou en réhabilitation) est soumise à l'obligation de réaliser au moins 35% de logements aidés dont 10% de logements en accession sociale ou logements abordables ou logements en bail réel solidaire. Cette exigence porte à la fois sur la surface de plancher réalisée et sur le nombre de logements réalisés. Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs de mixité sociale déterminés en application de l'article L151-15, dont la règle est précisée ci-après.	La règle est reformulée afin de mieux répondre aux ambitions de la municipalité en termes de mixité sociale. Le seuil déclencheur de production de logements aidés est donc abaissé et le % augmenté afin de favoriser une plus importante production de logements aidés. L'application de la règle en surface et en nombre de logements permet également de rendre la règle plus lisible et de s'assurer de la production de 35% dans tous ces cas de figure. La notion de logement en bail réel solidaire est ajoutée.
Ua / Ub /Ur	➢ **Dans les secteurs de mixité sociale** (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au plan de zonage de L1 à L7, il est	La règle est précisée dans le cadre des servitudes qui s'appliquent à des périmètres identifiés.

	exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements ~~comportent une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale. Les modalités de ces servitudes sont décrites sur le document graphique~~ comportent au moins 35% de logements aidés dont 10% de logements en accession sociale ou logements abordables ou logements en bail réel solidaire. Cette exigence porte à la fois sur la surface de plancher réalisée et sur le nombre de logements réalisés.	Elle est corrélée à la modification de la règle évoquée ci-dessus.
Ua	➢ **Dans le secteur de préservation de la diversité commerciale** (secteur d'application de l'article L151-16), repéré au plan de zonage par un « trait marron ~~rose~~ »:	Cette correction permet de mieux corréler le règlement écrit au règlement graphique et d'améliorer la compréhension de la règle.
Uh	➢ La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 11, des **bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** du Code de l'urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'une ~~dialogue~~ harmonie avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.	Il est utilisé le terme « harmonie » au lieu de « dialogue » s'agissant de juger de l'intégration des projets d'annexes non accolées à proximité des bâtiments patrimoniaux dans les hameaux.
Up	**Les constructions existantes à usage d'habitation :** • **Extension des constructions principales existantes** ~~dont la vocation n'est pas autorisée à l'article Up 1~~ : seules sont admises les extensions ~~limitées~~ dans la limite maximum de ~~40~~ 50 m² de la surface de plancher existante (à compter de la date d'approbation de la révision du PLU) et les travaux qui ont pour objet la réduction de la gêne ou du danger résultant de sa présence. • Les **annexes** (accolées ou non) des constructions existantes sont limitées à 2 annexes maximum (dont 1 annexe non accolée au maximum) qui seront d'une superficie cumulée de ~~40~~ 50 m² d'emprise au sol et une piscine. En cas d'annexe non accolée, cette dernière	Le secteur Up1 est supprimé. Le mot « principal » est ajouté pour clarifier la règle qui différencie effectivement les annexes et les constructions principales. La superficie des annexes est rehaussée afin d'apporter une certaine souplesse dans un secteur où la constructibilité est particulièrement limitée par ailleurs. Ce seuil répond à des besoins identifiés dans les autorisations déposées régulièrement sur le territoire et devra permettre une gestion cohérente de la planification dans ce secteur Up. De plus cette évolution permet de déterminer une cohérence entre les zones Up, A et N.

