

NASSANDRES SUR

Envoyé en préfecture le 28/11/2019

Reçu en préfecture le 28/11/2019

Affiché le 28/11/2019

ID : 027-200063907-20191127-2019_NOV_001-DE

COMMUNE DELEGUEE DE NASSANDRES

Modification du Plan Local d'Urbanisme n°2



Notice de présentation

PROCEDURE

Approuvée le : 03/07/2012

Modification prescrite le : 21/12/2018

Modification approuvée le : 27/11/2019

CACHET



NASSA
SUR
NDRÉS
RISLE

1 Cadre réglementaire et modalités de la procédure.....	3
1.1 Justification du choix de la procédure.....	3
1.2 Déroulement de la procédure de modification n°1 du PLU.....	4
1.3 Décisions pouvant être apportées à l'issue de l'enquête publique.....	4
2 Présentation des PLU actuels.....	5
2.1 Les Projets d'Aménagement et de Développement Durables.....	5
2.1.1 Le PADD du PLU de la commune de Nassandres :.....	5
2.2 Les zonages du PLU.....	7
2.2.1 Le plan de zonage de la commune de Nassandres.....	7
3 Situation de la commune.....	8
3.1 Contexte Administratif.....	10
3.1.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale.....	10
3.2 Le contexte socio-économique.....	12
3.2.1 La démographie.....	12
3.2.2 Ménages.....	13
3.3 Le logement.....	14
3.3.1 Composition du parc de logement.....	14
3.4 L'activité agricole.....	15
3.4.1 L'agriculture communale et son évolution.....	15
3.4.2 Les espaces agricoles.....	15
4 Présentation des modifications apportées aux PLU.....	17
4.1 Le règlement du PLU de la commune déléguée de Nassandres.....	17
4.1.1 Gestion des annexes et des extensions en zones naturelles.....	17
Article N et A 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	18
Article N et A 9 : emprise au sol des constructions.....	18
Article N et A 10 : hauteur des constructions.....	18
4.1.2 Des modifications du règlement concernant les conditions de desserte.....	18
4.1.3 Des modifications du règlement concernant l'implantation des constructions et le volume des constructions.....	18
4.1.4 Des modifications du règlement concernant l'aspect extérieurs des constructions.....	22
4.2 Modification des Orientations d'Aménagement et de programmation.....	24

PREAMBULE

Nassandres sur Risle est, depuis le 1^{er} janvier 2017, une commune nouvelle française située dans le département de l'Eure, elle résulte de la fusion des communes de Nassandres Carsix Fontaine La Sorêt Perriers la Campagne.

En matière d'urbanisme la commune est couverte par :

- Un plan local d'urbanisme approuvé le 10/09/2007 et modifié pour la dernière fois le 12/07/2012 sur la commune déléguée de Nassandres
- Un plan local d'Urbanisme approuvé le 29/11/2012 et modifié pour la dernière fois le 15/05/2013 sur la commune déléguée de Fontaine la Sôret
- Une Carte Communale sur la commune de Carsix
- Une carte communale sur la commune de Perriers la Campagne.

Aujourd'hui, la commune souhaite mener des améliorations sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Nassandres.

- ✓ au règlement : en modifiant les règles par rapport à l'implantation des constructions, aux emprises au sol, à la hauteur des constructions, sur l'ensemble des PLU. Mais également autorisant les annexes et les extensions des résidences principales en zone naturelle
- ✓ aux OAP du PLU de Nassandres : La commune n'a pas souhaité modifier les prescriptions et orientations définies dans les OAP mais uniquement la représentation graphique de celles-ci afin de faciliter la mise en place de projet.

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- La notice de présentation de la modification
- Le règlement modifié
- Les OAP modifiées

Les autres pièces du dossier du PLU restent inchangées.

1 Cadre réglementaire et modalités de la procédure

1.1 Justification du choix de la procédure

Conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, les changements apportés aux PLU de Nassandres sur Risle s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :

- 1) De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 2) De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- 3) 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
- 4) D'ouvrir 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 la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le territoire comprend s, en tout ou en partie, de site Natura 2000. La procédure peut éventuellement être soumise à évaluation environnementale après examen au cas par cas par l'autorité environnementale. Un dossier de saisine spécifique a été envoyé à Mme la Présidente de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Normandie.

1.2 Déroulement de la procédure de modification n°1 du PLU

Les procédures de modifications des deux PLU ont été engagées par délibération de la commune, datée du 21/11/2016.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été consultée sur les règles relatives aux annexes et aux extensions des résidences principales en zone agricole et naturelle.

La modification du PLU de Nassandres a fait l'objet d'un examen au cas par cas, la MRAE n'a pas soumis la procédure de modification à Evaluation Environnementale par décision du 09 Mai 2019.

Le projet de modification du PLU a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (Préfet, présidents du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture).

Le dossier de projet de modification du PLU, l'avis de la CDPENAF et les avis émis par les personnes publiques associées a été mis à la disposition du public lors de l'enquête publique.

1.3 Décisions pouvant être apportées à l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le Maire, a présenté devant le Conseil Municipal les avis émis par les personnes publiques associées sur les projets de modification du PLU, ainsi que les observations du public et les conclusions du commissaire-enquêteur.

Il a expliqué les éventuelles modifications apportées aux projets de modifications des PLU afin de prendre en compte ces avis, ces observations et ces conclusions.

Le Conseil Municipal a décidé alors, par délibération, d'adopter les projets de modifications du PLU, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

2 **Présentation des PLU actuels**

2.1 **Les Projets d'Aménagement et de Développement Durables**

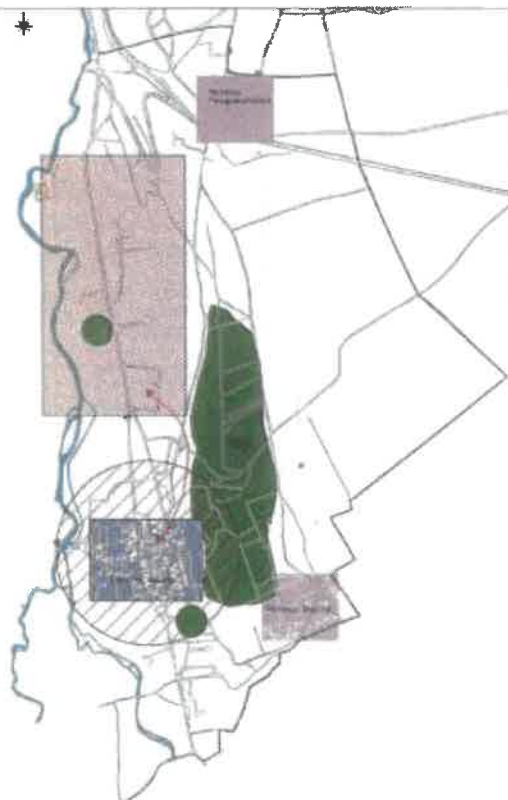
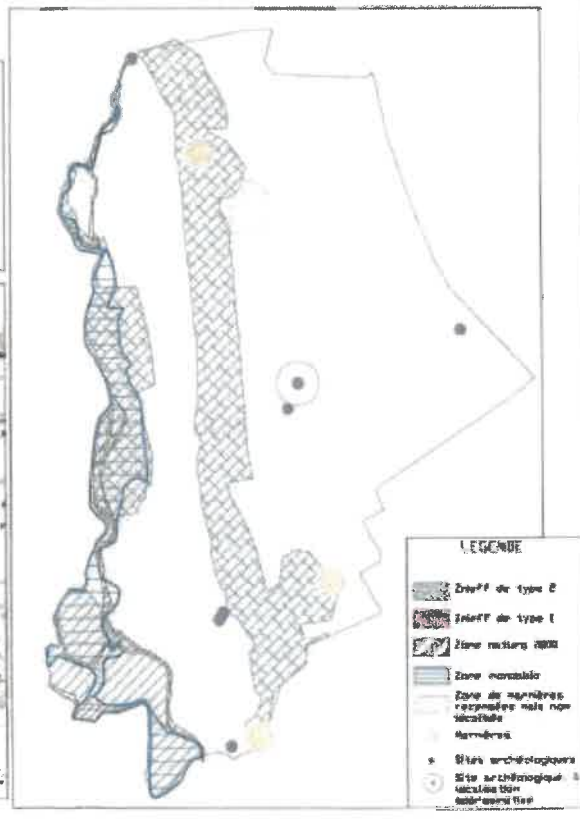
2.1.1 **Le PADD du PLU de la commune de Nassandres :**

