

THONON
agglomération



Commune de Anthy-sur-Léman

Maîtrise d'ouvrage Thonon
Agglomération

Modification n°1 du PLU

Pièce n°1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

Septembre 2018

Elaboration approuvée le :
30 Mai 2017

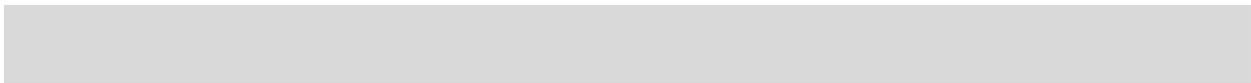
Modification n°1, approuvée le :
25 Septembre 2018

SOMMAIRE

PREAMBULE.....3
 Document d'urbanisme en vigueur et contexte de la mission d'évolution du
 PLU.....3
 Objectifs poursuivis3
 Procédure de modification de droit commun4
 Rappel des orientations du PADD5

LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU6
 Modifications de zonage6
 Modifications de règlement23
 Modifications des orientations d'aménagement31

CONCLUSION35



PREAMBULE

Document d'urbanisme en vigueur et contexte de la mission d'évolution du PLU

La commune de Anthy-sur-Léman est couverte par un PLU, ré-approuvé par Thonon Agglomération en date du 30 mai 2017 suite à l'annulation par le jugement n° 1304578 du 31 octobre 2016 du Tribunal administratif de Grenoble de la délibération du 24 juillet 2013 approuvant le PLU par le conseil municipal.

La compétence urbanisme a été confiée à la Communauté de Communes du Bas Chablais depuis le 29 octobre 2015, puis à la Communauté d'Agglomération Thonon Agglomération créée depuis le 1^{er} janvier 2017. C'est désormais elle qui est compétente pour mener les procédures d'élaboration, et d'évolution des documents d'urbanisme.

La CCBC a lancé, par délibération en date du 17 décembre 2015, la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

De ce fait, dans l'attente d'un projet global mené à l'échelle de la CCBC, c'est le PLU communal qui reste en vigueur à Anthy-sur-Léman. Seules des procédures d'évolutions mineures peuvent intervenir sur le document d'urbanisme communal.

C'est dans ce contexte que la commune de Anthy-sur-Léman, la CCBC puis Thonon Agglomération compétente en la matière, ont décidé de faire évoluer le PLU en application afin d'adapter quelques éléments, qui se sont avérés complexes ou inadaptés à l'usage du PLU depuis son approbation.

Objectifs poursuivis

Les évolutions souhaitées pour le PLU concernent principalement :

- Le règlement : mise à jour de référence réglementaire, adaptation suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, toilettage global du document (voir rapport ci-après) ;
- Le zonage : évolution de la limite entre les zones AUa et UA et évolution du périmètre des OA en conséquence, secteur du Chef-lieu ; évolution de la limite entre les zones UA et UE, site de l'école ; évolution de la zone UE vers UC et mise en place d'OA, secteur Sur le Bois ; suppression, ajout, renumérotation des emplacements réservés et mise à jour de la liste des emplacements réservés en conséquence ; suppression/modification de plusieurs servitudes de chemins piétons ;
- Les Orientations d'Aménagement (OA) : toilettage du document et mise en cohérence avec les modifications de règlement ; renumérotation des OA en cohérence avec le plan de zonage ; mise à jour de l'OA2 dans son périmètre et son programme ; mise à jour du périmètre de l'OA3 ; création d'OA7.

Procédure de modification de droit commun

Les évolutions souhaitées :

- Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De ce fait, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision.

C'est pourquoi, la procédure de modification est adaptée afin de faire évoluer le PLU. En effet, le code de l'urbanisme indique que « 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 L153-36 du code de l'urbanisme).

C'est la procédure de modification de droit commun qui a été menée, régie par les articles L153-41 à L153-44.

Le dossier de modification a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

Les avis reçus proviennent de :

- La Chambre des métiers et de l'artisanat de Haute-Savoie – avis favorable
- La Chambre de commerce et d'industrie de Haute-Savoie – pas de remarque
- Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement d'Aménagement du Chablais – pas de remarque
- La Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc : demande une évolution concernant l'ER n°14
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité : demande des évolutions concernant les ER n°14 et n°17

L'enquête publique s'est déroulée du 24 juin au 17 juillet 2018.

Le projet a pas été modifié à la suite de cette enquête publique, afin de tenir compte du rapport du commissaire enquêteur.

Le Conseil d'Agglomération a approuvé la modification n°1 par délibération du 25 Septembre 2018.

Rappel des orientations du PADD

A - Donner une identité valorisante aux espaces agricoles et naturels

A.1 - LES BOIS D'ANTHY

A.2 - LE PLATEAU AGRICOLE

A.3 - LES ESPACES NATURELS ENTRE SECHEX ET CORZENT

B - Hiérarchiser et organiser le développement des enveloppes urbaines

B.1 - AFFIRMER LA PERSONNALITE, L'IDENTITE URBAINE DU CHEF-LIEU ET DE SECHEX

B.2 - DENSIFIER LES POLES URBAINS SECONDAIRES : LES SAVOYANCES ET L'ENTRE DEUX ROUTES

B.3 - GERER LES QUARTIERS RESIDENTIELS

B.4 – FAVORISER L' UTILISATION RATIONNELLE DE L' ENERGIE

C- Soutenir le développement de l'économie locale

C 1 - SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE PROXIMITE

C.2 - ORGANISER L' ESPACE LEMAN DANS SON ENVELOPPE

D – Une politique des déplacements à définir

LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Modifications de zonage

Les références aux articles du code de l'urbanisme ont été modifiées en cohérence avec les évolutions législatives intervenues depuis l'approbation du PLU.

Chef-lieu – secteur des équipements publics

Contexte et justifications

La commune d'Anthy-sur-Léman s'est engagée dans un projet de réorganisation et d'évolution de ses équipements publics.

Cela se traduit notamment par un projet de transfert du groupe scolaire sur le site de l'Espace du Lac. En effet, les locaux de l'école ne sont plus adaptés aux besoins actuels, et nécessiteraient des investissements considérables pour être réhabilités. De plus, ce transfert sur l'Espace du Lac, permettra de regrouper les équipements, en positionnant le groupe scolaire à proximité immédiate de la salle polyvalente qui proposera prochainement une salle multisports en sous-sol, le bâtiment sera rafraîchi et mis aux normes. Ce site permettra de donner « de l'air » au groupe scolaire, avec un agrandissement des locaux, projet aujourd'hui difficilement réalisable sur un site contraint.

Le projet de groupe scolaire est déjà bien avancé, les acquisitions foncières sont réalisées ainsi que la sélection du candidat de maîtrise d'œuvre.

L'entrée en service du groupe scolaire est prévue pour la rentrée 2020.

Le site de l'Espace du Lac se localise pour majeure partie en zone UE « zone d'équipement public ».

Néanmoins, l'implantation prévue du futur groupe scolaire se situe à cheval entre la zone UE et la zone UA limitrophe.

Bien que le règlement de cette dernière n'empêche pas la réalisation du projet, il s'avère davantage cohérent de prévoir une même zone réservée aux équipements publics sur l'ensemble du site de l'Espace du Lac, incluant les parcelles d'implantation du groupe scolaire (pour rappel, déjà acquises par la collectivité).

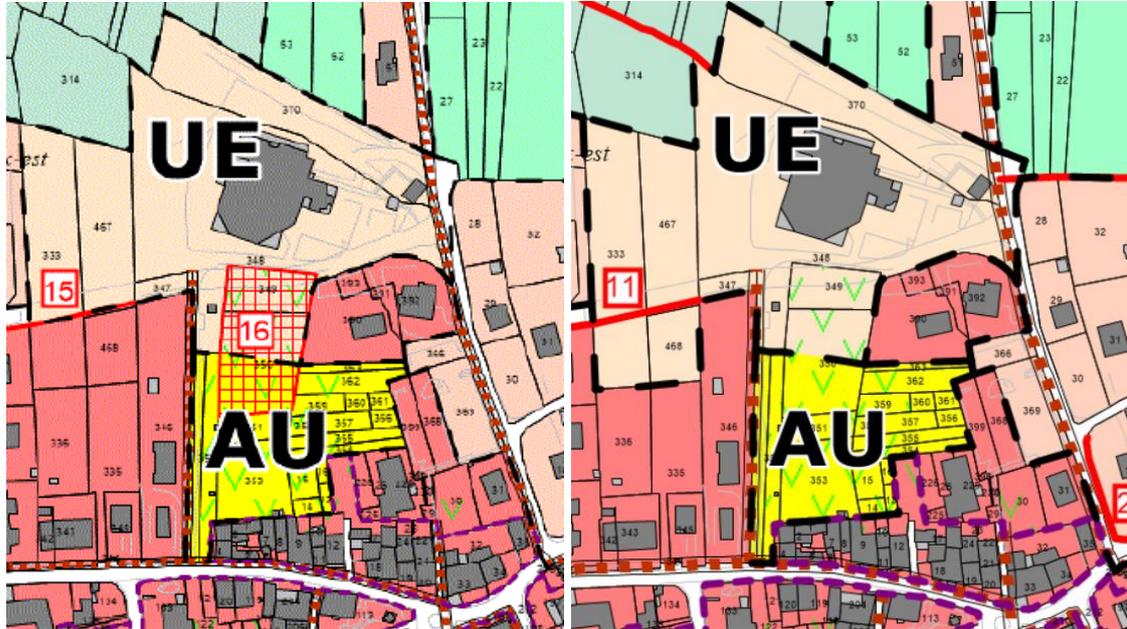
Par ailleurs, sur le même site, un emplacement réservé n°16 avait été instauré avec pour objet « l'aménagement d'espaces publics et sportifs – Espace du Lac ».

