

COMMUNE DE MACHILLY
Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Note de présentation

Valant additif au rapport de présentation

modification n°2

APPROBATION

Certifié conforme et vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du Conseil municipal, le 08/07/2018

Le Maire, **Serge BOUSARD**



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
OBJET DU PRESENT DOCUMENT	3
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	4
I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	8
II- RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS SUR LES FORMES URBAINES	9
III- LA DENSIFICATION DU QUARTIER DE LA GARE ET DE SES ENVIRONS	17
IV- LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU	19
V- LE CONTENU DU PLU MODIFIÉ – L'ÉVOLUTION DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES	24
V-1 LE REGLEMENT MIS A JOUR	24
V-2 LE PLAN DE ZONAGE MIS A JOUR	35
V-3 LES OAP MISES A JOUR	37

OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de MACHILLY et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°2, conformément aux dispositions des articles L153-36 et L153-41 du Code de l'urbanisme.

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

Article L153-36

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

« 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

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

« 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

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

« 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

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

« 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

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

« 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

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

« 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

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

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

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Monsieur le Maire de MACHILLY
Mairie
290 route des Voirons
74140 Machilly
Téléphone : (+33) 4 50 43 51 94
Télécopie : (+33) 4 50 94 62 90
Email : mairie@machilly.fr

HISTORIQUE DES PROCEDURES :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MACHILLY a été approuvé en 2015.

Par la suite, le document a fait l'objet d'une procédure de modification n°1.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°2 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune souhaite faire évoluer le règlement (graphique et écrit) de son PLU opposable par une procédure de modification.

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

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par la

commune en 2015 (PADD) et ne viennent pas réduire un espace agricole ou naturel.

LES RAISONS DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE :

Le but de la procédure engagée est :

- modifier et compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - o Modification des principes d'aménagement du secteur Uar :
 - Carrefour entre la route de la Libération et la route des Framboises
 - Secteur d'implantation des constructions
 - Gestion du stationnement en lien avec les activités déjà implantées.
 - o Ajout d'une OAP à l'intérieur du périmètre l'article L 424-1-3eme du Code de l'Urbanisme, en vue d'assurer une densification et une cohérence d'aménagement sur une dent-creuse.
 - o Augmentation du nombre de place de stationnement à réaliser sur le P+R du secteur AUE.
- modifier le plan de zonage :
 - o afin de mettre en place un emplacement réservé nécessaire au traitement du carrefour entre la route de la Libération et la route des Framboises
 - o afin d'identifier le nouveau secteur à OAP
 - o afin d'assurer le maintien des rez-de-chaussée d'activité dans la centralité urbaine
- modifier le règlement écrit :
 - o afin de compléter la servitude pour logement social

- afin de traduire les objectifs de densité du projet urbain de mutation du quartier de la Gare (linéaire de façade, hauteurs différenciées).
- afin d'adapter les règles de densité sur les secteurs périphériques à densifier pour tenir compte du tissu urbain existant (majoration des retraits par rapport aux limites de propriété, retrait des constructions sur une même propriété, emprise au sol, linéaire de façade)
- Afin de toiletter le règlement (définitions, gestion des annexes, ...)

synthétiser les observations du public, pour analyser les propositions et pour rendre ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics.

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois au siège de la Mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

RAPPEL DES ETAPES DE LA PROCEDURE

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

En application de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique. Un arrêté de mise à l'enquête publique du projet par le Maire précisera notamment les dates des permanences du Commissaire-enquêteur, ainsi que les endroits où le dossier pourra être consulté.

Un avis portant les indications mentionnées dans l'arrêté sera porté à la connaissance du public préalablement au début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

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

Il est précisé que l'approbation de la modification n°2 du PLU interviendra par délibération du Conseil municipal.

Le déroulement de l'enquête publique

Le Commissaire-enquêteur conduit l'enquête publique. Pendant cette phase, il est en charge de recueillir les observations et propositions du public sur le projet (par l'intermédiaire du registre d'enquête, des permanences du Commissaire-enquêteur ou par correspondance).

À la fin de l'enquête publique, il dispose d'un délai d'un mois pour

PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

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

Les modifications apportées sur le contenu du règlement vont dans le sens :

- De la limitation de l'usage de la voiture individuelle ; traduction du projet urbain avec de l'habitat dense à proximité de la gare,
- d'une limitation de la consommation des terrains agricoles et naturels ; prise en compte des possibilités de densification portées par la loi ALUR en l'intégrant au tissu bâti existant.

Les autres corrections portent sur des réécritures liées à une difficulté d'application ou à des corrections d'erreur et n'ont pas d'incidences sur l'environnement.

=> La présente modification du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.

PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DE LA COMMUNE DE MACHILLY

La commune de MACHILLY s'étend sur une surface de 5,76 km². Elle est délimitée administrativement par les communes de :

- LOISIN au Nord
- BONS-EN-CHABLAIS à l'Est
- SAINT-CERGUES au Sud
- VEIGY-FONCENEX et JUSSY à l'Ouest.

Contexte géographique :

La Commune fait partie de la communauté de communes d'Annemasse Agglo. MACHILLY se situe à environ 10km d'Annemasse, à 20km de Genève. MACHILLY est la seconde plus petite commune de l'intercommunalité.

En 2014, la population était de 1 045 habitants contre 963 en 2009, soit une croissance annuelle de l'ordre de 1,60% par an sur la période 2009-2014.

Contexte intercommunal :

La commune fait partie de la communauté d'agglomération d'Annemasse les Voirons Agglomération et s'inscrit, à la même échelle dans le SCoT du même nom. L'interdépendance entre ANNEMASSE, ville-centre du territoire et les communes voisines a généré, de fait, une communauté d'intérêts économiques, sociaux et environnementaux, déjà reconnus et traduits.

Contexte administratif

La commune appartient au canton de GAILLARD et est rattachée à l'arrondissement de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS.

La commune a conscience des enjeux du territoire et participe à sa structuration, notamment en valorisant le site de la Gare. MACHILLY connaît une croissance démographique continue et portée essentiellement par le solde migratoire. Elle a donc mis en place, à travers son P.L.U., des outils de gestion du développement en cohérence avec les capacités financières communales.

Machilly se place à l'échelle des communes « villages » du SCoT. Les « villages » sont appelés à renforcer leur parc de logement.

Cependant, cette attractivité implique d'être attentif au développement urbain et à son échelonnement, afin de préserver l'identité de la commune, d'assurer un développement structuré et d'anticiper sur les besoins en équipements et services à proposer à la population. Elle a donc mis en place, au travers de son PLU des outils de gestion du développement (densification, opérations d'ensemble).

CE QUE DIT LE SCOT

La commune de MACHILLY est identifiée en commune « village » au SCoT d'Annemasse Agglomération. La commune devra donc accueillir de nouveaux habitants et verra par conséquent son offre en logements confortée.

En effet, le SCoT précise que le développement de l'habitat dans les « villages » tel que MACHILLY « *devra être assuré de manière préférentielle par une utilisation optimisée des dents creuses situées dans l'enveloppe actuelle de ces (...) villages* ». - p 139 rapport de présentation, SCoT Annemasse Agglomération.

Par ailleurs, la question des formes est également abordée par le SCoT qui précise qu'elles devront « *aller dans le sens d'une diversification de l'habitat(...) et dans le sens d'une densification adaptée au contexte paysager de chaque (...)village. Aussi, il conviendra de favoriser le développement de l'habitat collectif, mais aussi intermédiaire. (...) Ces développements seront à privilégier en particulier dans la continuité des espaces publics structurants (de type places centrales et rues principales)* ». » - p 139 rapport de présentation, SCoT Annemasse Agglomération.

SYNTHÈSE

Les dispositions du SCoT d'Annemasse Agglomération actuel permettent d'atteindre des densités plus importantes dans les espaces de développement des communes dites « villages » tel que Machilly.

Cette densification doit se doubler d'une diversification des formes urbaines avec un effort consenti pour l'habitat intermédiaire et collectif encore peu présent aujourd'hui.

I- 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 communal.

ORIENTATION A : LA QUALITE DE VIE : PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE,

Objectif n°1 : Maîtriser et structurer le développement urbain et adapter le développement démographique aux capacités structurelles de la commune

La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation :

- En mettant en place une OAP sur une dent-creuse à proximité de la Gare pour mieux encadrer les formes urbaines qui seront générées et de manière générale leur intégration dans la silhouette urbaine.
- En densifiant le quartier de la Gare, à proximité des transports en commun structurants et en maîtrisant cette densification sur les secteurs périphériques.