Le PADD de Nassandres se base sur deux Axes Prioritaires

- La protection volontariste de l'environnement : une priorité
- Les enjeux : le scénario de développement envisagé
- **La protection volontariste de l'environnement : une priorité**

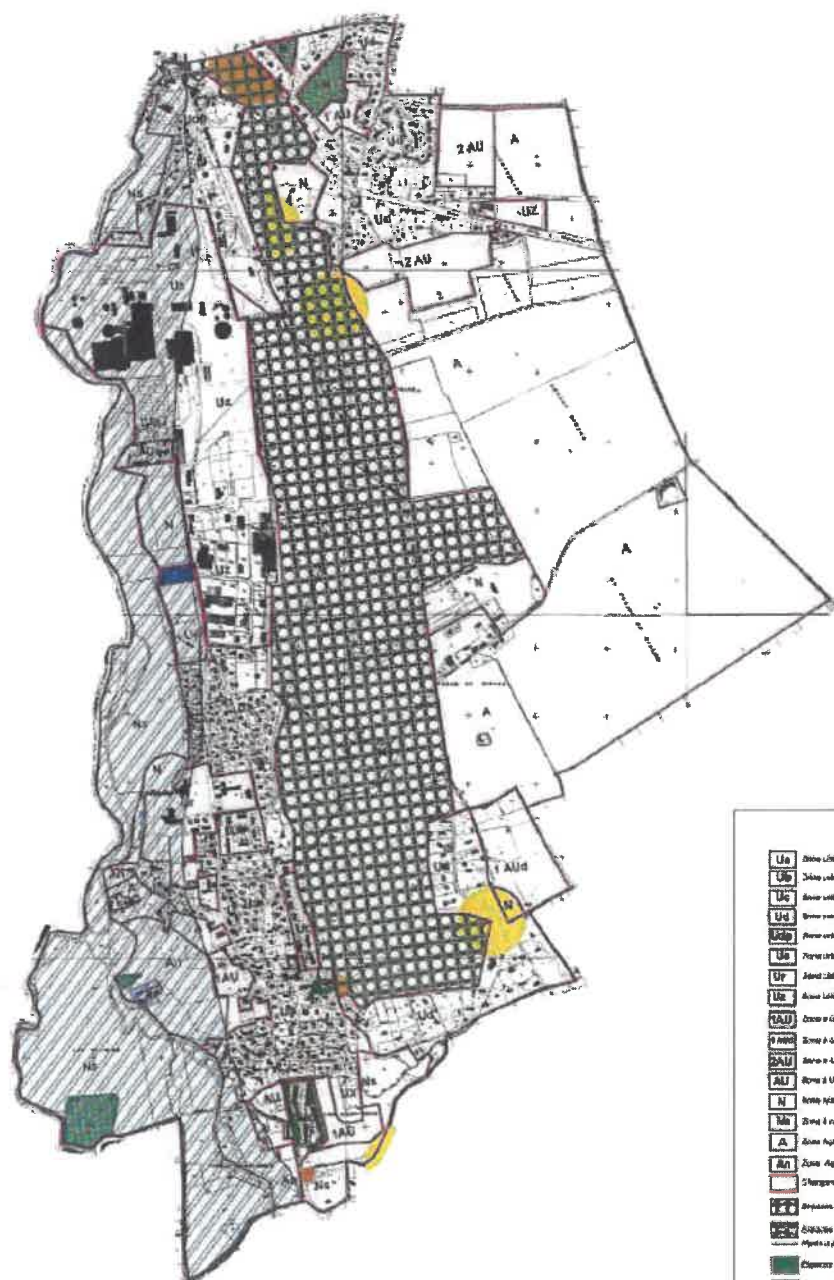
Les objectifs de la commune sont :

- Prise en compte des secteurs de débordements potentiels de la Risle dus à la position naturelle du lit majeur de cette rivière
- L'ensemble des projets d'aménagement de la commune a pour ambition de répondre à cette volonté clairement affichée de protéger les richesses faunistiques et floristiques des espaces naturels présents sur le territoire communal.
- Protection de l'environnement et préservation des espaces naturels de la commune et notamment des espaces boisés à conserver. Il existe deux ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) qui doivent faire l'objet d'une protection particulière, à savoir la ZNIEFF de type 1 correspondant aux « ballastières du Launay » et la ZNIEFF de type II correspondant à « la vallée de la Risle de la Ferrières sur Risle à Brionne, forêt de Beaumont et la basse vallée de la Charentonne », Ces deux sites naturels attestent du potentiel écologique de la commune.
- La protection de l'environnement bâti et non bâti est transversale de l'ensemble des autres préoccupations de la municipalité. Cette volonté joue un rôle central dans le positionnement des projets d'aménagement à vocation d'habitat.
- La protection du cadre de vie, doit être préservée, notamment certaines haies et talus structurants ainsi que les mares.
- La protection des espaces agricoles dans les secteurs classés A dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme est une nécessité
- L'enjeu est d'éviter les conflits entre l'habitat et l'agriculture
- La commune souhaite conserver une identité rurale. L'activité agricole doit se maintenir à un niveau économique pérenne
- **La protection volontariste de l'environnement : une priorité**
- Développement de l'offre d'habitat
- Pérennisation du tissu économique
- Accroissement de l'offre de loisirs et de promenade



2.2 Les zonages du PLU

2.2.1 Le plan de zonage de la commune de Nassandres



DÉPARTEMENT DE L'ÉURE (27)

**COMMUNE DE
NASSANDRES**

4 - Plan de Zonage

PLAN LOCAL D'URBANISME

Echelle : 1/5000

Dossier soumis au Conseil municipal

Approuvé :	Approuvé par le Maire le : Signature :

Ce document est soumis sous réserve de la validité des données cadastrales et des données géographiques.



	Blue ink/pen on white/black background or vice versa
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background
	Blue ink/pen on white/black background

3 Situation de la commune

La commune de Nassandres sur Risle se situe dans la partie Nord-Ouest de l'Eure dans l'arrondissement de Bernay et fait partie du canton de Brionne. Elle est située à environ 7 de kilomètres au Sud de Brionne et à environ une vingtaine de kilomètres à l'Est de Bernay. Elle fait partie de la communauté de communes Communauté de communes Bernay Terres de Normandie et se trouve dans la Vallée de la Risle.

