

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Modification simplifiée n°3 du Plan Local
d'Urbanisme de la Semine

NOTE DE PRESENTATION

Vu pour être soumis à l'avis des personnes publiques associées
et pour faire l'objet de la mise à disposition du public tel que prévu
par la délibération du 12 novembre 2024.

Le Vice-Président délégué à l'urbanisme,
M. David BANANT



Pièce n°1

Territoires
—demain

Table des matières

I - LE CONTEXTE GENERAL	p.3
1.1 – Localisation et positionnement du territoire de la Semine	p.3
1.2 – Le contexte territorial	p.3
1.3 – Le PLUi de la Semine	p.3
 II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	 p.4
2.1 – Modifications et adaptations liées à des secteurs particuliers	p.4
2.2 – Modifications et adaptations du règlement écrit	p.7
2.3 – Les informations environnementales	p.10
2.4 – La procédure de modification simplifiée	p.20
 III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLUi	 p.21
3.1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLUi	p.21
3.2 – Les adaptations à apporter aux OAP du PLUi	p.27
3.3 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLUi	p.30

LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE DE LA SEMINE

Le territoire de la Semine s'étend sur près de 5960 hectares, répartis sur les 7 communes que sont Chêne-en-Semine, Chessenaz, Clarafond-Arcine, Eloise, Franc lens, Saint-Germain-sur-Rhône et Vanzy.

Il est situé en partie Nord-Ouest de la Haute-Savoie, en limite du Département de l'Ain, et est bordé par le Rhône, la rivière des Usses (en partie), et les contreforts du Mont Vuache. Il se situe à la croisée des aires d'influences des agglomérations annécienne et genevoise, ainsi que du bassin bellegardien.

Sa population est estimée à 4239 habitants en 2024, soit environ 600 habitants supplémentaires par rapport à 2012. La croissance démographique de ce territoire est positive depuis les années 1970, témoignant d'un réel dynamisme et une attractivité du territoire. Cette croissance repose d'ailleurs sur un solde migratoire important dans la plupart des communes du plateau.

Le territoire est par ailleurs doté d'un capital naturel et culturel d'une grande richesse, lié au cadre rural et montagnard, mais fragile, qui participe à son identité, son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants et de ses visiteurs.

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Le territoire appartient à la Communauté de Communes Usses et Rhône, qui a été créée par arrêté inter-préfectoral le 13 décembre 2016. Cette intercommunalité est issue de la fusion des anciennes Communautés de Communes du Pays de Seyssel, de la Semine et du Val des Usses qui ont formé au 1er janvier 2017 la Communauté de Communes Usses et Rhône.

La Communauté de Communes Usses et Rhône regroupe aujourd'hui 26 communes et compte 21 160 habitants (*Chiffres INSEE au 1er janvier 2021*). Elle est interdépartementale, regroupant 23 communes haut-savoyardes et 3 communes aindinoises.

Le SCOT Usses et Rhône, approuvé le 11 septembre 2018, porte sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Par ailleurs, chacun des territoires composant la Communauté de Communes est doté d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé le 25 février 2020.

3. LE PLUi DE LA SEMINE

La Communauté de Communes Usses et Rhône a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Semine par une délibération du Conseil Communautaire en date du 25 février 2020.

Une modification simplifiée n°1 du PLUi a été approuvée le 12 octobre 2021, et une modification simplifiée n°2 du PLUi a été approuvée le 10 octobre 2023.

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

- ▶ Axe I : Préserver le cadre de vie,
- ▶ Axe II : Anticiper et répondre aux besoins de la population actuelle et future,
- ▶ Axe III : Assurer la présence des activités économiques,
- ▶ Axe transversal : les déplacements,
- ▶ Axe transversal : les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

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

1. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS LIEES A DES SECTEURS PARTICULIERS

➤ Concernant le secteur couvert par l'OAP n°1 à Chêne-en-Semine

Sur l'OAP qui concerne la commune de Chêne-en-Semine, il est nécessaire de revoir plusieurs dispositions pour une meilleure opérationnalité du projet.

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (environ 1,9 ha)

 Tranches opérationnelles permettant un phasage des opérations.

Schéma de l'OAP en vigueur

L'OAP est à ce jour divisée en trois secteurs A, B et C. Le secteur C faisant l'objet d'un classement au règlement graphique en zone 2AU, l'OAP est complétée pour rappeler qu'une évolution du document d'urbanisme sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

En effet, la densité demandée limite les possibilités de réalisation de logements sociaux. A ce titre, il est proposé qu'elle soit augmentée, notamment dans les secteurs A et B.

Il est ainsi prévu environ 38 logements/ha pour la tranche A (représentant environ 30 logements) et 25 logements/ha pour la tranche B (représentant environ 15 à 20 logements). Une densité moindre est envisagée pour le secteur C (15 logements/ha), au regard de la forme urbaine demandée (habitat individuel).

Dans le secteur A, les typologies d'habitat évoluent également, avec une partie de logements collectifs (plus propices à la densification) et une partie de logements individuels, au regard de la demande sur la commune. Pour la réalisation de ces logements collectifs, la hauteur maximale des constructions est revue, et passe à 14 m.