Cet ER sera supprimé puisque pour la partie présente en zone UE, les acquisitions ont été réalisées, et pour la partie située en zone AU cela n'apparaît pas cohérent puisque la zone AU est davantage vouée à un développement urbain résidentiel et non d'équipements publics.

Effets

Zonage avant modification

Zonage après modification



Chef-lieu – périmètre d'extension Ouest zones AUa / UA

Contexte et justifications

Le projet de territoire de la commune traduit via le PADD, indique dans son axe « B - Hiérarchiser et organiser le développement des enveloppes urbaines », sous partie « B.1 - AFFIRMER LA PERSONNALITE, L'IDENTITE URBAINE DU CHEF-LIEU ET DE SECHEX » :

« Renforcer le poids urbain du chef-lieu ... :

– En structurant des espaces interstitiels au nord et à l'ouest du chef lieu. Des principes d'urbanisme et d'aménagement devront être définis afin d'organiser au mieux le foncier disponible, sous réserve d'un plan de circulation. (...)

– En re-dynamisant le chef-lieu (...) »

C'est dans ce cadre que s'inscrit le secteur de développement à l'Ouest du Chef-lieu, classé en zone AUa (zone à urbaniser à court et moyen terme) et concerné par des orientations d'aménagement (OA2) sur l'ensemble du périmètre de la zone AUa. Pour se réaliser, le projet doit donc respecter les OA déterminées et être défini sur l'ensemble de la zone.

Ce secteur a fait l'objet d'un premier projet, ce qui a permis de révéler une incohérence de périmètre :

- Les parcelles 146 et 151 ont été aménagées dans le cadre d'une opération immobilière limitrophe en zone UA du Chef-lieu, espace de stationnement et voie d'accès. Bien que ces aménagements puissent être mutualisés entre cette opération achevée et la zone AUa, étant déjà réalisés, ils n'ont pas leur place en zone AUa. Ils sont à rattacher à la zone UA limitrophe dans laquelle est implantée ladite opération.

- Les parcelles 153-154-155-156-157-158-159-160 correspondent à des fonds de jardins de constructions présentes en zone UA limitrophe.

Les investigations menées pour la réalisation d'un projet ont permis de révéler que les propriétaires de ces arrières de jardins ne sont pas vendeurs et souhaitent conserver ses espaces attenants à leur habitation, en l'état.

De ce fait, il est décidé de reclasser ces parcelles en zone UA afin de ne pas bloquer le développement de la zone AUa toute entière, celle-ci ne pouvant se développer que par le biais d'un projet d'ensemble sur le périmètre complet.

La modification de périmètre a pour effet de modifier le périmètre concerné par l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement définies initialement sur le secteur sont également modifiées : voir partie correspondante.

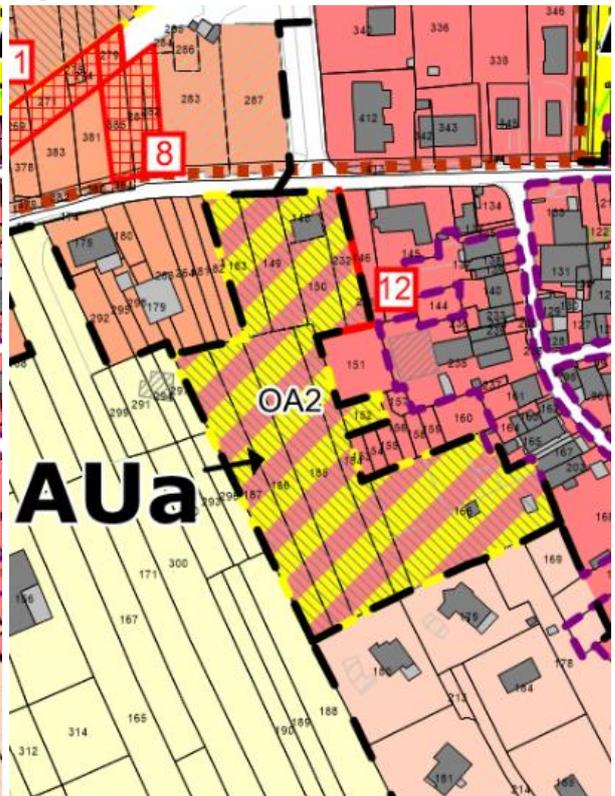
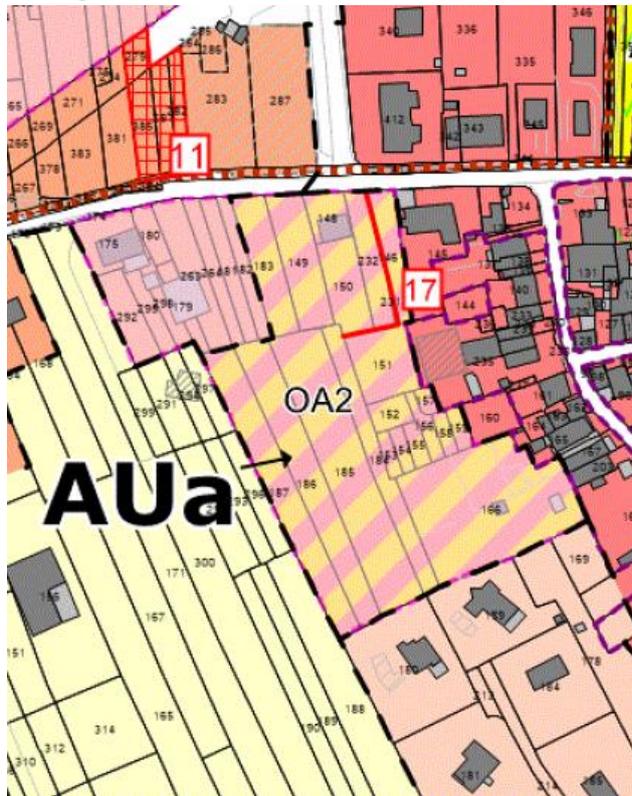
Photographie aérienne et cadastre du secteur étudié



Effets

Zonage avant modification

Zonage après modification



Secteur Sur Les Bois – évolution zone UE en zone UC

Contexte et justifications

Le territoire communal accueille actuellement 4 pôles d'équipements publics :

- 2 polarités sur le Chef-lieu : centre historique et Espace du Lac (mairie, école, salle polyvalente, ...), espaces en mutation (voir sous partie spécifique),
- 1 polarité sur Les Bois (terrains de tennis et autre terrain sportif),
- 1 polarité sur Les Hutins (salle communale, stade de football, skatepark/bikepark).

Le projet communal vise à renforcer l'Espace du Lac (voir sous partie spécifique), ainsi que le site des Hutins davantage tourné vers les loisirs sportifs légers. Un emplacement réservé est mis en place sur ce secteur afin de prévoir l'aménagement d'équipements sportifs.

Le secteur des équipements sur Les Bois ne se justifie pas véritablement, les équipements de loisirs et sportifs étant voués à se concentrer secteur des Hutins et des Ebeaux.

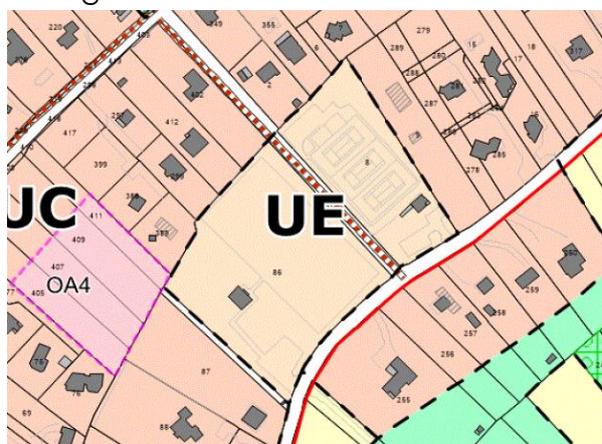
De plus, les équipements situés sur Les Bois sont actuellement situés au sein d'un secteur résidentiel.

La modification a donc pour objet de reclasser ce secteur d'équipements sur Les Bois UE, en zone UC (zone urbaine de densité moyenne à faible) dans lequel il s'insère. Cela permettra un renouvellement urbain sur ce site, en cohérence avec le tissu alentour.