	devra être située à moins de 20 m de la construction principale. ➢ Les **changements de destination des constructions existantes** (à compter de la date d'approbation de la révision du PLU) uniquement vers l'habitat, tout en restant compatibles avec les équipements et services existants.	La précision permet de clarifier la règle dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
Ux	➢ Les commerces ne sont admis que dans les cas suivants : - s'ils sont liés aux activités artisanales implantées dans la zone; - s'ils sont liés à l'équipement de la maison; - s'il s'agit de restaurant; - et en tout état de cause, leur surface de vente doit être inférieure à 300 m².	Cette règle est précisée pour gagner en clarté et permettre une meilleure application à l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ainsi la limite de surface à 300 m² de surface de vente concerne les trois catégories de commerces admises.
1AUxm	• **1AUxm :** sont admis uniquement : o ~~Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la collecte, stockage, recyclage et valorisation des déchets inertes, à condition de prévoir, à terme, le retour des terrains à l'agriculture.~~ o Les équipements d'intérêt collectifs ou de services publics. o Les activités artisanales dans les limites fixées par les règles de la zone UXa.	Ainsi que précisé ci-avant dans le chapitre relatif à l'évolution des OAP, l'usage de la zone a évolué. Il s'agit donc de mettre en cohérence l'usage du sol et sa réglementation.
A	➢ **Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme** est admise uniquement : • Le **changement de destination** des constructions existantes si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole. • Les **extensions des constructions**, si elles sont inférieures ou égales à ~~60~~ 50 m² de surface de plancher, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole.	Les extensions sont limitées afin de préserver les espaces agricoles et de limiter l'impact du mitage et des constructions dans le paysage et sur des espaces agricoles. De plus cette évolution permet de déterminer une cohérence entre les zones Up, A et N concernant les extensions de construction existantes.
A-Ae/N	➢ **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme**, les modifications des habitations non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions : Les **extensions des constructions à usage d'habitation**, si elles sont inférieures ou égales à ~~60~~ 50 m² de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du présent	Il s'agit de limiter le mitage afin de préserver les espaces agricoles ouverts, les enjeux paysagers et espaces naturels. Cet abaissement permet de mieux encadrer les constructions existantes pouvant changer de destination tout en maintenant des possibilités d'évolution du bâti existant et de

	PLU, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole.	fixer une limite cohérente pour les extensions dans les zones A, N et Up.

Ae/N	➢ Afin de préserver la valeur écologique (continuité écologique) et/ou paysagère (protection des coteaux), sont seuls autorisés et aux conditions énumérées ci après :
	• Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les corridors écologiques existants.
	• La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
	• Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements (élagages…).
	• Les abris pour animaux de moins de ~~25~~ 10 m² d'emprise au sol, ~~à~~ aux conditions cumulatives suivantes :
	  • que la hauteur ne dépasse pas ~~4 m~~ 2,5 m au faitage par rapport au terrain naturel et
	  • que leur aspect extérieur soit de type bois naturel.
	  • qu'il ne soit pas réalisé plus d'un abri par tènement
	  • que l'insertion paysagère du projet soit garantie.
		Les conditions sont précisées et encadrées plus strictement afin de limiter l'impact des abris pour animaux dans les espaces agricoles sensibles ou naturels de la commune.

Article 3 : ACCES ET VOIRIE

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Ua / Ub / Uc / Uh / Up / Ur / Ux / A / N	En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé, y compris la sortie de zones de stationnement (garage, abri, aire de stationnement), à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8 % ; l'accès ne devra créer aucun déversement (graviers, eau etc.) sur la voie de raccordement. Sauf disposition particulière prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation, il n'est admis d'une seule sortie sur voie publique par tènement bâti.	La règle est précisée pour plus clarté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La mention finale est ajoutée afin de clarifier l'application de la règle en corrélation avec les OAP.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Up	En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.	Cet ajout permet de clarifier l'application de la règle de l'emprise au sol, y compris dans les cas de divisions foncières. L'esprit de la règle est donc complété afin de mieux appliquer une certaine intégration des projets dans leur environnement et d'éviter des divisions foncières qui donneraient des droits à construire supplémentaires.

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Up	En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs entre les constructions sur le tènement foncier issu de la division.	Cet ajout permet de clarifier l'application de la règle de l'emprise au sol, y compris dans les cas de divisions foncières. L'esprit de la règle est donc complété afin de mieux appliquer une certaine intégration des projets dans leur environnement et d'éviter des divisions foncières qui donneraient des droits à construire supplémentaires.

Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Ua **Ur**	La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne doit pas dépasser : • **Secteur Ua1 : 9,5 m sur la sablière du mur ou à l'acrotère et 13 m au faîtage ou à l'acrotère de l'attique** ~~(soit R+2+comble ou attique)~~. • **Secteur Ua2 : 6,5 m sur la sablière du mur ou à l'acrotère et 9 m au faîtage**	Ajout de précision sur les références prises en compte pour le calcul de la hauteur.

	ou à l'acrotère de l'attique ~~(soit R+1+comble ou attique)~~.	
Ub **Uc** **Uh** **Up**	La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne doit pas dépasser **6,5 m sur la sablière du mur ou à l'acrotère et 9 m au faîtage ou à l'acrotère de l'attique** ~~(soit R+1+comble ou attique)~~**.**	
Ue	La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne doit pas dépasser • **Zone Ue hors secteur Ues : non règlementé.** • **Secteur Ues : 8 m sur la sablière du mur ou à l'acrotère** et **13 m au faîtage ou à l'acrotère de l'attique**.	
N	**10-1 - REGLE GENERALE** La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne doit pas dépasser : • **Pour le secteur Ne**, la hauteur des constructions est limitée à 7 m sur la sablière ou à l'acrotère. • **Pour le secteur Ngv**, la hauteur des constructions est limitée à un niveau, soit 3,5 m sur la sablière ou à l'acrotère. • **Pour le secteur Nla**, la hauteur des constructions est limitée à un niveau, soit 3,5 m sur la sablière ou à l'acrotère. • ~~**Pour les autres constructions :** non règlementé.~~	La zones N est inconstructible hormis quelques dérogations gérées par les secteurs. Ainsi il n'y a pas d « autres constructions » possible ; il n'est donc pas nécessaire d'inscrire cette règle. Suppression du dernier alinéa pour éviter tout confusion

Article 11 ASPECT EXTÉRIEUR

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Ua / Ub / Uc / Uh / Up / Ur	**ASPECT DES TOITURES** **DISPOSITIONS GÉNÉRALES :** - Les toitures seront à deux pans minimum. Les toitures à un pan sont admises pour les annexes accolées. - La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes. Elle devra être comprise entre 45 et 100%.. - En cas d'attique, il doit s'inscrire dans le tracé d'une toiture à deux pans d'une pente comprise entre 45% et 100%.	Les annexes accolées ont un impact moins important dans le paysage et sont d'ailleurs souvent réputées à un seul pan pour mieux dialoguer avec la construction principale. Cette modification va donc dans le sens d'une meilleure intégration architecturale.

	- Toutefois, dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction, peuvent être admises des pentes de toiture inférieures si elles sont strictement identiques à celles du bâtiment existant. - La pente de toit des abris de jardins et des vérandas sera de 20% minimum. - Les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,8 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume). Les débords de toit ne sont obligatoires que dans le cas de toiture à pans. - Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits-terrasse partiels végétalisés ou non, 1 seul pan, autres matériaux) de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction si le projet architectural le justifie et pour les postes de distribution publique d'électricité. **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :** - **Pour les constructions principales : Les toitures terrasses sont admises si elles sont végétalisées.** Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.	Il est ajouté des précisions sur les cas de figure où les attiques peuvent être admis. Cet ajout concernant les toitures terrasses permet d'ajouter de la souplesse dans les propositions architecturales qui peuvent être proposées ponctuellement. La règle est en cela clarifiée. L'ajout de la mention construction principale permet de distinguer l'enjeu architectural qui s'applique aux éléments principaux du bâti de celui des constructions annexes dont l'impact visuel peut être moins important.
Ua / Ub / Uc / Uh / Up / Ur	**ASPECT DES CLOTURES** Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité. Les clôtures sont constituées par ~~des haies vives,~~ grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur. En limite des emprises publiques et des voies, les palissades pleines ou de type "brise vue" sont interdites. En cas de clôture le long d'un parking public communal (hors stationnement linéaire le long des voies), la clôture pourra être portée à 2 m de hauteur et être opaque. En limite de l'emprise publique, les clôtures doivent s'inscrire dans la continuité typologique de l'espace public existant~~ ; les haies végétales seront constituées d'essences locales et variées sans caractère uniforme (discontinues)~~. En limites séparatives, les clôtures peuvent comporter une partie pleine sur un tiers de leur longueur totale sur chaque limite.	La notion de haie est supprimée de l'article 11 sur l'aspect des clôtures ; elle sera gérée dans l'article 13 sur les plantations. Cette précision permet d'envisager une certaine souplesse dans la mise en place des clôtures en cas de projet d'intérêt général. En effet, la commune souhaite laisser la possibilité d'une clôture opaque et d'une hauteur plus importante, lorsque la parcelle supportant une construction d'habitation est voisine d'une aire de stationnement publique pour limiter la perception des nuisances.

