

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal de la Semine

NOTE DE PRÉSENTATION

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 13 janvier 2026, approuvant la modification n°1 du PLUi de la Semine

Le Président,
M. Paul RANNAP



Pièce n°1

Table des matières

I - LE CONTEXTE GENERAL	p.3
1 – Localisation et positionnement du territoire de la Semine	p.3
2 – Le contexte territorial	p.3
3 – Le PLUi de la Semine	p.3
II - LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	p.5
1 – Modifications et adaptations liées à des secteurs particuliers	p.5
2 – Modifications et adaptations du règlement écrit	p.10
3 – Modifications et adaptations du règlement graphique	p.13
4 – Modifications et adaptations des OAP	p.17
5 – Bilan des capacités d'accueil	p.19
6 – Les informations environnementales	p.20
7 – La procédure de modification	p.30
III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUi	p.31
1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLUi	p.31
2 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLUi	p.38
3 – Les adaptations à apporter à apporter aux OAP du PLUi	p.41

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, Franclens, 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 2019*). 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, une modification simplifiée n°2 du PLUi a été approuvée le 10 octobre 2023, et une modification simplifiée n°3 a été approuvée le 11 février 2025.

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,

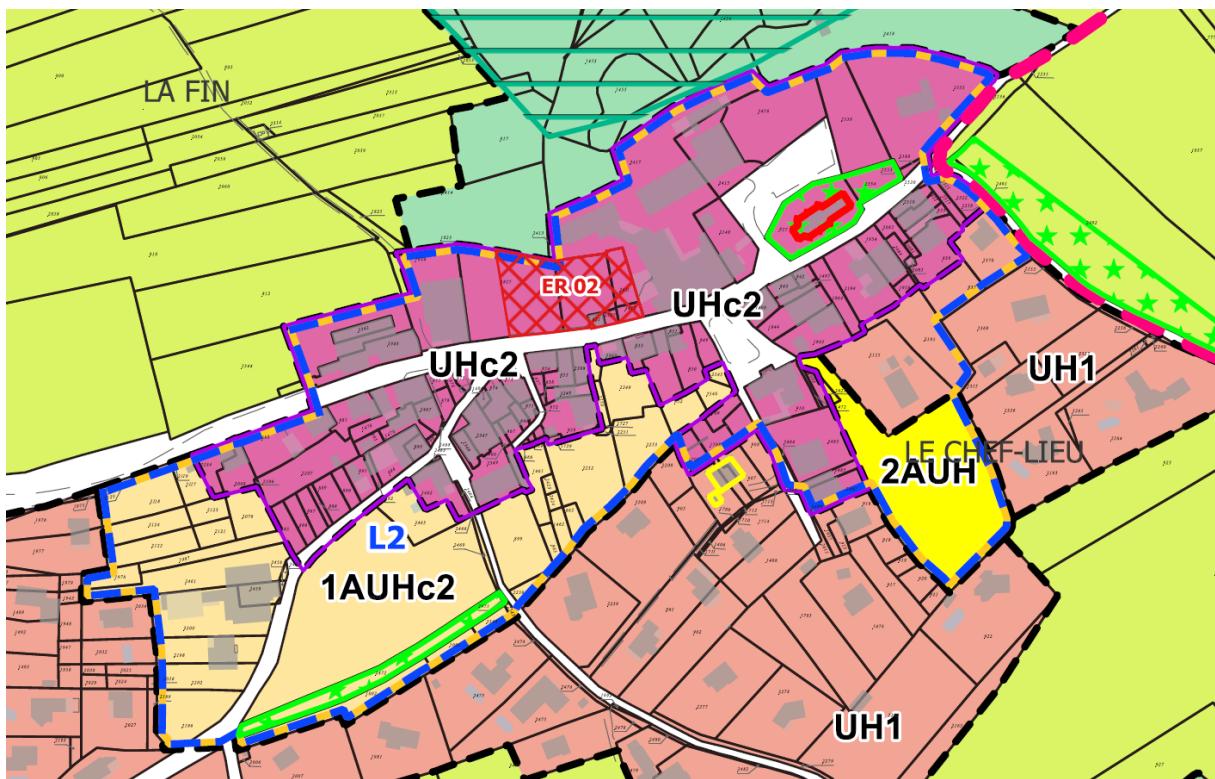
- ▶ Axe transversal : les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

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

1. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS LIEES A DES SECTEURS PARTICULIERS

➤ Concernant le centre-village d'Eloise

Lors de l'élaboration du PLUi, l'ensemble du centre-village d'Eloise a été l'objet de l'instauration d'une servitude d'inconstructibilité temporaire (dite périmètre de gel), au titre de l'article L151-45° du Code de l'Urbanisme.



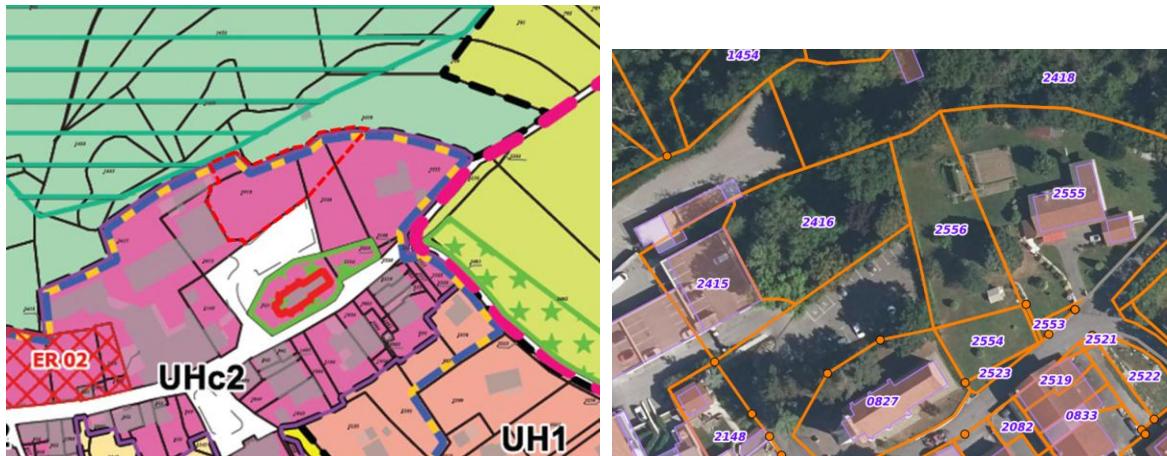
PLUi actuellement en vigueur (en orange, le périmètre de gel).

En effet, le centre d'Eloise dispose d'un potentiel foncier encore important, avec des tènements en mutation, renouvellement, densifications parcellaires, dents creuses et espaces interstitiels. Ils sont intégrés au sein d'un tissu bâti relativement dense. Les conditions de circulation actuelles sont, au sein du centre d'Eloise, relativement contraintes.

La mise en œuvre de ce dispositif a permis à la commune de mener une réflexion sur l'aménagement et la structuration du centre-village.

Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur les secteurs actuellement classés en zone urbanisation future 1AU. Il a par ailleurs été décidé de ne pas apporter de modification sur la zone d'urbanisation future 2AU, étant donné le potentiel d'accueil déjà porté par les autres zones.

Enfin, afin de ne pas permettre une densification non adaptée au Nord du centre-village, au regard de la topographie, du caractère boisé du secteur, et des contraintes de fonctionnement en matière de déplacement (voirie étroite), il est proposé de réduire le périmètre de la zone urbaine au profit de la zone naturelle (secteur en rouge ci-dessous).



Secteur concerné par un déclassement en zone naturelle.

Les objectifs d'aménagement, au centre-village, sont les suivants :

- Conforter la structure bâtie du Chef-lieu, en tant que lieu de vie et d'habitat, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des équipements et au cœur du Chef-lieu, et ainsi contribuer à la réduction des déplacements motorisés, tout en maintenant une armature d'espaces verts et ouverts en cœur de Chef-lieu.
- œuvrer pour que ce secteur contribue à la mise en place d'un projet villageois dimensionné à l'échelle de la commune, et ainsi œuvrer pour :
 - une offre d'habitat diversifiée (logement collectif et intermédiaire) performante en matière de qualité environnementale des constructions et aménagements urbains et paysagers,
 - des gabarits et forme urbaine compatibles avec l'environnement bâti rural marqué de la commune,
 - un traitement des espaces extérieurs qualitatif, permettant le maintien d'un caractère « ouvert » sur le secteur, et la pénétration de la nature en milieu habité.
- Porter une attention particulière au caractère rural de la commune tant pour l'architecture et le gabarit des constructions nouvelles que pour le traitement des espaces publics, collectifs ou privés extérieurs dans le respect du "sens du lieu".
- Limiter l'emprise des infrastructures routières au profit de la qualité de l'opération, de la place données aux « modes actifs », et de la tranquillité des futurs habitants.
- Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

Trois OAP sont donc mises en œuvre sur les actuelles zones d'urbanisation future.

La première, dite OAP 24 « Chemin de Ney », concerne la partie de la zone 1AUHc2 située le plus à l'Est. Elle est constituée d'un espace vert arboré et de plusieurs potagers, ainsi que d'un espace cultivé, sur une surface d'environ 4600 m². Dans ce secteur, la commune souhaite développer l'espace dédié aux jardins partagés, afin de développer un espace vert public et répondant aux besoins des habitants ne disposant pas de jardin au centre-village. Les parcelles concernées sont sous maîtrise foncière communale. La partie centrale et la partie Ouest du secteur sont dédiés au développement d'une offre en logements intermédiaires, pour environ 10 logements, répartis en deux secteurs distincts (représentant une surface de 2400 m², donc une densité attendue de l'ordre de 40 logements à l'hectare). Il est précisé que le deuxième secteur ne pourra être mis en œuvre qu'après la réalisation du premier, afin de phaser et maîtriser le développement de la commune.