Le nombre de logements total pour le secteur augmente (il passe de 36 logements à environ 50), et le nombre de logements sociaux n'évolue pas.

Par ailleurs, l'OAP est complétée afin de conserver un accès aux parcelles agricoles situées au Sud-Est du site.

Au regard de la configuration des lieux, l'obligation de réalisation d'un filtre paysager arboré en limite Est est également supprimé, car cette limite de l'OAP est en limite de la zone agricole, donc non bâtie. La mise en œuvre de ce filtre arboré s'intègre difficilement en matière de grand paysage, et il est préférable pour les futures constructions de conserver les vues sur la zone agricole.

Ces évolutions impliquent donc la modification du règlement écrit et de l'OAP n°1.

➤ **Concernant le secteur couvert par l'OAP n°5 à Clarafond-Arcine (entrée de ville)**

Au regard de la configuration du secteur concerné, et du tissu urbain dans lequel il s'insère (tissu résidentiel individuel), la commune souhaite revoir la typologie du bâti demandé.

Le PLU actuellement, via les dispositions de l'OAP n°5, met en œuvre deux tranches fonctionnelles, et impose, dans la tranche B, la réalisation d'un habitat de type collectif horizontal, et dans la tranche A, la réalisation d'un habitat de type individuel.

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,4 ha)

 Tranches opérationnelles permettant un phasage des opérations.

Schéma de l'OAP en vigueur

Afin de conserver la densité demandée (environ 23 logements à l'hectare), il est proposé d'imposer la réalisation d'habitat collectif horizontal et/ou intermédiaire sur la tranche B, et d'habitat individuel et/ou intermédiaire dans la tranche A.

L'orientation d'aménagement et de programmation est modifiée sur ce point.

➤ **Concernant le secteur couvert par l'OAP n°6 à Clarafond-Arcine (Marquisats)**

Ce secteur d'OAP a été mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Or, pendant cette élaboration, des autorisations d'urbanisme ont été déposées sur une partie du secteur, qui depuis ont été mises en œuvre.

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientat[i]on d'Aménagement et de Programmation (environ 0,4 ha)

 Tranches opérationnelles permettant un phasage des opérations.



OAP actuellement en vigueur

Vue aérienne du secteur.

De ce fait, au regard de l'urbanisation actuelle sur le secteur, l'OAP n'a plus de pertinence. Il est proposé de la supprimer.

Le règlement graphique est modifié en cohérence, avec la suppression de l'OAP n°6, et de la servitude de mixité sociale n°9, qui ne pourra pas être mise en œuvre. La règle concernant le secteur de mixité sociale n°9 est également supprimée.

➤ Concernant les secteurs de production de logements aidés à Franc lens

Sur la commune de Franc lens, un dispositif a été mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi pour la réalisation de logements aidés, à savoir : 2 emplacements réservés au bénéfice de la commune, combiné à un secteur permettant une majoration de la hauteur en cas de création de logements aidés, et sur un autre secteur, un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'Urbanisme.



Dispositif réglementaire actuellement en vigueur

Il apparaît que ce dispositif n'est pas opérationnel, et ne permet pas la production de logements aidés. A ce titre, il est proposé de reporter les logements aidés initialement prévus sur l'OAP 15, pour 4 logements sociaux, et sur l'OAP 16, pour 10 logements sociaux.

Les règlements écrit et graphique sont modifiés sur ce point, et le nombre de logements aidés à produire est précisé dans chaque OAP.

2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

➤ Concernant l'ajout d'une définition

Le règlement écrit est complété d'une définition de la clôture, afin de lever certaines ambiguïtés dans l'application du règlement dans de cas de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, dans le PLUi de la Semine, la clôture correspond à tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Dans le cadre de l'application du règlement, la clôture ne peut pas être constituée d'un mur (excepté dans le cas d'un mur bahut support d'une clôture).

➤ Concernant la rectification d'une erreur matérielle

Une erreur dans l'écriture du règlement a été repérée dans les dispositions générales. En effet, au paragraphe II.17, il est indiqué que la dérogation aux règles d'implantation des constructions dans le cadre d'une rénovation thermique est permise dans la limite de 0,40 m, alors que le reste du règlement impose une limite de 0,30 m.

Les modalités de calcul des espaces verts et espaces perméables sont également précisées pour plus de clarté pour l'application de la règle.

Le règlement écrit est donc rectifié sur ce point.

➤ Concernant les modalités d'application du règlement

Le règlement est précisé sur les modalités d'application pour le calcul des espaces verts et des espaces perméables, pour une meilleure clarté dans l'application des règles.

Enfin, il est précisé, qu'en cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après approbation du présent PLUi, la construction existante doit demeurer implantée en retrait des limites des voies et emprises publiques, y compris par rapport à la limite de la partie détachée ou à détacher, comme c'est déjà le cas pour l'implantation par rapport aux limites séparatives.

A ces titres, les dispositions générales sont précisées.