Objectif n°2 : Construire une centralité attractive dans un nouveau fonctionnement urbain liée à l'extension des nouveaux modes de transport

La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation :

- En imposant des rez-de-chaussée commerciaux dans le futur quartier de la Gare et ainsi promouvoir l'animation urbaine du secteur.

Objectif n°3 : Valoriser le patrimoine bâti et paysager

La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation :

- En adaptant les hauteurs bâties dans la centralité historique en respectant la silhouette urbaine actuelle.
- En mettant en place un CES en secteur périphérique (secteur Ub, secteur Uc) pour assurer la réalisation de volumétries adaptées à l'environnement des collines (volumétrie, épannelage) pour limiter leur impact visuel.
- En maintenant une certaine aération du tissu bâti, pour accompagner la densification et respecter l'ambiance paysagée du secteur en secteur périphérique (secteur Ub, secteur Uc).

Objectif n°4 : Préserver la biodiversité des espaces naturels

Objectif n°5 : Créer des conditions favorables à la pérennité de l'agriculture dans un équilibre avec les milieux naturels et les paysages

ORIENTATION B : L'ATTRACTIVITE ET LA SOLIDARITE: BATIR UN TERRITOIRE EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET DIVERSITE SOCIALE

Objectif n°1 : Diversifier l'offre en logements

La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation :

- En majorant la servitude pour logement social sur le quartier de la Gare.

Objectif n°2 : Intégrer les habitants sur le territoire communal

II- RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS SUR LES FORMES URBAINES

RAPPEL DES REGLES DE DENSITE DU PLU OPPOSABLE

Articles	Ua	Ub	Uc
Art 6 / Reculs par rapport aux voies et emprises publiques	Retrait entre 0 et 5m		Retrait de 5m minimum.
Art 7 / Reculs par rapport aux limites séparatives	Retrait de 3m minimum	Retrait de 3m minimum	Retrait de 4m minimum
Art 8 / implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	/		Retrait de 8m minimum
Art 9 / Emprise au sol	/	/	/
Art 10 / Hauteur maximale	12,50m au faitage	8,50m au faitage et 7m à l'acrotère	
Art 11 / Aspect extérieur des constructions	/	/	Linéaire de façade limité à 25m
Art 13 / Espaces libres - plantations	40% d'espaces libres	40% d'espaces verts de pleine terre	60% d'espaces verts de pleine terre

Les règles de la zone Uh (hameaux historiques) de la zone Ui (secteur d'activités économiques) ne sont pas traitées ici, puisque correspondant à des tissus urbains spécifiques.

Le PADD fixe comme parti d'urbanisme :

- d'investir en priorité les disponibilités foncières insérées dans l'enveloppe urbaine du bourg.
- de limiter les urbanisations périphériques
- De dégager une capacité de construction correspondant à une densité moyenne voisine de 20 logements/ha

Les règles du PLU actuel ne traduisent pas en totalité ce parti d'urbanisme puisqu'il autorise des densités importantes en secteurs périphériques (secteurs Ub, secteur Uc) éloignés de la future centralité urbaine du quartier de la Gare.

Afin de maintenir les équilibres urbains de la commune, la présente modification envisage de :

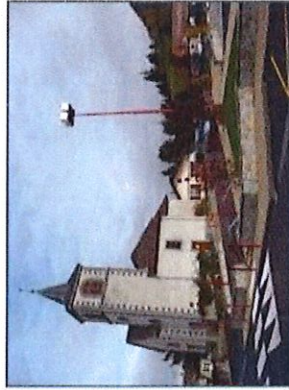
- Favoriser une densification plus importante du quartier de la Gare

- compléter les règles de retraits et d'emprise au sol en secteurs urbains périphériques (secteur Ub, secteur Uc) pour privilégier la production de logements sur la centralité de la Gare, comme souhaité dans le parti d'urbanisme initial.

LE BOURG ANCIEN (PARTIE DU SECTEUR UA)

- Les volumétries développées

Le « **bourg ancien** » se caractérise par la présence de structures historiques fortes et de marqueurs d'identité : église, école et mairie.



Mairie (ci-dessus à gauche) et église de Machilly (ci-dessus à droite)

Les constructions récentes sont de type petits collectifs implantés dans la pente.



Petit collectif R+1+combles au Chef-lieu

LE SECTEUR PERIPHERIQUE A DOMINANTE PAVILLONNAIRE DENSE (SECTEUR UB)

Cette zone correspond aux secteurs urbains à densifier.

- Les volumétries développées

Les secteurs périphériques ont connu un développement principalement sous la forme de lotissements d'habitat individuel ou d'habitat individuel « au coup par coup », plus ancien. Le fonctionnement urbain se limite à sa vocation résidentielle.

Sa localisation dans la continuité du centre-village permet d'envisager une densification progressive de cet espace. En revanche, celle-ci devra nécessairement prendre en compte les vis-à-vis avec l'habitat pavillonnaire existant encore aujourd'hui : une densification horizontale est donc souhaitée, susceptible d'être « compatible » avec la silhouette bâtie existante.



Maison récente (route de Révilloud)



Maison ancienne (route de

Révilhoud)

Dans ce contexte d'habitat pavillonnaire, la quasi totalité des bâtiments représente une emprise au sol ne dépassant pas 20% environ du tènement. Les règles de densité de la zone Ub autorisent une faible densité horizontale qui n'incite pas la création d'habitat individuel groupé.

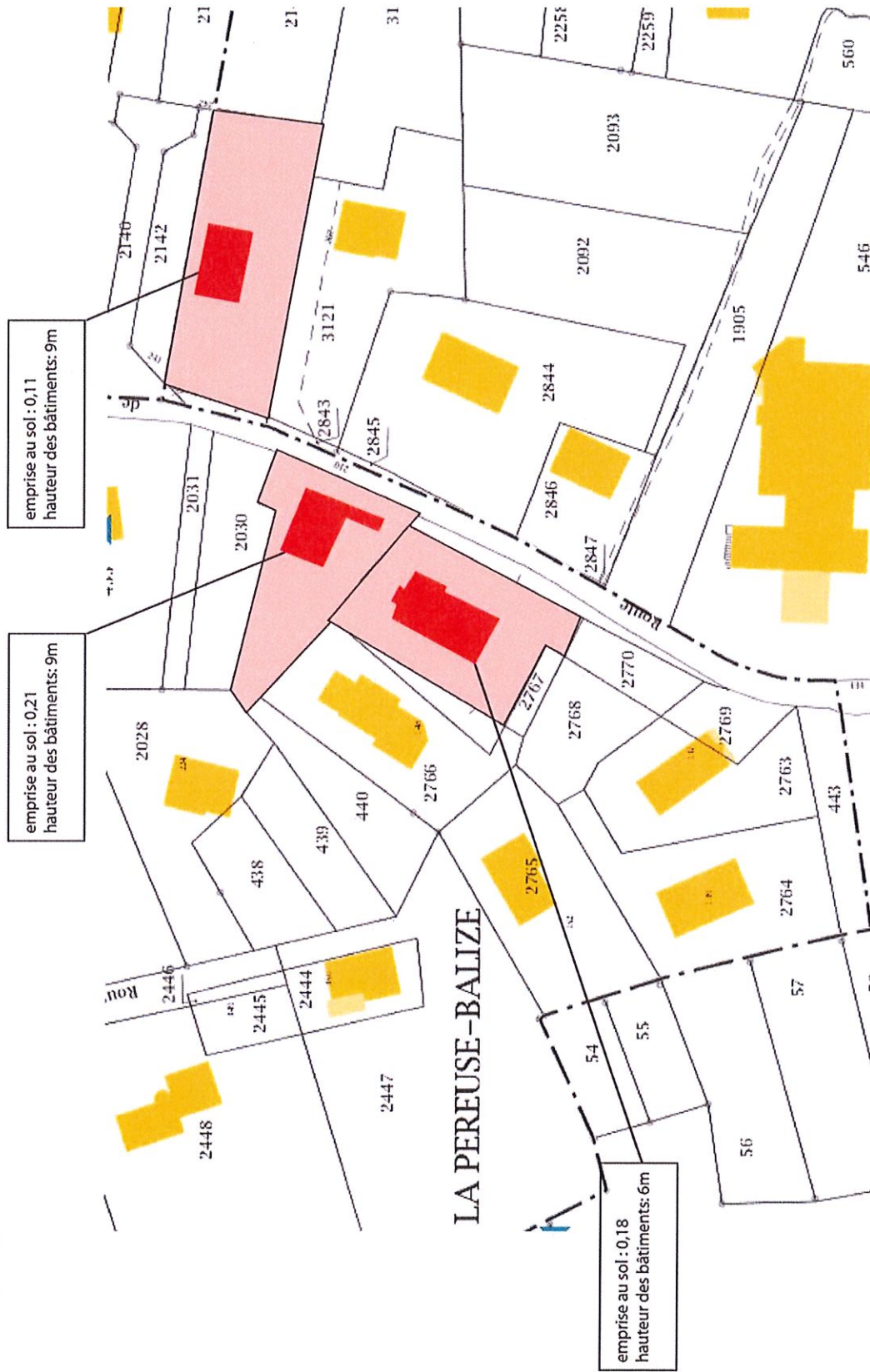
À noter que le règlement ne rend pas possible l'émergence de petits collectifs horizontaux de type R+1+C, puisque la hauteur maximale autorisée est de 8,5m au faitage.