Schéma opposable

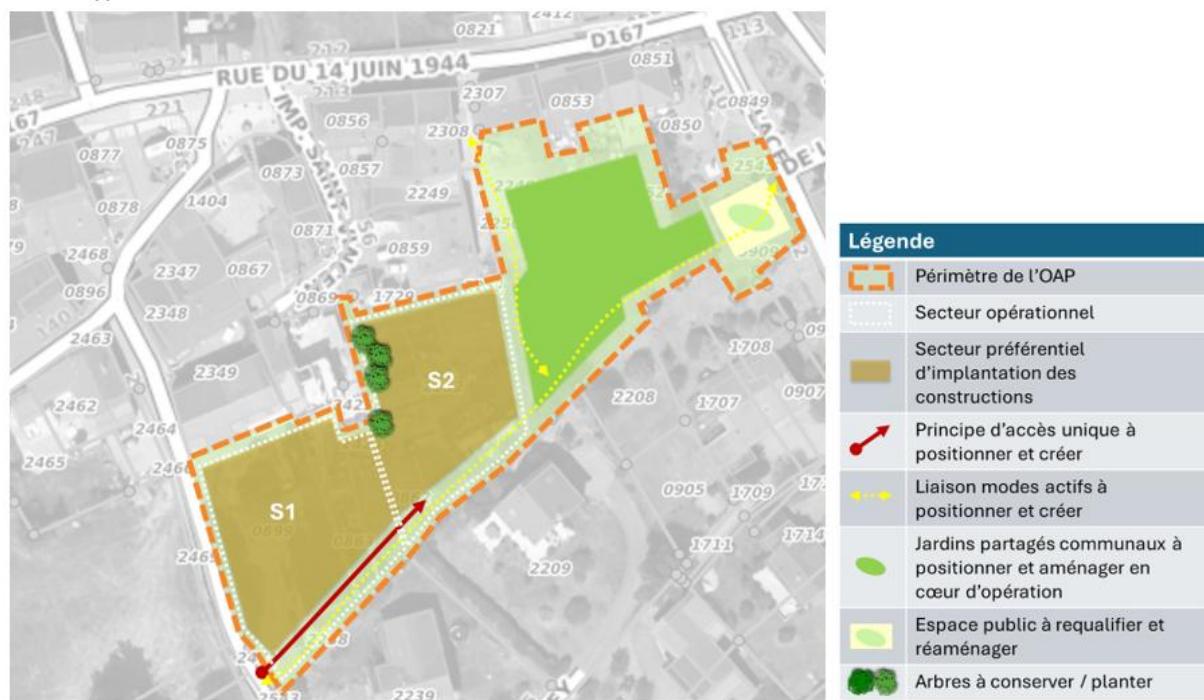
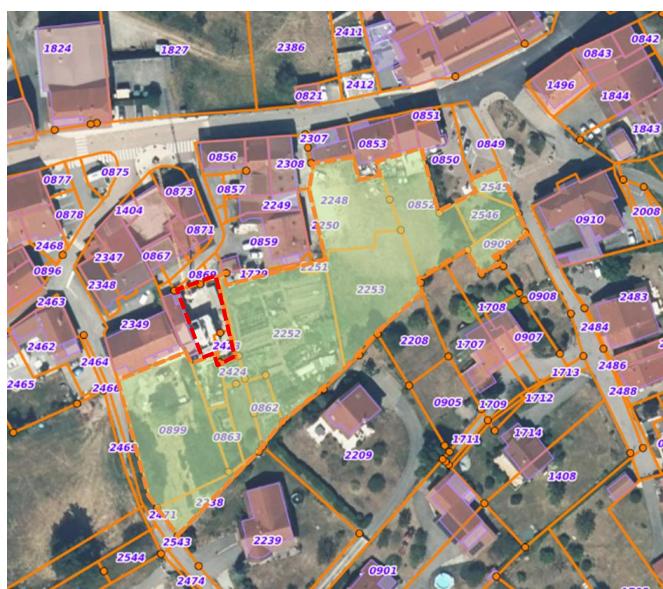


Schéma de l'OAP proposée.

A noter que dans ce secteur, les limites de la zone 1AUHc2, et de l'OAP correspondante, sont revues à la marge, pour mieux prendre en compte la réalité du terrain. En effet, une partie de la parcelle 1461 et la parcelle 2423 sont construites et/ou aménagées. Elles sont donc reclassées en zone UHc2, assorties du périmètre de bâti patrimonial propre au centre-village. Cette évolution permet de prendre en compte la réalité du site, et d'améliorer l'opérationnalité de l'OAP.



Périmètre de l'OAP et parcelles reclassées en zone UHc2.

La deuxième OAP mise en place concerne la partie centrale de la zone actuelle 1AUHc2. Le secteur est constitué d'un pré de fauche, sur une grande parcelle aujourd'hui propriété communale d'une surface d'environ 5000 m. Le périmètre de la zone 1AUHc2 et de l'OAP correspondante évoluent pour

améliorer l'opérationnalité de l'OAP. En effet, la parcelle en bande est constituée d'un alignement d'arbres protégé par la trame végétale inscrite au PLU, elle sera donc maintenue par cette disposition, et il n'est pas nécessaire qu'elle entre dans le cadre des aménagements. Les parcelles plus au Sud sont en maîtrise foncière communale, et vont être le support d'un aménagement modes doux mis en place par la commune. Enfin, une parcelle située au Nord-Est du site était comprise dans la zone 1AUHc2 alors qu'elle constitue l'espace extérieur aménagé et construit d'une maison individuelle. Elle est donc reclassée en zone UHc2, assortie du périmètre de bâti patrimonial propre au centre-village.



Périmètre de l'OAP et parcelles reclassées en zone UHc2.

Cette deuxième OAP, dite OAP n°25 « Rue de la Bancy », doit permettre de développer une offre en logement de type petit collectif et intermédiaire, devant permettre de mettre en œuvre un programme en accession à prix maîtrisés par la commune. Il s'agit ici de trouver une réponse aux besoins sur la commune, pour les ménages modestes ne répondant pas aux critères pour le logement social, et pour les personnes âgées de la commune, désirant rester sur le territoire communal mais ne désirant plus vivre en maison individuelle. A ces titres, la production d'environ 15 à 20 logements est envisagée (soit une densité de l'ordre de 40 logements à l'hectare).

Schéma opposable

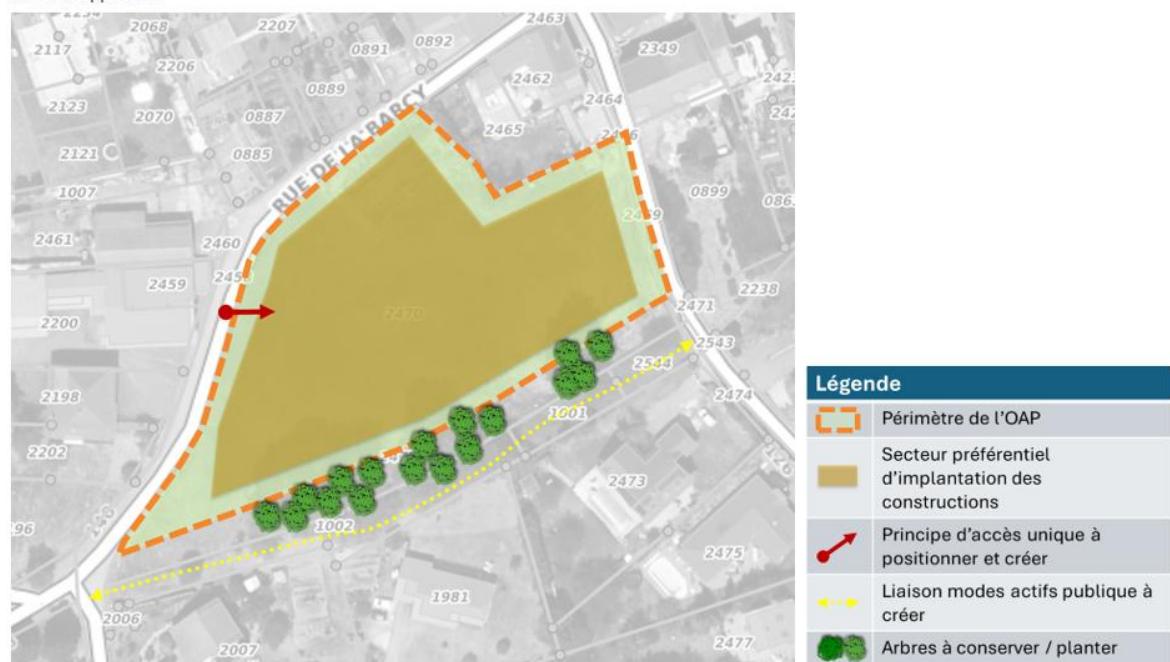


Schéma de l'OAP proposée.

La troisième OAP mise en œuvre concerne le secteur le plus à l'Ouest de la zone 1AUHc2. Le secteur concerné est constitué de prés de fauche, ainsi que de constructions à vocation d'entrepôts artisanaux qui vont être détruits, n'ayant plus d'usage, et dont l'état est mauvais. Figure également une construction à vocation d'habitat qui n'a pas de valeur sur le plan architectural. Le secteur s'étend sur environ 6000 m².

Comme pour les autres secteurs, le périmètre de la zone 1AUHc2 et de l'OAP associée sont revus afin de mieux prendre en compte la réalité du secteur, et améliorer l'opérationnalité de l'OAP. Ainsi, les parcelles 2117, 2119, 2121 et 2123, qui constituent le jardin, les aménagements et constructions liées à la maison individuelle déjà présente, sont reclassées en zone UHc2 et assorties du périmètre de bâti patrimonial propre au centre-village.



Périmètre de l'OAP et parcelles reclassées en zone UHc2.

Une OAP est donc mise en œuvre, dite OAP n°26 « Chef-lieu Ouest ». Sur ce secteur, il est envisagé la création de logements de type petit collectif et intermédiaire, pour environ 20 logements (35 logements à l'hectare). Par ailleurs, une partie de ces logements devront être des logements sociaux, pour 15 logements, en location et/ou accession. A ce titre, une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme est inscrite sur ce secteur.

En cohérence avec les besoins en logements sur la commune, et les objectifs du PADD du PLUi, il est envisagé la production d'environ 45 à 50 logements sur l'ensemble des trois zones, de type collectif et intermédiaire, dont 15 logements sociaux.

En matière de production de logement social, une servitude pour la mixité sociale avait été instaurée sur l'ensemble du secteur concerné par le périmètre de gel, et imposait la réalisation d'environ 30 logements locatifs sociaux.

Dans le cadre des réflexions menées par la commune, la politique du logement social a été affinée. A ce titre, la production du logement social est envisagée sur certains secteurs précis, permettant une meilleure mise en œuvre opérationnelle de cet objectif : 15 logements sociaux sont prévus sur l'OAP n°26, et le reste est envisagé sur le secteur concerné par la zone 2AU, permettant de ne pas modifier le nombre de logements sociaux à créer dans le PLUi. A noter que l'OAP n°25 permet de répondre aux

besoins en logements pour les ménages modestes et les ménages plus âgés (le foncier étant communal, le projet sera géré par la commune).

Sur le territoire communal, l'OAP 14 est en cours de mise en œuvre, avec 15 logements individuels. Le programme des OAP du Chef-lieu permet donc d'apporter une réponse en matière de diversification de l'offre en logements.

Pour permettre l'intégration de ces réflexions dans le dispositif règlementaire du PLUi, les OAP, le règlement graphique et le règlement écrit sont modifiés :

- Suppression du périmètre de gel,
- Mise en œuvre des OAP n°24, n°25 et n°26,
- Adaptation du zonage des zones UHc et 1AUHc2, ainsi que de la zone naturelle,
- Modification du périmètre de la servitude de mixité sociale L2, et du règlement écrit associé.

2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

➤ Concernant l'implantation des murs de soutènement :

Afin de permettre l'implantation de murs de soutènement, liés aux aménagements publics (notamment liés à la voirie), le règlement évolue, pour permettre leur implantation sans condition de recul.

Ainsi, l'implantation jusqu'en limite des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisés dans le cas d'ouvrages publics de soutènement des terres nécessaires aux aménagements publics, à condition d'une bonne intégration paysagère.

Par ailleurs, pour les ouvrages de soutènement non liés à la construction, il est proposé d'autoriser leur implantation sans contrainte de recul, en gardant leur condition de hauteur, limitée à 1 m par rapport au terrain naturel.

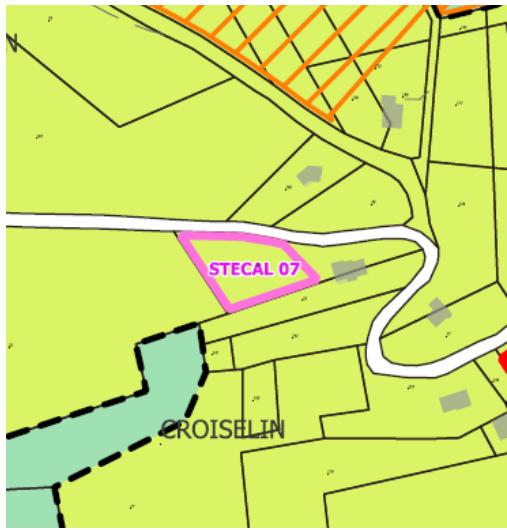
Enfin, afin d'améliorer les conditions d'application du règlement écrit, la mention « par rapport au terrain naturel », pour la hauteur des ouvrages de soutènement, est supprimée, afin de calculer la hauteur des aménagements par rapport au terrain en place avant aménagement.

