DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CHENEX

PLAN LOCAL D'URBANISME





NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 02/10/2018	
Modification n°1 du PLU	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal A Chênex, le

Le Maire Pierre-Jean CRASTES

SOMMAIRE

INTRODUCTION 4

SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU 5

Correction 1 - Définition d'une bande d'inconstructibilité autour des cours d'eau 6
Correction 2 - Adaptation des règles de traitement des eaux pluviales 8
Correction 3 - Adaptation des règles de collecte des déchets 9
Correction 4 - Classement de la zone 2AU du Grand Champ en 1AU3 10
Correction 5 - Modification de l'OAP Grand Champ – définition de modalités d'aménagement 13
Correction 6 - Précision de délimitation des secteurs de mixité sociale 16
Correction 7 - Création d'une zone 1AU1a pour faciliter la réalisation de logements sociaux 17
Correction 8 - Modification des règles de hauteur et d'emprise des constructions 18
Correction 9 - Modification des règles de hauteur des clôtures et des haies 19
Correction 10 - Modification de la règle d'implantation des constructions principales et des annexes 21
Correction 11 - Création des zones UE1 et UE2 22
Correction 12 - Adaptation des règles de stationnement pour les opérations de logements 23
Correction 13 - mise à jour des règles de performances environnementales et énergétiques 24
Correction 14 - Classement (régularisation) de parcelles en zone Nc à Champs des Moulins 25
Correction 15 - Autorisation des exhaussements et affouillements en zone A 26
Correction 16 - Autorisation du stockage de déchets verts en zone As 27
Correction 17 - Autorisation des ouvrages de réduction sonore en zone Nc 28
Correction 18 - Création d'un emplacement réservé n°21 29

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chenex a été approuvé par délibération du conseil municipal du 02 octobre 2018.

Après analyse du rythme moyen annuel d'urbanisation depuis l'approbation du PLU, il apparaît que dans les 3 ans à venir, les 3/5ème des zones 1AU d'urbanisation future à court terme devraient être pourvues de constructions. Afin d'anticiper l'évolution urbaine communale, il apparaît pertinent d'ouvrir à l'urbanisation à court - moyen terme la zone 2AU du Grand Champ.

Par ailleurs, après plusieurs mois d'utilisation du document, il apparaît nécessaire de corriger le document d'urbanisme sur plusieurs points car il a été constaté :

- des difficultés d'application de règles lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- des difficultés opérationnelles pour engager des aménagements sur plusieurs secteurs de la commune.

Ces problèmes d'application ne peuvent continuer à subsister et doivent être corrigés.

D'après les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut être utilisée si le projet n'a pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet de :

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

De plus, d'après l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU doit faire l'objet d'une procédure de modification si celle-ci est engagée moins de 9 ans après l'approbation du PLU.

SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

De manière synthétique, le Plan Local d'Urbanisme de Chenex fait l'objet des évolutions suivantes rappelées dans le tableau ci-dessous :

N°	Périmètres / Secteurs	Nature des corrections	Pièces du PLU concernées
1	Toute la commune	Définition d'une bande d'inconstructibilité de 10 mètres autour des cours d'eau (article 7)	Règlement – pièce écrite Règlement – pièce graphique
2	Toutes les zones U et 1AU	Adaptation des règles de traitement des eaux pluviales (article 4)	Règlement – pièce écrite
3	Toutes les zones U et 1AU	Adaptation des règles de collecte des déchets (article 4)	Règlement – pièce écrite
4	Zone 2AU du Grand Champ	Classement de la zone 2AU du Grand Champ en 1AU3	Règlement – pièce écrite Règlement – pièce graphique
5	Zone 2AU du Grand Champ	Modification de l'OAP Grand Champ – définition de modalités d'aménagement	OAP
6	Toutes les zones U et AU	Précision de délimitation des secteurs de mixité sociale (article 2)	
7	Secteur Bataillard	Création d'une zone 1AUa pour faciliter la réalisation de logements sociaux	Règlement – pièce écrite Règlement – pièce graphique OAP
8	Zones UA, UB, UC, UX, 1AU	Modification des règles de hauteur et d'emprise des constructions (articles 9 – 10)	Règlement – pièce écrite
9	Zones UA, UB, UC, UX	Modification des règles de hauteur des clôtures et des haies (article 11)	Règlement – pièce écrite
10	Zones UB et UC	Modification de la règle d'implantation des constructions principales et des annexes (articles 6-7)	Règlement – pièce écrite
11	Zones UE	Création de zones UE1 – UE2	Règlement – pièce écrite Règlement – pièce graphique
12	Zones UA, UB, UC, 1AU	Adaptation des règles de stationnement pour les opérations de logements (article 12)	Règlement – pièce écrite
13	Toutes les zones	Ajout de règles de performances environnementales et énergétiques (article 15)	Règlement – pièce écrite
14	Zone Aa (Champs des Moulins)	Classement (régularisation) de parcelles en zone Nc à Champs des Moulins	Règlement – pièce graphique
15	Zones A	Autorisation des exhaussements et affouillements en zone A (article 2)	Règlement – pièce écrite
16	Zones As	Autorisation du stockage de déchets verts en zone As (article 2)	Règlement – pièce écrite
17	Zones Nc	Autorisation des ouvrages de réduction sonore en zone Nc (article 2)	Règlement – pièce écrite
18	Zones Aa	Création d'un emplacement réservé n°21	Règlement – pièce graphique