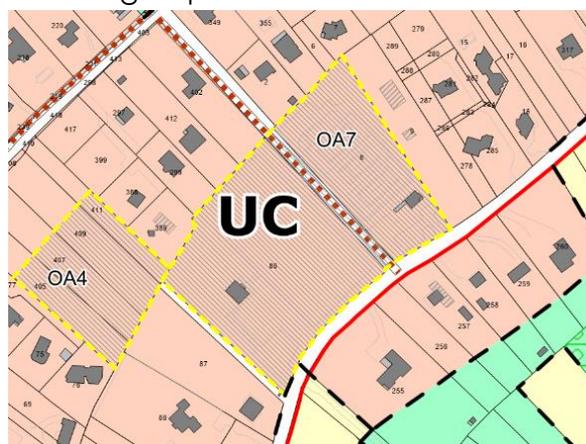
Au vu de la superficie importante de ce tènement (environ 1,5 ha), des Orientations d'Aménagements ont été créées ainsi que la mise en place d'un périmètre de logements sociaux (L151-15 du code de l'urbanisme).

Effets

Zonage avant modification



Zonage après modification



Secteur au Lavret – Modification du périmètre OA3 et L151-15 du code de l'urbanisme (logements sociaux)

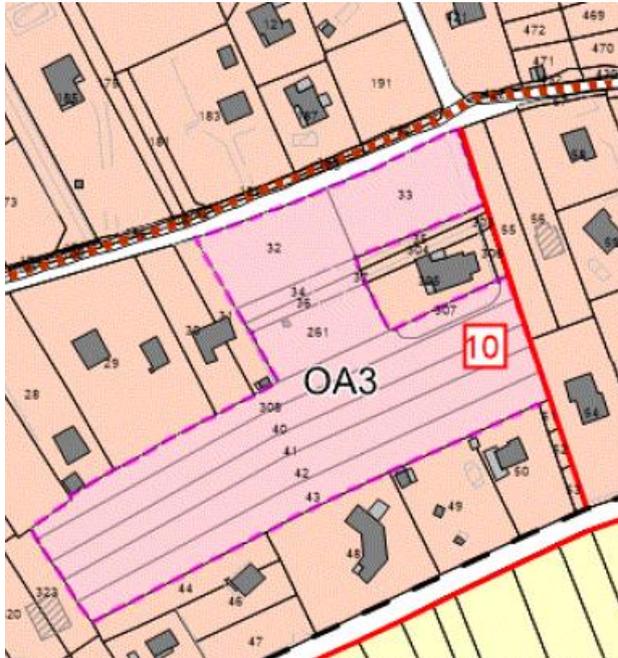
Contexte et justifications

Le périmètre de l'OA3 a été réétudié afin de sortir la parcelle 307, faisant partie de l'unité foncière sur laquelle est implantée une habitation. En effet, cela étant rattaché à la construction existante et n'étant pas voué à muter, cela bloque tout le reste du périmètre actuel, ce secteur ne pouvant se développer que par le biais d'un projet d'ensemble sur le périmètre complet.

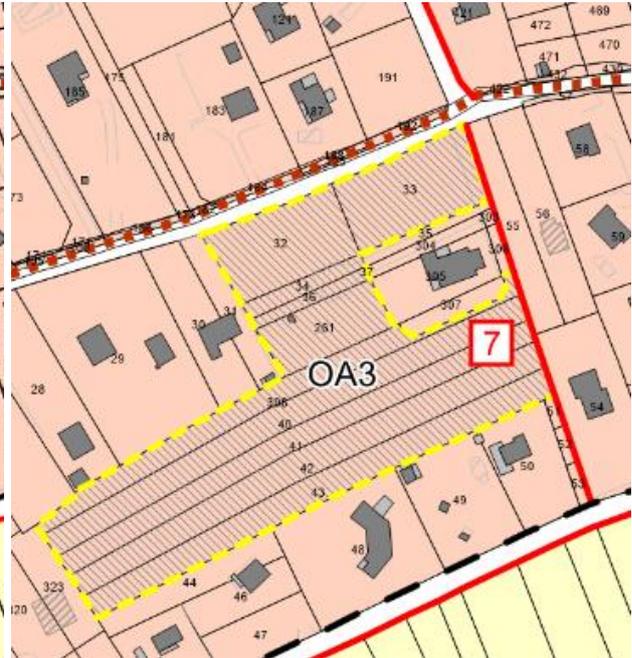


Effets

Zonage avant modification



Zonage après modification



La modification de périmètre a pour effet de modifier le périmètre concerné par l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés

La collectivité a procédé à une mise en jour des emplacements réservés instaurés dans le cadre du PLU, en fonction des projets déjà réalisés, des projets qui ne sont plus d'actualité et des nouveaux projets.

Le tableau ci-dessous reprend la liste des emplacements réservés et en dresse un bilan, en justifiant de leur éventuelle modification.

N° ER PLU en cours	N°ER PLU modifié	Objet	Surface PLU modifié	Justification évolution
1	1	Elargissement de la voie ordinaire n°1 – De Séchex à la RD1005 – largeur de 2 m	2018 m ²	Modification de « RN5 » en « RD1005 » Réduction en partie Nord
2	X	Création d'un chemin piéton à Sechex	X	Suppression, chemin ne présentant pas un intérêt majeur pour la collectivité
3	2	Cheminement modes doux – Route des cinq chemins – largeur 3 m	27 ml 81 m ²	Réduction du linéaire. Une partie a été supprimée, du fait qu'il existe un chemin piéton indépendant de façon parallèle. La partie maintenue correspond à un aménagement à réaliser le long de la voie, le chemin piéton existant plus au Nord en parallèle s'arrêtant à ce niveau. <i>Le terme « piéton » a été remplacé par « modes doux » afin d'élargir les pratiques. Re-numérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER.</i>
4	3	Aménagement des équipements sportifs – Les Hutins	8280 m ²	<i>Pas de modification si ce n'est la numérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER</i>
5	4	Cheminement modes doux – Secteur des équipements des Hutins et Route des Esserts	1140 ml 3420 m ²	Prolongement de l'ER pour la création d'un chemin modes doux le long du secteur d'équipements existant et en projet, afin de sécuriser l'accès et le déplacement des modes doux à cette zone. <i>Re-numérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER. Le terme « piéton » a été remplacé par « modes doux » afin d'élargir les pratiques.</i>
6a	26	Elargissement de la voie communale – Rte des Diots	372 ml 2232 m ²	Modification et rallongement de l'emprise afin de permettre la sécurisation des modes doux.
6b	X	Création d'une voie communale – De la rte	X	Suppression, ce projet n'étant plus d'actualité.

		de Luissy au rond point de l'entrée de la voie de contournement		
7	5	Elargissement et création d'un cheminement modes doux – Route de Séchex et de Séchex au Chef-lieu – Largeur de 3 mètres	1218 ml 3672 m ²	Changement de côté afin de tenir compte de contraintes de faisabilité <i>Le terme « piéton » a été remplacé par « modes doux » afin d'élargir les pratiques.</i>
8	6	Elargissement de la voie – au Diot – Plateforme de 5 m	130 ml 655 m ²	<i>Pas de modification si ce n'est la numérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER</i>
9a	X	Elargissement et création d'un chemin piéton/cycle – De l'imp du Saugey à la rte des Balises	X	Suppression de ces ER, des cheminements doux ont été aménagés à proximité sur d'autres emprises. Ces ER ne sont donc plus nécessaires.
9b	X	Elargissement et création d'un chemin piéton/cycle – De la rte des Balises à la rte du Lac	X	
10	7	Cheminement modes doux – de la route de Lavoret à la route de Séchex – Largeur de 5 mètres	138 ml 690 m ²	<i>Renumérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER. Le terme « piéton » a été remplacé par « modes doux » afin d'élargir les pratiques.</i>
11	8	Extension du cimetière	CCC	Réduction du périmètre en partie hauteur, correspondant au passage de l'ER11 pour la création d'une voie communale. <i>Renumérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER.</i>
12	9	Cheminement modes doux - entre la Route du Lac et le Chef-lieu – Largeur de 3 mètres	328 ml 984 m ²	Prolongement de l'ER afin de permettre un bouclage entre les rives du lac et l'Espace Lac et ses équipements publics existants et à venir. S'agissant d'une traversée de zone humide, l'aménagement devra être en cohérence avec le règlement de cette zone (Nh). <i>Le terme « piéton » a été remplacé par « modes doux » afin d'élargir les pratiques. Renumérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER.</i>
13	X	Création d'un chemin piéton – Entre la rte du	X	Suppression : l'ER9 se situant à la toute proximité et pour le même objet, il n'est pas