Les autres règles concernant le soutènement sont inchangées.

A ce titre, les articles 3-3 et 5-3 du règlement des zones UH, ainsi que l'article 3-3 des zones UX et UE, sont modifiés.

➤ Concernant le STECAL n°7

Le PLUi met en œuvre un STECAL n°7 au lieu-dit « les Grands Champs » sur la commune de Chêne-en-Semine, afin de permettre au site existant abritant une activité artisanale d'évoluer dans sa pratique. A ce titre, sont autorisés les locaux techniques et industriels assimilés, l'industrie, et les entrepôts, le tout sous réserve qu'ils ne soient pas nuisants pour le voisinage, et d'une bonne intégration paysagère.



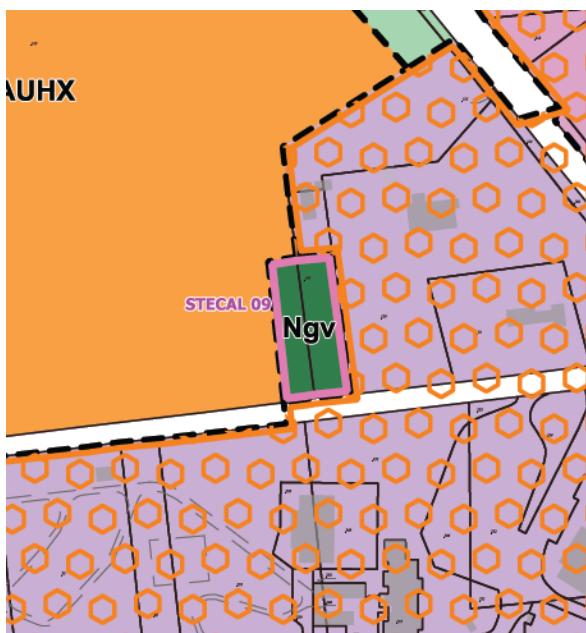
Localisation du STECAL n°7

Afin de permettre la réalisation des aménagements et constructions autorisés, et une meilleure optimisation du foncier disponible, il est proposé de revoir le recul minimal des constructions par rapport au domaine public, en le passant de 4 m à 3 m.

L'article 3-3 du règlement de la zone A est donc modifié.

➤ Concernant le STECAL n°9

Le PLUi met en œuvre un STECAL n°9 dans le secteur de la Croisée à Chêne-en-Semine, pour permettre l'accueil des gens du voyage, conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage en vigueur.



Localisation du STECAL n°9

Afin de permettre la réalisation du projet d'habitat des gens du voyage, en cours d'étude, il est nécessaire de revoir le dispositif règlementaire associé sur les points suivants :

- La hauteur autorisée des constructions admises, qui passe de 6 m à 7 m,

- Ainsi que la pente de toiture, qui doit être au minimum de 35%.

Les articles 3-2 et 4-2 du règlement de la zone N sont donc modifiés.

➤ **Concernant les logements de fonction en zone UE**

Le règlement autorise la réalisation de logements en zone UE, à plusieurs conditions :

- ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
- ils sont directement liés aux équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
- ils sont intégrés à l'équipement : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'équipement et ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher.

La notion de présence « permanente » pose des problématiques d'instruction car trop précise, notamment en matière « d'utilité de service des équipements de la zone ». Il est proposé de supprimer cette mention, la condition de présence sur site restant énoncée.

Par ailleurs, afin de permettre la mise en place d'un ou deux logements, de type studios, la formulation est reprise, et la surface maximale de l'espace dédié au logement est augmentée à 60 m².

Enfin, la condition imposant que les logements soient directement liés aux équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone est supprimée, afin de permettre la mise en œuvre de logements dédiés aux équipements publics présents à l'échelle du territoire.

➤ **Concernant la desserte par les voies publiques ou privées**

Le règlement est rectifié dans l'article 7-2 de la zone UH, étant donné qu'il mentionne les accès privés, dans l'article réglementant la voirie. Cette mention est supprimée.

Le règlement est précisé sur les accès privés et sur les voies privées, internes à un seul lot ou tènement, en zone UX. En effet, il n'est pas pertinent que les règles de l'articles s'appliquent à ce type de cas, qui ne permet l'accès et la desserte d'une seule construction, générant aujourd'hui des accès et voies surdimensionnés par rapport aux besoins réels.

Toutefois, afin de maintenir un cadre réglementaire satisfaisant, le règlement modifié indique que les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès privés et des voies privées soient adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les articles 7-1 et 7-2 du règlement de la zone UX sont donc modifiés.

➤ **Concernant l'implantation des piscines**

Afin de permettre une meilleure optimisation du foncier, le recul des piscines est modifié.

Elles doivent ainsi respecter, par rapport aux propriétés voisines, un recul de 2 m à compter du bord du bassin (contre 5 m dans le règlement en vigueur).

L'article 3-3 du règlement de la zone UH est donc modifié.

➤ **Concernant les toitures**

La possibilité de mettre en œuvre des matériaux de toiture transparent est tolérée dans le règlement en vigueur. Il est ajouté que cette possibilité est également valable pour les serres.

L'article 4-2 du règlement de la zone UH est donc modifié.

➤ **Concernant les constructions et installations interdites en zone naturelle et agricole**

Afin d'améliorer la lisibilité du règlement, l'article 1.1 est repris, pour clarifier l'écriture de cet article, et préciser, dans ces zones, que tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1.2 est interdit.

3. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

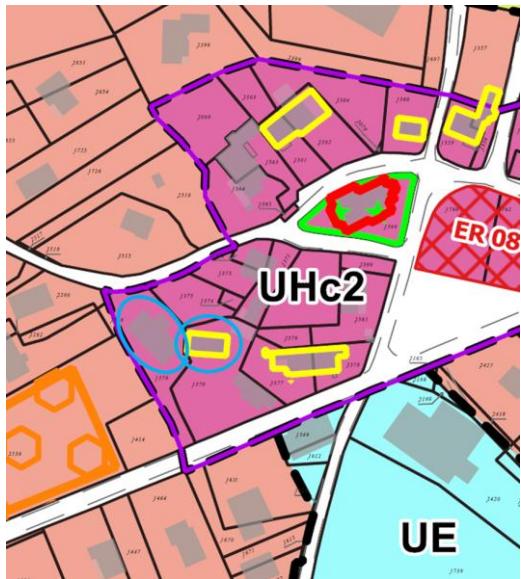
➤ **Concernant la rectification d'erreurs matérielles**

Des constructions ont été identifiées, par erreur, en tant que bâtiments vernaculaires, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces constructions ne présentent en effet pas de caractéristiques justifiant le classement.

A Clarafond, au centre-village, une construction a été identifiée par erreur, alors que la construction d'intérêt vernaculaire est située juste à côté.



Vue des constructions concernées : à gauche la construction d'intérêt vernaculaire, à droite la construction n'ayant pas vocation à être identifiée.



Règlement graphique en vigueur sur le secteur (les constructions concernées sont entourées en bleu).

Le règlement graphique est donc ici modifié, pour supprimer l'identification de la construction sur la parcelle 2704 et identifier la construction sur la parcelle 2706 en tant que bâtiment d'intérêt vernaculaire.

Toujours à Clarafond, une construction moderne a été identifiée en tant que bâtiment vernaculaire par erreur.



Construction concernée.



Règlement graphique en vigueur sur le secteur (les constructions concernées sont entourées en bleu).

Le règlement graphique est donc modifié pour supprimer l'identification en tant que bâtiment vernaculaire de cette construction.

A Saint-Germain-sur-Rhône, trois constructions ont été également identifiées par erreur. En effet, elles n'ont pas de valeur architecturale ou patrimoniale.



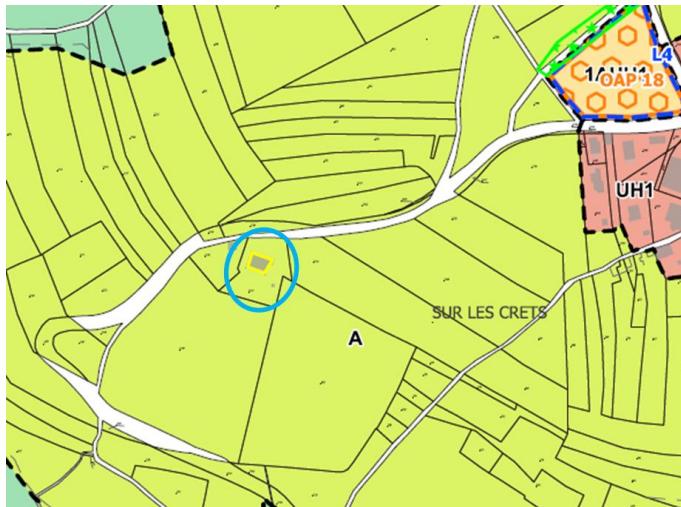
Constructions concernées au lieu-dit « Chez Cattin ».



Règlement graphique en vigueur sur le secteur au lieu-dit « Chez Cattin » (les constructions concernées sont entourées en bleu).



Construction concernée au lieu-dit « Sur les Crêts ».



Règlement graphique en vigueur sur le secteur au lieu-dit « Sur les Crêts » (la construction concernée est entourée en bleu).

Le règlement graphique est donc modifié pour supprimer l'identification en tant que bâtiment vernaculaire de ces trois constructions.

➤ **Concernant l'identification de constructions pouvant changer de destination**

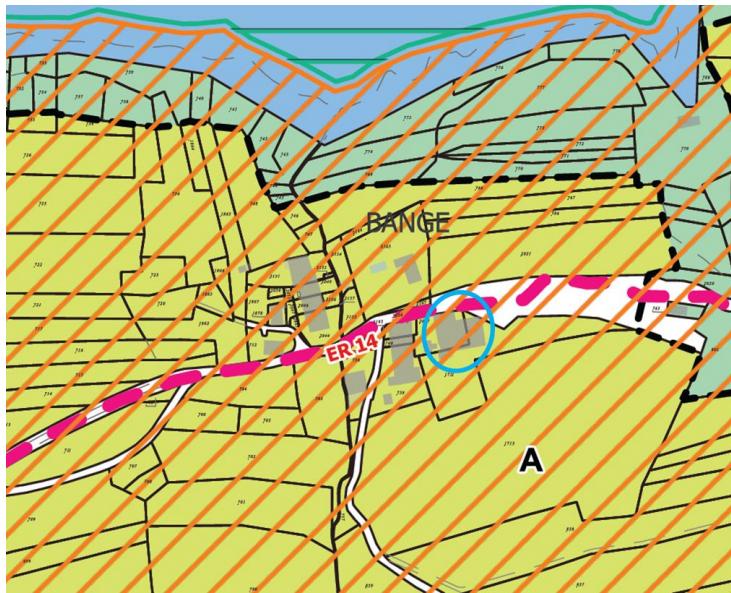
Le PLU actuellement en vigueur met en place un dispositif pour permettre le changement de destination, vers l'habitat, au titre de l'article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement conditionne ces changements de destinations :

- L'alimentation en eau potable doit être possible par le réseau public,
- L'assainissement doit être possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLUi.
- La desserte doit être possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules en lien avec les bâtiments agricoles doit correspondre aux besoins de l'opération. Pour ceux liés aux habitations, les règles applicables sont celles de la zone UH1.