Le territoire communal s'étend sur environ 2,5 km² (2 558 hectares) et la population était de 2 397 habitants au 01/01/2015 selon l'INSEE.

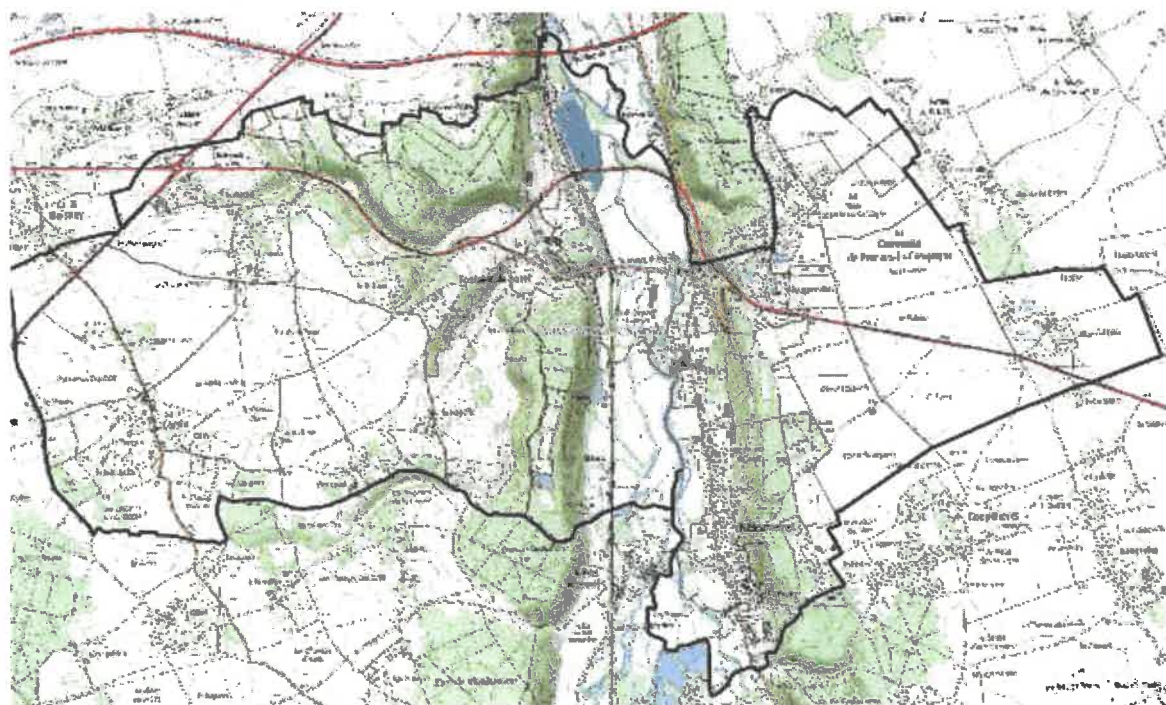
Situation géographique de la commune de Nassandres sur Risle



Nassandres sur Risle (sans traits d'union) est, depuis le 1^{er} janvier 2017, une commune nouvelle française située dans le département de l'Eure, elle résulte de la fusion des communes de Nassandres Carsix Fontaine La Sorêt Perriers la Campagne.

La commune nouvelle est une commune rurale comportant des espaces de fonds de vallée composés d'espaces naturels et urbanisés et des espaces de plateau occupés essentiellement par l'activité agricole. La commune se compose d'un bourg constitué autour de la Route Départementale D23 et des tissu urbain de Nassandres et Fontaine la Sôret.

Extrait du SCAN 25 de l'IGN



3.1 Contexte Administratif

3.1.1 Le Schéma de Cohérence Territorial

Le principe de l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territorial est inscrit à l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme.

Le SCoT est à la fois :

- Un document, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.
- Un document de planification prescriptif, c'est-à-dire que les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec ses dispositions (respecter ses orientations et ne pas compromettre la réalisation de ses objectifs).

Le SCoT est porté par le Pays Risle Charentonne il est approuvé depuis le 21/12/2018.

Le SCoT définit les villes, bourgs et villages structurants qui auront une vocation de pôle. Ces pôles présentent une attractivité à l'égard d'un secteur environnant de plus ou moins grande étendue.

Le développement de ces entités et leur capacité d'urbanisation permettront l'amélioration progressive de l'offre en transports collectifs et de l'accessibilité aux services.

Ils répondront aux principaux besoins d'emploi, de services supérieurs ou de proximité de ces secteurs, au travers de leurs équipements publics ou privés.

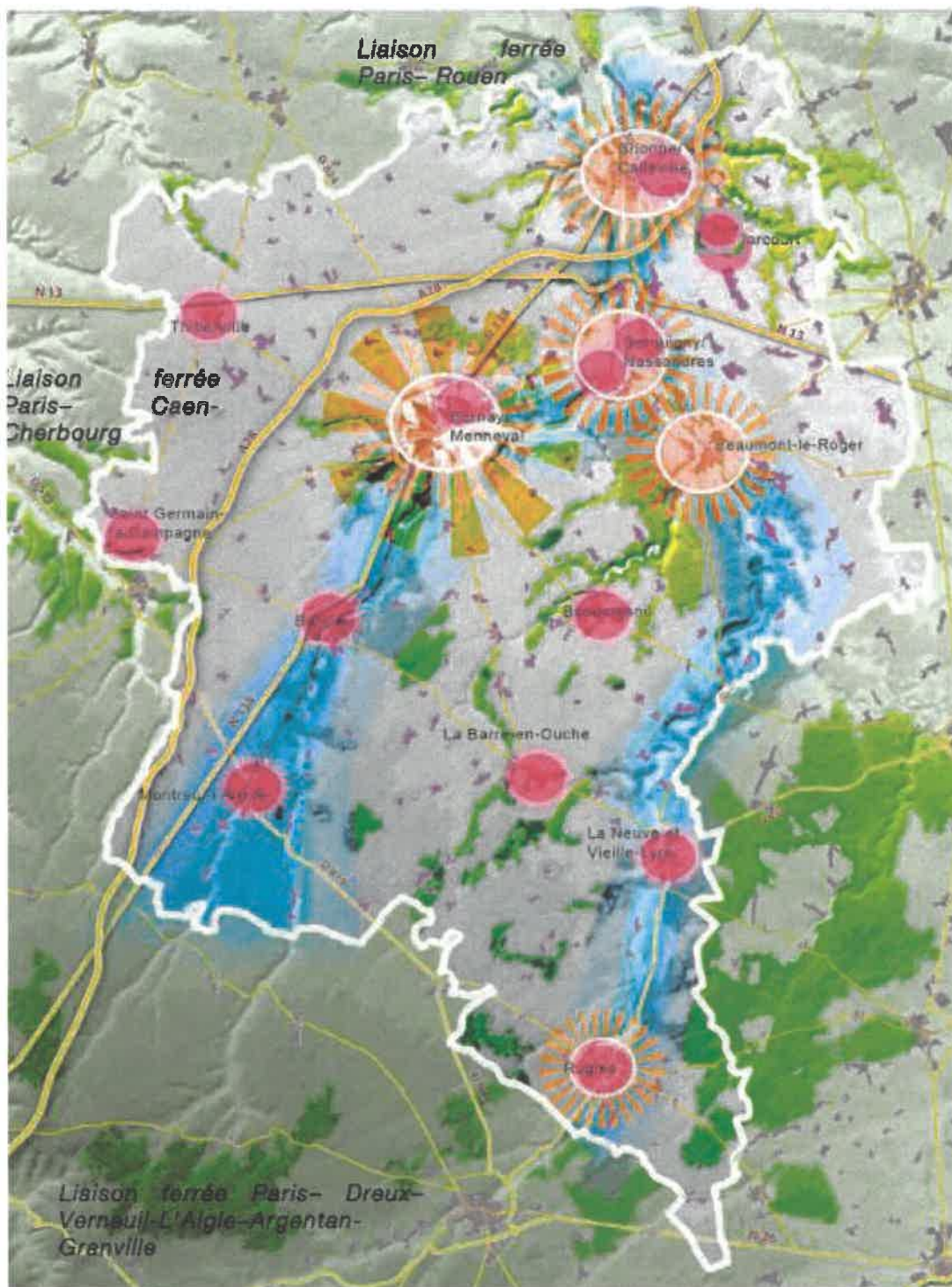
Deux catégories de pôles structurants peuvent être distingués :