		Lac et la zone humide des Recorts		nécessaire de maintenir cet ER.
14	10	Elargissement de la voirie communale pour modes doux – Route du Lac – Plateforme de 5 mètres	745 ml 3725 m ²	Prolongement et doublement des deux côtés de la voie, des rives du lac jusqu'au centre-bourg, afin de sécuriser et de rendre aisé l'accès aux modes doux. <i>Le terme « piéton » a été remplacé par « modes doux » afin d'élargir les pratiques. Renumérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER.</i>
15	11	Création d'une voie communale – entre la route du Lac et l'Espace du Lac	76 ml 1042 m ²	Prolongement de l'ER afin de prévoir le bouclage entre la voie communale et la RD33, secteur du cimetière. <i>Renumérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER.</i>
16	X	Aménagement d'espaces publics et sportifs – Espace Lac	X	Suppression : les acquisitions ont déjà été réalisées, dans l'objectif de créer le groupe scolaire (cf sous-partie spécifique traitant de cette thématique)
17	12	Création d'une voie communale – entre la rue des Fontaines et le secteur du Mas Derrière – Largeur de 5 mètres	71 ml 355 m ²	<i>Pas de modification si ce n'est la numérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER</i>
18	13	Création d'une voie communale – entre la rue des Longettes et la rue des Ecoles – Largeur de 5 mètres	121 ml 605 m ²	<i>Pas de modification si ce n'est la numérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER</i>
19	14	Cheminement modes doux – Entre la rue de la Thiolettaz et le chemin de la Creuse – Largeur de 3 mètres	128 ml 384 m ²	<i>Pas de modification si ce n'est la numérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER</i>
20	15	Elargissement et création d'un cheminement modes doux – Route de la Thiolettaz – Largeur de 3 mètres	482 ml 1446 m ²	<i>Le terme « piéton » a été remplacé par « modes doux » afin d'élargir les pratiques. Renumérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER.</i>
21a	X	Création d'un chemin piéton – de la rue des Pêcheurs à la rte des Rives	X	Suppression : plus d'actualité étant donné que d'autres cheminements sont prévus à la toute proximité
21b	16	Elargissement et	422 ml	<i>Le terme « piéton » a été remplacé par</i>

		création d'un cheminement modes doux – route des Rives – Largeur de 3 mètres	1266 m ²	« modes doux » afin d'élargir les pratiques. Renumérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER.
22	17	Cheminement modes doux – de la rue des Pêcheurs à la route des Rives – de la route des Rives à l'allée des Peupliers – Largeur de 3 mètres	740 ml 2220 m ²	Extension du chemin piéton afin de rejoindre un cheminement existant Le terme « piéton » a été remplacé par « modes doux » afin d'élargir les pratiques. Renumérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER.
23	18	Aménagement de trottoirs pour les cheminements modes doux – route de Corzent – Plateforme de 6 mètres	708 ml 4248 m ²	Modification du côté de la voie concernée par l'ER, en fonction de la réalité du terrain, du côté le plus adéquat. Le terme « piéton » a été remplacé par « modes doux » afin d'élargir les pratiques. Renumérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER.
24	19	Cheminement modes doux – RD2005	243 ml 729 m ²	Le terme « piéton » a été remplacé par « modes doux » afin d'élargir les pratiques. Renumérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER.
25	20	Création de voie – rue de l'Europe/terrain familial des gens du voyage – largeur de 5 mètres	875 m ²	Pas de modification si ce n'est la numérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER
26a-b-c	X	Création d'une plateforme pour le tri sélectif	X	Suppression : l'objectif est d'imposer une collecte des déchets au sein des opérations et non le long des voies comme cela été prévu.
27	21	Aménagement et extension des équipements publics et création de plateforme pour le tri sélectif enterré	1530 m ²	Pas de modification si ce n'est la numérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER
28	22	Création d'un bassin de rétention et aménagement du ruisseau des Fosseaux – Pré Biollat	1860 m ²	Pas de modification si ce n'est la numérotation en cohérence avec l'évolution de l'ensemble des ER
X	23	Cheminement modes doux – Route des Balises – Largeur de 3 mètres	270 ml 810 m ²	Création : sécurisation de la pratique des modes doux le long d'une voie très pratiquée menant aux rives du lac.

X	24	Cheminement modes doux – route Impérial et chemin de l'Etroz – Largeur de 3 mètres	248 ml	Création : sécurisation de la pratique des modes doux sur un chemin très utilisé par les scolaires, entre l'arrêt de car et le centre-bourg en passant par la zone d'activités.
X	27	Aménagement des voies communales Rue des pêcheurs / Rue des Longettes	57 ml 95 m ²	Création : prévoir l'aménagement et la sécurisation de ce carrefour.

Bilan :

- Suppression de 8 ER :
 - o 7 d'entre eux n'étant plus d'actualité : réorganisation du maillage de cheminements doux, abandon de projet de voirie, point de collecte des déchets à prévoir au sein des opérations, ...
 - o 1 correspond à des acquisitions déjà réalisées : Espace du Lac.
- Modification dans leur tracé de 7 ER : prolongement, déplacement ou réduction en cohérence avec la réalité du terrain et les besoins actuels.
- Modification de la numérotation et du libellé « piéton » en « modes doux », de « RN5 » en « RD1005 » pour les ER concernés.
- Création de 2 ER pour sécuriser la pratique des modes doux.
- Création de 1 ER pour sécuriser un carrefour.

Les cheminements piétons au titre des articles L151-41 1° et L151-38 du code de l'urbanisme

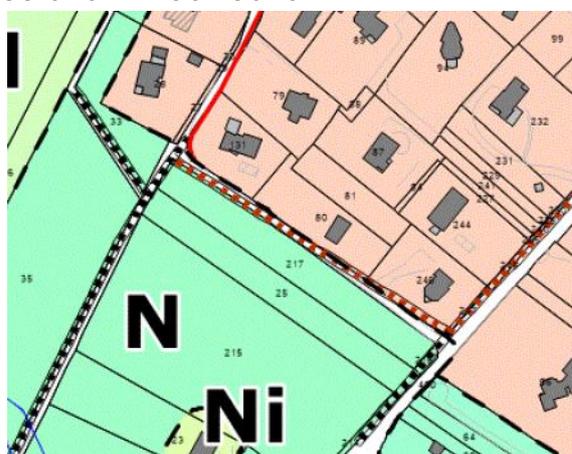
Le PLU comporte en plus des emplacements réservés listés, d'autres emplacements réservés (L141-41 1°) et des sentiers identifiés au plan de zonage (L151-38) pour la pratique des chemins piétons.

Quelques tracés ont été revus en fonction de la réalité du terrain et de l'évolution des projets.

Entre Sauget et Sur Les Bois :

Déplacement du tracé d'un seul côté de la voie afin de garantir la continuité du chemin.

Tracé avant modification



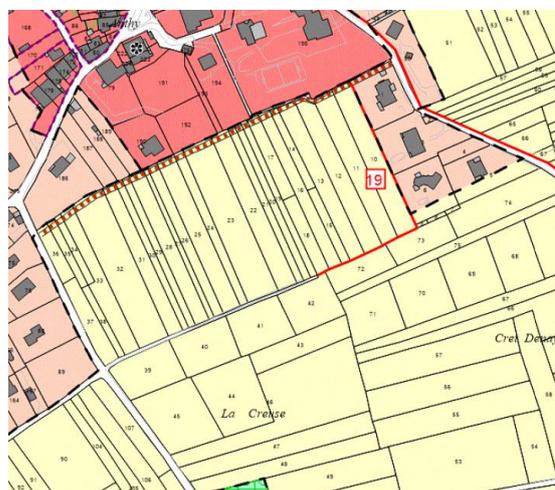
Tracé après modification



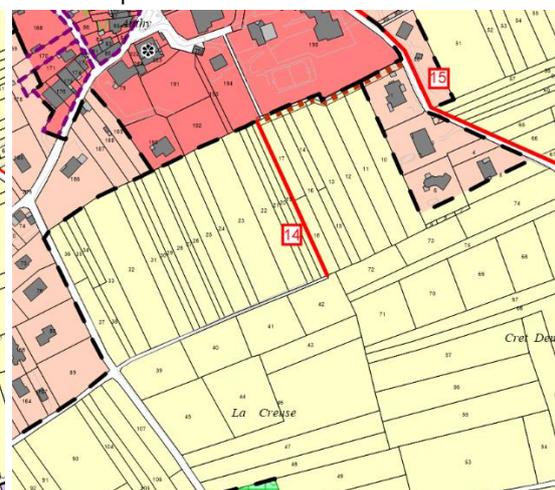
Sud Centre-bourg :

Suppression d'une partie du tracé, un bouclage étant envisagé via l'ER14 vers un chemin existant. Il n'est pas intéressant d'aménager 2 cheminements modes doux en parallèle de façon aussi proche.

Tracé avant modification



Tracé après modification

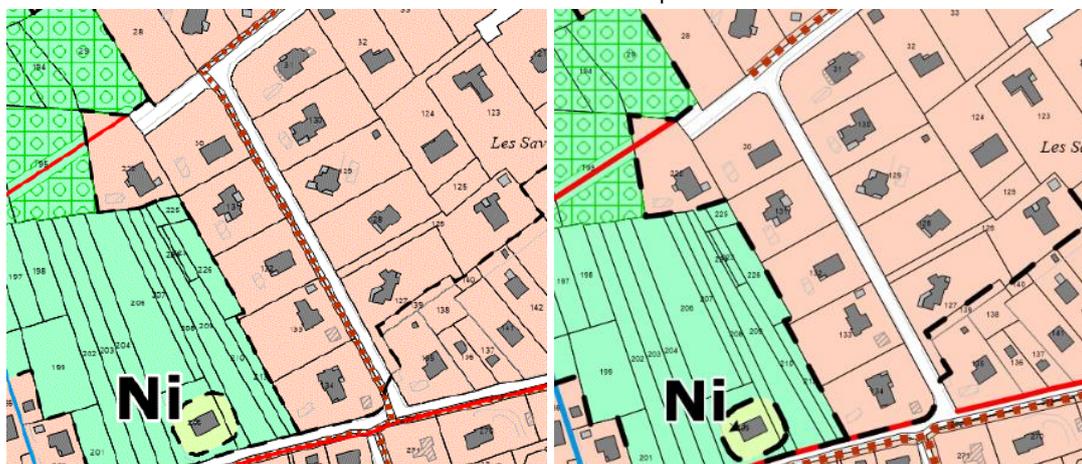


Les Savoyances 1 :

Suppression : la voie Allée des Peupliers est d'une largeur suffisante pour garantir la sécurité des déplacements piétons.