- ◆ Rappel : la volonté exprimée dans le PADD de « *Privilégier une forme d'habitat plus dense moins consommatrice d'espace : ainsi l'habitat intermédiaire (habitat agrégé horizontalement et verticalement avec des espaces extérieurs privatifs) et l'habitat collectif doivent être favorisés dans le développement du village.* ».

Cette zone, occupée majoritairement par de l'habitat pavillonnaire, peut être densifiée grâce à une diversification des formes urbaines (habitat individuel groupé). Cette densification doit néanmoins prendre en compte les habitations existantes. Une gestion minutieuse des vis-à-vis sera observée.

Il convient donc aujourd'hui de compléter les règles pour encadrer les constructions dans l'esprit du PLU, tout en autorisant une légère densification, dans l'esprit de la loi ALUR.

■ Quelques exemples de densité de constructions en zone Ub :



LE SECTEUR PERIPHERIQUE A DOMINANTE PAVILLONNAIRE PEU DENSE (SECTEUR Uc)

La zone Uc correspond à un secteur à dominante pavillonnaire.

■ **Les volumétries développées**

Le développement récent marque nettement le paysage. Les formes urbaines sont, en grande majorité, composées d'habitat individuel même si des formes d'habitat groupé apparaissent depuis peu.



Maison individuelle (ci dessus) et habitat groupé de la zone Uc (ci-dessous)



Les emprises au sol des constructions sont globalement largement inférieures à 15% de la surface du tènement.

Au regard de leur éloignement de la centralité urbaine, des enjeux paysagers

liés à la constructibilité des coteaux, cette zone ne semble pas vouée à accueillir une densification forte.

■ **L'esprit des règles du PLU applicables à la zone Uc**

Les règles de densité de la zone Uc visent à maintenir un développement limité de l'urbanisation au regard du positionnement des structures bâties au sein de l'armature urbaine.

- Rappel : De plus, il convient de noter la volonté exprimée dans le PADD « Secteur des Framboises (long terme) : *l'habitat intermédiaire sera favorisé tout en traitant la transition avec les espaces pavillonnaires adjacents* ».

La silhouette urbaine actuelle, composée d'habitat individuel et d'habitat traditionnel est donc à maintenir, tout en autorisant une densification du foncier pour accueillir la nouvelle population dans cette première périphérie. Au regard des enjeux paysagers, les règles du PLU doivent garantir une certaine aération du tissu bâti pour ne pas trop impacter la lecture paysagère des coteaux (fronts bâtis, alternance « des pleins » et « des vides », ...).

Il convient donc aujourd'hui de compléter les règles pour encadrer les constructions dans l'esprit du PLU, tout en autorisant une certaine densification, dans l'esprit de la loi ALUR.

SYNTHÈSE

Afin de permettre le développement de MACHILLY et de prévoir l'accueil des populations futures, le PLU repose essentiellement sur la densification et le développement du quartier de la gare (secteur Uar, zone AUa). Le bourg ancien et la zone Ub ont aussi vocation à renforcer cette centralité. En revanche, la zone Uc (secteurs périphériques des coteaux) n'a pas vocation à supporter l'effort de développement de la commune.

Le maintien du caractère traditionnel de la commune est aussi à prendre en compte.

La zone Ua autour de la Gare doit pouvoir accueillir une densification plus importante.

Inversement, les enjeux d'intégration paysagère et de limitation du nombre de logements générés doit primer sur les autres secteurs :

- Respecter la silhouette urbaine du bourg ancien en limitant les hauteurs.
- Encadrer la densification horizontale en Ub en étant attentif aux vis-à-vis et à l'aération du tissu bâti.
- Limiter l'apport de population en secteur Uc (enjeux de limitation des déplacements, ...).

Les volumétries souhaitées en périphérie urbaine :

- Ub : Individuel / Individuel accolé / semi-collectif*
- Uc : Individuel / Individuel accolé

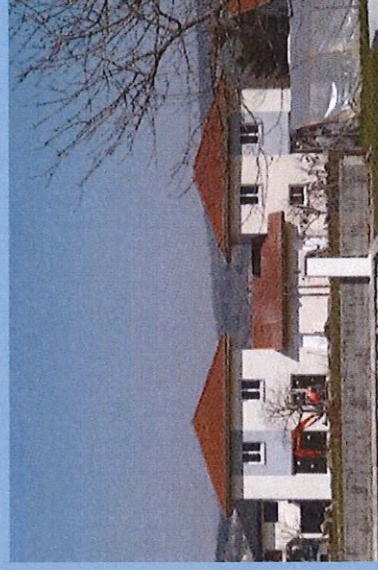
* *Habitat semi-collectif : construction de plus de deux logements agrégés horizontalement ou verticalement avec chacun une entrée privative à l'air*

libre.

Ainsi, la mise en place d'un CES et d'un linéaire maximum de façade (déjà existant en Uc) sur ces deux secteurs assurerait de répondre aux enjeux d'aération du tissu bâti.



Densité horizontale possible en secteur Ub



Exemple d'habitat individuel groupé possible en secteur Uc

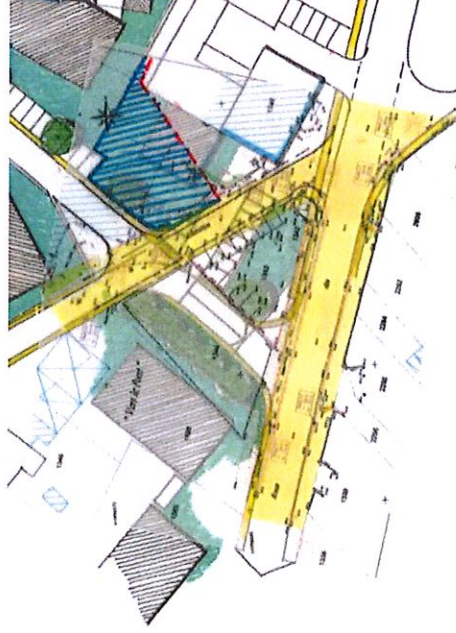
III- LA DENSIFICATION DU QUARTIER DE LA GARE ET DE SES ENVIRONS

LE SITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

L'OAP du PLU actuel vise la réalisation d'environ 2400 m² de Surface de Plancher (SP).

LE CARREFOUR ENTRE LA ROUTE DES FRAMBOISES ET LA ROUTE DE LA LIBERATION

Le carrefour actuel n'est pas configuré pour accueillir l'accroissement du trafic généré par le projet urbain. Il convient donc de le sécuriser en déviant le carrefour pour améliorer la visibilité.



Proposition d'aménagement retenue – en jaune le tracé actuel et en blanc la

nouvelle voie

Une recomposition foncière du terrain du restaurant sera nécessaire.

LA PERIPHERIE DU SITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le secteur « Carrefour entre la route des Framboises et la route de la Libération » est identifié compte-tenu :

- de son caractère de dent-creuse
- de sa proximité avec la site de renouvellement urbain
- de « l'effet-porte » constitué avec le bâtiment existant R+2+C situé de l'autre côté de la route des Framboises



Localisation du site



- pour assurer une hauteur bâtie compatible avec le bâti existant à l'échelle de l'îlot.
- Pour assurer la sécurité de l'accès.