Après plusieurs années d'application du PLU, il apparaît que deux constructions nécessitent de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination, afin de permettre leur réutilisation, sur la commune de Clarafond. Elles bénéficient toutes d'une desserte suffisante par les réseaux.

La première est située dans le hameau de Bange. Une partie de la construction concernée est déjà dédiée à l'habitation, mais une autre partie avait un usage de stockage agricole. La construction est donc identifiée pour permettre de devenir de l'habitation dans son entièreté.



Situation de la construction au règlement graphique en vigueur.



Vue aérienne et photographie de la construction concernée.

La seconde construction est située dans le secteur de « Beauchatel ». Il s'agit d'une construction située au cœur du hameau, qui n'a plus d'usage agricole aujourd'hui.



Situation de la construction au règlement graphique en vigueur.



Vue aérienne et photographie de la construction concernée.

4. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DES OAP

➤ Concernant l'OAP thématique

L'OAP thématique est précisée quant à la liste d'espèces végétales préconisées pour les nouvelles plantations.

➤ Concernant le logement aidé dans les OAP sectorielles

Certaines OAP sectorielles imposent la réalisation de logements aidés. A ce titre, un nombre de logements estimatif à produire est indiqué dans les OAP concernées. Il est par ailleurs indiqué que cette programmation s'applique en nombre de logements et en surface de plancher, ce qui n'est pas cohérent car seul un nombre de logement est demandé (cette réglementation est en parallèle inscrite dans le règlement écrit).

A ce titre, la mention « en nombre de logement et en surface de plancher » est supprimée dans les OAP concernées.

➤ **Concernant l'OAP sectorielle n°22 « secteur de Vanzy Sud » (commune de Vanzy)**

Sur la commune de Vanzy, l'OAP 22 vise à mettre en œuvre un espace de stationnement, lié notamment à la salle des fêtes située de l'autre côté de la RD 1508, ainsi qu'un programme de logements, avec rez-de-chaussée actifs.

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 0,9 ha)

Schéma de l'OAP actuellement en vigueur.

Au regard des deux objets de cette OAP, qui sont indépendants, il est proposé d'inscrire deux secteurs opérationnels différents pour cette OAP, pour une meilleure opérationnalité de chaque projet.

Le secteur S1 concerne l'espace de stationnement, et la construction existante de l'autre côté de la route. Ce secteur peut faire l'objet d'un aménagement en une ou plusieurs tranches.

Le secteur S2 concerne le programme de logements, dont l'aménagement devra se réaliser en une seule tranche. Pour plus de cohérence dans la mise en œuvre du projet, le secteur de mixité sociale L6 est réduit à ce secteur S2.

L'OAP est donc modifiée sur ces points, et le règlement graphique est mis en cohérence.

5. BILAN DES CAPACITES D'ACCUEIL

➤ En termes de capacité d'accueil

La présente modification du PLUi n'a pas pour conséquence l'évolution des capacités d'accueil. Le projet mis en place sur la commune d'Eloise respecte les prévisions en matière de production de logements sur cette commune.

En termes de densité globale des nouvelles constructions, le projet de modification n'implique pas d'évolution notable.

➤ Tableau des surfaces

ZONAGE	SURFACE MS3	SURFACE M1	DIFFERENCE M1-MS
1AUH1	5,25	5,25	0,00
1AUH2	1,85	1,85	0,00
1AUHc1	0,85	0,85	0,00
1AUHc2	2,02	1,65	-0,37
1AUXs	11,77	11,77	0,00
1AUXsc	3,34	3,34	0,00
2AUH	3,02	3,02	0,00
2AUHX	14,70	14,70	0,00
A	2374,66	2374,66	0,00
Ar	8,95	8,95	0,00
Av	58,16	58,16	0,00
N	3050,65	3050,82	0,17
Ne	0,53	0,53	0,00
Ngv	0,29	0,29	0,00
UE	11,87	11,87	0,00
UEr	105,44	105,44	0,00
UEs	18,44	18,44	0,00
UH1	171,95	172,14	0,19
UHc1	10,14	10,14	0,00
UHc2	9,96	9,96	0,00
UHI1	22,88	22,88	0,00
UXa	7,73	7,73	0,00
UXc	3,85	3,85	0,00
UXs	17,15	17,15	0,00
	5915,43	5915,43	

6. LES INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les incidences présentées sont seulement celles issues des différents objets de la modification, 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 dispositif règlementaire concernant le centre-village d'Eloise	Permettre la mise en œuvre des réflexions sur l'aménagement et la structuration de ce secteur, avec l'évolution des règlements écrit et graphique et la mise en place de trois OAP.	Pas d’incidence notable, l’ensemble du secteur concerné était déjà classé en zone urbaine ou zone d’urbanisation future. Légère incidence positive par le reclassement d’une partie des boisements en zone naturelle.	Pas d’incidence notable, l’ensemble du secteur concerné était déjà classé en zone urbaine ou zone d’urbanisation future.	Incidence positive, par la mise en place de dispositions, au sein des OAP, permettant une bonne intégration paysagère des futurs projets.	Incidence positive, par la mise en place de dispositions, au sein des OAP, permettant une bonne intégration paysagère et architecturale des futurs projets.	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 du règlement écrit concernant l'implantation des murs de soutènement.	Permettre l'implantation en limite du domaine public des murs de soutènement publics, et permettre les ouvrages de soutènement non liés aux constructions jusqu'en limite séparative.	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 le STECAL n°7.	Revoir le recul par rapport au domaine public pour une meilleure optimisation du foncier disponible.	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 le STECAL n°9.	Revoir la hauteur et la pente de toiture pour les constructions autorisées.	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 logements de fonction en zone UE.	Revoir les conditions de mise en œuvre de ces logements.	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 desserte par les voies publiques ou privées.	Préciser l'écriture du règlement sur les accès privés et sur les voies privées, internes à un seul lot ou tènement en zone UX.	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'implantation des piscines.	Permettre une implantation de la piscine, à compter du bassin, jusqu'à 2 m de la limite séparative.	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 toitures.	Permettre l'utilisation de matériaux transparent en cas de réalisation d'une serre.	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 constructions et installations interdites en zone A et N.	Améliorer la lisibilité et l'application du règlement (sans changer la règle).	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 graphique pour rectification d'erreurs matérielles.	Rectifier l'identification de certains bâtiments vernaculaires, inscrite par erreur sur des constructions n'ayant pas lieu d'être identifiées.	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 graphique pour identifier deux constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	Permettre le changement de destination vers l'habitat de deux constructions n'ayant plus de vocation agricole.	Pas d'incidence notable, les constructions existent déjà.	Pas d'incidence notable, les constructions existent déjà.	Incidence positive, le changement de destination permettant une rénovation et un entretien de la construction.	Incidence positive, le changement de destination permettant une rénovation et un entretien de la construction.	Le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale mise en œuvre par le PLUi. Une des constructions est raccordée à l'assainissement collectif (secteur de Bange), et l'autre a une possibilité d'assainissement individuel.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification de l'OAP thématique	Ajout d'une liste d'espèces végétales préconisées pour les nouvelles plantations.	Incidence positive, par la mise en œuvre de nouvelles plantation adaptées au contexte local.	Incidence positive, par la mise en œuvre de nouvelles plantation adaptées au contexte local.	Incidence positive, par la mise en œuvre de nouvelles plantation adaptées au contexte local.	Incidence positive, par la mise en œuvre de nouvelles plantation adaptées au contexte local.	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 des OAP sectorielles concernant le logement aidé.	Suppression de la mention « En nombre de logement et en surface de plancher ».	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 l'OAP n°22.	Inscription de deux secteurs opérationnels distincts.	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 dispositif règlementaire concernant le centre-village d'Eloise	Permettre la mise en œuvre des réflexions sur l'aménagement et la structuration de ce secteur, avec l'évolution des règlements écrit et graphique et la mise en place de trois OAP.	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, le secteur n'étant pas concerné par un aléa.	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'implantation des murs de soutènement.	Permettre l'implantation en limite du domaine public des murs de soutènement publics, et permettre les ouvrages de soutènement non liés aux constructions jusqu'en limite séparative.	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 le STECAL n°7	Revoir le recul par rapport au domaine public pour une meilleure optimisation du foncier disponible.	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 le STECAL n°9.	Revoir la hauteur et la pente de toiture pour les constructions autorisées.	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 logements de fonction en zone UE.	Revoir les conditions de mise en œuvre de ces logements.	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 desserte par les voies publiques ou privées.	Préciser l'écriture du règlement sur les accès privés et sur les voies privées, internes à un seul lot ou tènement en zone UX.	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'implantation des piscines.	Permettre une implantation de la piscine, à compter du bassin, jusqu'à 2 m de la limite séparative.	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 toitures.	Permettre l'utilisation de matériaux transparent en cas de réalisation d'une serre.	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 constructions et installations interdites en zone A et N.	Améliorer la lisibilité et l'application du règlement (sans changer la règle).	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 graphique pour rectification d'erreurs matérielles.	Rectifier l'identification de certains bâtiments vernaculaires, inscrite par erreur sur des constructions n'ayant pas lieu d'être identifiées.	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 graphique pour identifier deux constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	Permettre le changement de destination vers l'habitat de deux constructions n'ayant plus de vocation agricole.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Les deux constructions sont situées en zone d'aléa faible pour le glissement de terrain. Les dispositions constructives sont de la responsabilité du maître d'ouvrage.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification de l'OAP thématique	Ajout d'une liste d'espèces végétales préconisées pour les nouvelles plantations.	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 des OAP sectorielles concernant le logement aidé.	Suppression de la mention « En nombre de logement et en surface de plancher ».	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 de l'OAP n°22.	Inscription de deux secteurs opérationnels distincts.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable, le programme envisagé n'étant pas modifié.	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°1 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.

7. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

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

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

La présente modification est dite "de droit commun". Elle est régie par les articles L.153.36 à L.153.44 du Code de l'Urbanisme :

Article L153-36

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

Article L153-41

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La présente notice explicative, qui expose le projet et les changements qui seront apportés au PLUi, est transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la démarche mentionnée aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre d'une modification est également soumise au respect des modalités d'enquête publique telles que définies par les articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les observations susceptibles d'être émises par ces personnes ainsi informées sont alors jointes au dossier d'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet suite aux remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique, le Conseil Communautaire approuve la modification du PLUi.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUi

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLUi

➤ Concernant le centre-village d'Eloise

ZONE UH / 2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : se référer complémentairement aux OAP pour les dispositions spécifiques si elles existent.

En outre, dans les secteurs de mixité sociale retenus au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements aidés. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau ci-après.

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
L10	UH1	Clarafond-Arcine	Réalisation de 6 logements aidés
L11	UH1	Francleens	Réalisation de 10 logements aidés
L12	UH1	Éloise	Réalisation de 6 logements aidés
L13	UH1	Saint-Germain-sur-Rhône	Réalisation de 5 logements aidés

ZONE 1AUH / 2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

[...]

En outre, dans les secteurs de mixité sociale retenus au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements aidés. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau ci-après.

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
- L1	- 1AUH2	- Éloise	- Réalisation de 10 logements aidés affectés en tranche B de l'OAP
- L2	Périmètre de gel retenu au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme - 1AUHc2	- Éloise	- Réalisation de 15 30 logements aidés

[...]