CORRECTION N°1 : DÉFINITION D'UNE BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ AUTOUR DES COURS D'EAU

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

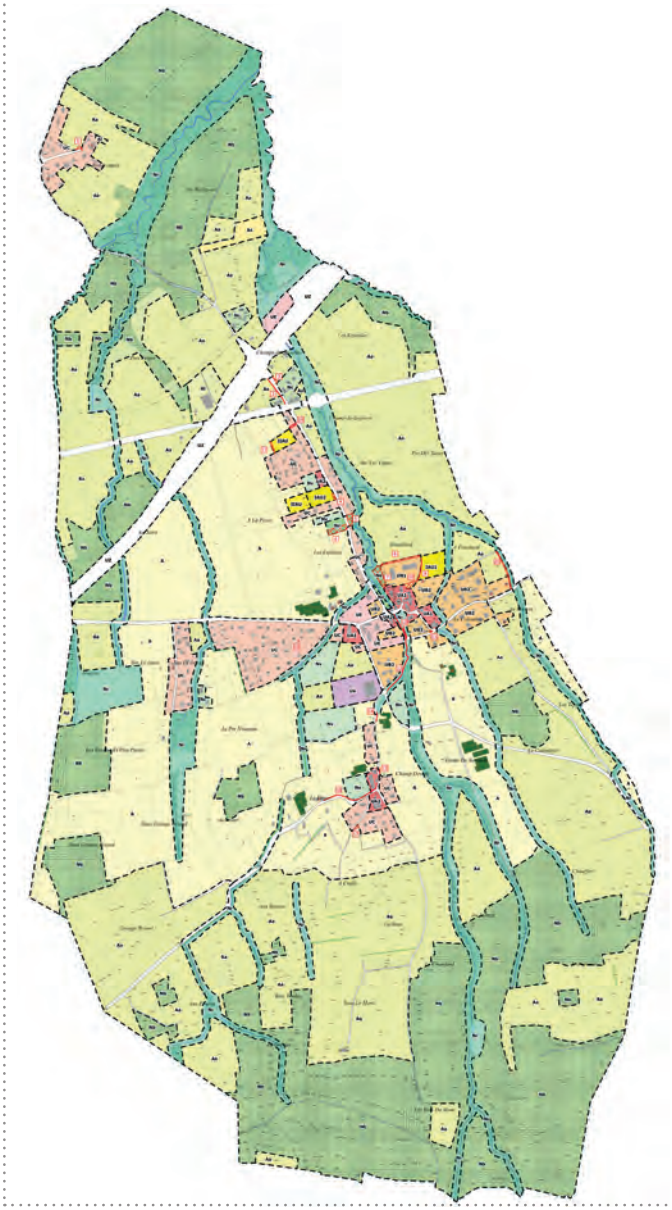
Une bande d'inconstructibilité de 10 mètres de large à compter des berges des cours d'eau est définie sur le règlement graphique. Cette bande se substitue au schéma inséré dans les articles 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement écrit dans toutes les zones avec une disposition particulière applicable aux cours d'eau.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La pièce écrite du règlement comportait un schéma représentant 5 cas typiques de géomorphologie de berge devant servir à l'application de la règle suivante : «toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau». A l'instruction, la règle s'avérait difficile à appliquer en raison des difficultés d'interprétation des différents types de berge sur le terrain. En lieu et place, une délimitation exhaustive des secteurs concernés a été opérée et reportée en cartographie plus facilement identifiable dans le règlement graphique.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

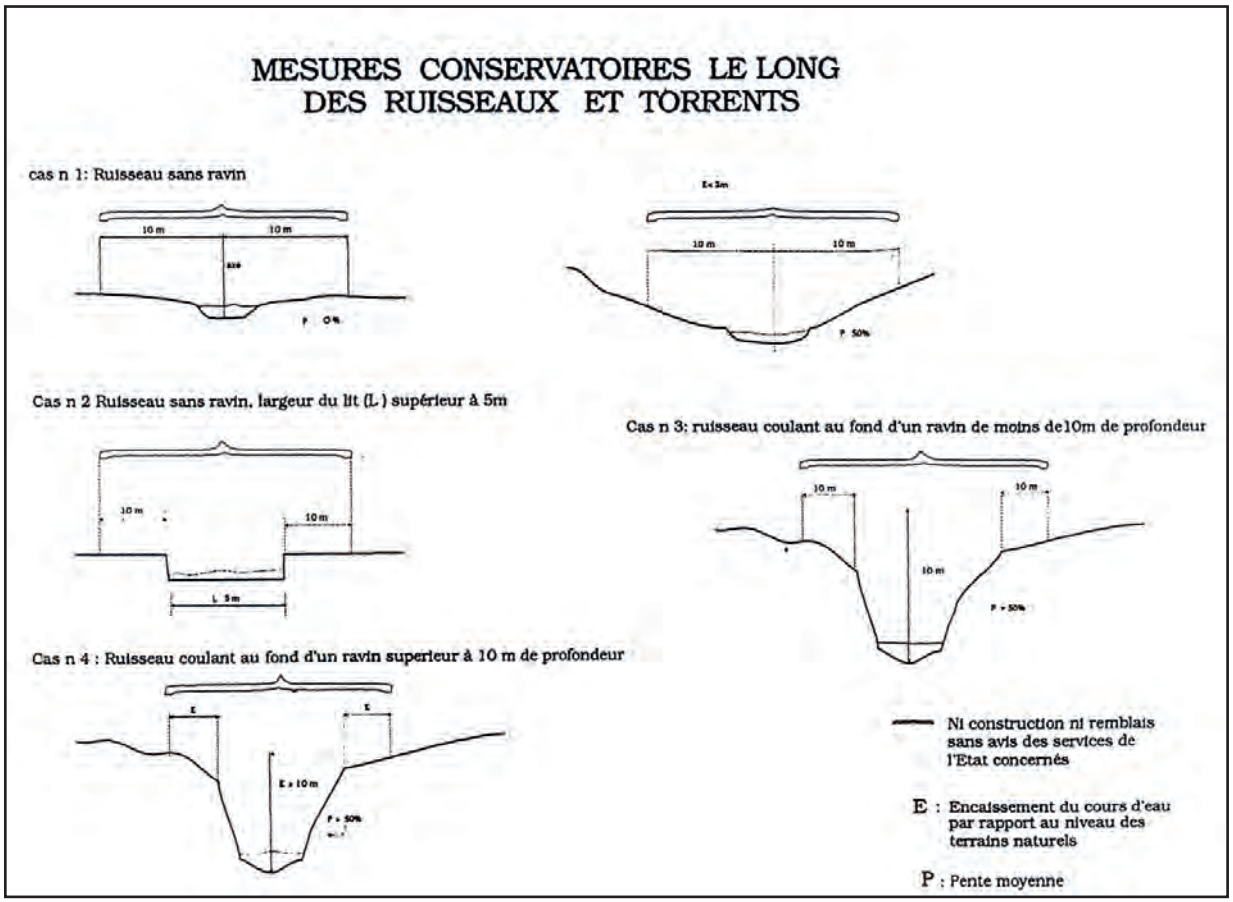
La modification n'emporte aucun effet territorial sur Chenex. La modification vise à améliorer la lisibilité et l'application de la règle.