	~~En limite séparative, les haies végétales doivent être vives et constituées d'espèces locales variées (charmilles, noisetiers, …) et ne pas ceinturer la parcelle de manière uniforme.~~ Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement.	

Article 12 STATIONNEMENT

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Ua /Ub	**12-1 - REGLE GENERALE** ***STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES*** ➢ Constructions à usage d'habitation (constructions nouvelles et réhabilitations, sauf bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19) : • 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. • **A partir de 6 places de stationnement**, **au moins la moitié des places doivent être couvertes** (en cas de nombre de places impair, le nombre de places couvertes demandé sera celui de la fourchette basse – par exemple pour 7 places demandées, 3 places devront être couvertes)**.** ➢ Pour les projets de réhabilitation des constructions repérées patrimoniales au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 60m² ~~100m²~~ de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 ~~1~~ places par logement.	La précision apportée permet de clarifier le champ d'application de la règle. De plus, la règle est élargie aux réhabilitations de constructions hors constructions patrimoniales qui doivent fournir des places de stationnement en plus grand nombre afin de ne pas reporter le problème des places manquantes sur le domaine public. La règles pour les réhabilitations de constructions patrimoniale est également ajustée.
Uc	**12-1 - REGLE GENERALE** ***STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES*** ➢ Constructions à usage d'habitation (constructions nouvelles et réhabilitations, sauf bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19) : • 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Au moins une place par logement sera couverte ~~et non close~~. ➢ Pour les projets de réhabilitation des constructions repérées patrimoniales au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 60m² ~~100m²~~ de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 ~~1~~ places par logement.	La précision apportée permet de clarifier le champ d'application de la règle. De plus, la règle est élargie aux réhabilitations (hors constructions patrimoniales qui doivent fournir des places de stationnement en plus grand nombre afin de ne pas reporter le problème des places manquantes sur le domaine public.

Uh	**12-1 - REGLE GENERALE** ***STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES*** ➢ Constructions à usage d'habitation (constructions nouvelles et réhabilitations, sauf bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19) : • 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Au moins une place par logement sera couverte ~~et non close~~. ➢ Pour les projets de réhabilitation des constructions repérées patrimoniales au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 100m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 1 place par logement.	Idem Uc
Up	➢ Constructions à usage d'habitation, y compris des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 : En cas de réhabilitation, changement de destination, aménagement : 2 places de stationnement par logement créé.	Idem justification ci-dessus
Ua	➢ Pour toute construction à dominante d'habitat à partir de 4 lots ou 4 logements ~~de plus de 500 m² de surface de plancher~~ : • ~~20% des places, en plus des places exigées ci-avant, seront réalisées en places „visiteur" non affectées~~. • 1 place « visiteur » non affectée par tranche de 4 lots ou 4 logements, en plus des places exigées ci-avant • Lors de la réalisation de stationnements couverts en sous-sol ou en surface, les box individuels fermés sont interdits.	La règle pour les places visiteurs est réévaluée car le seuil de 500 m² n'est pas opérant lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ainsi il est désormais fait référence au nombre de logements ou lots. De plus la proportion de place visiteur a été augmentée.
Ub / Uc / Uh	➢ Pour toute construction à dominante d'habitat à partir de 3 lots ou 3 logements ~~de plus de 500 m² de surface de plancher~~ : • ~~20% des places, en plus des places exigées ci-avant, seront réalisées en places „visiteur" non affectées~~. • 1 place « visiteur » non affectée par tranche de 3 lots ou 3 logements, en plus des places exigées ci-avant Lors de la réalisation de stationnements couverts en sous-sol ou en surface, les boxs individuels fermés sont interdits.	La règle pour les places visiteurs est réévaluée car le seuil de 500 m² n'est pas opérant lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ainsi il est désormais fait référence au nombre de logements ou lots. De plus la proportion de place visiteur a été augmentée pour tenir compte de la forte proportion de véhicules dans les secteurs les moins denses.