ZONE 2AU / 2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé ~~à l'exception de périmètres identifiés par le tableau ci après.~~

~~En outre, dans le secteur de mixité sociale retenu au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements aidés. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau ci après.~~

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

N° de servitude	Secteur	Détail de la règle
L2	Périmètre de gel retenu au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme	Réalisation de 30 logements aidés

➤ **Concernant l'implantation des murs de soutènement :**

ZONE UH / 3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

[...]

L'implantation jusqu'à 1 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les annexes non accolées au corps principal de la construction considérée à conditions que leur hauteur maximum et que la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 8m,
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par palier. ~~Cette disposition ne concerne pas les ouvrages publics de soutènement des terres nécessaires aux aménagements publics.~~

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

- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- **Ouvrages publics de soutènement des terres nécessaires aux aménagements publics, à condition d'une bonne intégration paysagère.**

[...]

ZONE UH / 5-3/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

[...]

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisé. La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2 m et celle des remblais 1,50 m sur terrain fini ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers inférieurs à 0,60 m sont recommandés. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.

- si des ouvrages de soutènement (*non liés à la construction*) sont envisagés, ils ne peuvent excéder 1 m de hauteur ~~par rapport au terrain naturel, et doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives~~ et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut pas être modifié :

- sur une largeur de 1 m dans les secteurs UH2, UH1, UH1, UHc1 et UHc2, ~~excepté dans le cas d'implantation d'ouvrages de soutènement autorisés ci-avant.~~

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni à celui des voies et emprises publiques.

ZONE UX / UE / 3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

[...]

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée :

- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.
- ~~Pour les ouvrages publics de soutènement des terres nécessaires aux aménagements publics, à condition d'une bonne intégration paysagère.~~

[...]

➤ Concernant le STECAL n°7

3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Se référer au secteur UH1.

~~Dans le STECAL n°7, il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.~~

➤ Concernant le STECAL n°9

3-2/ HAUTEUR

[...]

STECAL N°9	CHÊNE-EN-SEMINE AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	- 6m 7m maximum
[...]		

4-2/ ASPECT DES TOITURES

[...]

Pentes

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 % et 40 %, ~~excepté dans le STECAL n°9. Dans le STECAL n°9, les pentes de toitures doivent être au minimum de 35%.~~

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

➤ **Concernant les logements de fonction en zone UE**

Dans les secteurs UE et UEs :

Pour la création de nouveaux bâtiments principaux, les logements ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- ils sont destinés au logement des personnes dont la présence **permanente** sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
- ~~— ils sont directement liés aux équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone,~~
- ~~ils sont intégrés à l'équipement~~: les logements **est** sont inclus dans le volume (accolé ou intégré) ~~du~~ d'un bâtiment d'intérêt collectif ou de service public ~~à usage d'équipement~~ et ne dépasse pas **40 m²** 60 m² de surface de plancher **totale**.

➤ **Concernant la desserte par les voies publiques ou privées**

ZONE UH / 7-2/ VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public ~~et des accès privés~~ doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur pente ne peut excéder 12 %.

[...]

ZONE UX / 7-1/ ACCES

[...]

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux accès privés internes à un seul lot ou tènement. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces accès privés doivent cependant être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ZONE UX / 7-2/ VOIRIE

[...]

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux voies privées internes à un seul lot ou tènement. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies privées doivent cependant être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

➤ **Concernant l'implantation des piscines**

ZONE UH / 3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

[...]

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de **5 m** 2 m à compter du bord du bassin.

➤ **Concernant les toitures**

ZONE UH / 4-2/ ASPECT DES TOITURES

[...]

L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines, **de serres**, de vérandas ou de pergolas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.

[...]

➤ **Concernant les constructions et installations interdites en zone naturelle et agricole**

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

Destinations	Sous-destination	A	A_v	A_f
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Habitat				
Habitation	logement			✗
	hébergement	✗	✗	✗
Commerce et activité de service				
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✗
	restauration	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗
	Hôtels	✗	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✗	✗	✗
	cinéma	✗	✗	✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public 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 secondaires ou tertiaires				
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	✗	✗	✗

De plus sont interdits, sauf pour les STECAL :

- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanning,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature, hors conditions

- précisées pour la zone Ar;
- L'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois
 - le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - La création ou l agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
 - L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports ;
 - L'aménagement d'un golf ;
 - En secteur A et Av, à moins qu'ils ne soient 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,
 - 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.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.
 - les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
 - les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
 - tout ouvrage limitant la continuité écologique est interdit dans les cours d'eau et dans les espaces de liberté des Usines
- Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après sont interdites.

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

Destinations	Sous-destination	N	Ne	Ngv
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		*	*
	Exploitation forestière			*
Habitat				
Habitation	logement		*	
	hébergement	*	*	*
Commerce et activité de service				
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	*	*	*
	restauration	*	*	*
	Commerce de gros	*	*	*
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	*	*	*
	Hôtels	*	*	*
	Autres hébergements touristiques	*	*	*

	cinéma	*	*	
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public 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 secondaire ou tertiaire				
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	*	*	*

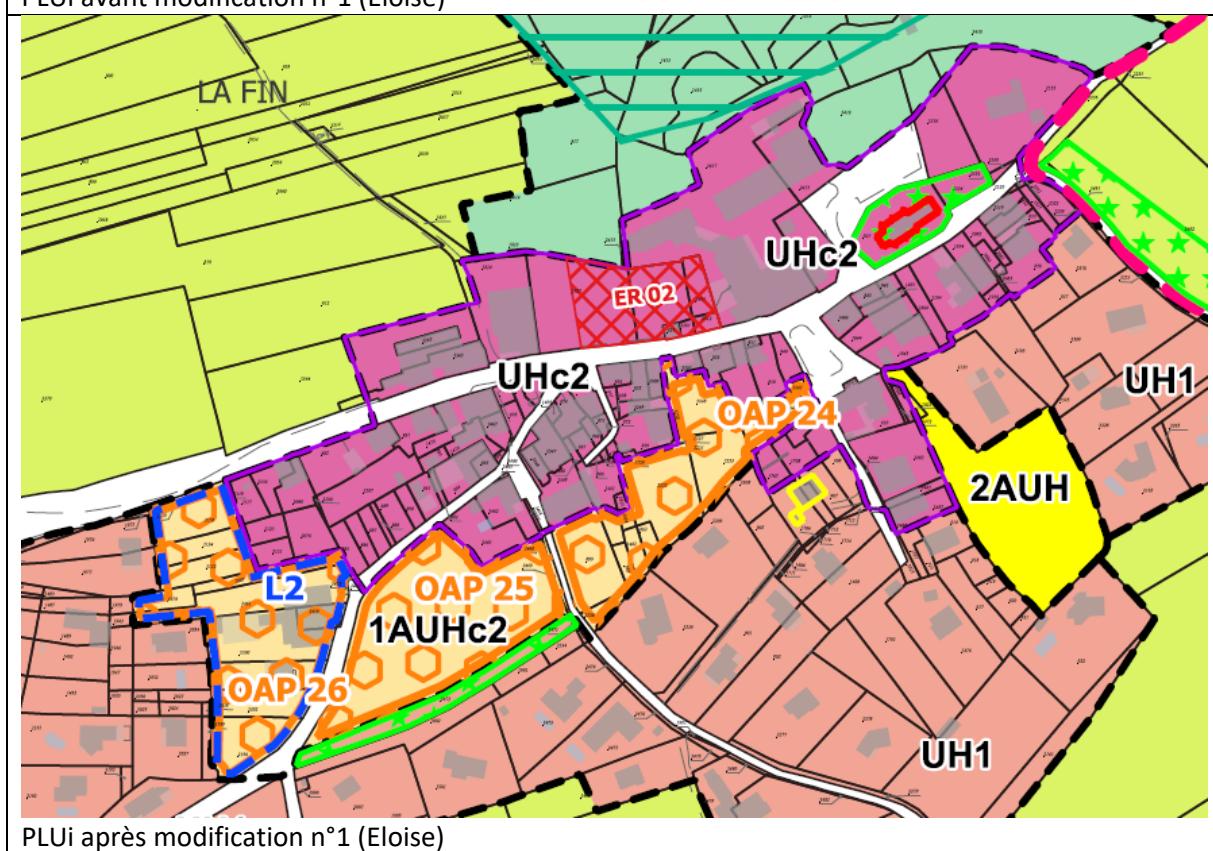
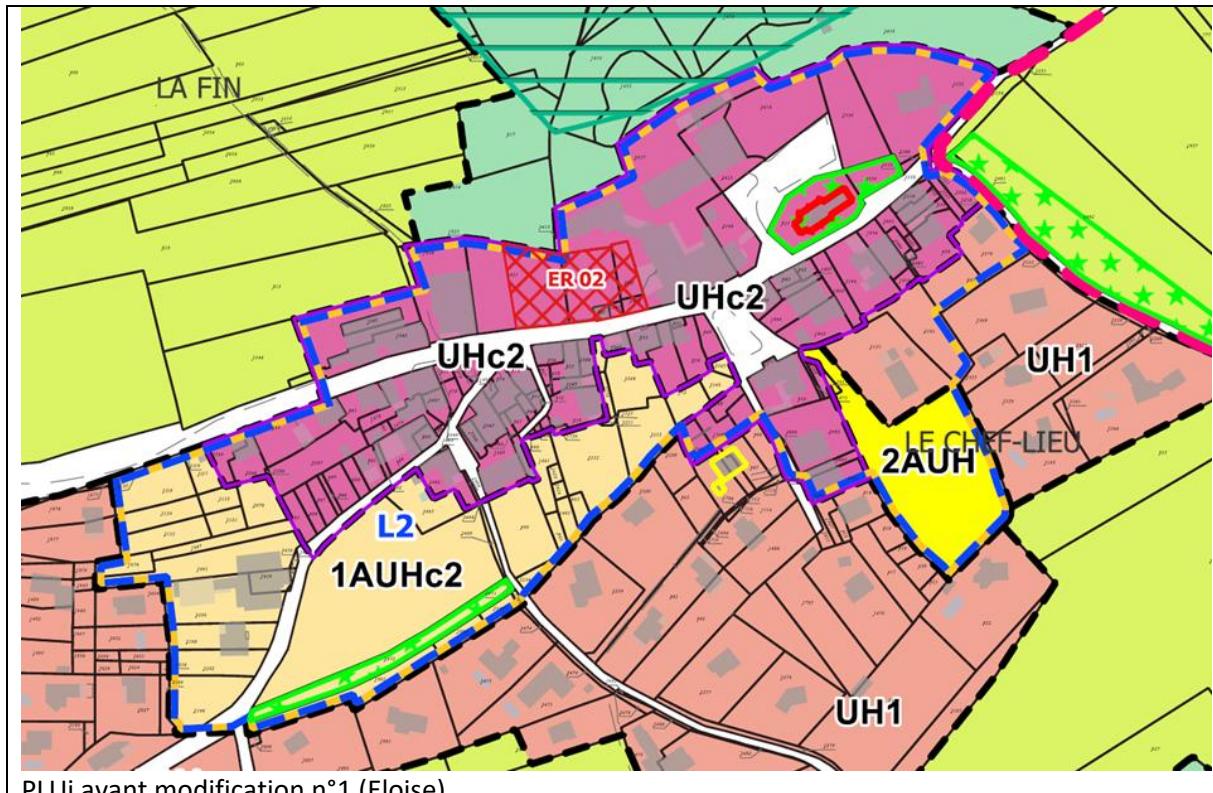
De plus sont interdits, sauf pour les STECAL :

- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanning;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature;
- L'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois, hors conditions précisées pour la zone Ngy ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports ;
- L'aménagement d'un golf ;
- En secteur N, Ne, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, 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 ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage, hors conditions précisées pour la zone Ngy ;
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs;
- tout ouvrage limitant la continuité écologique est interdit dans les cours d'eau et dans les espaces de liberté des Usset

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après sont interdites.