RÈGLEMENT (PIÈCE GRAPHIQUE) - AVANT MODIFICATION	RÈGLEMENT (PIÈCE GRAPHIQUE) - ARPÈS MODIFICATION
	

RÈGLEMENT (PIÈCE ÉCRITE) - **AVANT** MODIFICATION

Disposition particulière aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.



RÈGLEMENT (PIÈCE ÉCRITE) - **APRÈS** MODIFICATION

Disposition particulière aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau telle que délimitée au règlement graphique.

Nota : En rouge, les corrections et compléments apportés par rapport au règlement initial.

CORRECTION N°2 : ADAPTATION DES RÈGLES DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES (ARTICLE 4)

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Un principe de traitement gradué des eaux pluviales est introduit dans les articles 4 de toutes les zones du PLU (limitation de l'imperméabilisation, favorisation de l'infiltration, rétention à la parcelle) avec des limitations du débit de fuite à la parcelle.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les règles relatives au traitement des eaux pluviales sont modifiées pour intégrer directement les prescriptions du SCOT de la Communauté de Communes du Genevois et assurer sa pleine compatibilité.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification renforce les exigences en matière de gestion de l'eau. Elle favorise le traitement des eaux pluviales à la parcelle. Elle peut aussi conduire à des modifications architecturales ou paysagères pour intégrer des dispositifs de stockage des eaux.

RÈGLEMENT (PIÈCE ÉCRITE) - **AVANT** MODIFICATION

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.
Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

RÈGLEMENT (PIÈCE ÉCRITE) - **APRÈS** MODIFICATION

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.
Toute parcelle doit chercher en priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration,
- faire de la rétention avant rejet au réseau.

En l'absence d'infiltration possible, une rétention de l'eau sur la parcelle est requise avant rejet. Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de stockage et d'évacuation des eaux pluviales.
Le rejet des eaux pluviales est autorisé si le débit de fuite à l'aval au sortir de la parcelle est au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

CORRECTION N°3 : ADAPTATION DES RÈGLES DE COLLECTE DES DÉCHETS (ARTICLE 4)

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Le nombre, la surface et la localisation des emplacements de stockage des déchets devaient initialement être «adaptés» à la nature et à l'importance du projet. Désormais, le règlement renvoit aux règles définies par la Communauté de Communes du Genevois. Le règlement figure en annexe du PLU.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le renvoi direct au règlement de la Communauté de Communes du Genevois (CCG) vise à éviter d'une part toute contradiction avec le règlement d'urbanisme et à intégrer d'autre part les évolutions possibles en matière de gestion des déchets à court terme (nombre d'emplacements, localisation et surfaces des lieux de stockage des ordures...) par la CCG.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification permet de répondre de manière plus adaptée aux exigences communautaires en matière de gestion, de collecte et de traitement des déchets.

RÈGLEMENT (PIÈCE ÉCRITE) - **AVANT** MODIFICATION

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance du projet.

RÈGLEMENT (PIÈCE ÉCRITE) - **APRÈS** MODIFICATION

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Toute opération de construction ou d'aménagement doit se conformer au règlement de collecte des ordures ménagères de la Communauté de Communes du Genevois annexé au PLU.

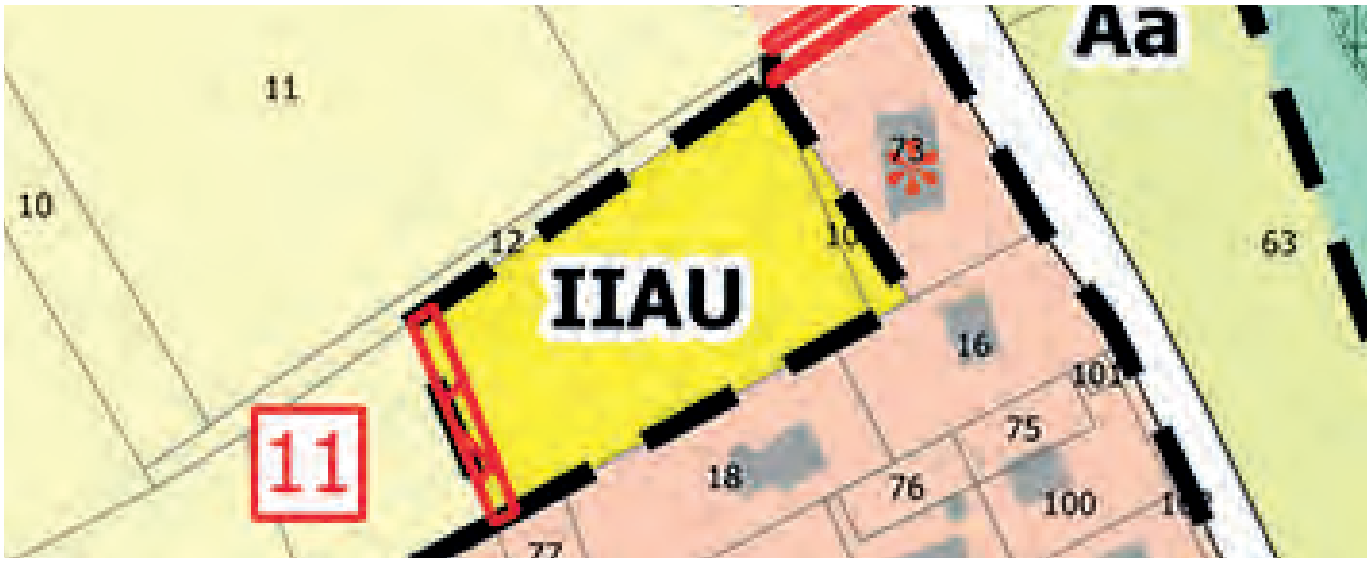
CORRECTION N°4 : CLASSEMENT DE LA ZONE 2AU DU GRAND CHAMP EN 1AU3

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

La zone 2AU d'urbanisation future à long terme couvrant le Grand Champ est classée en zone 1AU3 d'urbanisation à court et moyen terme. Le règlement initial prévu pour les zones 1AU s'applique sur le Grand Champ. Des dispositions particulières sont apportées dans la zone 1AU3:

- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : «les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres pour les constructions principales et pour les annexes, à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum pour les annexes non créatives de surface de plancher».
- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 2 mètres.
- emprise au sol des constructions : elle ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.
- stationnement des véhicules : il est exigé 2 places par logement dont au moins une couverte ou intégrée au bâtiment.