Vue sur le bâtiment existant voué à participer à « l'effet-porte » sur le quartier de la Gare



Vue sur les volumétries bâties présentes sur le site

La mise en place d'une OAP est donc nécessaire :

- pour assurer un dialogue avec le bâtiment R+2+C existant en interface avec la route des Framboises
- pour assurer la réalisation de formes urbaines denses

IV- LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Les modifications envisagées sur les pièces du dossier de PLU opposable portent sur les éléments suivants :

LA MODIFICATION DES OAP

1. La suppression des schémas de principe non opposables

Les OAP ont pour objectif de préciser les principes d'aménagement complémentaires au règlement. Ainsi, les schémas de principe d'aménagement de la zone 1AU, non ouverte à l'urbanisation, n'a pas vocation à être incluse dans les OAP. Une OAP sera mise en place pour l'ouverture à l'urbanisation du site par une procédure d'évolution du PLU. Le plan d'ensemble de l'aménagement du site (à titre indicatif) est aussi supprimé puisque non opposable.

2. Précision apportée sur l'OAP du secteur Uar

Les principes d'aménagement prennent en compte la nécessité d'aménager le carrefour entre la route des Framboises et la route de la Libération. Les possibilités de confortement du restaurant existant avec cette reconfiguration sont aussi mentionnées.

Dans un objectif de conforter le pôle multimodal, le cheminement à réaliser le long de la voie ferrée sera aussi prévu pour les cycles.

Pour faciliter l'aménagement du site, la réalisation des équipements publics importants pourront être réalisés indépendamment des constructions (espace paysager le long de la voie ferrée, ...).

La SP réalisable est majorée pour assurer une meilleure densification du site

et atteindre une densité de l'ordre de 60 logements/ha, auxquels s'ajoutent des commerces et des espaces publics.

3. Correction d'une erreur matérielle sur la légende de l'OAP applicable au secteur AUa

La légende ne reprendait pas celle du projet mais celle du plan d'ensemble de l'aménagement du site. Cette erreur est donc corrigée. Le schéma de principe reste identique.

3. Majoration des objectifs de réalisation des stationnements sur le secteur AUe

Le nombre de places de stationnement à réaliser pour le P+R sont majorées à environ 150 places, pour tenir compte de la possibilité de mieux optimiser le foncier en réalisant, le cas échéant, des stationnements en ouvrage.

5. Ajout d'une OAP entre la route des Framboises et la route de la Libération

Les principes d'aménagement retenus imposent de l'habitat collectif mais limité à R+1+C pour rester compatible avec l'habitat existant. L'implantation du bâti devra créer un effet « de porte » avec le bâtiment existant en face de la route des Framboises.

L'interface avec le bâtiment patrimonial est assuré par le maintien du massif boisé existant.

L'accès est aussi imposé depuis la route de la Libération (sécurité).

LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

RAPPEL: Les règles mobilisables pour traiter les questions de formes urbaines sont :

LES RÈGLES DE VOLUMÉTRIE	
Article	<i>Superficie minimale de terrain</i>
Art 5	
Art 6	Recul par rapport aux emprises et voies publiques ou ouvertes à circulation publique
Art 7	Recul par rapport aux limites séparatives
Art 8	Recul des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Art 9	Emprise au sol
Art 10	Hauteur maximale des constructions

Ces règles peuvent être adaptées pour des motifs d'urbanisme, en fonction des différentes catégories de constructions prévues au Code de l'urbanisme.

Les principales modifications réglementaires concernent :

1. Le maintien d'une cohérence du tissu bâti en périphérie à densifier (secteur Ub)

Imposer un CES de 0,25 en secteur Ub pour encourager une densification horizontale.

Ce CES rend possible la réalisation d'un semi-collectifs de 4 logements sur 1000 m² (hypothèse d'emprise au sol de 260 m²), soit une densité de l'ordre de 40 logements/ha.



Exemple d'habitat semi-collectif

Ce CES est complémentaire de la règle imposant 40% d'espaces de pleine terre : avec l'emprise au sol du bâti, 35% du terrain pourra être mobilisé pour les accès, les stationnements, les sous-sols et les annexes.

Ce CES en Ub est similaire à celui retenu sur le PLU de la commune limitrophe de SAINT-CERGUES, dont le contexte urbain est comparable.

2. Le maintien d'une cohérence du tissu bâti en périphérie peu dense (secteur Uc)

Imposer un CES de 0,20 en zone Uc pour :

- Assurer l'aération du tissu bâti
- Permettre une densification raisonnable des terrains déjà bâtis (division parcellaire, ...).

Ce CES rend possible la réalisation de deux maisons jumelées (hypothèse de 180m² au sol jumelée par le garage) sur environ 900 m² de terrain, soit une densité de l'ordre de 20 logements/ha.

Ce CES est complémentaire de la règle imposant 60% d'espaces de pleine

terre : avec l'emprise au sol du bâti, 20% du terrain pourra être mobilisé pour les accès, les stationnements et les annexes.

Ce CES en Uc est similaire à celui retenu sur le PLU de la commune limitrophe de SAINT-CERQUES, dont le contexte urbain est comparable.

3. La majoration des retraits des bâtiments

Pour tenir compte de la densification rendue possible par la loi ALUR, les retraits en secteur Ub sont modifiés :

- Par rapport aux limites de propriété, les retraits sont majorés à 4m contre 3m au PLU actuel
- sur un même tènement, il est imposé 8m entre deux bâtiments principaux, avec possibilité de ramener à 5m si implantation en quinconce pour faciliter la densification toute ne prenant en compte les vis-à-vis.

Cette modification permet d'assurer une cohérence avec la zone Uc (même morphologie urbaine), où la différence de densité sera définie par le CES et par la possibilité de diminuer la distance entre deux bâtiments principaux sur une même propriété.

Ces retraits sont similaires à ceux retenus sur le PLU de la commune limitrophe de SAINT-CERQUES, dont le contexte urbain est comparable.

4. La prise en compte du bâti existant

La majoration des règles de reculs par rapport aux limites de propriété nécessite de prendre en compte le bâti existant implanté dans ce recul et autoriser son évolution.

5. La généralisation de la limitation des linéaires de façade à 25m

Cette disposition du secteur Uc est étendue sur le secteur Ua et le secteur Ub pour assurer la réalisation de petits collectifs de type « gros corps de ferme » et habitat individuel groupé (3 villas groupées).

6. La diminution de la hauteur maximum autorisée dans le bourg ancien... et sa majoration sur le futur quartier de la Gare

La hauteur maximum autorisée est ramenée à 9,50m maximum pour tenir compte de la silhouette bâtie existante (R+1+C). En revanche, elle est majorée à 13,50m maximum en secteur Uar pour assurer la réalisation d'un bâtiment en R+3.

La hauteur maximum est précisée en secteur AUa à 9,50m pour traduire les principes de l'OAP du PLU opposable.

7. La gestion des annexes

La règle est simplifiée en supprimant la limite de 20m² d'emprise au sol maximum par annexe, qui est trop contraignante, compte-tenu que les annexes sont déjà limitées à 2 pour 40m² d'emprise au sol.

La distance entre le bâtiment principal et les annexes non accolées est aussi réglementée pour éviter un dévoiement de la règle, compte-tenu de la possibilité de s'implanter dans les bandes de recul.

8. La mise en place d'une servitude imposant un rez-de-chaussée commercial

Les principes du projet urbain sont aussi repris dans le règlement avec la réalisation de rez-de-chaussée commerciaux le long de la place de la Gare.

- le maintien du restaurant actuel

De plus, les rez-de-chaussée commerciaux existants le long de la route des Framboises dans la centralité urbaine sont aussi identifiés.

LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

9. La majoration de la servitude imposant du logement social en secteur Uar. en secteur AUa. ainsi que dans les autres secteurs urbains.

La servitude impose 25% de logement locatif social dans le projet urbain, ainsi qu'une part complémentaire en accession sociale, non quantifiée.

La servitude logement social (locatif, accession aidée) est aussi majorée de 20% à 25% dans les autres secteurs urbains pour les opérations importantes, pour assurer le respect des objectifs communautaires et pour répondre à la demande locale.

10. Précision sur les remblais

La règle est clarifiée en limitant les soutènements et les remblais à 1,50m.