➤ **Concernant les constructions identifiées en tant que bâtiments patrimoniaux ou vernaculaires, ou incluses dans les périmètres d'OAP patrimoniale repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Dans le règlement actuel, les bâtiments d'intérêt peuvent être seulement réhabilités, mais sans extension volumétrique. Cette disposition apparaît trop contraignante pour la rénovation et l'entretien de ces constructions, et a parfois pour conséquence un délaissement de ces dernières.

Afin de permettre un réel réinvestissement de ces bâtiments d'intérêt, et leur remise en valeur, il est proposé de revoir le règlement afin de :

- Permettre leur réhabilitation, sous réserve de respecter le caractère architectural du bâti,
- Et permettre leur extension, sous condition de volume (30 m² d'emprise au sol supplémentaire à échéance du PLUi), et sous réserve de respecter le caractère patrimonial du bâti, c'est-à-dire permettre une expression architecturale en cohérence et en harmonie avec la construction initiale (sans pour autant reprendre et copier l'architecture initiale, et permettant l'expression, dans certains cas, d'une expression architecturale plus moderne).

Le règlement écrit est donc modifié sur ce point, pour les constructions concernées en zones UH, A et N.

➤ **Concernant l'aspect des façades**

Au regard du développement, sur le territoire intercommunal, des dispositifs techniques concernant la gestion de l'eau ou de l'énergie, le règlement est complété pour demander un habillage des dispositifs techniques de type pompe à chaleur et cuves de stockage (eau et gaz), composé d'un matériau en harmonie avec la façade. Ces dispositifs techniques devront par ailleurs être disposés au sol ou en pied de façade.

➤ **Concernant l'aspect des toitures**

Le règlement écrit est revu concernant les toitures des annexes accolées. Ainsi, pour ces dernières, les toitures à un seul pan sont autorisées, à condition d'une bonne intégration paysagère. Leur pente reste règlementée, mais pour des raisons techniques et architecturales, elle peut être différente de celle de la construction principale.

Le règlement écrit est donc modifié sur ces points.

De plus, le règlement écrit est complété sur la question des panneaux solaires. Ces derniers, en zone d'activités économiques (UX) doivent respecter la pente générale du toit, sauf en cas d'une toiture plate, car cela empêcherait leur mise en œuvre.

➤ **Concernant la définition du logement aidé**

La notion de logement aidé est précisée dans le règlement, afin de garantir et encadrer la production de logements sociaux sur le territoire.

Ainsi, les logements aidés au sens du règlement comprennent les logements locatifs sociaux et les logements en accession sociale.

Concernant les logements locatifs sociaux, ils doivent être pérennes. Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de trois logements locatifs sociaux.

➤ **Concernant les installations et aménagements en zone agricole**

Il est nécessaire de préciser les conditions de mise en œuvre des exhaussements et affouillements de sols soumis à autorisation d'urbanisme, qui doivent désormais être relatifs aux besoins agricoles ou aux besoins en équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Par ailleurs, le règlement du PLUi met en place une réglementation très stricte concernant les espaces d'intérêt paysager. En effet, dans ces secteurs, sont uniquement admis les défrichements et arrachages d'arbres et arbustes, qui sont soumis à déclaration en Mairie. Les arbres et arbustes doivent être soit déplacés soit replantés.

Cependant, il est nécessaire de permettre, dans ces secteurs, au regard de leur localisation et de leur surface, et en prenant toutes les précautions pour ne pas nuire ni à l'activité agricole, ni à la qualité paysagère et environnementale de ces espaces, les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Ces aménagements ne devront avoir qu'un impact limité dans la zone où ils s'implantent, et leur implantation devra être dûment justifiée par des impératifs de fonctionnement du service.

A noter que dans les espaces paysagers structurants, toute construction nouvelle reste interdite.

Le règlement de la zone agricole est donc complété sur cette question.

➤ **Concernant la prise en compte des nouvelles destinations et sous-destinations**

Le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ; ainsi que l'arrêté du 22 mars 2023 venant modifier l'arrêté de 2016 sur les destinations et sous-destinations, apporte plusieurs évolutions sur ces dernières, ainsi que des précisions sur les définitions.

La mention du secteur primaire dans la destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » est ajoutée et sont créées deux nouvelles sous-destinations :

- la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » devient « Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire » et comprend désormais la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » ;
- la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend désormais la sous destination « lieux de culte ».

Le règlement écrit est modifié pour prendre en compte ces évolutions.

3. LES INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les incidences présentées sont seulement celles issues des différents objets de la modification simplifiée, et en aucun cas des dispositions du PLU en vigueur antérieurement validées et en vigueur aujourd'hui.