- 1. Les pôles principaux, desservis par des transports collectifs de grande capacité (grandes lignes ferroviaires/TER).
- 2. Les pôles secondaires, qui complètent le maillage territorial dans un objectif de proximité des équipements et services essentiels et qui ont vocation à terme à offrir un accès renforcé au transport en commun

La commune de Nassandres sur Risle fait partie des pôles principaux ainsi le SCoT indique que pour ces secteurs devront connaître, à leur échelle, et selon des modalités spécifiquement déterminées par les communes, un développement économique et résidentiel maîtrisé, suffisant pour pouvoir assumer leur place dans l'architecture du territoire. Ils seront le support du développement démographique et économique du territoire. Pour cela, ils devront prévoir des capacités d'accueil suffisantes pour assurer un maillage cohérent du territoire.

La notion de pôle désigne un système urbain et n'est pas défini par une limite communale.

L'Armature Urbaine défini dans le ScoT



Les pôles structurants



principaux (comprenant parfois des pôles secondaires)



secondaires

dont, pôle bénéficiant de
la desserte en transport collectif



3.2 Le contexte socio-économique

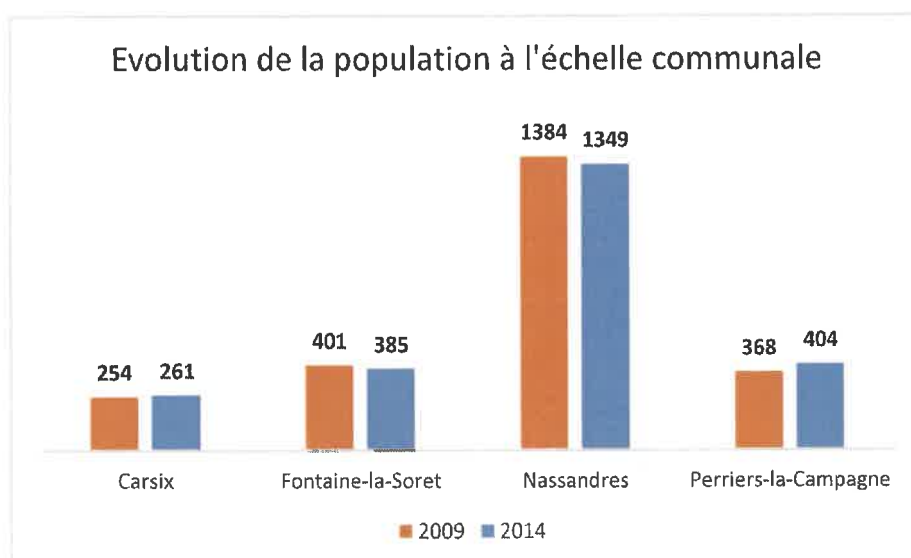
3.2.1 La démographie

Evolution de la population de Nassandres Sur Risle de 1968 à 2015

(Source : INSEE)

Population	2 244	2 270	2 340	2 258	2 332	2 398	2 397
Densité moyenne (hab./km²)	87,7	88,7	91,5	88,3	91,2	93,7	93,7

Entre 1968 et 2015, la population est passée de 2 244 habitants à 2 397, soit une augmentation de 6,8%. Sur une période plus récente (1999-2015), la commune a gagné 65 habitants soit +2,8%. Si on observe une croissance démographique à l'échelle de la commune nouvelle, on observe des disparités à l'échelle des communes déléguées. Les communes les plus importantes ont tendance à plutôt perdre des habitants (Nassandres Fontaine la Sôret), Alors que les communes de plateaux ont tendance à accueillir des habitants.



Sur la période 1990-2015, la commune a connu un taux de croissance annuel de 0,24%, sur la période 1999-2015, le taux était de 0,17%. Enfin sur la dernière période, la commune a perdu un habitant.

Pour comparaison, sur les mêmes périodes le département de l'Eure a connu les dynamiques suivantes :

- **1990-2014 : + 57 293 habitants ; + 10,5% ; TCAM de 0,63%**
- **2009-2014 : +15 525 habitants ; + 2,6% ; TCAM de 0,53%**

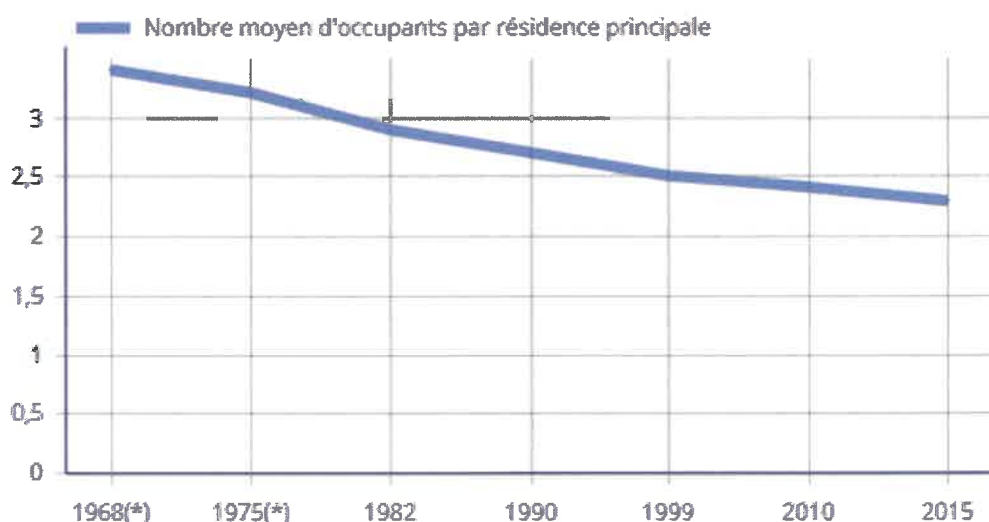
La croissance démographique de la commune apparaît comme inférieure à celle du département de l'Eure.

3.2.2 Ménages

Un **ménage** est défini comme l'ensemble des occupants d'une résidence principale, qu'ils aient ou non des liens de parenté.

Taille des ménages de Nassandres sur Risle de 1975 à 2014 (source : INSEE)

Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,4	3,2	2,9	2,7	2,5	2,4	2,3
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----



(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements,

RP2010 et RP2015 exploitations principales.