Tracé avant modification

Tracé après modification

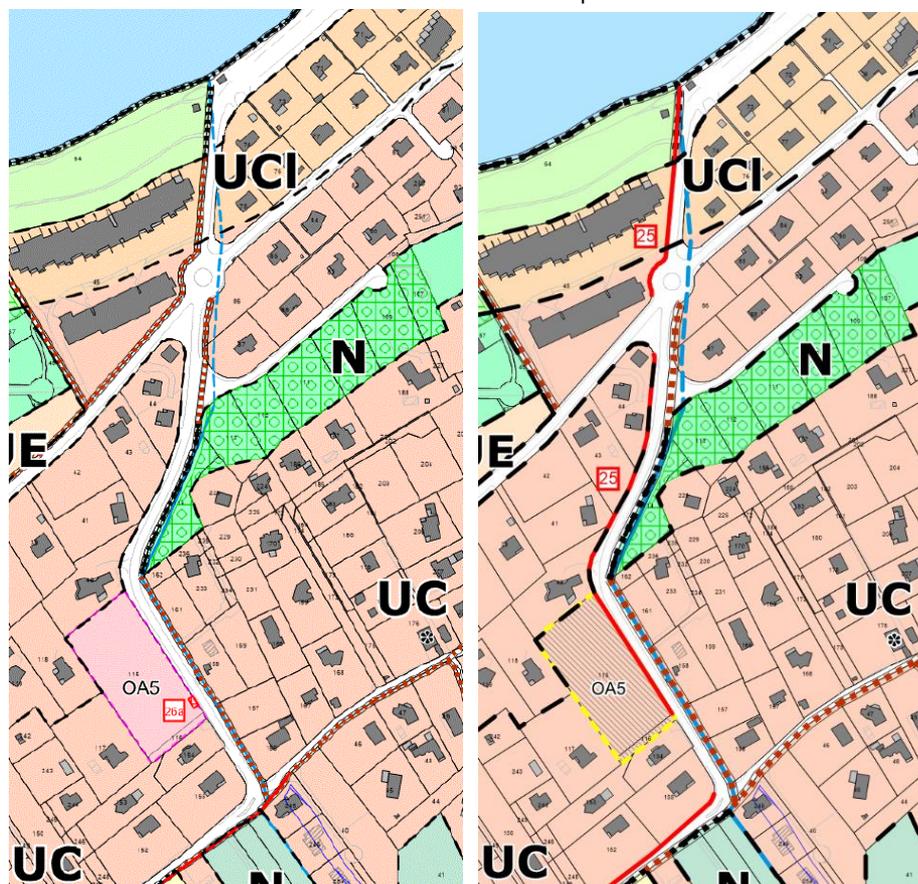


Les Savoyances 2 :

Suppression : Rue de la plage, remplacement par un emplacement réservé au vu de l'enjeu que cela représente pour la collectivité.

Tracé avant modification

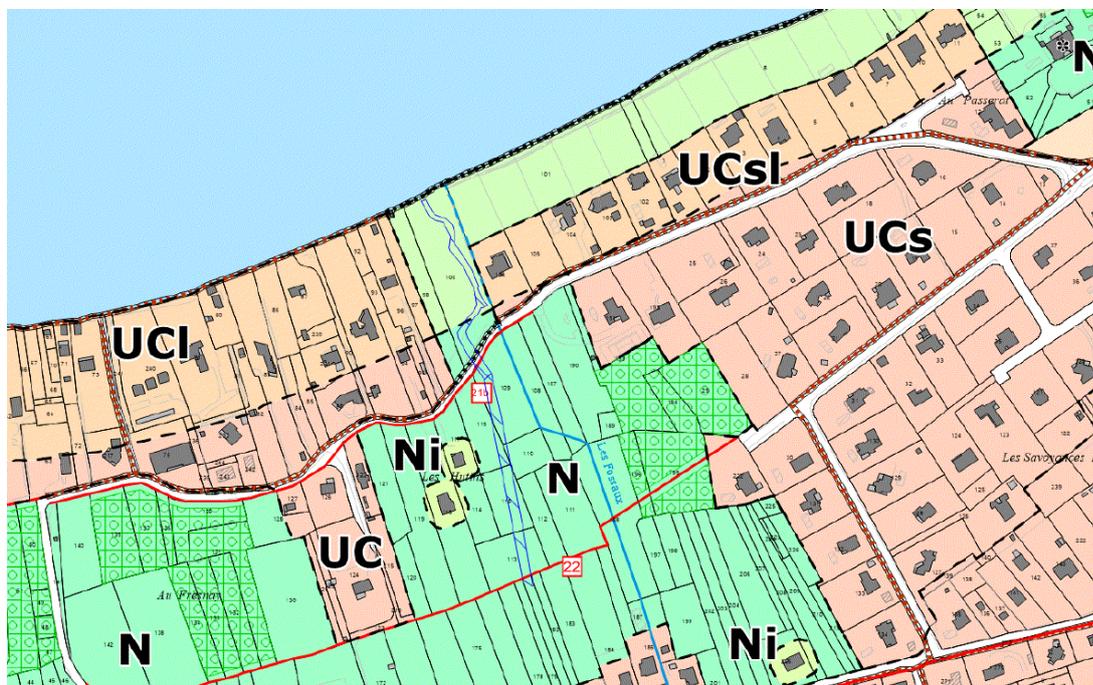
Tracé après modification



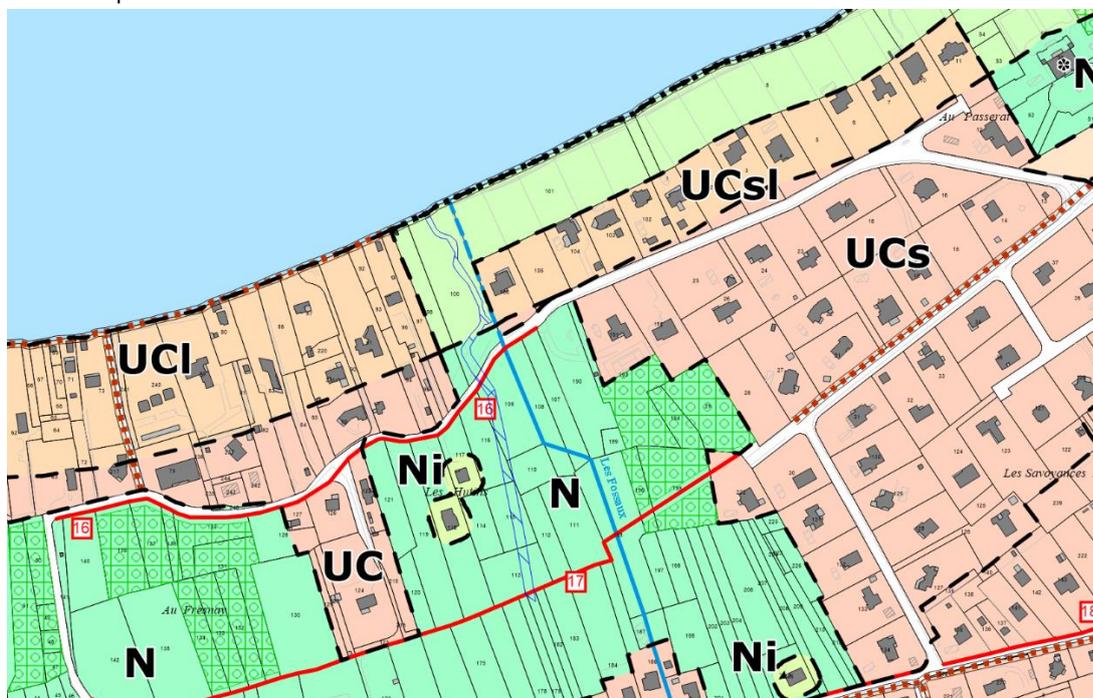
Les Savoyances 3 :

Suppression sur une partie de la route des rives, partie sur laquelle la voie reste suffisante pour sécuriser le déplacement des piétons.

Tracé avant modification



Tracé après modification



Légende – défaut d’affichage

La modification vise à rétablir un défaut d’affichage concernant les secteurs de logements sociaux, et leur répartition :

Légende avant modification

-  Secteur délimité au titre de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme :
30% des logements de chaque programme réalisés doivent être des logements aidés et respectés la répartition suivante :
- 10% en PLAI

Légende après modification

-  Secteur délimité au titre de l'article L.151-15 du CU :
30% des logements de chaque programme réalisés doivent être des logements aidés et respectés la répartition suivante :
- 10% en PLAI
- 70% en PLUS
- 20% en PLS

Cette répartition n'a pas été modifiée, elle est reprise, telle que présentée dans le rapport de présentation du PLU initial (en page 126).