Tableau d'analyse des incidences environnementales pressenties.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit et de l'OAP n°1 pour une meilleure opérationnalité du projet.	Permettre une meilleure optimisation du foncier et des dispositions plus favorables à la production de logements sociaux. Permettre le maintien d'un accès aux parcelles agricoles. Prendre en compte l'ouverture sur les espaces agricoles, et la préexistence d'un espace tampon par rapport au cours d'eau.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive, via la suppression d'un filtre paysager qui aurait été artificiel et non intégré au grand paysage.	Pas d'incidence notable.	Le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale mise en œuvre par le PLUi.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification de l'OAP n°5 à Clarafond-Arcine	Permettre la réalisation d'habitat intermédiaire sur les deux tranches de l'OAP, pour adapter la typologie du tissu urbain demandé à la configuration urbaine du site.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive, en permettant une meilleure insertion urbaine des volumes bâtis.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLUi.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Suppression de l'OAP n°6 à Clarafond-Arcine	Prise en compte des autorisations d'urbanisme qui ont été mises en œuvre.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification de la répartition géographique des logements aidés à Franc lens	Déplacer la production des logements aidés sur les deux OAP de la commune.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit pour l'ajout d'une définition	Ajout de la définition de la clôture pour clarifier l'application du règlement.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les modalités d'application du règlement	Améliorer la lisibilité du règlement.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant les bâtiments patrimoniaux ou vernaculaires.	Permettre leur réhabilitation et permettre leur extension sous conditions, en zones UH, A et N.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive, via une possibilité plus aisée de réhabiliter et pérenniser ces constructions.	Incidence positive, via une possibilité plus aisée de réhabiliter et pérenniser ces constructions.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant l'aspect des façades.	Imposer un habillage des dispositifs techniques en façade.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive, via une meilleure insertion architecturale des constructions.	Incidence positive, via une meilleure insertion architecturale des constructions.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant l'aspect des toitures.	Permettre les toitures à un seul pan pour les annexes accolées, et préciser l'implantation des panneaux solaires en cas de toiture plate.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive, via une meilleure insertion architecturale des constructions.	Incidence positive, via une meilleure insertion architecturale des constructions.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant la définition du logement aidé.	Ajout de la définition permettant d'encadrer et garantir cette production du logement.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant les aménagements et installations en zone agricole.	Permettre la mise en œuvre d'installations et aménagements liés aux équipements publics et d'intérêt collectif, préciser les conditions de mise en œuvre des exhaussements et affouillements.	Pas d'incidence notable, car leur implantation est conditionnée au maintien de la qualité environnementale du site.	Pas d'incidence notable, car leur implantation est conditionnée au maintien de la qualité environnementale du site.	Pas d'incidence notable, car leur implantation est conditionnée au maintien de la qualité paysagère du site.	Pas d'incidence notable, car leur implantation est conditionnée au maintien de la qualité paysagère du site.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant la prise en compte des nouvelles destinations et sous-destinations	Prendre en compte les évolutions législatives.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit et de l'OAP n°1 pour une meilleure opérationnalité du projet.	Permettre une meilleure optimisation du foncier et des dispositions plus favorables à la production de logements sociaux. Permettre le maintien d'un accès aux parcelles agricoles. Prendre en compte l'ouverture sur les espaces agricoles, et la préexistence d'un espace tampon par rapport au cours d'eau.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLUi.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLUi.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification de l'OAP n°5 à Clarafond-Arcine	Permettre la réalisation d'habitat intermédiaire sur les deux tranches de l'OAP, pour adapter la typologie du tissu urbain demandé à la configuration urbaine du site.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLUi.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLUi.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Suppression de l'OAP n°6 à Clarafond-Arcine	Prise en compte des autorisations d'urbanisme qui ont été mises en œuvre.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification de la répartition géographique des logements aidés à Franciens	Déplacer la production des logements aidés sur les deux OAP de la commune.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit pour l'ajout d'une définition	Ajout de la définition de la clôture pour clarifier l'application du règlement.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les modalités d'application du règlement	Améliorer la lisibilité du règlement.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les bâtiments patrimoniaux ou vernaculaires.	Permettre leur et leur extension sous conditions, en zones UH, A et N.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant l'aspect des façades.	Imposer un des habillage des dispositifs techniques en façade.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant l'aspect des toitures.	Permettre les toitures à un seul pan pour les annexes accolées, et préciser l'implantation des panneaux solaires en cas de toiture plate.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant la définition du logement aidé.	Ajout de la définition permettant d'encadrer et garantir cette production du logement.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les aménagements et installations en zone agricole.	Permettre la mise en œuvre d'installations et aménagements liés aux équipements publics et d'intérêt collectif, préciser les conditions de mise en œuvre des exhaussements et affouillements.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant la prise en compte des nouvelles destinations et sous-destinations	Prendre en compte les évolutions législatives.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Au regard de l'analyse développée ci-avant, le projet de modification n°3 du PLUi de la Semine n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Le projet de modification du PLU œuvre notamment pour une meilleure prise en compte des sensibilités paysagères du territoire, et une meilleure facilité d'application du règlement, donc des objectifs portés par le PADD du PLU.

4. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Sur l'ensemble des points énumérés dans le paragraphe précédent, on soulignera que **les adaptations envisagées du PLUi, telles que présentées dans ce document, n'affectent pas les fondements du document d'urbanisme actuel** :

- ni dans les **objectifs qui ont prévalu à son élaboration**.