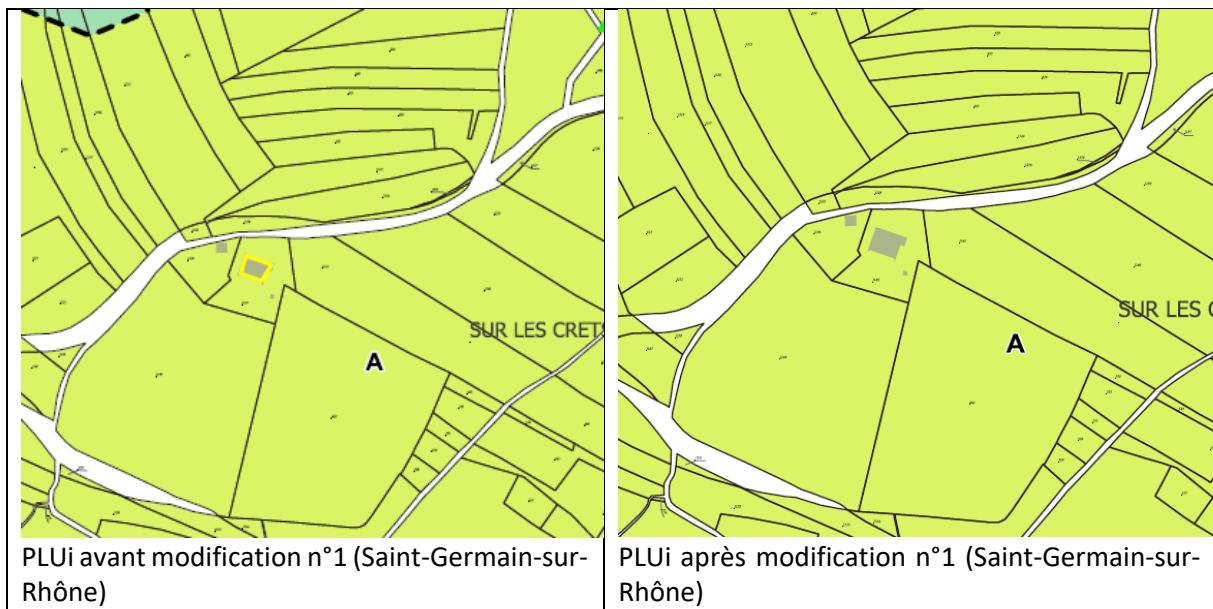
2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUi

➤ Concernant le centre-village d'Eloise

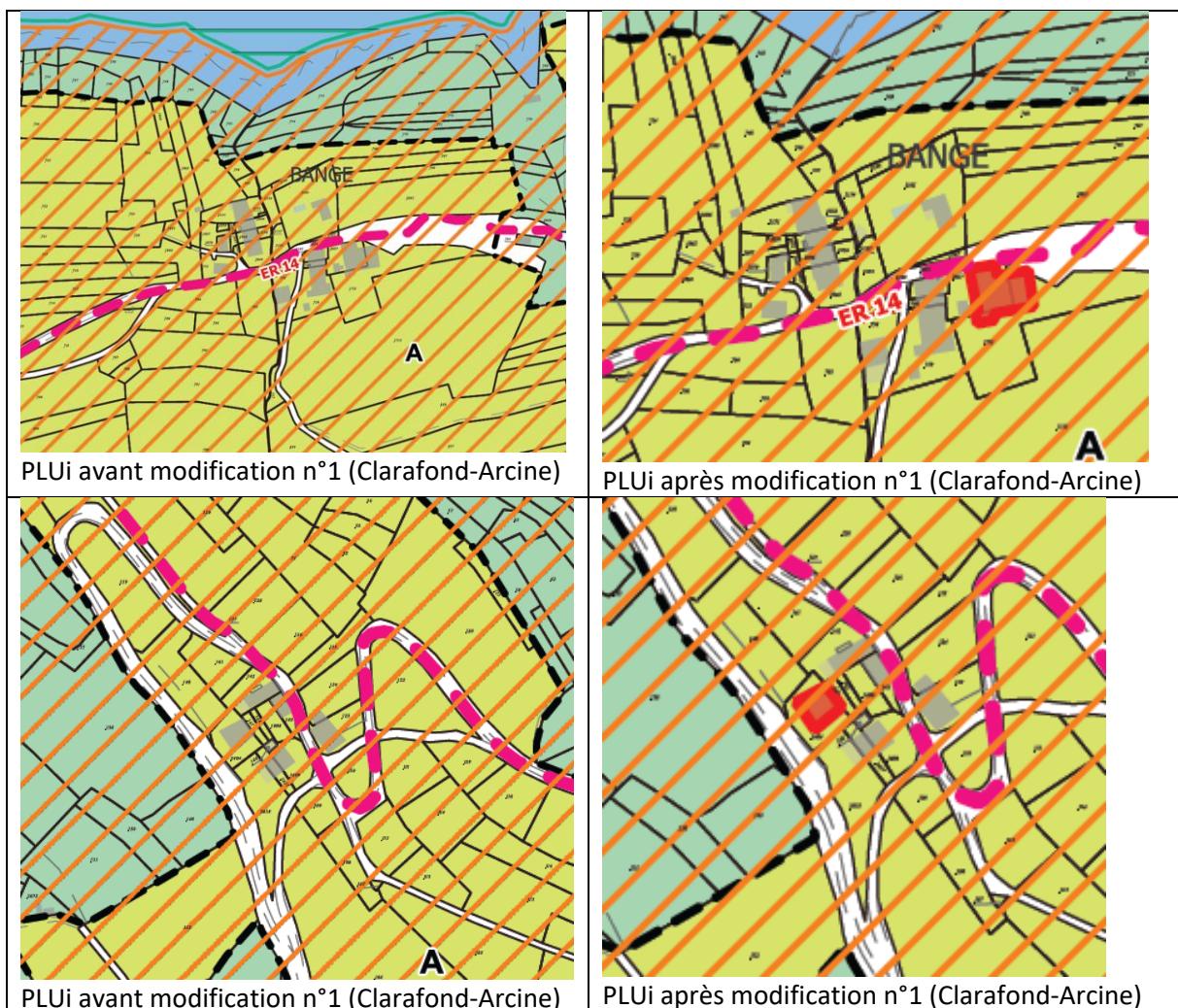


➤ **Concernant la rectification d'erreurs matérielles**

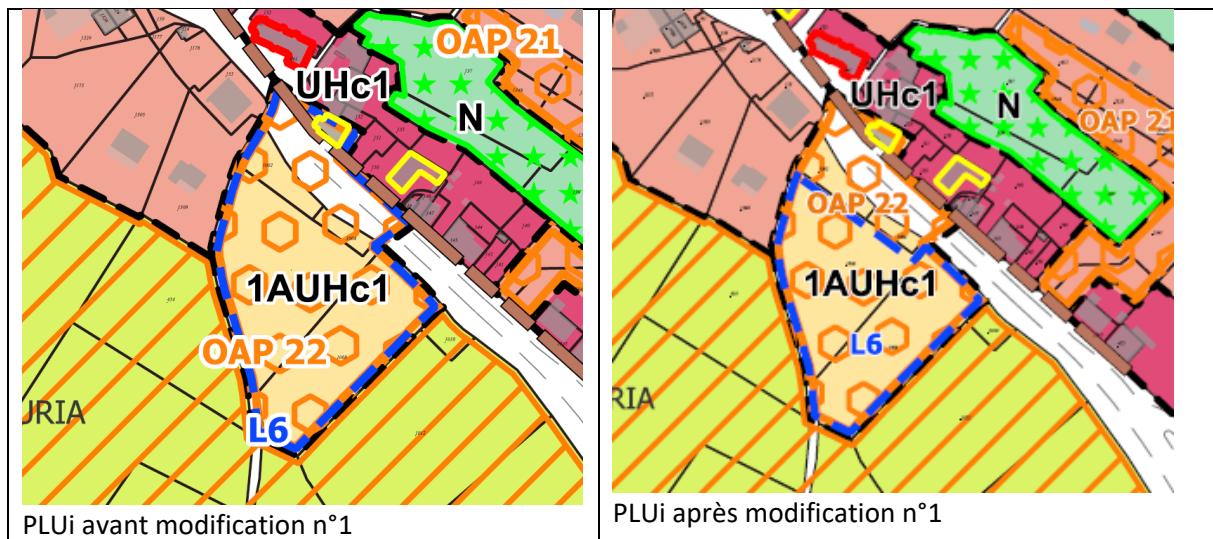




➤ **Concernant l'identification de constructions pouvant changer de destination**



➤ **Concernant l'OAP sectorielle n°22 « secteur de Vanzy Sud » (commune de Vanzy)**



3. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLUi

➤ Concernant le centre-village d'Eloise

Les OAP n°24, n°25 et n°26 sont ajoutées.

Zone 1AUHc2 / OAP 24: Chemin de Ney

LE SITE

Le site concerné est situé au cœur du Chef-lieu. Il est bordé au Nord par des constructions typiques du chef-lieu historique, localisées en bordure de la Route du 14 juin 1944, à l'Est par la Rue Basse qui dessert notamment la Mairie, au Sud par des constructions de type habitat individuel peu dense, et à l'Ouest par le Chemin de Ney.

Il est constitué d'un espace vert arboré, et de plusieurs potagers, ainsi que d'un espace cultivé.

Il s'étend sur environ 0,46 ha.



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Les objectifs d'aménagement

Conforter la structure bâtie du Chef-lieu, en tant que lieu de vie et d'habitat, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des équipements et au cœur du Chef-lieu, et ainsi contribuer à la réduction des déplacements motorisés, tout en maintenant une armature d'espaces verts et ouverts en cœur de Chef-lieu.

Œuvrer pour que ce secteur contribue à la mise en place d'un projet villageois dimensionné à l'échelle de la commune, et ainsi œuvrer pour :

- un confortement de l'armature des espaces publics et collectifs du Chef-lieu,
- une offre d'habitat diversifiée (logement collectif et intermédiaire) performante en matière de qualité environnementale des constructions et aménagements urbains et paysagers,
- et des gabarits et forme urbaine compatibles avec l'environnement bâti rural marqué de la commune,
- un traitement des espaces extérieurs qualitatif, permettant le maintien d'un caractère « ouvert » sur le secteur, et la pénétration de la nature en milieu habité,
- le maintien voire le développement des jardins potagers et partagés existants.

Porter une attention particulière au caractère rural de la commune tant pour l'architecture et le gabarit des constructions nouvelles que pour le traitement des espaces publics, collectifs ou privés extérieurs dans le respect du "sens du lieu".

Limiter l'emprise des infrastructures routières au profit de la qualité de l'opération, de la place données aux « modes actifs », et de la tranquillité des futurs habitants.

Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Secteurs opérationnels

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

Les secteurs S1 et S2 doivent chacun faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Accès et desserte motorisés

L'emprise des infrastructures routières doit être limité.