11. Meilleure prise en compte des besoins dans les opérations importantes

La réalisation de caves est imposée pour les logements pour assurer des espaces de stockage propres et ainsi assurer l'usage de stationnement des garages.

12. Complément apporté aux définitions du règlement

Les termes utilisés sont précisés pour faciliter l'application des règles d'urbanisme.

1. Mise en place d'un emplacement réservé pour le carrefour entre la route des Framboises et la route de la Libération

Il s'agit ici de sécuriser ce carrefour, par un dévoiement de la route de la Libération.

1. Ces modifications envisagées :

1° Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Ne réduisent pas 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.

Les modifications envisagées ne concernent que des évolutions apportées aux orientations d'aménagement et de programmation, ainsi qu'au règlement et au plan de zonage.

Ainsi, les modifications proposées font l'objet d'une procédure de modification du PLU.

3° Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

En effet, aucune modification graphique n'est faite sur l'emprise des zones U et des zones 1AU.

Ainsi, le projet de modification n°2 du PLU doit faire l'objet d'une procédure incluant une enquête publique.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront donc soumis à enquête publique, dont les dates seront précisées par arrêté du Maire au moins quinze jours avant le début de ladite enquête.

À l'issue de l'enquête publique, le président en présente les conclusions devant le conseil communautaire, qui adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public par délibération motivée.

2. Ces modifications envisagées :

1° Ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction d'une zone

En effet, aucune disposition des articles 9 du règlement n'est majorée. Seule la hauteur maximum en secteur Uar est majorée mais de moins de 20%.

2° Diminue ponctuellement les possibilités de construire ;

En effet, le fait de mettre en place de nouvelles règles encadrant l'emprise au sol en secteur Ub et en secteur Uc pour assurer la réalisation des volumétries souhaitées dans le parti d'aménagement du PLU, revient aujourd'hui à diminuer les possibilités de construire.

indiqués dans les extraits constitutifs du dossier : les dispositions du PLU opposable qui sont modifiées par la présente modification apparaissent en rouge et sont rayées et celles qui sont ajoutées apparaissent en rouge.

V- LE CONTENU DU PLU MODIFIÉ – L'ÉVOLUTION DES PIÈCES RÈGLEMENTAIRES

Nota : l'ensemble des éléments modifiés par la présente procédure sont

V-1 LE REGLEMENT MIS A JOUR

Les évolutions apportées au règlement sont présentées comme suit :

- « Texte noir » : texte du PLU maintenu dans la modification n°2
- « Texte bleu » : texte ajouté dans le cadre de la modification n°2
- « ~~Texte rouge/barré~~ » : texte supprimé dans le cadre de la modification n°2

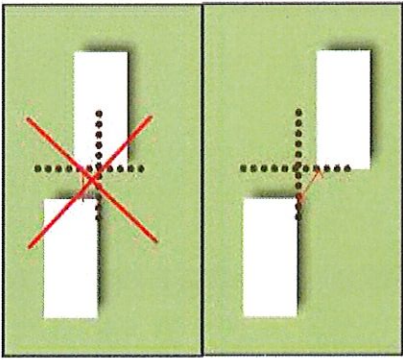
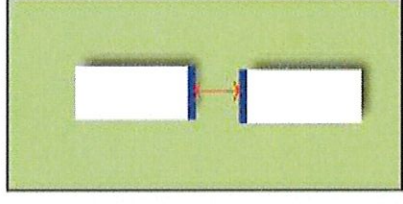
Articles	Zone(s) avec sous-secteurs	Nouvelle rédaction des dispositions réglementaires	Justification
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	Toutes zones	<p>Il est ajouté :</p> <p>Combles :</p> <p>Les combles correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage • Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher. 	<p>L'objectif est ici de rappeler la densité souhaitée dans le PLU opposable. La hauteur est de 13,50m en secteur Uar et de 9,50m en secteur Ua vise à autoriser la réalisation de SP sous les combles tout en limitant leur impact visuel.</p>

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	Toutes zones	<p>Il est ajouté : Emprise au sol : Ne sont pas compris : les piscines.</p>	L'objectif est ici de ne pas contraindre par l'emprise au sol les constructions n'ayant pas d'impact volumétrique important.
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	Toutes zones	<p>Il est ajouté : Espace libre Ensembles des surfaces hors emprises au sol bâties et piscines. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre. Sont compris dans les espaces libres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les terrasses de plain-pied ; • les espaces situés sous les débords de toit et de balcon ; • les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme ; • les accès et aires de stationnement ; • les systèmes de ventilation et de climatisation ; • Les installations, travaux ou ouvrages dont les murs de soutènement ; 	L'objectif est ici de préciser le terme employé à l'article 11 applicable au secteur Ua et qui régle la densité autorisée.
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	Toutes zones	<p>Il est ajouté : Espaces verts de pleine terre Un espace vert (végétalisé) est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.</p>	L'objectif est ici de préciser le terme employé à l'article 11 applicable au secteur Ub, en secteur Uc et qui régle la densité autorisée.

<p>Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites</p>	<p>Secteur Ua, Uar</p>	<p>Il est ajouté : Les constructions à usage de commerces sauf en Uar et ceux autorisés à l'article 2</p>	<p>Correction d'une coquille avec rappel que les commerces sont imposés le long des linéaires identifiés au document graphique du règlement.</p>
<p>Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions</p>	<p>Secteur Ua, Uar</p>	<p>Il est ajouté : Le long du linéaire identifié au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, obligation de conserver une destination commerciale sur une façade du rez-de-chaussée minimum, y compris en cas d'opération de renouvellement urbain. Des rez-de-chaussée à destination commerciale sont aussi imposés en interface avec la place publique de la Gare.</p>	<p>Traduction du projet urbain, pour conforter la centralité urbaine.</p>
<p>Secteur AUa</p>	<p>Secteur AUa</p>	<p>Il est ajouté : - Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, des rez-de-chaussée à destination commerciale sont aussi imposés en interface avec la route des Voirons.</p>	<p>Traduction du projet urbain, pour conforter la centralité urbaine.</p>
<p>Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions</p>	<p>Secteur Uar, AUA</p>	<p>Il est modifié : <i>La zone Uar est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements, 20% 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20% 25% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme. Complémentairement sur le périmètre de l'OAP de la zone Uar : une part complémentaire de logement en accession sociale à la propriété sera aussi exigée.</i></p>	<p>L'objectif est ici de mieux prendre en compte les besoins en logement abordable, directement desservi par les transports en commun performants.</p>

<p>Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions</p>	<p>Secteur Ua, Ub, Uc, Uh</p>	<p>Il est modifié : L'ensemble de la zone Ua est soumise à l'obligation de réaliser 20% 25% de logements sociaux dans toute opération de logements de plus de 1200 m² 600 m² de surface de plancher.</p>	<p>L'objectif est ici de mieux prendre en compte les besoins en logement abordable. La règle est plus souple qu'en secteur Uar pour tenir compte de l'éloignement des transports en commun performants.</p>
	<p>Secteur Ua, Uar, AUa</p>	<p>Il est ajouté : Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagés de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.</p>	<p>Correction d'un oubli, avec une disposition déjà présente dans les autres secteurs urbains.</p>
<p>Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions</p>	<p>Secteur Ua, Uar, Ub, Uc, Uh, AUa</p>	<p>Il est modifié : - Les annexes à l'habitation dans la limite de 2 annexes par habitation et sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol par annexe hors piscine. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol.</p>	<p>Simplification de la règle tout en maintenant la limite d'emprise au sol générale des annexes. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition, compte-tenu de leur faible impact visuel.</p>
<p>Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions</p>	<p>Secteur AUE</p>	<p>Il est modifié : Sont admises sous conditions : - Les constructions à usage de stationnement, aires de stationnement s'il est ouvert au public</p>	<p>L'objectif est ici de clarifier la règle pour rendre possible les P+R réalisés en concession.</p>