Article 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Toutes zones	En limite d'emprise publique et en limite séparative privée, les haies végétales doivent être vives et constituées d'espèces locales variées (charmilles, noisetiers, …) et ne pas ceinturer la parcelle de manière uniforme. En limite de voie publique, la hauteur des haies peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.	Ajout d'une disposition relative aux haies et plantations en limite pour tenir compte de la suppression du terme « haie » dans l'article 11.
Ua	Pour toute construction ~~opération de plus de 500 m² de surface de plancher~~, 20% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et présenter une fonction réelle pour les futurs habitants et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.	L'exigence est ainsi rehaussée pour mieux répondre aux enjeux d'intégration paysagère des projets sur le territoire.
Ub / Uc / Ur	Pour toute construction ~~opération de plus de 500 m² de surface de plancher~~, 40% ~~20%~~ minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et présenter une fonction réelle pour les futurs habitants et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.	Idem justification ci-dessus. De plus, ces zones périphériques peuvent supporter une part plus importante d'espaces verts que les zones historiques plus denses.

Article 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

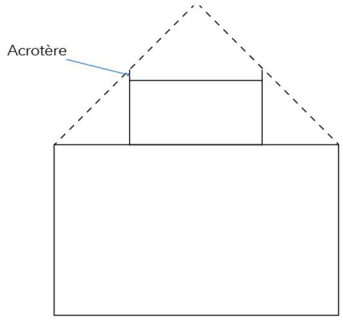
ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Ua / Ub / Uc / Uh / Up / Ur / Ux / A / N	~~Non règlementé.~~ Dans le cas de changement de destination de construction et/ou dans le cas de réhabilitation ou rénovation globale de constructions existantes, il est recommandé que la construction respecte la RT2012.	Cette précision est à la faveur de réalisation plus vertueuses et respectueuses des normes en vigueur.

Complément au lexique

Le lexique est complété par les définitions suivantes :

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. L'attique doit s'inscrire dans le tracé d'une toiture à deux pans d'une pente comprise entre 45% et 100%.



Toiture avec attique

Logement abordable

La notion de « logement abordable » désigne un segment du marché du logement dont les prix de vente sont inférieurs au prix moyen de l'offre neuve librement proposée par le marché local. Une variété de produits permet de produire du logement abordable selon des modalités propres à commencer par les dispositifs réglementés : Prêt Social Location Accession (PSLA), accession sociale, Bail Réel Solidaire mais aussi les dispositifs locaux (ex. dispositif « logement abordable d'Annemasse Agglo »). L'objectif pour la commune est de soutenir le marché de l'accession pour permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire et d'aider les ménages à trouver des réponses adaptées à leurs budgets et à leurs besoins. Cette disposition participe plus globalement au rééquilibrage sociologique et démographique de l'agglomération, concourt à la diversité et à la mixité urbaine mais aussi par extension, à l'attractivité du territoire en encourageant les familles à y rester ou à s'y installer.

Le lexique est modifié pour le terme « clôture » afin de supprimer la notion de haie et de végétal :

Clôture

Tout type de construction : muret, grille, assemblage de panneaux, lice entre poteaux ..., ~~ou alignement de végétaux~~, qui marque les limites d'un terrain.

VII. CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son plan de zonage, son règlement et ses orientations d'aménagement et de programmation.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un bordereau des pièces
- Des orientations d'aménagement et de programmation pour les OAP modifiées.
- Un plan de zonage d'ensemble au 1/5000
- Du règlement modifié