En effet, la présente modification consiste à modifier légèrement quelques dispositions réglementaires, en vue de permettre non pas un usage du sol différent, mais la mise en place d'une procédure administrative, qui ne remettent pas en cause les grandes options retenues pour l'aménagement de la commune dans le cadre du PLUi en vigueur.

- ni dans ses **grands principes réglementaires**.

En effet, les modifications apportées ne remettent pas en cause les grandes règles existantes et génératrices de la forme urbaine.

Le champ d'application de la modification simplifiée :

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée apparaît justifiée car elle :

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

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLUi apparaît donc justifié.

Le régime juridique de la modification simplifiée : Le projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLUi

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLUi

- Concernant le secteur couvert par l'OAP n°1 à Chêne-en-Semine

Zone 1AU

ARTICLE 1AU 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3-2/ HAUTEUR

- **1AUH1** : la hauteur de la zone 1AUH1 est limitée à 12m, **excepté dans le secteur concerné par l'OAP n°1 (Secteur de Chêne-en-Semine) pour lequel la hauteur est limitée à 14 m.**
- **1AUH2** : la hauteur de la zone 1AUH2 est limitée à 12m.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

- Concernant le secteur couvert par l'OAP n°6 à Clarafond-Arcine (Marquisats)

Zone UH

ARTICLE UH2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

[...]

Servitude de mixité sociale retenue au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

N° de servitude	Secteur	Commune	Détail de la règle
L2	Périmètre de gel retenu au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme	Éloise	Réalisation de 30 logements aidés
L9	UHc2	Clarafond-Arcine	Réalisation de 10 logements aidés affectés en tranche A de l'OAP

[...]

- Concernant les secteurs de production de logements aidés à Franciens

Zone UH

ARTICLE UH2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

[...]

Servitude de mixité sociale retenue au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

N° de servitude	Secteur	Commune	Détail de la règle
L11	UH1	Franclens	Réalisation de 4-10 logements aidés

[...]

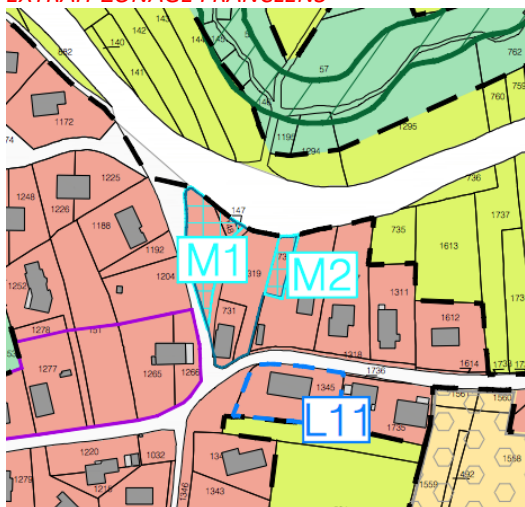
ARTICLE UH 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3-2/ HAUTEUR

[...]

Pour la zone UH1 grevée par le périmètre repéré au plan graphique dont un extrait est reporté ci-après, en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, il pourra être appliqué les dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme. En ce sens, la hauteur pourra être majorée de 25%.

EXTRAIT ZONAGE FRANCLENS



Périimètre de majoration des hauteurs retenu au titre de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme

Zone 1AU

ARTICLE 1AU 2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

[...]			
Servitude de mixité sociale retenue au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme			
N° de servitude	Secteur	Commune	Détail de la règle
L14	1AUH1	Franc lens	Réalisation de 4 logements aidés
[...]			

➤ Concernant l'ajout d'une définition

Dispositions générales

I : DÉFINITIONS
[...]
Clôture
Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Dans le cadre de l'application du présent règlement, la clôture ne peut pas être constitué d'un mur (excepté dans le cas d'un mur bahut support d'une clôture).
[...]

➤ Concernant la rectification d'une erreur matérielle

Dispositions générales

I : DÉFINITIONS
[...]
II.17 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m +0,30 m (hors secteurs d'OAP Patrimonial, bâtiments vernaculaires et bâtiments patrimoniaux).

➤ Concernant les modalités d'application du règlement

Dispositions générales

II.3 MODALITÉS DE CALCUL DE L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Entrent dans le champ d'application de l'article 3-3 les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, y compris les chemins ruraux, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).

Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

En cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après approbation du présent PLUi, la construction existante doit demeurer implantée en retrait des limites des voies et emprises publiques, y compris par rapport à la limite de la partie détachée ou à détacher.

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

I : DÉFINITIONS

[...]

II.7 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS

[...]

En cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après approbation du présent PLUi, le pourcentage d'espaces verts doit demeurer conforme à la règle applicable dans la zone, supérieur au pourcentage d'espaces verts minimal sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

[...]

I : DÉFINITIONS

[...]

II.8 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES PERMEABLES

[...]

En cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après approbation du présent PLUi, le pourcentage d'espaces perméables doit demeurer conforme à la règle applicable dans la zone, inférieure au pourcentage d'espaces verts maximal sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

[...]

- Concernant les constructions identifiées en tant que bâtiments patrimoniaux ou vernaculaires, ou incluses dans les périmètres d'OAP patrimoniale repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Zones UH, A et N

ARTICLE U1 / A1 / N1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

[...]