Modifications de règlement

Contexte

Le règlement du PLU approuvé en 2013, nécessite d'être modifié afin de corriger certaines règles qui ne s'avèrent pas adaptées une fois appliquées lors de cas concrets, de prendre en compte certaines évolutions législatives et de contexte local. Il s'agit de rester dans des adaptations mineures, en cohérence avec la procédure de modification, visant à faciliter les instructions et rendre harmonieux l'ensemble du règlement.

Effets et justifications

Les modifications générales concernant les dispositions générales et différentes zones :

- Remplacement des références législatives par celles en vigueur actuellement.
- Ajout d'un schéma dans le glossaire afin d'apprécier la notion de hauteur maximale.
- Ajout de définitions dans le glossaire.
- Ajout dans les dispositions générales, de la possibilité d'adapter les dispositions des articles 3 à 13, de façon mineure, afin de s'adapter aux projets.
- Report en dispositions générales de la possibilité de reconstruire à l'identique un bâti détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Suppression de la disposition générale d'éloignement des constructions par rapport aux voies en fonction de la catégorie de voie : cela sera règlementé au sein de chaque zone, en cohérence avec le tissu existant.
- Correction de la numérotation des OA en cohérence avec le plan de zonage.
- Suppression des articles 5 et 14, dans les zones concernées, ayant été supprimés par la loi ALUR de 2014.
- Article 1, dans les zones concernées, en plus de l'hébergement léger de loisirs, sont également interdits : les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes.
- Article 6 : suppression des reculs hors agglomérations lorsque la zone n'est pas concernée.
- Article 3, dans les zones concernées, il est ajouté la nécessité pour les voiries d'être adaptées aux véhicules de secours, de sécurité civile et de services publics (déneigement, ordures ménagères notamment).
- Article 9, dans les zones concernées, il est précisé que Les aires de stationnements réalisées en matériaux perméables ne sont pas prises en compte dans le calcul du CES. En effet, il ne s'agit pas d'une occupation irréversible du sol, et ne compromet pas la nature de celui-ci.
- Article 10, dans les zones concernées, la définition de la hauteur est précisée : mesurée à partir du terrain avant travaux en cas de remblai et du terrain après travaux en cas de déblai, cela afin d'assurer une cohérence vis-à-vis du terrain naturel. Il est également précisé que le point le plus haut de la construction est le faitage en cas de toiture à pans et à l'acrotère en cas de toiture plate.

- Article 11, les types de matériaux ne peuvent être interdits, c'est pourquoi cela a été remplacé par une réglementation demandant un « aspect » de tel ou tel matériau.
- Article 12, la référence à la participation pour non réalisation de stationnement a été supprimée, puisque celle-ci a disparu depuis 2015.

Article concerné	Dispositions du PLU conservées en noir, Dispositions du PLU supprimées en orange barré, Disposition du PLU ajoutées en orange.	Justifications
UA6	Les constructions s'implantent soit à l'alignement de la voie soit dans le même alignement d'une au moins des constructions la plus proche édifiées sur les terrains limitrophes soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'emprise l'axe de la voie	Permettre davantage de densification, tout en restant en cohérence avec le tissu bâti existant.
UA10	La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres en tout point du faîtage et 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate. La hauteur maximale des annexes des habitations est de 4 3,5 mètres en tout point du faîtage ou 3m à l'acrotère en cas de toiture plate.	Ajout d'une règle en cas de toiture plate afin de prévoir ce cas et de limiter la hauteur à la hauteur approximative maximale de l'égout de toiture pour les toitures à pans afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère. La hauteur des annexes a été abaissée à 3,5 m, hauteur suffisante pour de telles constructions, et réglementée en cas de toiture plate (cf remarque précédente).
UA11	Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faîtages, les ouvertures et les alignements. La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible. Les exhaussements éventuels ne doivent pas dépasser 1m et le pied de talus doit rester à 2m des limites séparatives Une harmonie avec le caractère du village doit être recherchée. Les huisseries blanches sont interdites. Les toitures doivent avoir des pentes comprises entre 30 et 100% . 40 et 60% Les toitures plates sont autorisées dès lors : qu'elles sont entièrement végétalisées ou	Cette règle a été supprimée du fait de sa difficulté de compréhension et d'application Ajout d'une réglementation sur les mouvements de terrain et talus afin de respecter au mieux le terrain naturel Cette règle a été supprimée. Cela reste en cohérence avec l'aspect architectural de la commune. Pentes davantage cohérentes avec les constructions locales. Les toitures plates sont encadrées afin qu'elles s'intègrent au mieux au paysage bâti local.

	<p>qu'elles concernent une construction d'une hauteur ≤ 3,5 m Pour des raisons architecturales ou urbanistiques, les toitures végétalisées (aussi appelées toitures végétales ou toits verts) sont interdites en zone UA.</p>	<p>La phrase interdisant les toitures végétalisées est supprimée puisqu'il n'est pas possible de les interdire.</p>
<p>UA UB UC 12</p>	<p>Pour les constructions à usage d'habitation : Pour les nouvelles constructions : 1,5 place de stationnement par logement - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au moins 2 places par logement - Pour toute construction neuve générant plus de 400 m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher Pour les habitations créées en réhabilitations : - 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher avec au moins 1 place par logement</p> <p>Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant : - 1 0,8 place de stationnement par chambre, - et 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.</p> <p>Pour les constructions à usage de commerce : Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de surface de plancher destinée à la vente. - 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher</p> <p>Pour les constructions à usage de bureau et de services publics : - 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher. - Pour toute construction neuve de bureau générant plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher</p>	<p>La règle sur le stationnement des habitations a été réétudiée afin de gérer au mieux cette thématique et d'éviter le stationnement sur le domaine public. C'est pour cela, que le nombre minimal de places pour les logements neufs est de 2, et est proportionnel à la surface du logement.</p> <p>Une règle sur le stationnement des vélos a été ajoutée, en cohérence avec la volonté de favoriser les modes de déplacement doux.</p> <p>La règle sur le stationnement pour ce qui est des réhabilitations est différenciée de façon moins contraignante. Cela dans l'objectif de ne pas bloquer de tels projets au sein du tissu dense parfois contraint en espace disponible pour le stationnement des véhicules.</p> <p>Modification en utilisant l'arrondi supérieur pour une facilitée d'application de la règle.</p> <p>Règlementation par tranche de m² afin d'homogénéiser la règle vis-à-vis de l'ensemble de l'article 12.</p> <p>Une règle sur le stationnement des vélos a été ajoutée, en cohérence avec la volonté de favoriser les modes de déplacement doux.</p>

<p>UB UC UE A Ai Ni Nc Ne 6</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 8m par rapport à l'axe de la voie différencié suivant la voie (se reporter au schéma introduit au paragraphe « Généralités »)</p>	<p>Prévoir une règle commune à l'ensemble de la zone, en cohérence avec le tissu bâti existant.</p>
<p>UB 3</p>	<p>Pour les voies à double sens, la plateforme des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 4,40 m 5,40 m</p>	<p>Prévoir des voiries adaptées aux usages et aux secours</p>
<p>UB UC 7</p>	<p>Les annexes fonctionnelles peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée des façades ne dépasse pas 10 mètres. Dans la mesure où : - leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faitage - et que leur surface d'emprise soit inférieure ou égale à 30m².</p>	<p>Homogénéisation de la règle avec celle existante en zone UA7.</p>
<p>UB Ai Ni 10</p>	<p>La hauteur des constructions est de 9 mètres en tout point du faitage et 7m à l'acrotère en cas de toiture plate. La hauteur maximale des annexes des habitations est de 4 3,5 mètres en tout point du faitage ou 3m à l'acrotère en cas de toiture plate.</p>	<p>Justification : idem UA10</p>
<p>UB11</p>	<p>Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faitages, les ouvertures et les alignements.</p> <p>Les exhaussements éventuels ne doivent pas dépasser 1m et le pied de talus doit rester à 2m des limites séparatives Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) doivent s'intégrer au caractère paysager environnant au travers de matériaux et de plantations adaptés.</p> <p>Les toitures doivent avoir des pentes comprises entre 30 et 100% 40 et 60% Les toitures plates sont autorisées dès lors : qu'elles sont entièrement végétalisées ou qu'elles concernent une construction d'une hauteur ≤ 3,5 m Les annexes doivent avoir une toiture à deux pans ; le pourcentage de pente La toiture des annexes doit conserver des proportions harmonieuses par rapport à la construction.</p> <p>Les poteaux et murets encadrant l'entrée</p>	<p>Cette règle a été supprimée du fait de sa difficulté de compréhension et d'application</p> <p>Ajout d'une réglementation sur les mouvements de terrain et talus afin de respecter au mieux le terrain naturel.</p> <p>Pentes davantage cohérentes avec les constructions locales. Les toitures plates sont encadrées afin qu'elles s'intègrent au mieux au paysage bâti local. Une règle plus souple est mise en place concernant la réglementation des annexes afin de ne pas bloquer ces constructions de petites dimensions qui sont réglementées par ailleurs (articles 2, 7, 10).</p>