RÈGLEMENT (PIÈCE GRAPHIQUE) - AVANT MODIFICATION



RÈGLEMENT (PIÈCE GRAPHIQUE) - APRÈS MODIFICATION



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

1/ Justifications de l'utilité de l'ouverture de la zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées des zones déjà urbanisées

A son approbation, le 02 octobre 2018, le PLU comptabilisait 4,7 hectares de gisements fonciers mobilisables dont :

- 1,04 hectares de dents creuses (soit 22% de la totalité des gisements fonciers),
- 1,80 hectares d'espaces densifiables par division parcellaire (soit 38% des gisements fonciers),
- 1,89 hectares de foncier en extension de l'urbanisation (soit 40% des gisements fonciers), répartis en 4 zones AU à urbaniser :
    - la zone 1AU1 de Bataillard (6595m²),
    - la zone 1AU2 des Esplaces 1 (4675m²),
    - la zone 2AU des Esplaces 2 (3936m²),
    - la zone 2AU du Grand Champ (3692m²),

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixait un rythme moyen d'urbanisation de l'ordre de 3000 m² de foncier par an.

Depuis le 02 octobre 2018, d'après les données recueillies par la Communauté de Communes du Genevois, 25 permis ont été délivrés :

- 14 permis de construire de maisons individuelles conduisant à la construction de 3 nouvelles maisons, les autres permis portant sur la réalisation de grands abris ou garages...,
- 8 permis de construire permettant la réalisation de 22 logements, les autres permis étant délivrés pour des extensions ou la réalisation de bâtiments d'activités économiques,
- 3 permis d'aménager couvrant 22 lots.

Ainsi, en termes fonciers, après 2 ans et 4 mois d'exercice du PLU, 1,58 hectares ont été construits, sont en cours de construction ou sont entrés dans un processus d'urbanisation ce qui représente 36,6% des gisements fonciers du PLU, se répartissant de la manière suivante :

- 0,20 hectares ont été consommés dans les dents creuses (soit 21% de la totalité des dents creuses),
- 0,25 hectares ont été mobilisés sous forme de densification (soit 13% des parcelles identifiées en division parcellaire),
- 1,14 hectares sont engagés dans une urbanisation des zones AU (soit 60% de la superficie des zones AU).

Le rythme moyen annuel d'urbanisation depuis l'approbation du PLU (c'est-à-dire de parcelles recevant une nouvelle construction ou dont une opération d'aménagement a été engagée) avoisine les 6770 m² de foncier par an.

Le PLU initial estimait que les dents creuses et les espaces densifiables s'urbaniseraient à long terme car les terrains concernés nécessitaient une restructuration des propriétés par le biais de détachement parcellaire. Les zones AU avaient dès lors pour but d'engager des opérations à court terme et selon une organisation efficiente (=opération d'aménagement d'ensemble). Le PLU estimait ainsi, à l'horizon 2023, que potentiellement 70% des dents creuses seraient mobilisés et 30% pour les gisements en densification.

Au regard des éléments précités, dans les trois ans à venir, environ 60% des zones AU (Bataillard et Esplaces 1) devraient être pourvues de construction.

Le Grand Champ, avec ses 3692m², est la plus petite zone à urbaniser de la commune ; elle représente 19% des gisements fonciers en extension de la commune. Il convient dès lors d'anticiper son ouverture à court / moyen terme.

2/ Justification de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone

Le secteur du Grand Champ se situe en second rang d'un ensemble urbanisé le long de la RD239 (route de la Boutique). Il se positionne ainsi à 30 mètres d'une voie principale de la commune et de l'ensemble des réseaux techniques (eaux usées, eaux pluviales, alimentation en eau potable, électricité, télécom...) qui desservent cet axe principal. Globalement, le raccordement aux différents réseaux devra être opéré.

Le terrain est directement desservi par le chemin de la Pesse dont l'élargissement est prévu à court terme. Deux emplacements réservés (n°11 et 19) ont été définis dans le PLU de manière à :

- faciliter l'accès à la zone 2AU depuis la RD239,
- créer une liaison avec l'impasse de Coignay.

En matière d'eaux pluviales, un fossé est présent en limite Est de la zone, à l'entrée du chemin. Seul le versant Nord ne peut rejoindre gravitairement ce réseau. En raison de la topographie du terrain formant une butte peu marquée, l'exutoire du versant Nord est à définir et à créer. Pour compenser l'imperméabilisation des terrains, des dispositifs de rétention et / ou d'infiltration à la parcelle devront être mis en place avant rejet vers l'exutoire.
En matière d'assainissement des eaux usées, au droit du secteur, le long de la RD239, existe un réseau gravitaire pouvant collecter les eaux usées.
En matière de déchets, les réglementations actuelles du PLU marquent l'intérêt de réserver un espace dans la zone pour accueillir des unités de compostage, le tri sélectif et les ordures ménagères.
Pour parfaire l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Champ, les conditions d'urbanisation devront être précisées à travers l'adoption d'une OAP.

3/ Justification des règles spécifiques en zone 1AU3

- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : contrairement aux autres zones 1AU localisées en centre-village, le secteur du Grand Champ s'inscrit en périphérie de Chenex, dans un contexte pavillonnaire. Afin d'assurer une intégration paysagère et urbanistique, le recul minimum des constructions principales et des annexes est porté de 3 à 4 mètres.
- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : la règle est identique à celle des autres zones 1AU.
- emprise au sol des constructions : afin de limiter l'imperméabilisation du sol, l'emprise des constructions est limitée à 50%, c'est-à-dire dans des proportions avoisinantes à celles observées dans les secteurs alentours en prenant en compte la totalité des constructions et annexes (piscine, abri de jardin, garage...).
- stationnement des véhicules : afin de rationaliser la place de la voiture, notamment au niveau des espaces extérieurs tout en prenant en compte des exigences de végétalisation et de non imperméablisation, il est exigé qu'au moins la moitié des places de stationnement soit couverte ou intégrée au bâtiment.