1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

Concernant les bâtiments patrimoniaux ou vernaculaires et/ou les périmètres d'OAP patrimoniale repérés au titre de l'article L151-19, les règles suivantes s'appliquent :

- **La réhabilitation des bâtiments est admise, ~~sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 4, et~~ sous réserve de ~~garder respecter~~ le caractère architectural du bâti.**
- **L'extension des bâtiments est admise, sous réserve qu'elle n'excède pas 30 m² d'emprise au sol maximum à échéance du PLUi, et sous réserve de respecter le caractère patrimonial du bâti.**

[...]

➤ **Concernant l'aspect des façades**

Zone UH

ARTICLE UH4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4-1/ ASPECT DES FAÇADES

[...]

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

~~Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, climatiseurs, cuves de stockage (eau, gaz, etc.) devront être disposés au sol ou en pied de façade, sauf impossibilité technique avérée, et habillés d'un matériau en harmonie avec la façade.~~

Les teintes blanc pur et vives sont interdites pour les enduits en façade.

[...]

➤ **Concernant l'aspect des toitures**

Zone UH

ARTICLE UH4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4-2/ ASPECT DES TOITURES

[...]

La pente des toitures des **annexes non accolées** doit être comprise entre 15% et 50%. ~~La pente des toitures des annexes accolées doit être identique à celle de la construction principale.~~

La pente des toitures des traitements architecturaux particuliers n'est pas réglementée (porches, auvents, coyaux, levées de toiture,...). Cette disposition est également valable pour les vérandas et pergolas, à condition d'une bonne intégration paysagère et architecturale avec la construction principale.

Les toitures à un seul pan ou toitures terrasses sont autorisées ~~uniquement~~ pour les éléments restreints de liaison entre bâtiments principaux.

Les toitures à un seul pan sont également autorisées pour les annexes accolées à la construction principale, à condition d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

[...]

Zone UX

ARTICLE UX4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4-2/ ASPECT DES TOITURES

[...]

Les matériaux de couverture

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont autorisés s'ils respectent la pente générale du toit (~~excepté dans le cas d'une toiture plate, et dans ce cas, à condition que les panneaux solaires ne dépassent pas l'acrotère~~).

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre, de l'inox plombé, du zinc patiné sont autorisés.

L'emploi de bac acier est autorisé s'il présente un des aspects cités précédemment.

[...]

➤ Concernant la définition du logement aidé

I : DÉFINITIONS

[...]

Logements aidés

Les logements aidés au sens du présent règlement comprennent les logements locatifs sociaux et les logements en accession sociale.

Concernant les logements locatifs sociaux, ils doivent être pérennes. Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de trois logements locatifs sociaux.

[...]

➤ Concernant les installations et aménagements en zone agricole

1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

[...]

- En secteur A et Av, à moins qu'ils ne soient nécessaires :
 - ~~○ à l'exécution d'un permis de construire,~~
 - aux installations et aménagements dédiés aux équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,

- à la réalisation des constructions et installations autorisées (annexes, bâtiments agricoles, voiries etc..) sur leur terrain d'assiette et sous réserve de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide et de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau,

les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ; dans tous les cas, ils doivent être relatifs aux besoins agricoles **ou aux besoins en matière d'équipements d'intérêt collectif ou services publics.**

[...]

1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

Sont autorisés les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², à conditions :

- D'être relatifs aux besoins agricoles ou aux besoins en matière d'équipements d'intérêt collectif ou services publics.
- D'être nécessaires aux installations et aménagements dédiés aux équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
- Ou d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées (annexes, bâtiments agricoles, voiries etc..) sur leur terrain d'assiette et sous réserve de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide et de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau.

[...]

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour le secteur d'intérêt paysager et pour les espaces verts, parcs et vergers sont uniquement admis :

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Sont autorisés les installations et aménagements dédiés aux équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole, ni à la qualité paysagère et environnementale du site.

Toute construction nouvelle, y compris à destination agricole, est interdite.

[...]

➤ **Concernant la prise en compte des nouvelles destinations et sous-destinations**

Sous-destination

« exploitation agricole »

~~Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.~~

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette

	sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
« exploitation forestière »	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
« logement »	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
« hébergement »	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
« artisanat et commerce de détail »	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
« restauration »	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
« commerce de gros »	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
« activité de service où s'effectue avec l'accueil d'une clientèle »	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.
« Hôtel »	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
« Autres hébergements touristiques »	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
« cinéma »	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
« Lieux de culte »	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
« salles d'art et de spectacles »	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
« équipements sportifs »	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
« autres équipements recevant du public »	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte , les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
« industrie »	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
« entrepôt »	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
« bureau »	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
« centre de congrès et d'exposition »	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
« cuisine dédiée à la vente en ligne »	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Le tableau de l'article 1-1 de toutes les zones est modifié de la manière suivante :

Destinations	Sous destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	logement
	hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue avec l'accueil d'une clientèle
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
	cinéma
Equipped d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés
	Locaux techniques et industriels publics et assimilés
	Etablissements d'enseignement
	Etablissement de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
	Lieux de culte
Autres activités des secteurs primaires , secondaires ou tertiaires	Industrie et artisanat
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLUi

➤ Concernant le secteur couvert par l'OAP n°1 à Chêne-en-Semine

ZONE 1AUH1-2AUH / OAP 1 / Secteur de Chêne-en-Semine

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientat[i]on d'Aménagement et de Programmation (environ 1,9 ha)

 Tranches opérationnelles permettant un phasage des opérations.