	d'un portail peuvent dépasser auront une hauteur maximale de 2 m la hauteur admise sur une distance maximum de 2 m de chaque côté de l'entrée.	Objectif d'encadrer les poteaux et murets en hauteur, afin d'obtenir une certaine cohérence paysagère avec la hauteur de la clôture.
UC 2	Pour le secteur OA3, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement.	Ajout de cette règle afin de débloquent un secteur.
UC 6 7	En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.	Ajout de cette règle afin d'encadrer chaque construction et non uniquement les abords de l'ensemble de l'opération, pour une cohérence sur l'ensemble des constructions quel que soit l'opération.
UC 9	Pour les secteurs UCI et UCs : L'emprise au sol des constructions hors stationnement ne peut excéder 15 % de toute la superficie du tènement foncier. Pour le secteur UCs : L'emprise au sol des constructions hors stationnement ne peut excéder 20 % de toute la superficie du tènement foncier.	Le CES a été revu légèrement à la hausse pour le secteur UCs afin de permettre une optimisation du tissu bâti, tout en respectant les caractéristiques de l'existant.
UC 10	Idem UB + <u>Pour le secteur UCL</u> La hauteur des constructions est de 6 mètres en tout point du faîtage et 5m pour une toiture plate.	Idem UB + Complément de règle pour la zone UCL, zone de littoral afin de limiter les impacts visuels des constructions, cela en accord avec la loi Littoral.
UC11	Idem UB + Les couvertures en plaques ondulées ou non, métalliques ou fibre ciment ou en tous autres matériaux de forme et ou d'aspect similaire sont interdites. + Pour le secteur UCs 11.6.1. Aspect des constructions Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois. Sont interdites également les fausses ouvertures telles que fenêtres, portes, volets, ... peints sur la façade. Pour chaque bâtiment, il ne sera admis qu'une seule couleur pour les menuiseries extérieures (le blanc comptant comme une couleur). La construction des chalets en bois sur socles en maçonnerie ou sur sous-sol est autorisée dans les mêmes conditions que celles appliquées pour la construction de bâtiments en matériaux durs. + Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées par des	Idem UB + Suppression de l'interdiction de certains matériaux, cela n'étant réglementairement pas autorisé. + Suppression d'un paragraphe spécifique pour le secteur UCs, les règles à appliquer sont celles de la zone UC d'une façon générale. + clarification de la règle sur les clôtures, précisions quant à la notion d' « ajouré »

	produits ajourés par des grilles, grillages tous autres dispositifs à claire voie (minimum 20 % de vide sur le même plan vertical) comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur enduit sur toutes les surfaces apparentes dans le cadre de matériaux tels que parpaings de ciment.	
UE 2	Seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols liées à l'exploitation : - des terrains de sports et de jeux ; - des aires de stationnements ; - des bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif .	Elargissement des occupations et utilisations autorisées tout en restant dans le champ des équipements collectifs.
UE 10	La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres en tout point du faîtage et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate	Idem UA
UE 11	Harmonisation réglementation des toitures telle qu'en zones UA UB UC	Il s'agit d'avoir une cohérence architecturale sur l'ensemble des zones constructibles
UX 2	- Les nouvelles habitations. - Les carrières et les entreprises associées (ex: exploitations de concassage).	Interdire toute nouvelle construction dans la zone économique afin de maintenir la seule vocation économique. Ajouter l'interdiction des entreprises associées aux activités de carrière, de type exploitations de concassage, qui n'ont pas leur place au sein de cette zone économique et commerciale.
UX 2	Pour toutes les constructions existantes ayant été régulièrement autorisées : - les extensions sont limitées à 20 % de la surface de plancher autorisée au permis de construire initial. La hauteur des constructions à usage d'habitation est de 9 mètres maximum en tout point du faîtage et de 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.	Idem UA
UX 3	La plateforme des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 5,40 6.80m et elle doit être composée d'une bande de roulement de 4 m de large minimum et d'un de 2 trottoirs de 1,40 m de large minimum.	Adapter la largeur des voies à l'usage de la zone et aux véhicules qui la traverse, et prévoir des déplacements doux sécurisés des deux côtés de la voie.
UX 11	les exhaussements sont admis dans la limite de 0,80 m. - Les exhaussements éventuels ne doivent pas dépasser 1m et le pied de talus doit rester à 2m des limites séparatives Les matériaux de couverture devront être de teinte grise ou plus sombre et mate. Clôture : Sa hauteur est limitée : - En limite des emprises publiques et des voies, à 1,50-2 mètres.	Permettre des exhaussements limités mais en cohérence dans cette zone à vocation économique. Cette règle n'était pas en accord avec l'aspect des toitures locales et ne se justifiait donc pas. Volonté d'homogénéiser la hauteur maximale des clôtures qu'elles soient érigées en limite d'emprise publique ou en limite séparative.

	<p>- En limite séparative, à 2 mètres.</p> <p>Les toitures doivent être de préférence végétalisées. Cela sera étudié au cas par cas.</p>	<p>La limite de 2 mètres est en accord avec les volumes imposants des constructions pouvant se réaliser dans cette zone à vocation économique.</p> <p>Ce n'est pas un souhait de la collectivité de favoriser les toitures végétalisées.</p>
UX 12	<p>Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :</p> <p>- 0,8 1 place de stationnement par chambre</p> <p>Pour les constructions à usage de commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale :</p> <p>- 1 place de stationnement par tranche de 35 m² 20 m² de surface de plancher destiné à la vente.</p> <p>Pour les constructions à usage de bureau et de services publics :</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour toute construction neuve de bureau générant plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation de locaux couverts et fermés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher</p>	<p>Idem UA</p> <p>Homogénéisation de la règle avec celle des autres zones urbaines de la commune.</p> <p>Idem UA</p>
UX 13	<p>15% minimum des espaces verts doivent être plantés d'arbres de haut jet ayant suffisamment de terre et de surface perméable au pied pour pousser normalement (10m3 de terres et 4m² perméables par arbre au minimum).</p>	<p>Assouplissement de la règle, pour une facilitée d'application, et pour rester dans le cadre du règlement PLU.</p>
AUa	<p>Diverses modifications</p>	<p>Homogénéisation du règlement de la zone avec celui de la zone UA, puisqu'il s'agit de secteurs d'extensions accolés et devant ainsi être en cohérence avec le tissu bâti existant en zone UA.</p>
AUx	<p>Diverses modifications</p>	<p>Homogénéisation du règlement de la zone avec celui de la zone UX, puisqu'il s'agit d'un secteur d'extension accolé et devant ainsi être en cohérence avec le tissu bâti existant en zone UX.</p>
A 11	<p>Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faitages, les ouvertures et les alignements.</p> <p>Le bardage métal est interdit.</p> <p>Clôture : être uniquement constituées de fils</p>	<p>Cette règle a été supprimée du fait de sa difficulté de compréhension et d'application</p> <p>Suppression de l'interdiction de certains matériaux, cela n'étant</p>

	métalliques linéaires	règlementairement pas autorisé.
AI 9	Seule l'emprise supplémentaire d'une construction ou une installation pour le stockage des déchets de la pêche est admise dans la limite de 100 m² 50 m ² de surface de plancher d'emprise au sol au maximum.	Il s'agit de limiter fortement l'emprise des nouvelles constructions dans ce secteur littoral afin de limiter les impacts paysagers
AI 11	Matériaux D'aspect ...	Ajout de la notion d'aspect, puisque le règlement ne peut pas contraindre à l'utilisation de tel ou tel matériau.
AI 12	Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.	Cette règle est rappelée afin d'éviter tout débordement sur la voie publique, de surcroît à proximité des rives du lac.
Ai Ni 11	Diverses modifications	Homogénéisation du règlement de la zone avec celui des zones urbaines, puisqu'il s'agit d'encadrer l'habitat isolé qui s'apparente aux constructions présentes dans les zones urbaines de la commune.
Ngv 9	La densité correspondra à la réalisation de trois blocs sanitaires double pour 3 emplacements et de 3 4 chalets espace de vie.	Adaptation du règlement aux besoins réels.

Modifications des orientations d'aménagement

Contexte et justifications

Le PLU contient 6 secteurs soumis à Orientations d'Aménagement : 2 zones AUa et 4 secteurs en zones U.

Les évolutions souhaitées sur les OA concernent principalement un « toilettage », en mettant à jour ou clarifiant certaines notions.

Il s'agit également de renuméroter les OA dans le document papier, en cohérence avec la numérotation du plan de zonage.

Des évolutions de fond concerneront principalement l'OA2 « Chef-lieu frange Ouest ». En effet, un premier projet a été envisagé, ce qui a permis de révéler certaines incohérences ou évolution de contexte, notamment en terme de périmètre (voir partie spécifique sur les modifications apportées au zonage), et de programme.

Effets

Les modifications apportées d'une façon commune à l'ensemble des OA :

- Compléments sur le zonage dans lequel s'inscrivent les OA.
- Modification du terme « densité minimale » par « densité de l'ordre de » : cela afin que les programmes proposés soient en cohérence avec le programme envisagé tout en restant dans un rapport de compatibilité.
- Modification des termes « déplacements piétons, cycles » par « déplacements modes doux » afin de regrouper l'ensemble des pratiques.