Incidences de la modification

La modification va induire une ouverture anticipée de l'urbanisation à court / moyen terme d'une zone dont l'aménagement était prévu à long terme. En terme de règles d'urbanisme, la zone 1AU3 s'inscrit dans la lignée des autres zones AU et ne devrait dès lors pas bouleverser la physionomie du village (cf. correction n°5)

CORRECTION N°5 : MODIFICATION DE L'OAP GRAND CHAMP – DÉFINITION DE MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

L'OAP n°3 couvrant le secteur «Grand Champ» est complétée. Initialement, celle-ci définissait les principes d'organisation suivant :

- «Le principe d'organisation viaire à envisager dans la zone doit permettre d'assurer à terme un bouclage de voirie entre la Route de la Boutique et l'impasse de Coignay.
- Un emplacement réservé a été inscrit à cet effet au document graphique du PLU.
- La nécessité de réserver sur cette zone un espace pour les unités de compostage, le tri sélectif et d'ordures ménagères en complément de la zone réservée au lieudit» Les Esplaces» sera examinée lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de modification du PLU.»

Dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation et de son inscription en zone 1AU3, l'OAP est modifiée et complétée de la manière suivante :

OAP N°3 SECTEUR GRAND CHAMP - **APRÈS** MODIFICATION

Les principes d'aménagement et d'organisation pour le secteur

Le principe d'organisation viaire à envisager dans la zone doit permettre d'assurer à terme un bouclage de voirie entre la Route de la Boutique et l'impasse de Coignay.

La programmation du site repose sur la réalisation de 6 logements individuels.

Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Encourager des formes d'habitat économes en énergie, l'architecture bio-climatique et utiliser préférentiellement les énergies renouvelables,
- Privilégier de l'habitat individuel en cohérence avec les secteurs avoisinants afin de respecter une densité moyenne proche de 16 logements à l'hectare.

Le secteur urbanisable à court terme classé en zone IAU3 représente une surface totale de 4675 m²

Sur la base des densités retenues, ce secteur permettra la réalisation d'environ 6 logements individuels.

L'opération devra comporter 2 à 3 logements en accession sociale.

Les stationnements s'organiseront de la manière suivante :

- a minima un garage individuel couvert devra être accolé à chaque construction individuelle,
- un parking collectif comportant a minima 6 places sera positionné en entrée de quartier.

Les principes en matière d'environnement, de paysage et d'architecture

Les espaces collectifs

Les stationnements de surfaces devront être accompagnés d'un aménagement paysager et seront plantés de préférence d'arbres tiges, à moyen développement, à raison d'un arbre pour quatre places.

Les espaces privatifs

Le traitement des limites parcellaires sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc…).

La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration,⋯) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

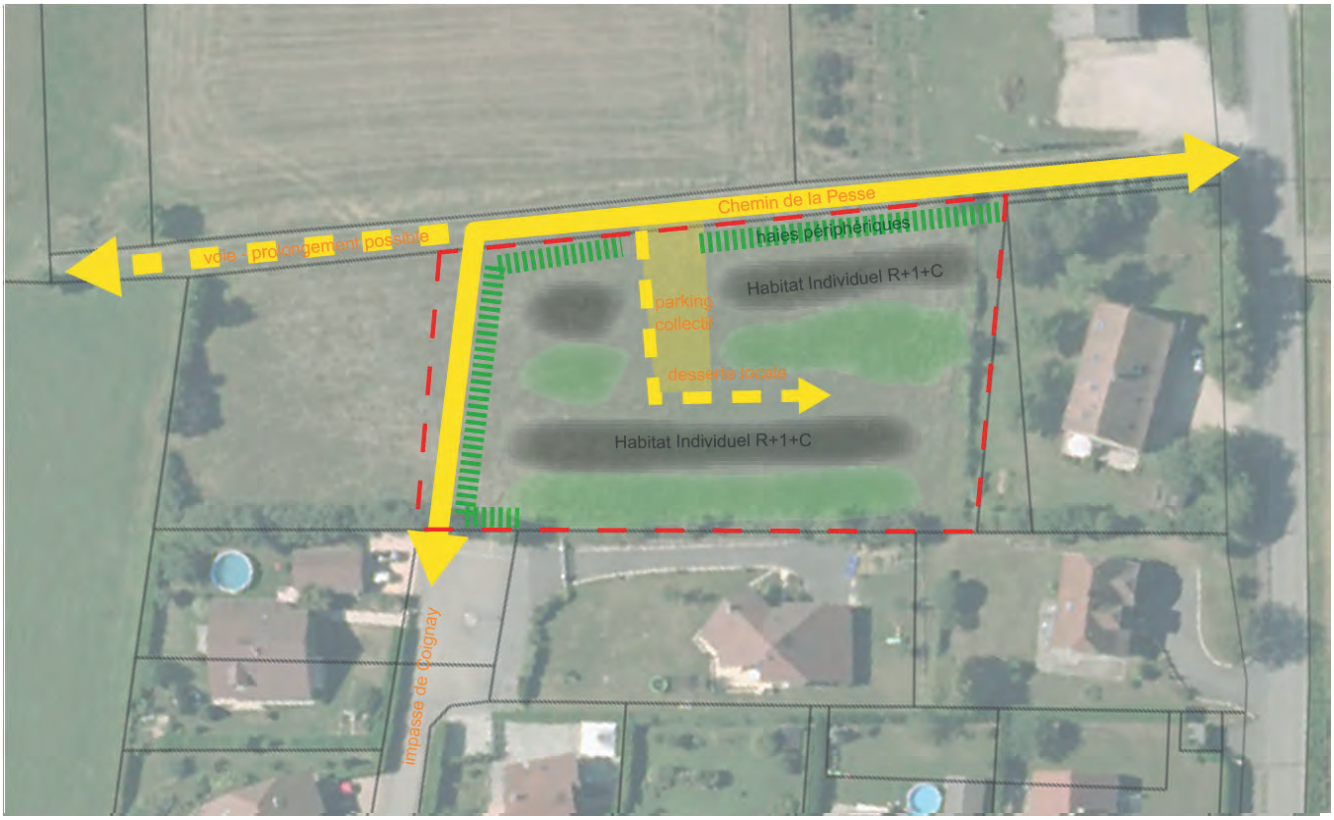
Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

La collecte et le stockage des ordures ménagères

Un espace pour les unités de compostage, le tri sélectif et d'ordures ménagères devra être aménagé dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. Son positionnement devra répondre aux exigences de circulation des engins de collecte des déchets. Les conteneurs semi-enterrés seront privilégiés.

Schéma de principe



Justification de la modification

La modification apportée permet de cadrer l'aménagement du site. Elle s'inscrit dans la lignée des prescriptions des autres zones à urbaniser.