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement pourra être réalisé en 3 tranches fonctionnelles avec l'ordre de priorité suivant : A, B, C. Phasage temporel ouverture à l'urbanisation :

A = immédiat

B = 3 ans après à l'autorisation délivrée pour la tranche A

C = 3 ans après à l'autorisation délivrée pour la tranche B, **et nécessitant une évolution du document d'urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur (zone 2AU)**

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUh1 et 2AUH.

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

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

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **36 logements** ~~50 logements~~

Pour une densité de l'ordre de **19 logt/ha** :

- **38 logt/ha pour la tranche A** (soit environ 30 logements),
- **25 logt/ha pour la tranche B** (soit environ 15 à 20 logements),
- **15 logt/ha pour la tranche C** (soit environ 5 logements),

Avec **9 logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1AUH1-2AUH / OAP 1 / Secteur de Chêne-en-Semine

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 Une voie principale à créer desservira la zone

 Accès réglementé comme figuré sur le document graphique.

 Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50 m utiles seront aménagés

 **Un accès agricole à la parcelle en limite Est doit être maintenu**

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

 Secteur d'habitat type collectif horizontal

 Secteur d'habitat type intermédiaire (groupé ou jumelé)

 Secteur d'habitat type individuel

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public

 Des espaces verts seront préservés et aménagés en lien avec chaque opération afin de préserver une continuité verte à l'échelle de l'opération.

 Un filtre paysager et arboré sera aménagé le long de la Route de la Semine **et en bordure Est du tènement.**

 Un espace tampon en pleine terre sera préservé à proximité du ruisseau existant.

(En rouge : les modifications du texte de l'OAP. Le schéma est également modifié)

➤ **Concernant le secteur couvert par l'OAP n°5 à Clarafond-Arcine (entrée de ville)**

ZONE UH1 / OAP 5 / Secteur de Clarafond-Arcine Entrée de ville

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

- La desserte sera assurée pour les deux tranches par une même voirie connectée au chemin de la Prele.
- ▶ Accès règlementé comme figuré sur le document graphique.
- Un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50 m utiles sera aménagé.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

- L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public
- Des espaces verts seront préservés et aménagés en lien avec chaque opération afin de préserver une continuité verte à l'échelle de l'opération.
- Un filtre paysager et arboré sera maintenu.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

- Secteur d'habitat type collectif horizontal **et/ou intermédiaire**
- Secteur d'habitat type individuel **et/ou intermédiaire**

➤ **Concernant le secteur couvert par l'OAP n°6 à Clarafond-Arcine (Marquisats)**

SEMINE

ZONE UHc2 / OAP 6 / Secteur de Clarafond-Arcine Marquisats

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



■ Périmètre de l'orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,4 ha)

■ Tranches opérationnelles permettant un phasage des opérations.

CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé en trois tranches (A, B et C) sans ordre de priorité.

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

- La règle applicable à la zone est celle du secteur Uc2.
- La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.
- Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **18 logements**
Pour une densité de l'ordre de **45 logt/ha**
Avec **10 logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE UHc2 / OAP 6 / Secteur de Clarafond-Arcine_Marquisats

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

La desserte des tranches B et C sera assurée depuis le Chemin des Papillons. Celle de la tranche A sera assurée depuis la Route des Marquisats.

Accès réglementé comme figuré sur le document graphique.

Un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50 m utiles sera aménagé.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

- Secteur d'habitat type collectif
- Secteur d'habitat type collectif horizontal
- Secteur d'habitat type individuel

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public

Des espaces verts seront préservés et aménagés en lien avec chaque opération afin de préserver une continuité verte à l'échelle de l'opération.

Supprimée

➤ Concernant les secteurs de production de logements aidés à Francens

ZONE 1AUH1 / OAP 15 / Secteur de Francens_Chez Dérippaz

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 1 ha)

Tranches opérationnelles permettant un phasage des opérations.

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé en deux tranches (A et B) sans ordre de priorité. L'ouverture de la seconde tranche est conditionnée par la délivrance de 75% des DAACT de la première tranche.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUH1.

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

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

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 23 logements
Pour une densité de l'ordre de 23 logt/ha
Avec 4 logements sociaux.

ZONE UH1 / OAP 16 / Secteur de Franc lens Grand Pré

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,8 ha)
- Tranches opérationnelles permettant un phasage des opérations.

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé en deux tranches (A et B) sans ordre de priorité. L'ouverture de la seconde tranche est conditionnée par la délivrance de 75% des DAACT de la première tranche.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUh1.