Les modifications apportées aux OA1 OA3 OA4 OA5 :

- Modification de la hauteur maximale en cas de toiture plate, en cohérence avec le règlement modifié : De 9m à 7m afin que la hauteur des constructions à toiture plate soit en cohérence avec la hauteur des constructions à pans au niveau de leur égout de toiture.

Les modifications apportées à l'OA3 OA4 OA5 :

- Elargissement des formes urbaines, en plus de l'habitat en bande / petit collectif, à de l'intermédiaire.

Les modifications apportées à l'OA1 :

- Les orientations concernant la desserte voirie ne sont pas détaillées puisqu'il s'agit d'un aménagement qui sera réalisé par la collectivité : emplacement réservé n°11.
- Elargissement des formes urbaines, en plus de l'intermédiaire, à du groupé / petit collectif.

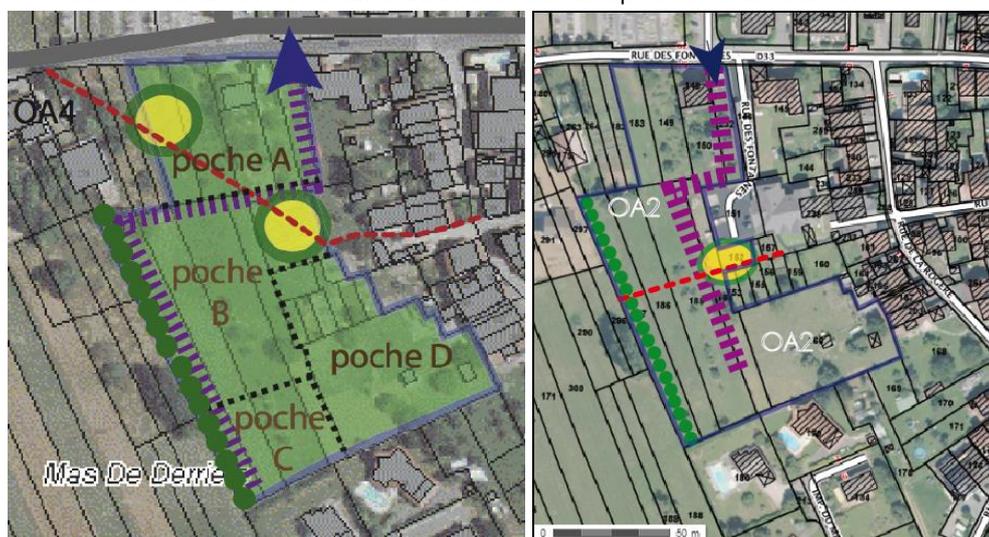
Les modifications apportées à l'OA2 :

- Modification du périmètre et donc de la surface en passant de 1,2 ha à environ 1 ha : voir justifications sur la modification de zonage.
- Suppression de l'orientation sur le développement de la mixité des fonctions : cela n'étant pas propice sur ce secteur, d'autres projets en la matière sont envisagés dans le centre-bourg.
- Suppression du phasage et rappel de l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble : projet cohérent proposé sur l'ensemble de la zone, pour une quarantaine de logements, programme adéquat avec le positionnement en centre-bourg de la zone.
- Hauteur globale modifiée de 11 m à 12 m au faîtage en cas de toiture à pans, en cohérence avec le règlement de zone AUa (et UA), tout en maintenant le gabarit R+2+c.
- Complément sur les formes urbaines, en plus du collectif et de l'intermédiaire, ajout du groupé.
- Modification du pourcentage d'espaces verts, global à l'ensemble de la zone y compris avec le maintien d'un espace tampon en bordure Ouest, à 30 %, au

lieu de 50% pour A+B et 60% pour C+D : pourcentage cohérent avec le positionnement en centre-bourg, recherchant une certaine densité.

- Densité à rechercher en moyenne sur l'ensemble de la zone à 45 logements / ha au lieu de la rédaction « de 50 à 25 », soit environ 45 logements au lieu de « 47 environ ».
- Suppression de l'obligation de réaliser des logements pour personnes âgées, cette orientation étant ciblée sur un autre projet du centre-bourg.
- Réécriture concernant la répartition des typologies d'habitat du fait de la suppression des phases, mais maintien de la philosophie générale avec des formes plus denses au contact avec le centre-bourg, et moins denses en partie Sud au contact avec le pavillonnaire.
- Suppression de l'obligation de mutualiser l'accès avec l'opération Loranthy déjà réalisée juste à l'Est : blocage foncier actuel, mais dans la pratique cela sera à favoriser par la suite.
- Modification de la règle concernant le stationnement, notamment du fait de la suppression des phases et de la suppression de l'obligation de commerces/services : au moins 50% des stationnements seront à réaliser en souterrain ; au moins 2 places par logements.
- Modification de l'obligation de réaliser 2 placettes en 1 seul espace commun, avec désormais une obligation en terme de surface à au moins 5% du périmètre de l'OA.

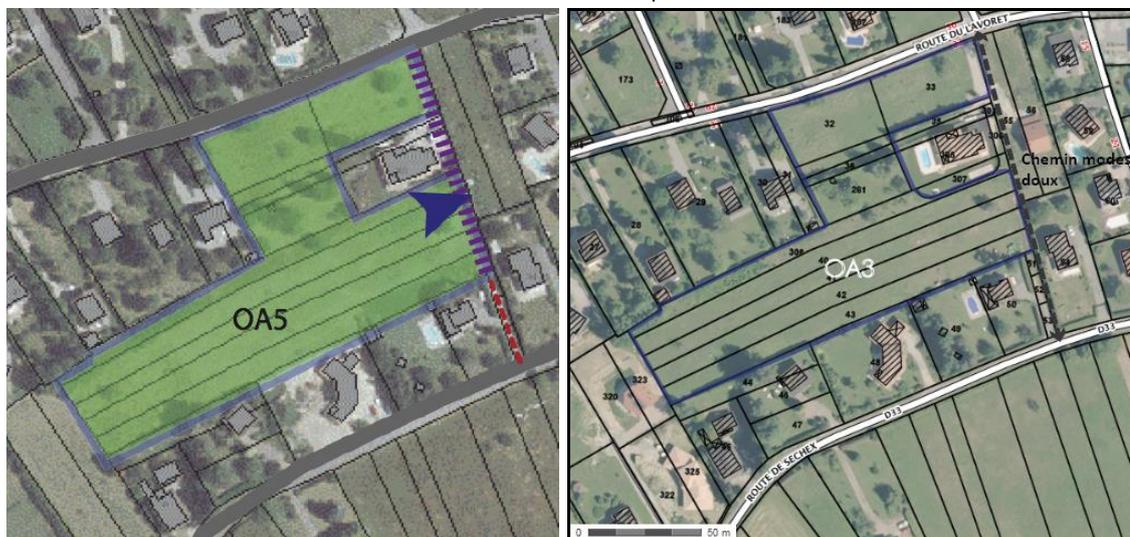
Schéma avant modification Schéma après modification



Les modifications apportées à l'OA3 :

- Modification du périmètre : voir justifications sur la modification de zonage.

Schéma avant modification Schéma après modification

Les modifications apportées à l'OA6 :

- Hauteur globale modifiée de 11 m à 12 m au faîtage en cas de toiture à pans, en cohérence avec le règlement de zone AUa (et UA), tout en maintenant le gabarit R+2+c.
- Elargissement des formes urbaines, en plus de l'intermédiaire, à du groupé / petit collectif.

Création de l'OA7 :

- Principes similaires à ceux des OA 3 – 4 – 5 : insertion au sein de ce groupe d'OA en ce qui concerne les principes : densité (de l'ordre de 25 lgt/ha), hauteur (R+1 maxi), formes urbaines (habitat individuel dense, groupé, intermédiaire, petit collectif), mixité dans l'habitat (30 % de logements aidés), équipements, stationnements.
- Principe d'espaces verts tampon, en partie Ouest et Nord de la zone.
- Principe d'accès sur la route de Sechex et/ou chemin de sur le Bois.
- Ajout d'un schéma de principe.

CONCLUSION

La présente modification permet au document d'urbanisme communal d'être adapté au contexte local et actuel dans l'attente de la réalisation du PLUi en cours d'élaboration qui se substituera au PLU.

Il s'agit avant tout d'apporter des adaptations mineures visant à faciliter la compréhension et l'application du document d'urbanisme et de le mettre à jour concernant certaines références désormais obsolètes, ou projet n'étant plus d'actualité ou alors de nouveaux projets (équipements publics notamment).

Cette évolution du PLU permet à la collectivité d'affirmer sa politique en matière d'équipements publics.

La modification permettra de débloquent des projets, notamment ceux prévus dans les OA, en adaptant leur périmètre à la réalité foncière, ainsi qu'en adaptant les règles avec les besoins actuels.

Une mise à jour des emplacements réservés était nécessaire afin de faire un bilan sur les projets réalisés, ceux n'étant plus d'actualité et les nouveaux.

De même, un balayage global des projets de chemins modes doux (emplacements réservés et servitude) a été réalisé afin d'opter pour des tracés cohérents avec la réalité foncière et la pratique, d'éviter les doublons, et d'envisager un maillage cohérent.

Les modifications envisagées restent mineures et entre pleinement dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.