Incidences de la modification

La modification emporte globalement des effets négligeables sur le territoire. Les principaux enjeux demeurent paysagers au regard du positionnement en périphérie de village mais le site est peu perceptible.

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	Absence d'impact
Relief	Absence d'impact
Géologie	Absence d'impact
Qualité de l'air	Impact très faible La réalisation de 6 logements avec 2 places de stationnement devrait conduire à accroître le parc automobile de la commune et corrolairement les émissions de gaz issues de la combustion automobile mais ceci de manière très limitée.
Eaux souterraines	Absence d'impact
Eaux superficielles	Absence d'impact
Risques	Absence d'impact
Milieu naturel	Impact très faible Le terrain correspond aujourd'hui à une prairie en friche entourée de haies arborées. La haie est préservée. L'urbanisation du secteur conduit à une artificialisation de l'espace sur une superficie de 3700m² environ ce qui reste limité à l'échelle de la commune
Patrimoine culturel	Absence d'impact
Cadre paysager	Faible impact L'urbanisation du site devrait conduire à poursuivre le type d'architecture dans un contexte de lotissement pavillonnaire. La perception du site reste limitée car il n'est pas visible depuis la route principale
Réseaux	Impact très faible L'urbanisation du site conduit à la réalisation d'extension de réseaux (eau potable, assainissement) et des consommations d'eau à hauteur de 6 nouvelles habitations.
Gestion des déchets	Impact très faible La collecte des ordures ménagères se fera en entrée de quartier. Les tonnages se limiteront aux déchets de 6 habitations.
Consommation d'énergie	Impact très faible
Agriculture	Absence d'impact Les terrains ne sont plus exploités depuis plusieurs années.
Déplacements	Impact très faible
Bruit	Impact très faible

CORRECTION N°6 : PRÉCISION DE DÉLIMITATION DES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE (ARTICLE 2)

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

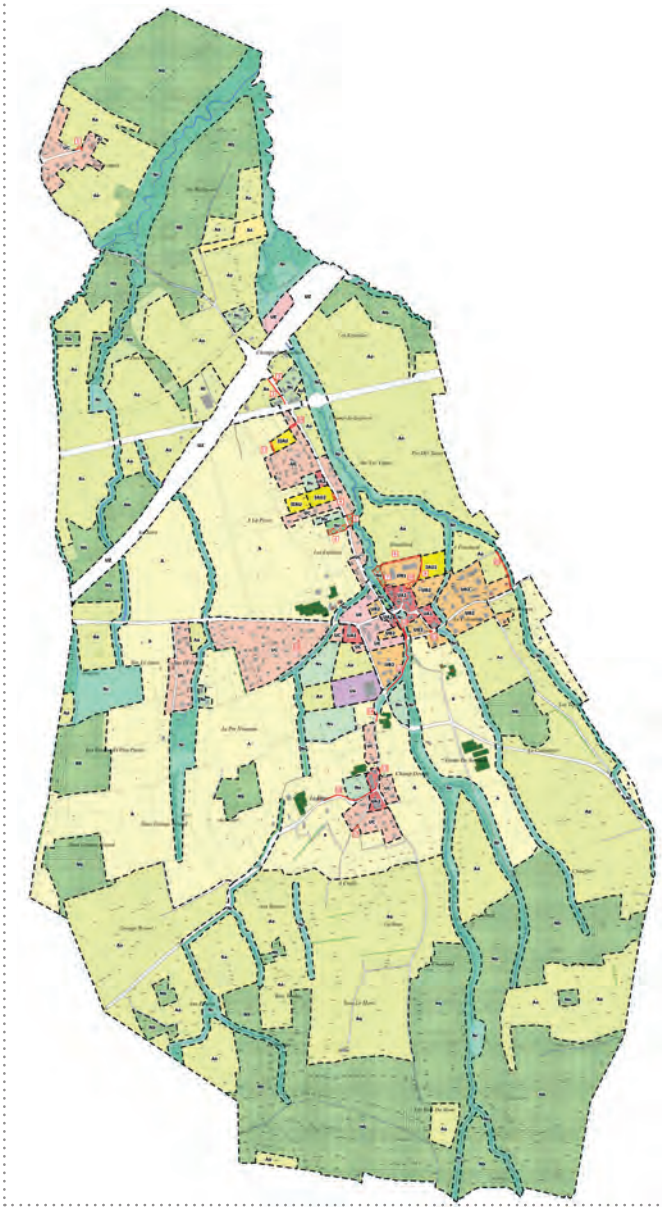
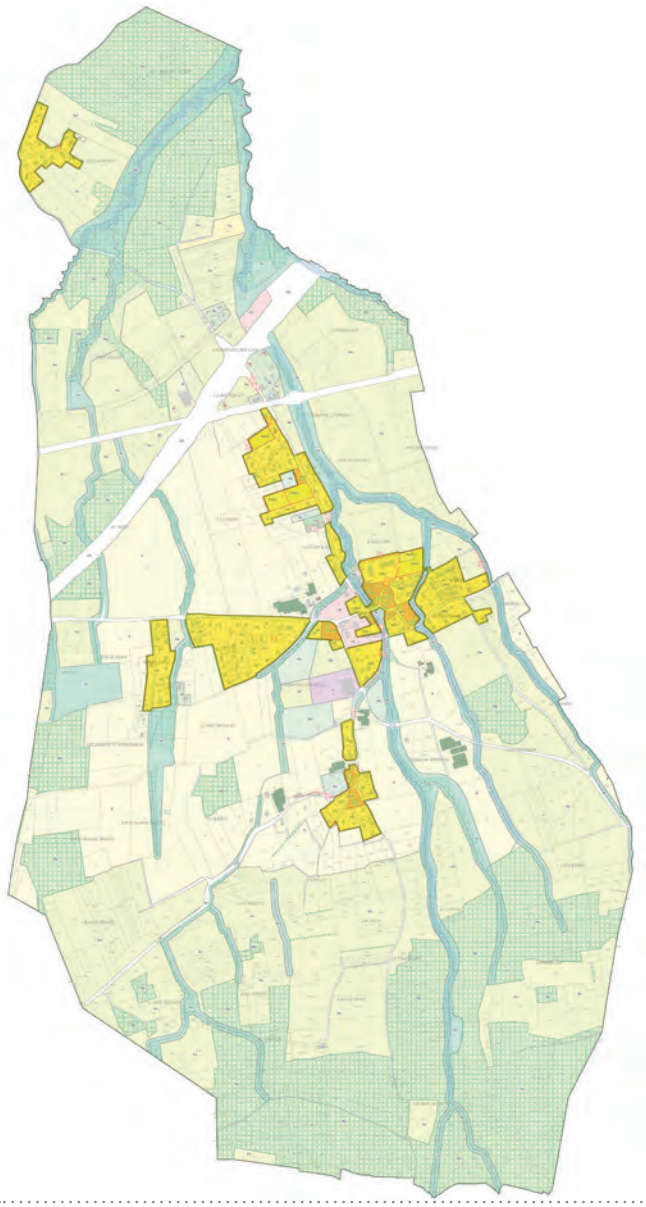
Le règlement écrit précise que les règles portant sur des exigences de mixité sociale s'appliquent à des secteurs délimités au règlement graphique. De plus, les périmètres concernés sont affichés sur le règlement graphique.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La servitude de mixité sociale applicable au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme n'était pas directement mentionnée dans le règlement. Afin d'assurer sa pleine exécution, il est précisé à l'article 2 des zones UA, UB, UC, 1AU que la règle s'applique aux périmètres délimités ; ces périmètres sont également délimités sur le règlement graphique qui ne mentionnait jusqu'alors que des zones globales où ce principe s'appliquait (zones UA, UB, UC, 1AU1, 1AU2 et 2AU).