Nassandres sur Risle compte 1 005 ménages en 2015 contre 984 en 2010 (+21 ménages) pour rappel sur la même période la commune a perdu 1 habitant.

Le nombre de personnes par ménage est passé de 3,4 en 1968 à 2,3 en 2014, contre 2,4 à l'échelle du département.

Ce desserrement des ménages résulte du phénomène de décohabitation lié en outre à l'évolution de la structure familiale (divorce, famille recomposée, famille monoparentale) et par l'importance des ménages d'une personne.

Le processus de desserrement implique un besoin en logement pour maintenir une population donnée. Puisqu'à population constante le nombre de ménage augmente, et donc le besoin en résidences principale également.

3.3 Le logement

3.3.1 Composition du parc de logement

Selon l'INSEE, en 2015, Nassandres sur Risle compte 1 152 logements dont 1 005 résidences principales, 76 résidences secondaires et 72 logements vacants.

Structure du parc de logements de Nassandres sur Risle de 1968 à 2015 (source INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2015
Ensemble	708	813	941	979	1 022	1 123	1 152
Résidences principales	643	707	802	829	895	984	1 005
Résidences secondaires et logements occasionnels	40	48	73	96	81	86	76
Logements vacants	25	58	66	54	46	53	72

De 1968 à 2015, le parc communal s'est enrichi de 444 nouveaux logements, soit une augmentation de près de 62%. Rappelons que, sur la même période, la population communale a augmenté seulement de 6,8%.

En 2015, le parc est composé de :

- 87,2% de résidences principales
- 6,6% de résidences secondaires
- 6,2% de logements vacants

La structure du parc de logement est relativement stable depuis 1968.

Entre 2015 et 2010, 29 logements ont été construits selon l'INSEE soit 5,8 par an.

Le taux de résidences secondaires sur Nassandres sur Risle traduit un léger attrait touristique de la commune.

Le taux de logements vacants est en légère augmentation, il est passé de 4,7 % en 2010 à 6,2% en 2015.

3.4 L'activité agricole

3.4.1 L'agriculture communale et son évolution

Le constat de l'agriculture de Nassandres sur Risle, à partir des RGA 1988, 2000 et 2010 est le suivant :

- En 2010, il existait 36 exploitations sur la commune contre 34 exploitations en 2000 et 45 exploitations en 1988.
- La surface agricole utilisée totale par ces exploitations représente 1 852 hectares en 2010, cette surface a légèrement augmentée depuis 1988 (+461 hectares).
- La superficie en terres labourables des exploitations représente 62,5% de la SAU totale mettant en évidence l'importance de la polyculture sur la commune
- La superficie toujours en herbe exploitée par les exploitants de la commune est de 500 ha en 2010 contre 458 ha en 1988 (9,1%)
- Le cheptel est composé de 1 852 unités de gros bétail en 2010 (1036 en 1988)
- Le travail dans les exploitations représente 36 unités de travail annuel en 2010 (42 en 2000 et 53 en 1988).

3.4.2 Les espaces agricoles

Les espaces à vocation agricole occupent environ 1 482ha, soit 57,7% du territoire communal de Nassandres sur Risle. Le tableau suivant récapitule les espaces occupés par les différentes cultures selon les déclarations effectuées par les exploitants agricoles en 2016 pour bénéficier des aides de la PAC :

Type de culture	Culture	Surface dédiée (en hectares)
Céréales	Blé tendre	536
	Mais grain ensilage	77
	Orge	54
	Autres céréales	4
Oléagineux-protéagineux	Colza	163
	Protéagineux	45
	Plantes à fibres	106
Légumes-fleurs	Légumes-fleurs	24
Prairies	Prairies permanentes et temporaires	352
	Fourrages	8
Autres	Autres cultures	79 +7
	geL	11
	ESTIVES	0,6
	Vergers	16
TOTAL		1482

Localisation des espaces occupés par les cultures en 2017



Cultures



Prairies- Fourrages

4 Présentation des modifications apportées aux PLU

4.1 Le règlement du PLU de la commune déléguée de Nassandres

Le règlement de la commune a été remis en forme afin de faciliter son utilisation les alinéas ont été numérotés, et la mise en page a été revue par ailleurs un lexique et une liste des essences locales ont été insérés afin de faciliter la lecture du règlement.

4.1.1 Gestion des annexes et des extensions en zones naturelles

Au sein du PLU actuellement en vigueur, le règlement de la zone naturelle autorise les extensions mesurées des constructions existantes.

Les dernières évolutions législatives (loi ALUR du 24 mars 2014 et loi MACRON du 6 août 2015) ne permettent ces extensions et ces annexes que pour les bâtiments d'habitation existants et sous réserves que :

- 1- La réalisation de ces extensions ou de ces annexes aux bâtiments d'habitation existants ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 2- Le règlement des zones naturelles et agricoles précise les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions et de ces annexes dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère la préservation naturel, agricole ou forestier de la zone.
Des règles de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol des extensions et des annexes aux bâtiments d'habitation existants doivent être définies aux articles correspondants des règlements des zones naturelles et agricoles.
- 3- Les dispositions du règlement permettant la réalisation d'extensions et d'annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A ou N sont soumises à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Les élus ont décidé, compte tenu du nombre d'habitations existantes en zone naturelle du PLU, d'intégrer au PLU ces nouvelles règles nécessaires pour permettre l'évolution des habitations existantes en zone agricole et naturelle du PLU.

Ainsi, deux alinéas sont ajoutés à l'article 2 des zones N et A :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

- Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que la surface d'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions : successives soit limitée à 40m² d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 40m² d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

Des précisions sont apportées aux articles 8, 9 et 10 par rapport à l'implantation des constructions et les conditions de hauteur des annexes :

Article N et A 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les annexes des constructions à usage d'habitations existantes doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Article N et A 9 : emprise au sol des constructions

- Pour les extensions d'habitations, l'emprise au sol des extensions des habitations ne doit pas excéder 40m².
- Pour les annexes des constructions à usage d'habitations existantes l'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 40m².
- L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 25% du terrain

Article N et A 10 : hauteur des constructions

- La hauteur maximale de l'extension ou de la reconstruction ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal, cette hauteur étant mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux
- La hauteur des annexes à usage est limitée à 3 mètres à l'égout

4.1.2 Des modifications du règlement concernant les conditions de desserte

L'article 3 des zones U et UR, est modifié afin d'améliorer la sécurité routière en exigeant une augmentation du retrait de l'entrée automobile. Existant de 2,5 mètres à 5 mètres

Extrait du règlement de la zone U : « L'entrée automobile de la parcelle doit être en retrait minimum de ~~2,50m~~ 5 mètres afin de sécuriser l'entrée dans la parcelle »

4.1.3 Des modifications du règlement concernant l'implantation des constructions et le volume des constructions

L'objectif de la commune dans ces modifications est de permettre l'émergence de nouvelles formes urbaines sur son territoire. Il est également d'assouplir certaines règles afin de pouvoir voir l'émergence de nouveaux projets.

Les modifications envisagées par la commune sont :

Implantation par rapport aux limites des emprises et voies publiques

Article U6 du PLU:

Article U6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En Ua et Ue, les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 3 m.

En Ub, les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 5 m de la rue Jules Ferry, et de 2m minimum par rapport aux autres voies publiques qui traversent ou touchent le secteur Ub.

En Uc, s'il existe un alignement de fait des constructions avoisinantes, l'implantation des constructions devra se faire en continuité de cet alignement.