La desserte motorisée des secteurs S1 et S2 doivent se faire à l'appui d'un accès unique à positionner et aménager selon les principes du schéma opposable, à partir du Chemin de Ney.

La mise en œuvre d'une opération sur le secteur S1 doit prendre en compte la nécessaire desserte du secteur S2.

A partir de cet accès, une voie de desserte interne adaptée aux opérations qu'elle dessert, en impasse avec aire de retournement, doit être créée, permettant d'accéder aux stationnements des constructions.

Accès et desserte "modes actifs"

Un maillage de cheminements Nord-Sud et Est-Ouest, dédiés aux « modes actifs » (non motorisés) doivent être positionnés et aménagés, selon les principes du schéma opposable :

- Un axe majeur structurant doit être mis en place d'Est en Ouest, permettant de connecter le cœur de village au Chemin du Ney, et ainsi de relier les futures constructions au secteur de la Mairie.
- Un cheminement doit également être mis en place dans l'axe Nord-Sud, permettant de relier la Route du 14 juin 1944 au secteur des jardins partagés.
- Une desserte en « modes actifs » doit s'organiser au sein de l'opération pour permettre de desservir l'ensemble des constructions, à l'intérieur du site.

Composition et forme urbaine

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site :

- Les constructions doivent avoir un gabarit maximal de R+1+C, et s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours.
- Les constructions de type petit collectif et logement intermédiaire. Elles doivent permettre une densification douce du secteur, tout en maintenant les distances avec le bâti existant.
- En cas de répétition des formes architecturales sur plusieurs bâtiments, la recherche d'une variation sur le même thème architectural doit être privilégiée.

Principaux espaces collectifs

Le développement d'une armature d'espaces publics est envisagé par la commune en partie Est du secteur, comprenant notamment le maintien et le développement de jardins partagés.

Un espace public pourra être aménagé en bordure Est de l'opération, afin de faire le lien avec la place de la Mairie.

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

La simplicité des aménagements doit être la règle. En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbanisé.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur. Les clôtures bois du type ganivelles sont à privilégier (les panneaux mailles rigides sont à proscrire).

Pour les espaces collectifs, notamment les circulations piétonnes, il doit être recherché une réalisation en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales : mise en valeur aérienne des eaux pluviales récupérées sur les toitures, utilisation de la pente pour valoriser le chemin de l'eau.

Le stationnement lié aux constructions doit être regroupé au sein d'aires de stationnement mutualisé, et positionné à proximité de la voie de desserte de l'opération. Une partie des stationnements peut être mis en œuvre à proximité des constructions, de manière très ponctuelle, notamment pour le stationnement couvert ou intégré aux constructions. Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur.

L'éclairage devra être raisonné, et composé de balisages, avec coupures nocturnes.

Architecture et qualité des constructions

La conception générale tant sur l'implantation du bâti dans la pente, sa morphologie et sa modénature, devra être influencée contextuellement par l'architecture rurale existante.

Une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.

L'ensemble des balcons et terrasses privatives (hors RDJ) doivent être entièrement abrités.

Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié, et leur intimité avec les constructions voisines doit être recherchée.

Programme de construction de l'opération

L'opération doit permettre globalement la réalisation d'une dizaine de logements de type intermédiaire, répartis dans les secteurs S1 et S2.

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

Le secteur S2 pourra être ouvert à l'urbanisation à la suite de l'obtention des déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux des constructions du secteur S1.

Schéma opposable



Légende

	Périmètre de l'OAP
	Secteur opérationnel
	Secteur préférentiel d'implantation des constructions
	Principe d'accès unique à positionner et créer
	Liaison modes actifs à positionner et créer
	Jardins partagés communaux à positionner et aménager en cœur d'opération
	Espace public à requalifier et réaménager
	Arbres à conserver / planter

Zone 1AUHc2 / OAP 25 : Rue de la Barcy

LE SITE

Le site concerné est situé en partie Ouest du Chef-lieu. Il est bordé au Nord-Ouest par la Rue de la Barcy, au Nord par une construction individuelle, à l'Est par le Chemin de Ney, et au Sud par un espace arboré de forte qualité paysagère.

Il est constitué d'un pré de fauche.

Il s'étend sur environ 0,5 ha.



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Les objectifs d'aménagement

Conforter la structure bâtie du Chef-lieu, en tant que lieu de vie et d'habitat, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des équipements et au cœur du Chef-lieu, et ainsi contribuer à la réduction des déplacements motorisés, tout en maintenant une armature d'espaces verts et ouverts en cœur de Chef-lieu.

Œuvrer pour que ce secteur contribue à la mise en place d'un projet villageois dimensionné à l'échelle de la commune, et ainsi œuvrer pour :

- un confortement de l'armature des espaces publics et collectifs du Chef-lieu,
- une offre d'habitat diversifiée répondant notamment aux besoins des seniors et/ou des jeunes, performante en matière de qualité environnementale des constructions et aménagements urbains et paysagers,
- et des gabarits et forme urbaine compatibles avec l'environnement bâti rural marqué de la commune,
- un traitement des espaces extérieurs qualitatif, permettant le maintien d'un caractère « ouvert » sur le secteur, et la pénétration de la nature en milieu habité,
- le maintien et la valorisation de l'espace arboré existant en partie Sud du site.

Porter une attention particulière au caractère rural de la commune tant pour l'architecture et le gabarit des constructions nouvelles que pour le traitement des espaces publics, collectifs ou privés extérieurs dans le respect du "sens du lieu".

Limiter l'emprise des infrastructures routières au profit de la qualité de l'opération, de la place données aux « modes actifs », et de la tranquillité des futurs habitants.

Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accès et desserte motorisés

L'emprise des infrastructures routières doit être limité.

La desserte motorisée de l'opération doit se faire à l'appui d'un accès unique à positionner et aménager selon les principes du schéma opposable, à partir de la Rue de la Bancy.

A partir de cet accès, une voie de desserte interne adaptée aux opérations qu'elle dessert, en impasse avec aire de retournement, doit être créée, permettant d'accéder aux stationnements des constructions.

Accès et desserte "modes actifs"

Un maillage de cheminement Est-Ouest, dédiés aux « modes actifs » (non motorisés) doit être positionné et aménagé, selon les principes du schéma opposable, en partie Sud de l'opération, permettant par ailleurs la préservation et la mise en valeur de l'espace arboré.

Une desserte en « modes actifs » doit s'organiser au sein de l'opération pour permettre de desservir l'ensemble des constructions, à l'intérieur du site.

Composition et forme urbaine

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site :

- Les constructions doivent avoir un gabarit maximal de R+1+C, et s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours.
- Les constructions de type petit collectif et logement intermédiaire. Elles doivent permettre une densification douce du secteur, tout en maintenant les distances avec le bâti existant.
- En cas de répétition des formes architecturales sur plusieurs bâtiments, la recherche d'une variation sur le même thème architectural doit être privilégiée.

Principaux espaces collectifs

La préservation, le maintien et la valorisation de l'espace arboré existant doit être réalisée, à l'appui notamment de l'aménagement d'un cheminement modes doux traversant d'Est en Ouest.

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

La simplicité des aménagements doit être la règle. En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbanisé.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur. Les clôtures bois du type ganivelles sont à privilégier (les panneaux mailles rigides sont à proscrire).

Pour les espaces collectifs, notamment les circulations piétonnes, il doit être recherché une réalisation en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales : mise en valeur aérienne des eaux pluviales récupérées sur les toitures, utilisation de la pente pour valoriser le chemin de l'eau.

Le stationnement lié aux constructions doit être regroupé au sein d'aires de stationnement mutualisé, et positionné à proximité de la voie de desserte de l'opération. Une partie des stationnements peut être mis en œuvre à proximité des constructions, de manière très ponctuelle, notamment pour le stationnement couvert ou intégré aux constructions. Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur.

L'éclairage devra être raisonné, et composé de balisages, avec coupures nocturnes.

Architecture et qualité des constructions

La conception générale tant sur l'implantation du bâti dans la pente, sa morphologie et sa modénature, devra être influencée contextuellement par l'architecture rurale existante.

Une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.

L'ensemble des balcons et terrasses privatives (hors RDJ) doivent être entièrement abrités.

Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié, et leur intimité avec les constructions voisines doit être recherchée.

Programme de construction de l'opération

L'opération doit permettre globalement la réalisation de 15 à 20 logements.

Schéma opposable



Légende

	Périmètre de l'OAP
	Secteur préférentiel d'implantation des constructions
	Principe d'accès unique à positionner et créer
	Liaison modes actifs publique à créer
	Arbres à conserver / planter

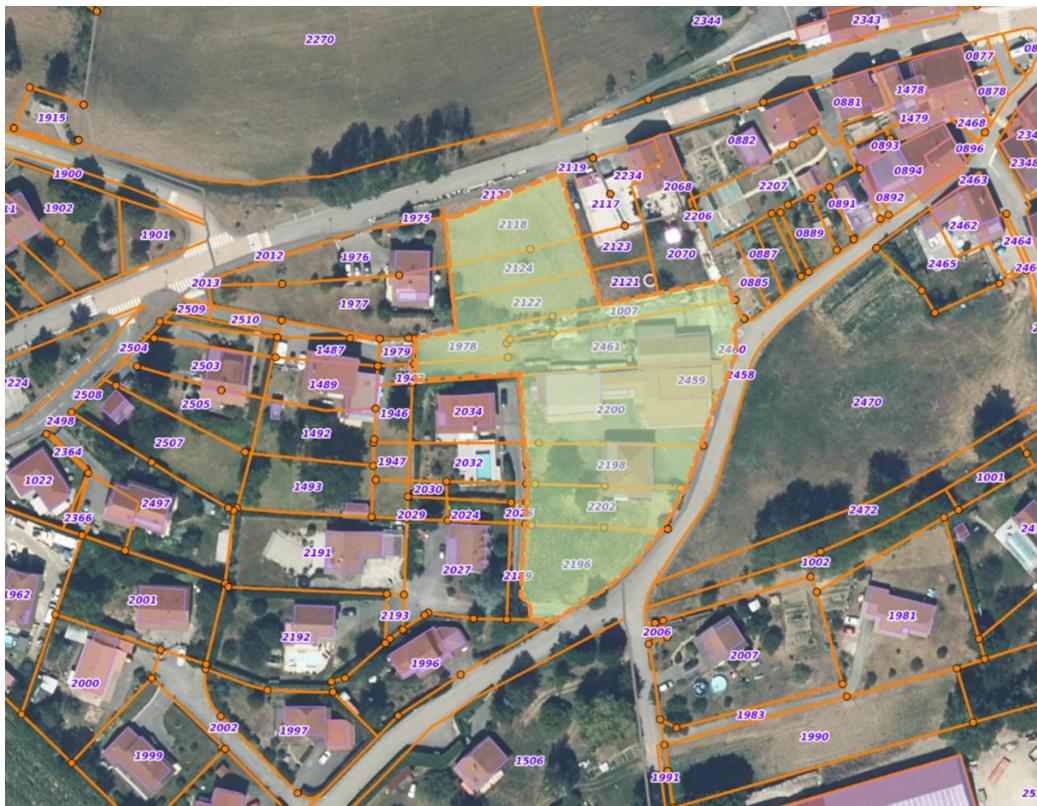
Zone 1AUHc2 / OAP 26 : Chef-lieu Ouest

LE SITE

Le site concerné est situé en partie Ouest du Chef-lieu. Il est bordé au Nord par la Rue du 14 juin 1944, à l'Est par une construction d'habitat individuel et par la Rue de la Barcy, au Sud par la Rue de la Barcy, et à l'Ouest par des constructions de type habitat individuel peu dense.