<p>Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Secteur Ua, Uar, Uh, AUA</p>	<p>Il est ajouté : En cas de terrain bordé sur plusieurs limites par une voie publique : les implantations pourront respecter un retrait de 2m minimum si au moins une façade respecte la règle générale.</p>	<p>Cette modification vise à prendre en compte le cas de grands tènements situés entre deux voies : les dispositions du PLU actuel rend de fait ces terrains inconstructibles avec l'obligation d'implantation de limite à limite.</p>
<p>Article 7 Implantation par rapport aux limites de propriété publiques</p>	<p>Secteur Ub</p>	<p>Il est supprimé : Le long de la RD 1206 les constructions doivent respecter un recul de 75 m mesuré depuis l'axe de la voie.</p>	<p>Le secteur Ub n'est pas situé à moins de 75m de la RD1206.</p>
<p>Article 7 Implantation par rapport aux limites de propriété publiques</p>	<p>Secteur Ua, Uar, Uh, AUA</p>	<p>Il est ajouté : Les façades sur rue des constructions seront implantées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la rue. En cas d'implantation sur une seule limite séparative, le retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative sera au minimum de 3m 4m.</p>	<p>Cette modification vise à harmoniser la règle entre tous les secteurs urbains mixtes. De plus, cette règle est dans le même esprit que celle du PLU de la commune voisine de SAINT-CERGUES, au contexte urbain se rapprochant de celui de MACHILLY.</p>
<p>Article 7 Implantation par rapport aux limites de propriété publiques</p>	<p>Secteur Ub</p>	<p>Il est ajouté : La construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m 4m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).</p>	<p>Cette modification vise à harmoniser la règle entre tous les secteurs urbains mixtes. De plus, cette règle est dans le même esprit que celle du PLU de la commune voisine de SAINT-CERGUES, au contexte urbain se rapprochant de celui de MACHILLY.</p>
<p>Article 7 Implantation par rapport aux limites de propriété publiques</p>	<p>Secteur Ua, Uar, Ub, Uc, Uh, AUA</p>	<p>Il est ajouté : Pour les annexes non accolées aux habitations : l'implantation sera sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0.50m.</p>	<p>En effet, l'esprit de la règle est bien ici d'accorder une dérogation aux annexes non accolées uniquement et non pas aux annexes accolées qui peuvent se transformer en extension du bâtiment principal.</p>

<p>Article 7</p> <p>Implantation par rapport aux limites de propriété publiques</p>	<p>Secteur Ua, Uar, Ub, Uc, Uh</p>	<p>Il est ajouté :</p> <p>Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d’approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu’elles s’effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n’excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.</p>	<p>Cette modification vise à prendre en compte les bâtiments existants implantés dans la nouvelle bande de recul et qui doivent pouvoir faire l’objet d’extensions limitées.</p>
<p>Article 8</p> <p>Implantation sur une même propriété</p>	<p>Secteur Ub</p>	<p>Il est ajouté :</p> <p>Non-réglementé</p> <p>Règle générale : La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées non closes, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 8 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit être au moins égal à 5 m en cas d’implantation en quinconce ou si au moins une des deux constructions présente son mur pignon en interface avec l’autre construction. <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Cas d’implantation en quinconce</p> <p>..... Implantation des bâtiments de part et d’autre de l’axe</p> <p>Cas d’implantation avec des murs pignons</p> <p>■ Mur pignon des bâtiments principaux</p> <p><i>Schéma illustratif (à titre indicatif)</i></p>	<p>L’objectif est ici :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer un bon ensoleillement pour tous les bâtiments principaux en limitant les ombres portées. - Assurer des retraits s’inspirant des dispositions de l’article 7 - Assurer une certaine aération de la silhouette urbaine dans les opérations importantes en donnant du rythme entre les fronts bâtis. <p>Cette règle vise aussi à dégager des espaces qui seront traités en espaces verts.</p> <p>Une dérogation est introduite pour les projets de constructions en quinconce puisque les vis-à-vis sont limités.</p> <p>Le retrait entre le bâtiment principal et les annexes non accolées est précisé pour assurer une bonne application de la dérogation sur l’implantation des annexes non accolées dans les bandes de recul.</p>

		<p><u>Cas particulier</u> : La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.</p>	
<p>Article 8 Implantation sur une même propriété</p>	<p>Secteur Uc</p>	<p>Il est modifié : Les annexes non accolées au bâtiment principal devront respecter une distance minimale de 1m 2 m par rapport à ce dernier.</p>	<p>Le retrait entre le bâtiment principal et les annexes non accolées est précisé pour assurer une bonne application de la dérogation sur l’implantation des annexes non accolées dans les bandes de recul.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>Secteur Ub</p>	<p>Il est ajouté : Non-réglémenté Le coefficient d’emprise au sol est limité à 0,25. Ces dispositions ne s’appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de l’aménagement, rénovation, réhabilitation, d’un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial au titre de l’article L151-19 du Code de l’urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s’appliquent en prenant en compte la superficie du terrain moins l’emprise au sol du bâtiment patrimonial. - Aux équipements d’intérêt collectif et aux services publics. 	<p>La mise en place d’un CES de 0,25 vise à assurer une densification horizontale autorisant l’habitat semi-collectif en remplacement d’une villa individuelle sur un terrain de 1000m2 par exemple.</p> <p>Il est précisé que le CES ne s’applique pas pour les projets de réhabilitations de bâtiments patrimoniaux, compte-tenu des emprises foncières limitées du bâti traditionnel. Cette règle vise à faciliter le renouvellement urbain et donc à limiter la consommation d’espaces agricoles et naturels.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>Secteur Uc</p>	<p>Il est ajouté : Non-réglémenté Le coefficient d’emprise au sol est limité à 0,20. Ces dispositions ne s’appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de l’aménagement, rénovation, réhabilitation, d’un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial au titre de l’article 	<p>Le CES est limité à 0,20 pour limiter l’apport de population sur les secteurs éloignés des pôles générateurs de déplacements et sur des secteurs à dominante agricole. Il vise à assurer une densification horizontale autorisant l’habitat individuel groupé en remplacement d’une villa individuelle sur un terrain de 1000m2 par exemple.</p>

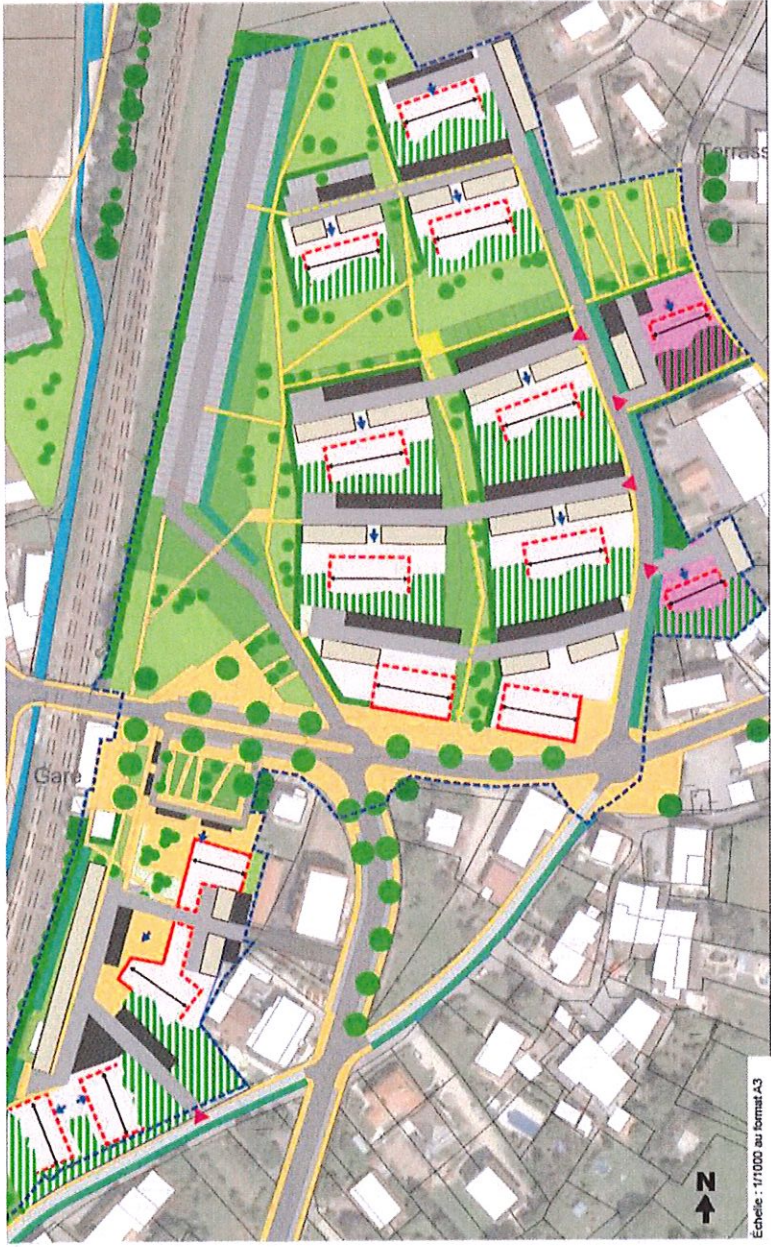
		<p>L151-19 du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte la superficie du terrain moins l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. <p>Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>Il est précisé que le CES ne s'applique pas pour les projets de réhabilitations de bâtiments patrimoniaux, compte-tenu des emprises foncières limitées du bâti traditionnel. Cette règle vise à faciliter le renouvellement urbain et donc à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</p>
<p>Article 10 Hauteur des constructions</p>	<p style="text-align: center;">Secteur Ua, Uar</p>	<p>Il est modifié :</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les périmètres des OAP (hors secteur Uar) : 12,50m pour les toitures avec pentes et 10,50m mesuré à l'acrotère pour les toitures terrasses. - Dans le secteur Uar : 13,50m soit R+3 pour les toitures avec pentes et 12,50m mesuré à l'acrotère pour les toitures terrasses. - Dans le reste de la zone Ua : 9,50m pour les toitures avec pentes et 7,50m mesuré à l'acrotère pour les toitures terrasses. - Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif. 	<p>Les périmètres à OAP visent à imposer une densification sur des terrains stratégiques, ainsi les hauteurs restent les mêmes qu'au PLU actuel.</p> <p>Toutefois, pour les mutations « au coup par coup » dans le bourg ancien, la hauteur est ramenée à 9,50m (R+1+C) pour respecter la silhouette du village.</p> <p>La hauteur est aussi légèrement majorée en Uar pour autoriser un volume R+3, comme mentionné dans l'OAP.</p>
<p>Article 10 Hauteur des constructions</p>	<p style="text-align: center;">Secteur Ua, Uar, Ub, Uc, Uh</p>	<p>Il est modifié :</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'annexes non accolée uniquement est limitée au faitage à 3 m.</p>	<p>L'objectif est ici de clarifier la règle : c'est l'impact visuel des volumes annexes isolés qui est encadré. Les annexes accolées sont visuellement dans le prolongement d'un volume principal et peuvent donc avoir les mêmes règles de volumétrie.</p>