En Udp, sur le secteur déterminé sur le plan, l'alignement en bord de voies devra être conservé. L'implantation des constructions devra se faire à l'alignement ou à 3m minimum, pour les secteurs non déterminés sur le plan.

En Ud, au hameau de Bigard, l'implantation des constructions sera à 6m minimum.

En Ud, au hameau de Feuguerolles, l'implantation des constructions sera à 3m minimum.

Les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont soumis aux distances de reculement.

Rédaction envisagée de l'article U6

En Ua, Ub, Uc et Ue les constructions et leurs annexes devront être édifiées en limite de voie ou avec un minimum de 3m des emprises et voies publiques

En Udp, sur le secteur déterminé sur le plan, l'alignement en bord de voies devra être conservé.

En Ud, au hameau de Bigard, l'implantation des constructions sera à 3m minimum.

En Ud, au hameau de Feuguerolles, l'implantation des constructions sera à 3m minimum.

Les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont soumis aux distances de reculement

Implantation par rapport aux limites séparatives

Article U7 du PLU:

Article U7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En Ua, Ub, Uc, Ud, Udp et Ue

Sur les terrains construits ou constructibles inférieurs à 500m², les constructions doivent être en limite séparative, ou à 3 m minimum.
Sur les terrains construits ou constructibles supérieurs à 500m², les constructions doivent être à une distance minimale de 3m.

Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu ne peuvent être autorisées que si elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur.

Rédaction envisagée de l'article U7

En Ua, Ub, Uc, Ud, Udp et Ue les constructions doivent être en limite séparative ou au moins à 3 m minimum

Les annexes pourront être implantées soit en limite soit avec un retrait d'au moins 1,90 mètre

Pour les extensions elles pourront s'implanter avec un recul d'au moins 1,90 si et seulement si elle ne dépasse pas une hauteur de 3,50 mètres à l'égout

Toute constructions implantées sur limite séparatives ne pourra pas comporter d'ouverture.

Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu ne peuvent être autorisées que si elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur.

Article UR7 du PLU:

Article UR7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou extensions seront implantées dans la zone UR en limite séparative ou à 3m.

Rédaction envisagée de l'article UR7

- Les constructions ou extensions seront implantées dans la zone UR soit en limite séparative ou avec un retrait minimum au moins égale à 1 m

Article 1AU7 du PLU:

Article 1AU7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum.

Rédaction envisagée de l'article 1AU7

Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum

Pour les extensions elles pourront s'implantées avec un recul d'au moins 1,90 si et seulement elle ne dépasse pas une hauteur de 3,50 à l'égout

Toute constructions implantées sur limite séparatives ne pourra pas comporter d'ouverture.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article U8 et UR 8 du PLU:

Article U8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 mètres lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et fenêtres d'éclairage.

Article UR8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions. Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 mètres lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et fenêtres.

Rédaction envisagée de l'article U8 et UR8

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 mètres lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et fenêtres d'éclairage.

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour les équipements publics et d'intérêt collectifs

Emprise au sol des constructions

Article U9 du PLU

Article U9 Emprise au sol des constructions

En secteur Ua, les constructions ne pourront excéder 60% de la parcelle.
En secteur Ub, les constructions ne pourront excéder 80% de la parcelle.
En secteur Uc, les constructions ne pourront excéder 50% de la parcelle.
En secteur Ud, les constructions ne pourront excéder 30% de la parcelle.
En secteur Udp, les constructions ne pourront pas excéder 30% de la parcelle.
En secteur Ue, les constructions ne pourront excéder 30% de la parcelle.

Rédaction envisagée de l'article U9

Dans toutes les zones aucune emprise au sol n'est imposée pour les terrains de moins de 400 m²

En secteur Ua, les constructions ne pourront excéder 60% de la parcelle.
En secteur Ub, les constructions ne pourront excéder 80% de la parcelle.
En secteur Uc, les constructions ne pourront excéder 50% de la parcelle.
En secteur Ud, les constructions ne pourront excéder 30% de la parcelle.
En secteur Udp, les constructions ne pourront pas excéder 30% de la parcelle.
En secteur Ue, les constructions ne pourront excéder 30% de la parcelle.

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article U10 du PLU:

Article U10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 14 mètres pour les bâtiments collectifs et 9 mètres pour les maisons individuelles.
Les garages indépendants du volume principal de la construction ne devront pas dépasser une hauteur de 5 mètres.

Ces hauteurs seront mesurées au point le plus bas de l'emprise du terrain de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée, garde-corps, murs pignons...

Rédaction envisagée de l'article U10

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **10 mètres** pour les bâtiments collectifs et 9 mètres pour les maisons individuelles.

Dans le cas la réalisation d'opération de logements sociaux une augmentation de 30% de la hauteur maximale est autorisée

La hauteur maximale des garages indépendants du volume principal de la construction ne devront pas dépasser une hauteur de 5 mètres.

Ces hauteurs seront mesurées au point le plus bas de l'emprise du terrain de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée, garde-corps, murs pignons...

Article UR10 du PLU

Article UR10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne pourra excéder 14 mètres pour les bâtiments collectifs et 11 mètres pour les maisons de ville groupées ou en bande, et 9 m pour les maisons individuelles. Ces hauteurs seront mesurées au point le plus bas du terrain naturel avant travaux.

Pour tenir compte des nombreuses architectures contemporaines marquées possibles, il n'est pas donné de hauteur à l'égout du toit. En effet, des décrochements de toiture sont possibles si la construction à réaliser est entièrement intégrée à son environnement.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée, garde-corps, murs pignons...

Rédaction envisagée de l'article UR10

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres pour les logements

La hauteur maximale des garages indépendants du volume principal de la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 5 mètres.

Ces hauteurs seront mesurées au point le plus bas de l'emprise du terrain de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée, garde-corps, murs pignons...

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour les équipements publics

4.1.4 Des modifications du règlement concernant l'aspect extérieurs des constructions

Les articles 11 sont modifiés afin de permettre une meilleure intégration des constructions dans leur environnement, et de permettre l'émergence de projet novateur en matière de développement durable.

Article U11 du PLU

Article U11 Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée.

Dans tous les cas, le demandeur d'un permis de construire devra justifier de l'insertion de son projet dans l'environnement naturel et bâti environnant la parcelle à construire.

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En ce qui concerne la toiture

Le matériau préconisé devra être de l'ardoise ou avoir l'aspect de l'ardoise, de tuile ou avoir l'aspect tuile.

Les toitures d'architecture contemporaine marquée sont admises. Le toit plat peut être admis s'il ne dépasse pas 20 % de la surface de la toiture principale. De plus, il est indispensable d'éviter les matériaux provoquant la brillance des toitures.

Des décrochements de toiture seront recherchés en intégrant le bâtiment dans son environnement. Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment.

En ce qui concerne les clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,20 m.

La hauteur des clôtures sur fond voisin ne devra pas excéder 1,80 m.

Les thuyas sont interdits pour réaliser les clôtures. Les haies bocagères doivent être privilégiées.

Aux abords des carrefours et ronds points, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 mètres pour permettre d'optimiser la visibilité.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle de l'enduit de la maison s'il existe.
- Les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non caché par une haie vive
- Les bâches plastiques

Rédaction envisagée de l'article U11

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée. Dans tous les cas, le demandeur d'un permis de construire devra justifier de l'insertion de son projet dans l'environnement naturel et bâti environnant la parcelle à construire.