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification n'emporte aucun effet territorial sur Chenex. La modification vise à améliorer la lisibilité, le repérage, l'effectivité des mesures mais surtout à respecter le cadre défini par le code de l'urbanisme (=application de règles de mixité sociale par rapport à des secteurs délimités).

RÈGLEMENT (PIÈCE GRAPHIQUE) - AVANT MODIFICATION	RÈGLEMENT (PIÈCE GRAPHIQUE) - ARPÈS MODIFICATION
	

CORRECTION N°7 : CRÉATION D'UNE ZONE 1AU1A POUR FACILITER LA RÉALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Une zone 1AU1a est créée. Elle correspond à une zone d'urbanisation future à court terme principalement dédiée à l'accueil de logements locatifs sociaux. La zone 1AU1a se distingue de la zone 1AU1 sur les points suivants :

- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 4 mètres des limites séparatives latérales, alors qu'en zone 1AU1, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres (ou à l'alignement pour les annexes non créatives de surfaces de plancher).
- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 4 mètres des limites séparatives latérales, alors qu'en zone 1AU1, les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 2 mètres.
- hauteur des constructions : la hauteur maximale au faîtage est limité à 12 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égoût du toit avec un gabarit à R+2+Comble. En zone 1AU1, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égoût du toit (soit un R+1+Comble).

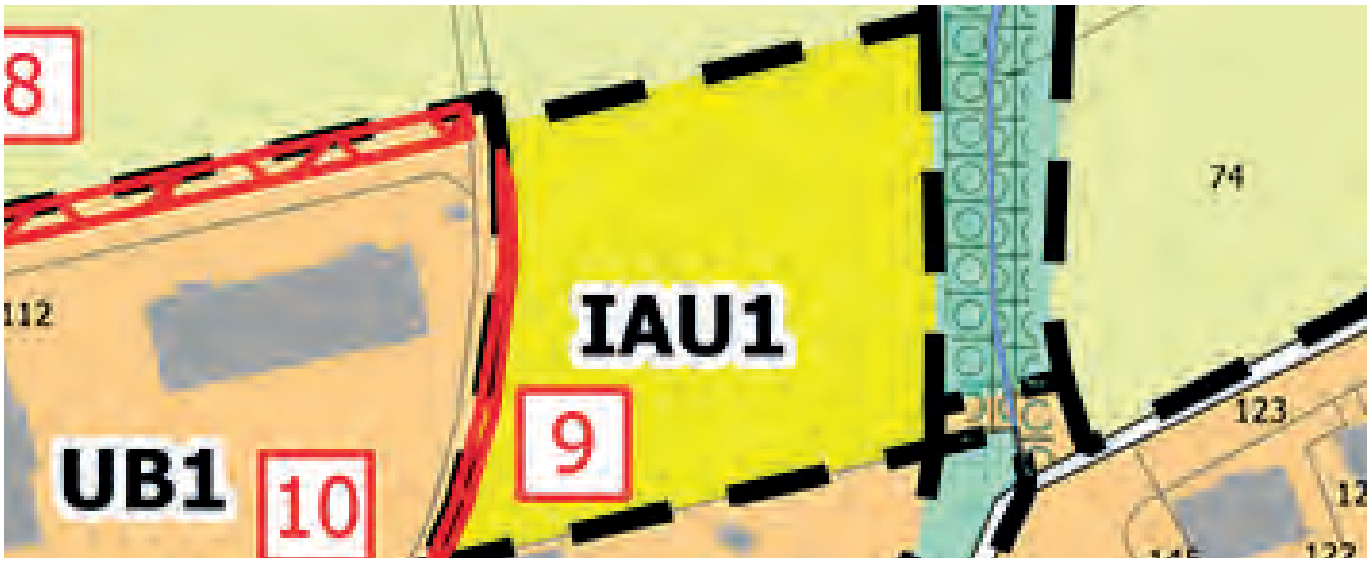
JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Compte tenu des spécificités et de la densité du programme de logements sociaux envisagés, des règles appropriées de gabarit sont définies tout en reprenant l'essentiel des règles de la zone 1AU1.