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

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

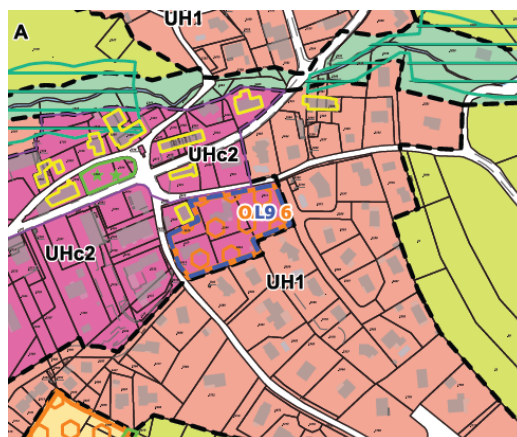
ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **14 logements**
Pour une densité de l'ordre de **18 logt/ha**
Avec **10 logements sociaux**

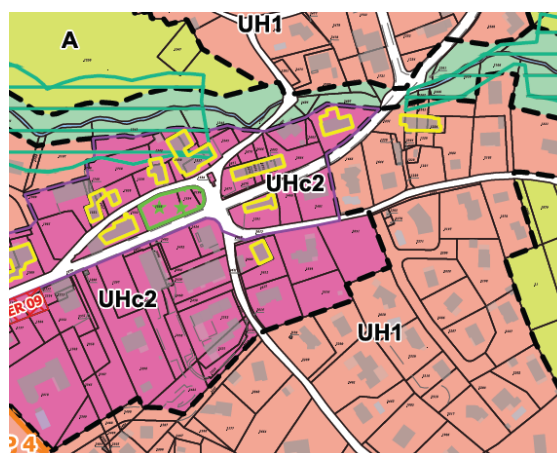
3. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUi

➤ Concernant le secteur couvert par l'OAP n°6 à Clara fond-Arcine (Marquisats)

PLU avant modification simplifiée n°3

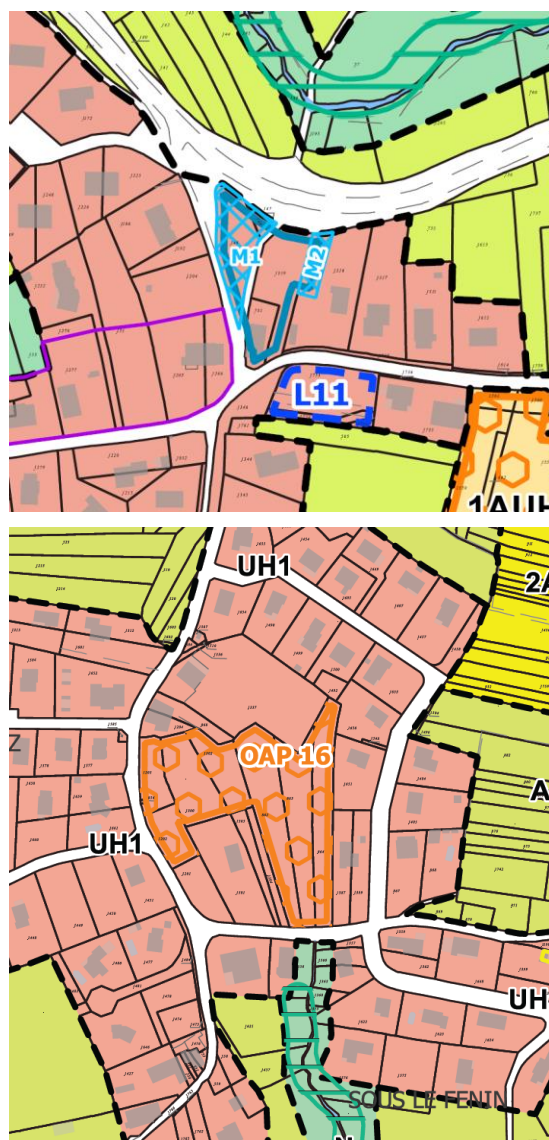


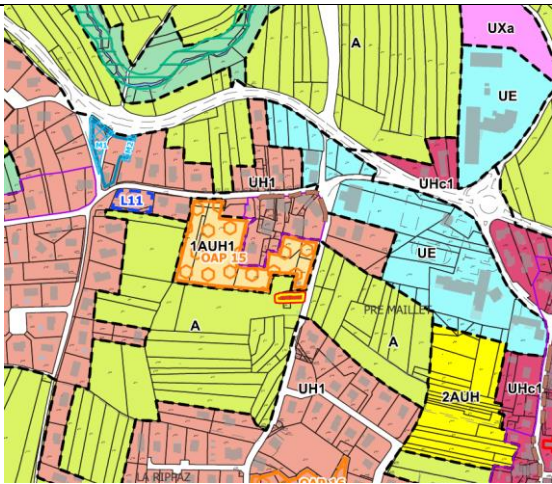
PLU après modification simplifiée n°3



➤ **Concernant les secteurs de production de logements aidés à FrancLens**

PLU avant modification simplifiée n°3



	
<u>PLU après modification simplifiée n°3</u>	