<p>Article 10 Hauteur des constructions</p>	<p>Secteur AUa</p>	<p>Il est modifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder 13-50m 9,50m pour les toitures avec pentes et 11-50m 7m mesuré à l'acrotère pour les toitures terrasses des attiques. <ul style="list-style-type: none"> - Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif. 	<p>L'objectif est ici de rendre cohérent le règlement avec les principes d'aménagement de l'OAP qui limitent les hauteurs bâties à R+1+C.</p>
<p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p>	<p>Secteur Ua, Uar, Ub, AUa</p>	<p>Il est ajouté :</p> <p>De plus, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles à usage principal d'habitat est limité à 25 m maximum.</p>	<p>L'objectif est ici de garantir la réalisation des volumétries urbaines souhaitées et d'assurer une certaine aération des linéaires urbains, pour donner du rythme à la silhouette urbaine depuis l'espace public en assurant des perméabilités.</p> <p>Un linéaire de façade de 25 m maximum correspond au type de formes urbaines souhaitées sur ce secteur d'interface entre la centralité et la périphérie : des petits collectifs de type « gros corps de ferme » et habitat individuel groupé (3 villas groupées). Cette règle est déjà inscrite en secteur Uc.</p> <p>La règle de calcul du linéaire de façade est aussi précisée.</p>

<p>Article 11 Aspect extérieur constructions</p>	<p>Secteur Ua, Uar, Ub, Uc, Uh, AUA</p>	<p>Il est ajouté : Toute construction à usage principal d'habitat ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (Hauteur -longueur).</p>	<p>Cette disposition, inscrite au titre VI du règlement, est rappelée avec la règle sur les linéaires de façades.</p>
<p>Article 11 Aspect extérieur constructions</p>	<p>Tous secteurs</p>	<p>Il est modifié : Les enrochements et les soutènements et les remblaiements du terrain naturel ne doivent pas dépasser 2m 1,50m. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 2m 1,50m minimum par un espace végétalisé.</p>	<p>La règle est clarifiée en limitant les soutènements et les remblais à 1,50m pour encourager une meilleure adaptation des projets au terrain naturel.</p>
<p>Article 11 Aspect extérieur constructions</p>	<p>Tous secteurs</p>	<p>Il est ajouté : Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité : - La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 1 m. - Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.</p>	<p>La règle est complétée pour prendre en compte les mesures de sécurité.</p>
<p>Article 11 Aspect extérieur constructions</p>	<p>Tous secteurs</p>	<p>Il est modifié : Les toitures à pentes doivent avoir un débord empris-entre 40 et 70 cm de 0,80m minimum en façade et en pignon. Pour les annexes non accolées, un débord inférieur sera autorisé.</p>	<p>L'objectif est ici d'assurer une cohérence sur l'aspect des toitures, donc du paysage urbain, avec le bâti existant et les communes voisines.</p>

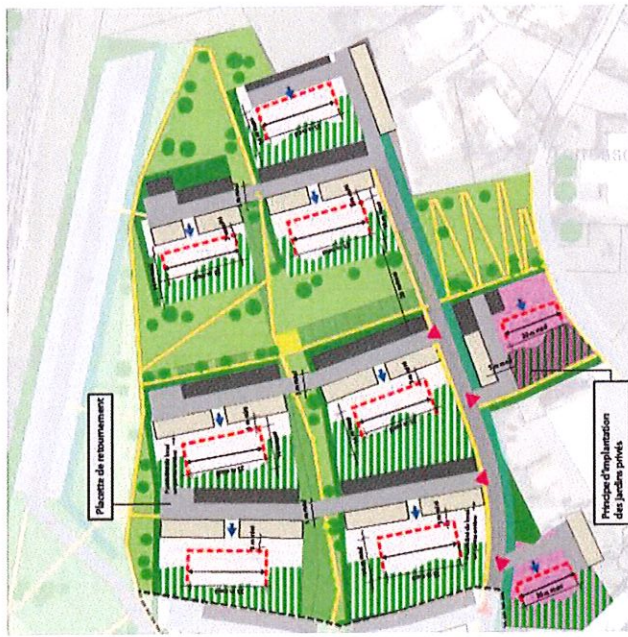
<p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p>	<p>Tous secteurs</p>	<p>Il est ajouté : Pour toute opération d'habitat neuf de plus de 800 m² de surface de plancher, une cave de 4 m² par logement doit être réalisée.</p>	<p>La réalisation de caves est imposée pour les logements pour assurer des espaces de stockage propres et ainsi assurer l'usage de stationnement des garages.</p>
<p>Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Secteur Ua, Uar, Ub, Uc, Uh, AUa</p>	<p>Il est ajouté : Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé en plus : des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 15% de la surface totale de l'opération du tènement.</p>	<p>Clarification de l'application de la règle.</p>
<p>Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Zone AUa</p>	<p>Il est ajouté : Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air seront être intégrés dans un espace planté et paysager. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales ils seront enherbés et plantés.</p>	<p>Clarification de l'application de la règle.</p>

V-3 LES OAP MISES A JOUR

Disposition	Justification
<p data-bbox="462 1456 494 2072">Suppression du plan d'ensemble à titre indicatif</p> <p data-bbox="510 1568 542 2038">Plan d'ensemble de l'aménagement à titre indicatif</p> 	<p data-bbox="414 228 510 698">Ce schéma n'est pas opposable donc n'a pas à être mentionné dans les OAP.</p>

Suppression du schéma d'aménagement de la zone 1AU

4.6 - L'organisation du secteur 1AU Urbanisation en plusieurs tranches



Échelle : 1/1000 au format A3



Nota : les éléments non cotés sont à respecter dans l'esprit.

Ce schéma n'est pas opposable donc n'a pas à être mentionné dans les OAP. Une OAP sera obligatoirement mise en place lorsque le Conseil municipal décidera de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone par une procédure de modification ou de révision du PLU.

Occupation du sol

- Secteurs constructibles.
- Espace végétalisé ouvert au public :

- Poursuite de la promenade existante dans la zone 1AU, épaisseur fixée à 10 m minimum.
- Aménagement d'un parc paysager orienté Est-Ouest mettant en scène les vues sur le Grand paysage depuis la route de Révilleoud : épaisseur fixée à 20 m minimum.