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

En ce qui concerne la toiture

- Les matériaux de couverture seront la tuile mécanique, l'ardoise, la tuile plate, le Chaume ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique couleur ardoise ou tuile peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- Les toitures d'architecture contemporaine marquée sont admises. Le toit plat peut être admis s'il ne dépasse pas 20 % de la surface de la toiture principale. De plus, il est indispensable d'éviter les matériaux provoquant la brillance des toitures
- **Les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble de la toiture si et seulement si les toitures sont totalement végétalisées.**
- Des décrochements de toiture seront recherchés en intégrant le bâtiment dans son environnement.
- Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment.

En ce qui concerne les clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,60 m par rapport à l'emprise publique.

La hauteur maximale des clôtures sur fond voisin ne devra pas excéder 1,80 m.

Lorsqu'il existe une différence de niveau entre deux fonds voisins la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel le plus bas. Si la différence de niveau est supérieure à 0,40m la hauteur du mur peut être portée à 2,00 mètres ;

Les thuyas sont interdits pour réaliser les clôtures. Les haies bocagères doivent être privilégiées

Aux abords des carrefours et ronds-points, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 mètres pour garantir la visibilité

Pour le remplacement ou la restauration de clôtures existantes lorsqu'il existe un dispositif de soutènement, la fonction de maintien des terres devra être maintenue.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'un mur plein, uniquement en cas d'alignement sur un mur en briques ou silex existant ;
- D'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux
- D'un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm et surmonté d'un dispositif à claire voie éventuellement doublée d'une haie vive
- D'un treillage occultant ou non éventuellement doublée d'une haie vive
- Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle de l'enduit de la maison s'il existe.
- Les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non caché par une haie vive
- Les palissades brise-vent en bambous ou en canisses sur rue
- Les bâches plastiques

Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées et les bâches plastiques et ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulées par des plantations. Leur nombre doit être limité à deux

La modification envisagée dans la zone 1AU

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,60 m.

4.2 Modification des Orientations d'Aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) constituent l'une des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles sont établies dans le respect des orientations générales définies au P.A.D.D. (cf. supra). Il s'agit d'un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Elles peuvent également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur les secteurs considérés

Dans le cadre de l'aménagement du quartier Sud de l'Eglise (Ilôt1) du quartier du Nord du Bourg Ilot 2).le Conseil Municipal a arrêté, des O.A.P fixant les principaux enjeux d'aménagement du secteur. Ces dernières comprennent à la fois des documents graphiques mais aussi des pièces écrites. Ces dernières permettent d'orienter les principes d'aménagement du secteur.

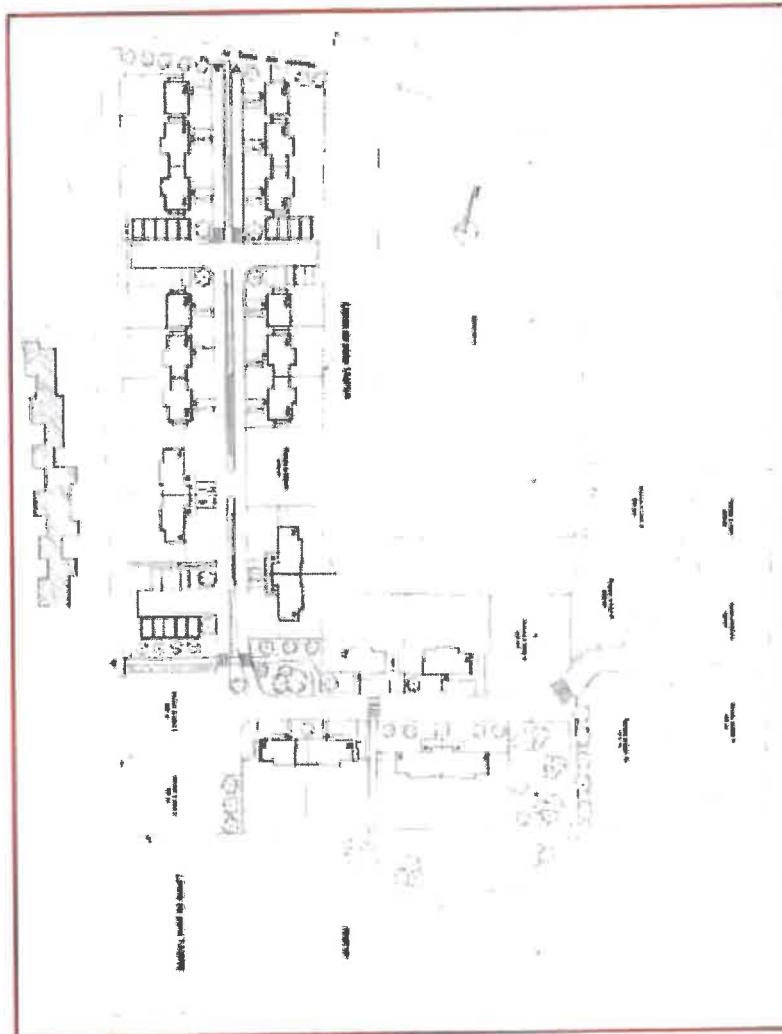
Les orientations d'aménagement et de programmation approuvées le 03/07/2012, identifiaient l'îlot 1 comme destiné à accueillir des logements sociaux. Lors de la réalisation des études de programmation de ce quartier, il est apparu que ce site n'aurait pas permis d'accueillir certaines

constructions. Par ailleurs l'OAP approuvées en 2012, comprenait comme pièces graphique une ébauche de plan masse, qui ne permet pas de souplesse sur le projet d'aménagement.

Ainsi la commune à souhaiter maintenir les orientations écrites mais modifier le document graphique

Schéma d'aménagement original

Orientation d'aménagement – Quartier Sud de l'église



Une densification plus forte du projet de construction afin de permettre le développement d'une typologie et de forme urbaine variée

Une zone de terrains à bâtir afin de compléter cette offre de logement, qui par sa situation, fera l'objet d'un cahier de charges spécifiques privilégiant la qualité architecturale et la maîtrise de l'implantation sur la parcelle (respect de la pente, orientation adaptée..)

Des espaces verts répartis à la fois au sein des constructions et en accompagnement des voies d'accès qui servent de transition avec leur environnement

Une voie d'accès avec séparation centrale qui sera arborée et à usage piéton avec la réalisation d'une voie piétonne. Elle intégrera également le traitement et la récupération des eaux pluviales de la zone

Orientation d'aménagement et de programmation modifiée

Orientations d'Aménagement - Quartier Sud de l'Eglise



Légende

- Limite de zone
- Périmètre de l'OAP
- Secteur dédié à l'habitat
- Secteur dédiés aux aménagements paysagers et hydrauliques
- Principe d'accès
- Liaison à maintenir

Une densification plus forte du projet de construction afin de permettre le développement d'une typologie et de forme urbaine variée