Il est constitué de prés de fauche, ainsi que de constructions à vocation d'entrepôt artisanaux, ainsi qu'une construction ancienne à vocation d'habitat qui n'a pas de valeur sur le plan architectural, qui ont vocation à être démolis.

Il s'étend sur environ 0,6 ha.



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Les objectifs d'aménagement

Conforter la structure bâtie du Chef-lieu, en tant que lieu de vie et d'habitat, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des équipements et au cœur du Chef-lieu, et ainsi contribuer à la réduction des déplacements motorisés, tout en maintenant une armature d'espaces verts et ouverts en cœur de Chef-lieu.

Œuvrer pour que ce secteur contribue à la mise en place d'un projet villageois dimensionné à l'échelle de la commune, et ainsi œuvrer pour :

- une offre d'habitat diversifiée (logement collectif et intermédiaire) performante en matière de qualité environnementale des constructions et aménagements urbains et paysagers,
- des gabarits et forme urbaine compatibles avec l'environnement bâti rural marqué de la commune,
- un traitement des espaces extérieurs qualitatif, permettant le maintien d'un caractère « ouvert » sur le secteur, et la pénétration de la nature en milieu habité.

Porter une attention particulière au caractère rural de la commune tant pour l'architecture et le gabarit des constructions nouvelles que pour le traitement des espaces publics, collectifs ou privés extérieurs dans le respect du "sens du lieu".

Limiter l'emprise des infrastructures routières au profit de la qualité de l'opération, de la place données aux « modes actifs », et de la tranquillité des futurs habitants.

Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Secteurs opérationnels

L'opération est divisée en trois secteurs opérationnels, tels qu'identifiés au schéma opposable : un secteur S1 au Nord du site, un secteur S2 au centre, et un secteur S3 au Sud du site.

Les secteurs S1 et S3 doivent chacun faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le secteur S2 doit s'intégrer soit dans le cadre de l'opération d'ensemble du secteur S1, soit dans celle du secteur S3.

Accès et desserte motorisés

L'emprise des infrastructures routières doit être limité.

La desserte motorisée de l'opération doit se faire à l'appui de deux accès possibles à positionner et aménager selon les principes du schéma opposable, l'un à partir de la Rue de la Barcy, et l'autre à partir de la Rue du 14 juin 1944.

A partir de ces accès, une voie de desserte interne adaptée aux opérations qu'elle dessert, doit être créée, permettant d'accéder aux stationnements des constructions.

Accès et desserte "modes actifs"

Un maillage de cheminement Est-Ouest (permettant de relier l'Allée de l'Oratoire à la Rue de la Barcy) et Nord-sud (permettant de relier la Rue du 14 juin 1944 à la Rue de la Barcy), dédiés aux « modes actifs » (non motorisés) doit être positionné et aménagé, selon les principes du schéma opposable.

Une desserte en « modes actifs » doit s'organiser au sein de l'opération pour permettre de desservir l'ensemble des constructions, à l'intérieur du site.

Composition et forme urbaine

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site :

- Les constructions doivent avoir un gabarit maximal de R+1+C, et s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours.
- Les constructions de type petit collectif et logement intermédiaire. Elles doivent permettre une densification douce du secteur, tout en maintenant les distances avec le bâti existant.
- En cas de répétition des formes architecturales sur plusieurs bâtiments, la recherche d'une variation sur le même thème architectural doit être privilégiée.

Principaux espaces collectifs

Au moins un espace vert collectif doit être positionné et aménagé, pour l'agrément des futurs habitants.

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

La simplicité des aménagements doit être la règle. En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbanisé.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur. Les clôtures bois du type ganivelles sont à privilégier (les panneaux mailles rigides sont à proscrire).

Pour les espaces collectifs, notamment les circulations piétonnes, il doit être recherché une réalisation en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales : mise en valeur aérienne des eaux pluviales récupérées sur les toitures, utilisation de la pente pour valoriser le chemin de l'eau.

Le stationnement lié aux constructions doit être regroupé au sein d'aires de stationnement mutualisé, et positionné à proximité de la voie de desserte de l'opération. Une partie des stationnements peut être mis en œuvre à proximité des constructions, de manière très ponctuelle, notamment pour le stationnement couvert ou intégré aux constructions. Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur.

L'éclairage devra être raisonné, et composé de balisages, avec coupures nocturnes.

Architecture et qualité des constructions

La conception générale tant sur l'implantation du bâti dans la pente, sa morphologie et sa modénature, devra être influencée contextuellement par l'architecture rurale existante.

Une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.

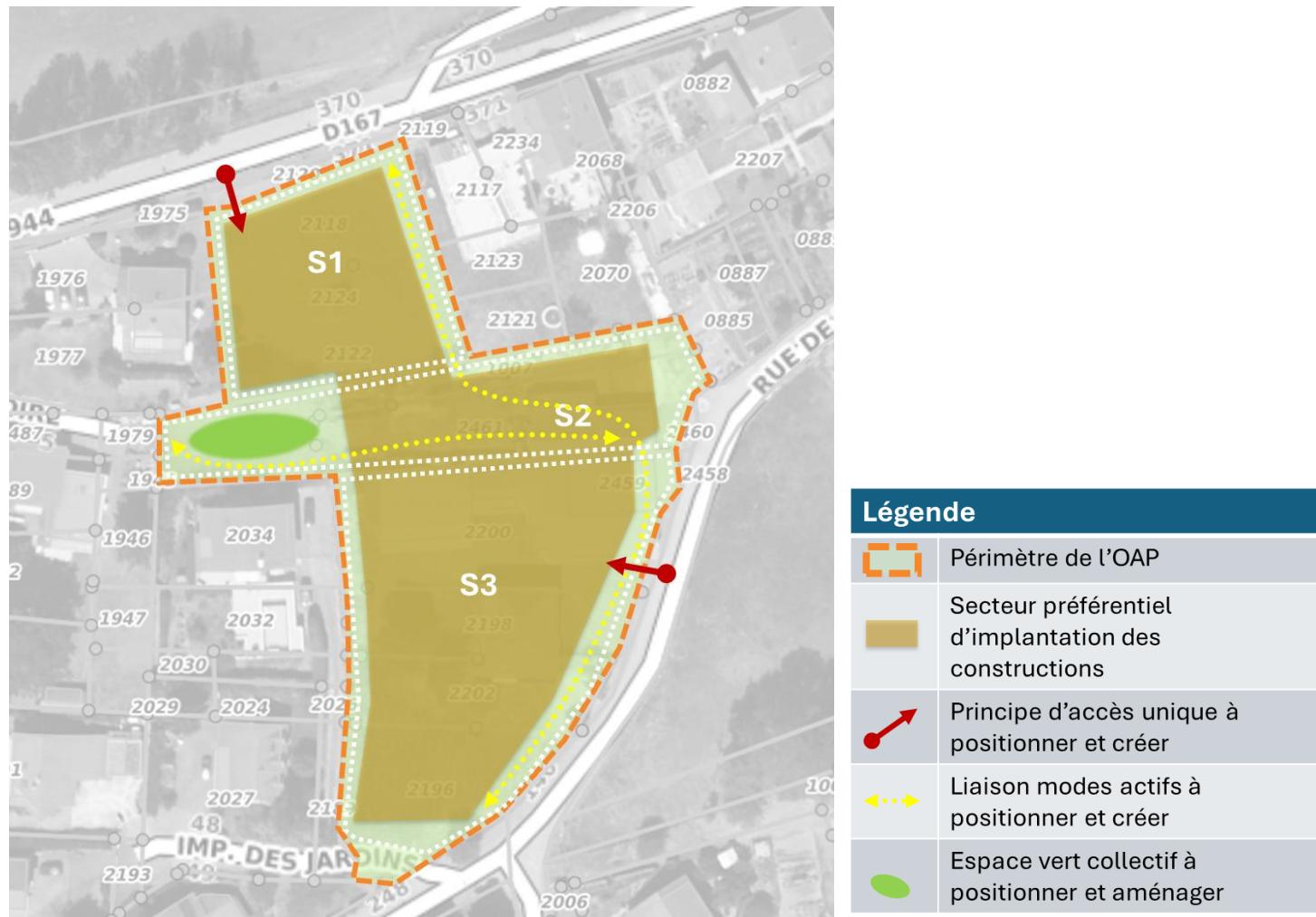
L'ensemble des balcons et terrasses privatives (hors RDJ) doivent être entièrement abrités.

Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié, et leur intimité avec les constructions voisines doit être recherchée.

Programme de construction de l'opération

Les opérations doivent respecter une densité d'environ 35 lgt/ha, permettant la réalisation d'environ 20 logements sur l'ensemble du secteur. Le projet devra prendre en compte les dispositions réglementaires en matière de mixité sociale inscrites dans le règlement écrit.

Schéma opposable



➤ Concernant l'OAP thématique

La liste suivante est ajoutée.

OAP THÉMATIQUE E / NATURE EN MILIEU HABITÉ

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR TOUTE NOUVELLE PLANTATION

- Sont à éviter : les espèces invasives, ainsi que les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux.
- Les espèces locales, et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées, en particulier pour la constitution de haies paysagères en limites séparatives : ceci pour contribuer à la diversité biologique des végétaux et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs.
- Les espèces "exotiques" doivent rester exceptionnelles et ponctuelles.
- Les espèces d'arbres et d'arbustes à privilégier sont les suivants :
 - Arbres : Arbre aux 40 écus, Arbre de Judée, Aubépine, Cèdre, Châtaignier, Chêne Sessile, Chêne pédonculé, Cognassier, Copalme, Cormier, Erable champêtre, Erable sycomore, Hêtre, If commun, Marronnier (acclimaté), Merisier, Micocoulier, Noyer, Orme Commun, Orme de Sibérie, Peuplier blanc, Peuplier d'Italie (acclimaté), Pin, Platane (acclimaté), Poirier, Pommier, Prunier, Sapin, Saule blanc, Saule osier, Saule pleureur, Savonnier, Sorbier des oiseaux, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Tremble, Tulipier de Virginie.
 - Arbustes : Althaéa, Amélanchier, Aubépine, Berbéris, Buis, Buisson ardent, Chèvrefeuille, Cognassier du Japon, Corète du Japon, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Cotonéaster (à l'exception du Cotoneaster horizontalis), Deutzia, Eglantier, Epine-vinette, Erable champêtre, Erable du Japon, Forsythia, Framboisier, Fusain d'Europe, Genêt, Genévrier, Groseillier commun, Glycine, Houx, Prunelier, Saule cendré, Saule Marsault, Sureau, Troène, Viorne Obier.



➤ **Concernant le logement aidé dans les OAP sectorielles**

La mention « en nombre de logement et en surface de plancher » est supprimée dans toutes les OAP.

➤ **Concernant l'OAP sectorielle n°22 « secteur de Vanzy Sud » (commune de Vanzy)**

SEMINÉ

ZONE 1AUHc1 / OAP 22 / Secteur de Vanzy Sud

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 0,9 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Dans le secteur S1, l'aménagement sera réalisé **en plusieurs tranches ou** par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération.

Dans le secteur S2, l'aménagement sera réalisé **par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération.**

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUc1.

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 20 logements

Pour une densité de l'ordre de 22 logt/ha

Avec 6 logements aidés, **conformément aux dispositions des règlements écrit et graphique. (en nombre de logements et en surface de plancher)**