Accès et voirie

Poursuite de l'aménagement de la voie de desserte principale de la zone 1AU : voir profil n°4 à respecter. Aucun accès direct aux constructions ne sera autorisé. Cette voie pourrait être proposée à terme pour desservir les terrains situés au Nord du site (aménagement non prévu à l'échelle du PLU).

Léger retassement à 4 m de large de la chaussée à intégrer au niveau de la traversée du parc paysager : voir profil n°4 à respecter.

Voies de desserte interne des opérations, permettant d'accéder aux lots constructibles ainsi qu'aux aires de stationnement. Ces voies seront partagées entre les V.L et les modes doux : voir profil n°5 à respecter. Aucune connexion carrossable ne sera autorisée au P-R. Ces voies sont accessibles directement depuis la voie de desserte principale. Aucune connexion carrossable entre elles ne sera autorisée. Des continuités piétonnes avec le chemin en limite de la zone 1AU seront prévus.

Continuités modes doux obligatoires :

- Une continuité structurante de type promenade piétonne au niveau de l'espace végétalisé dans le prolongement de la promenade piétonne aménagée dans la zone 1AU.
- Un chemin piétonnier en limite avec la zone 1AU.
- Un cheminement au niveau du parc paysager et reliant la route de Révilleoud à la zone 1AU
- Une continuité piétonne type trottoir le long de la voie de desserte principale

Implantation et volumes bâtis

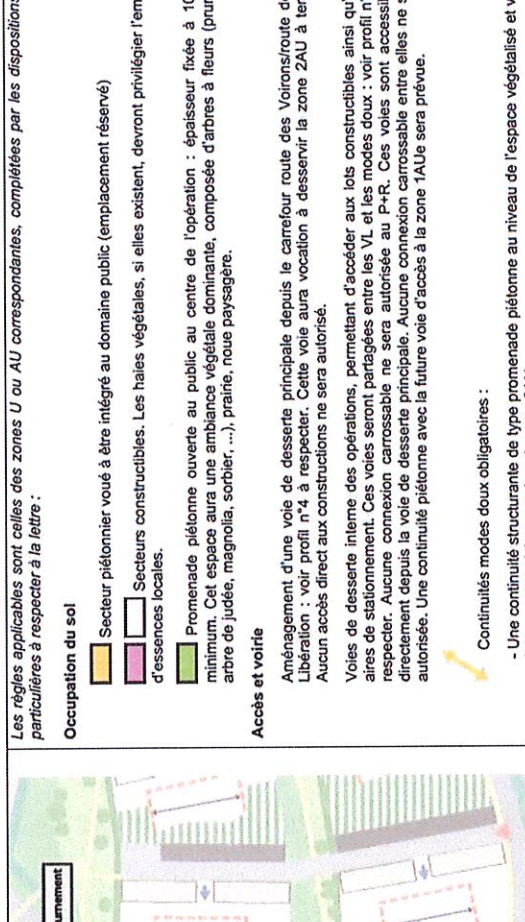
- Secteur d'implantation de constructions de type collectif :

- Hauteur à respecter : R+1+A ou R+1+C
- Emprise au sol : 25 m maximum par 14 m maximum
- Orientation au sol du bâtiment à respecter dans l'esprit.

- Secteur d'implantation de constructions de type habitat intermédiaire en gradins :

- Hauteur à respecter : R+1+C.
- Emprise au sol : 20 m maximum par 12 m maximum
- Orientation au sol du bâtiment à respecter dans l'esprit.

- Accès direct aux constructions assurés depuis la façade Nord

	<p>Correction d'une erreur graphique.</p> <p>Pour faciliter l'application de la règle, la condition d'ouverture à l'urbanisation du secteur AUa est conditionné à la réalisation de 100% du programme du secteur Uar, contre 90% au PLU opposable.</p>
<p>Mise à jour de la légende de l'OAP applicable au secteur AUa</p> <p>1.5 L'organisation du secteur AUa Conditions d'ouverture à l'urbanisation Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, après levée de l'emplacement réservé et requalification du carrefour route des Voirons/route de la Libération. Aménagement en 2 tranches possible. <i>Nota : schéma illustratif uniquement. Entre autres, le positionnement de la voie principale pourra se situer en interface avec la promenade piétonne.</i></p>	 <p>Occupation du sol</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur piétonnier voué à être intégré au domaine public (emplacement réservé) Secteurs constructibles. Les haies végétales, si elles existent, devront privilégier l'emploi d'essences locales. Promenade piétonne ouverte au public au centre de l'opération : épaisseur fixée à 10 m minimum. Cet espace aura une ambiance végétale dominante, composée d'arbres à fleurs (prunus, arbre de judée, magnolia, sorbier, ...), prairie, noue paysagère. <p>Accès et voirie</p> <p>Aménagement d'une voie de desserte principale depuis le carrefour route des Voirons/route de la Libération : voir profil n°4 à respecter. Cette voie aura vocation à desservir la zone 2AU à terme. Aucun accès direct aux constructions ne sera autorisé.</p> <p>Voies de desserte interne des opérations, permettant d'accéder aux lots constructibles ainsi qu'aux aires de stationnement. Ces voies seront partagées entre les VL et les modes doux : voir profil n°5 à respecter. Aucune connexion carrossable ne sera autorisée au P+R. Ces voies sont accessibles directement depuis la voie de desserte principale. Aucune connexion carrossable entre elles ne sera autorisée. Une continuité piétonne avec la future voie d'accès à la zone 1AU sera prévue.</p> <p>Continuités modes doux obligatoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une continuité structurante de type promenade piétonne au niveau de l'espace végétalisé et voué à être prolongé à terme dans la zone 2AU. - Une continuité piétonne type trottoir le long de la voie de desserte principale <p>Implantation et volumes bâtis</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur d'implantation de constructions de type collectif :

Modification des principes d'aménagement du secteur Uar



Les règles applicables sont celles des zones U ou AU correspondantes, complétées par les dispositions particulières à respecter à la lettre :

Occupation du sol

- Secteurs constructibles comportant de la SP d'habitat.
- P Secteur du restaurant avec extension et réorganisation du stationnement privé.

Place de la Gare : espace de connexion entre le quartier de la Gare et le futur quartier de Péreuse-Balize.

Accès et voirie

Aménagement de deux d'un réseau de voies de desserte interne des opérations, permettant d'accéder aux lots constructibles ainsi qu'aux aires de stationnement :

- Une voie dans le prolongement de la voie d'accès au bâtiment existant en partie Est de l'emplacement réservé prévu au document graphique (modification du carrefour entre la route de la Libération et la route des Framboises). Cette voie permettra de desservir les aires de stationnement de bâtiment cible orientées directement vers la future place de la Gare.

- Une voie nouvelle depuis la route de la Libération pour desservir les aires existantes, voie nouvelle depuis la route de la Libération pour desservir les autres constructions, partie de la route de la Libération est supprimée avec la reconfiguration du tènement du restaurant. Toutefois, cet aménagement ne conditionne pas le projet urbain.

Ces voies chaussées seront partagées entre les VL et les modes doux (hors piétons). Aucune connexion accessible ne sera autorisée entre elles.

Une voie en sens unique sera aménagée sur la place de la Gare avec une entrée et une sortie depuis la route des Voirons : cette voie présentera un revêtement spécifique assurant une lecture homogène de l'espace. Cette voie est vouée à assurer une bonne accessibilité aux futurs commerces de proximité (stationnement minute, livraisons, ...).

Continuités modes doux obligatoires :

- Une cheminement piétonnier sera réalisé depuis la place de la Gare en direction du restaurant le long de la voie nouvelle : ce cheminement

L'aménagement du carrefour entre la route des Framboises et la route de la Libération est prise en compte. Ainsi, la reconfiguration du terrain du restaurant apparaît aussi sur le schéma.

Le principe d'un cheminement piéton élargi aux cycles est aussi repris en interface avec la voie ferrée.

La surface de plancher réalisable pour l'habitat est majorée pour atteindre une densité de l'ordre de 60 logements/ha, auxquels sont ajoutés des surfaces commerciales.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont aussi assouplies : la réalisation des équipements publics importants pourront être réalisés indépendamment des constructions (espace paysager le long de la voie ferrée, ...).