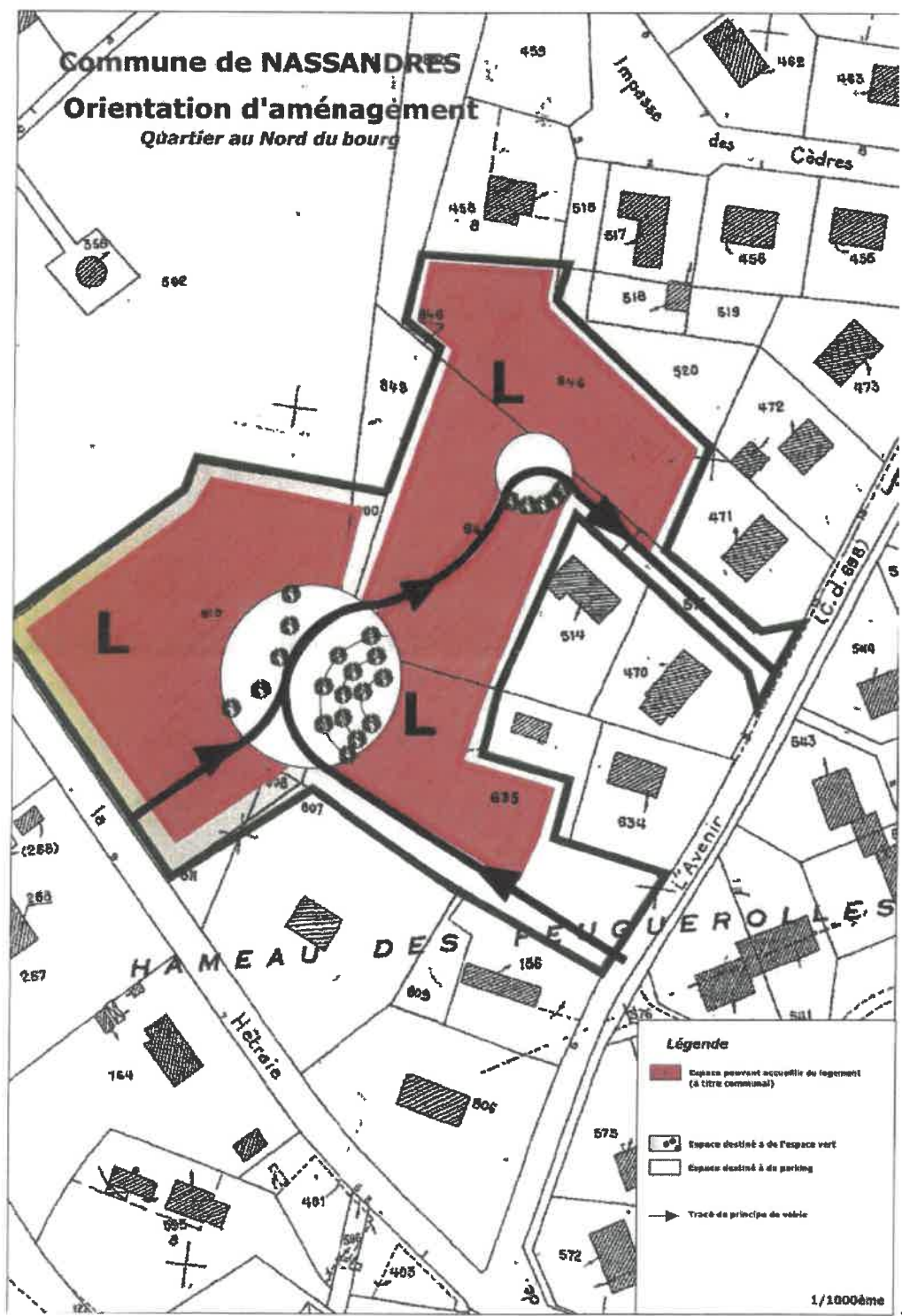
La voie d'accès avec séparation centrale qui sera arborée et à usage piéton avec la réalisation d'une voie piétonne. Elle intégrera également le traitement et la récupération des eaux pluviales de la zone



En ce qui concerne l'ilot 2, le document graphique de l'OAP faisait apparaître les limites cadastrales, et sachant que la maîtrise foncière du secteur est morcelée, cela entraînait des difficultés d'aménagement.

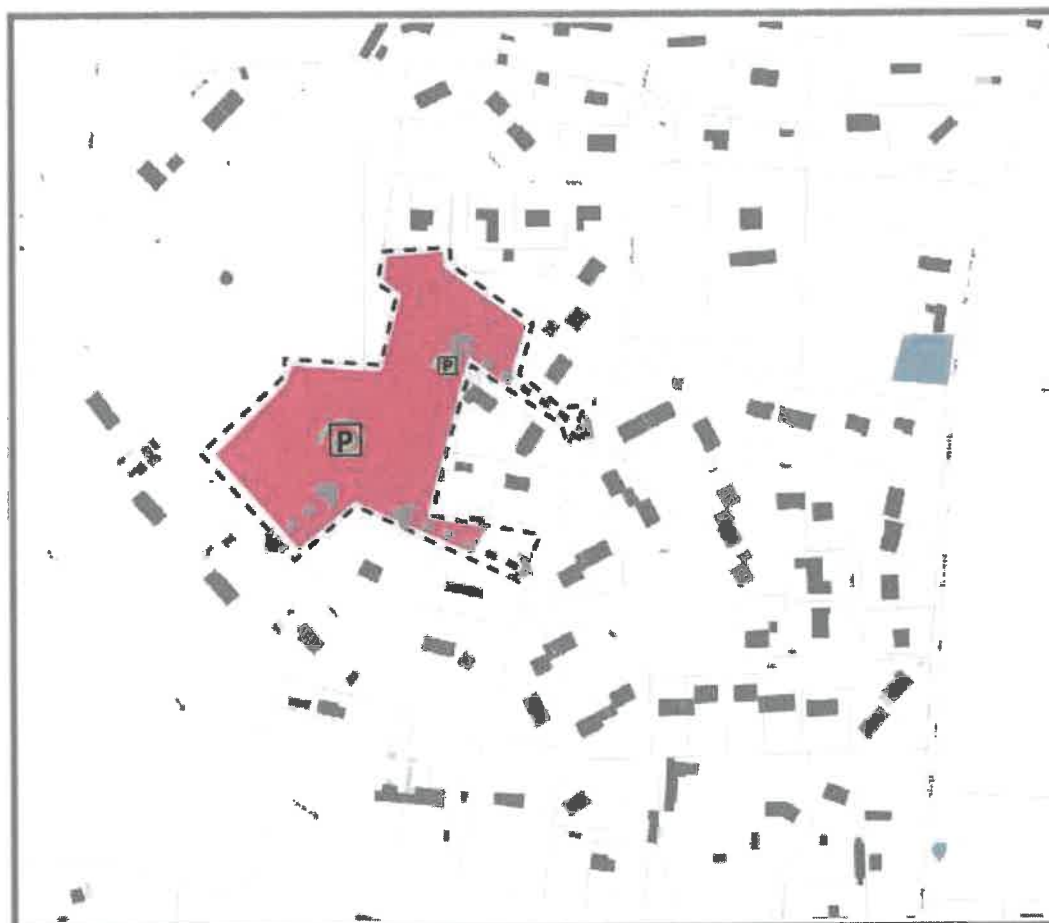
Ainsi le document graphique a été modifié afin de rendre plus lisible et compréhensible les principes d'aménagement retenus lors de cette OAP, sans remettre en question les principes définis en 2006.

Schéma d'aménagement original



Orientations d'aménagement et de programmation modifiée

Orientation d'Aménagement Quartier au Nord du Bourg



Légende



Périmètre de l'OAP



Espace pouvant accueillir du logement



Principe d'accès et de voirie



Espaces destinés à des
aménagements paysagers



Espaces destinés au stationnement