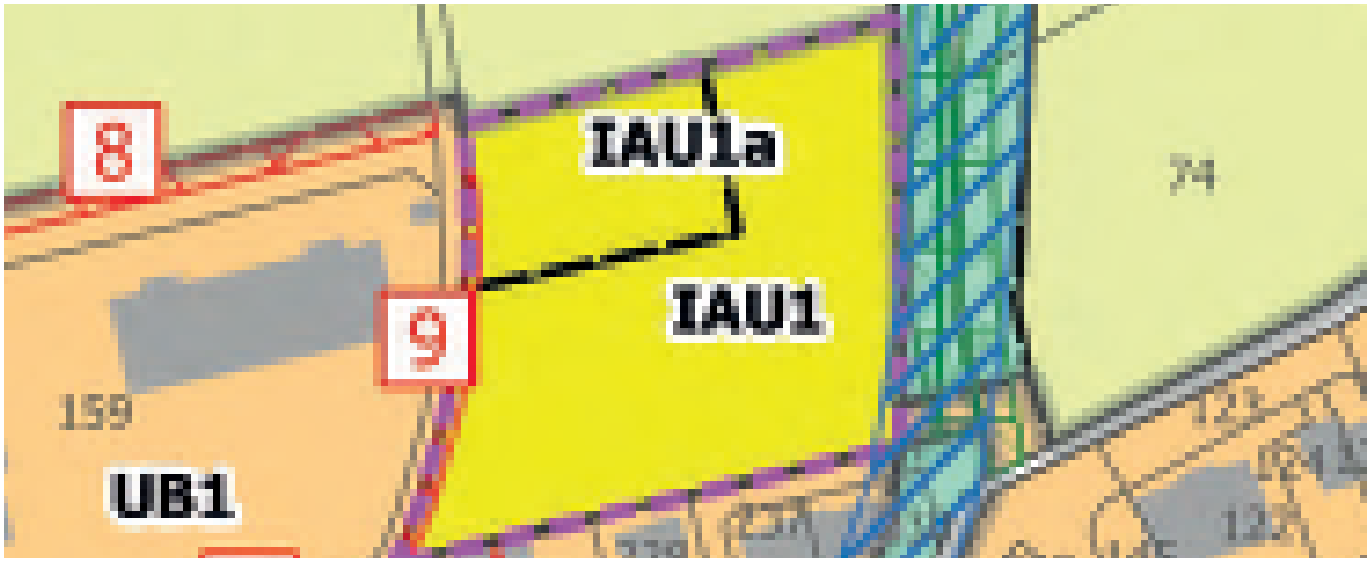
INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification devrait conduire à augmenter la densité du secteur et à affimer la silhouette du village en entrée de centre-village.

RÈGLEMENT (PIÈCE GRAPHIQUE) - AVANT MODIFICATION



RÈGLEMENT (PIÈCE GRAPHIQUE) - APRÈS MODIFICATION



CORRECTION N°8 : MODIFICATION DES RÈGLES DE HAUTEUR ET D'EMPRISE DES CONSTRUCTIONS

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

En zones urbaines et à urbaniser, les modifications suivantes sont apportées :

AVANT MODIFICATION

	Hauteur maximale		Emprise
	à l'égoût	au faîtage	
UA1	9 m	12 m	NR
UA2	7 m	10 m	NR
UB1	9 m	12 m	50%
UB2	7 m	10 m	50%
UC	7 m	10 m	40%
UE	NR	NR	NR
UX	NR	NR	60%
UZ	NR	NR	NR
1AU1	9 m	12 m	50%
1AU2	7 m	10 m	50%
2AU	NR	NR	NR

APRÈS MODIFICATION

	Hauteur maximale		Gabarit	Emprise
	à l'égoût	au faîtage		
UA1	9 m	12 m	R+2+C	65%
UA2	7 m	10 m	R+1+C	50%
UB1	9 m	12 m	R+2+C	25%
UB2	7 m	10 m	R+1+C	50%
UC	7 m	10 m	R+1+C	30%
UE	NR	NR	NR	NR
UX	12 m au point le plus haut		NR	60%
UZ	NR	NR	NR	NR
1AU1	7 m	10 m	R+1+C	NR
1AU1a	9 m	12 m	R+2+C	NR
1AU2	7 m	10 m	R+1+C	50%
1AU3	7 m	10 m	R+1+C	50%
2AU	NR	NR	NR	NR

Il est précisé que les annexes doivent avoir une hauteur maximum de 3,50 mètres en zone UB, UC et 1AU.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Afin de faciliter le travail d'instruction des autorisations d'urbanisme, et face aux hauteurs maximales édictées, il est défini un gabarit type maximum permettant d'appréhender plus facilement la physionomie des constructions.
Les hauteurs sont modifiées :

- en zone UX dédiée aux activités économiques : jusqu'à présent aucune hauteur n'était réglementée. Compte tenu de la localisation des zones (en centre-village), la définition d'une hauteur maximum apparaîssait nécessaire.
- la nouvelle zone 1AU1a correspondant à un programme dense, le reste de la zone 1AU1 a vu son plafond de hauteur abaissé,
- la nouvelle zone 1AU3 a suivi les mêmes prescriptions que les secteurs urbanisés environnants.

Les emprises au sol ont été rectifiées afin de correspondre à la réalité de terrain observée selon les secteurs et à une dégressivité de densité depuis le centre-village. Les emprises au sol ont été calées en intégrant toutes les surfaces imperméabilisables (construction principale, piscine, abri de jardin, garage).
Les emprises des zones 1AU1 ont été levées afin de permettre l'opérationnalité du projet en cours de réalisation.

Les annexes ont désormais une hauteur réglementée. Jusqu'à présent seules les annexes implantées en limite séparative avaient leur hauteur contrôlée.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Les modifications opérées sur les emprises et hauteurs des constructions devraient garantir la cohérence de la silhouette du village dans ses dimensions urbanistiques et paysagères.

CORRECTION N°9 : MODIFICATION DES RÈGLES DE HAUTEUR DES CLÔTURES ET DES HAIES

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

La hauteur des haies et des clôtures est remaniée dans toutes les zones du PLU suivant les formules présentées ci-après en encadré.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La nouvelle réglementation vise à appréhender davantage de cas rencontrés et à préciser en particulier la hauteur maximum pour les clôtures végétales (haies).

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification devrait garantir une adaptation à la réalité de terrain en matière de clôture et pourrait favoriser le développer de haies dans les espaces urbanisés.

RÈGLEMENT (PIÈCE ÉCRITE) - **AVANT** MODIFICATION

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70 mètre.
Les clôtures pourront être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.
Les haies végétales seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, comprenant au minimum trois variétés différentes.
Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0.60 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les haies sont privilégiées aux clôtures.

Dans le cas où une clôture est édifiée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lérot, blaireau, lapin,…). Pour ce faire, les clôtures devront interrompues au sol tous les 10 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins18 cm de hauteur.

Clôtures

Les clôtures pourront être constituées soit de :

- haies vives,
- grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur,
- clôtures pleines.

Les haies végétales seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, comprenant au minimum trois variétés différentes.
Les haies sont privilégiées aux clôtures. Les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

La hauteur maximale est fixée pour :

- les haies vives à 2,00 mètre,
- les autres clôtures à 1,70 mètre.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0.60 mètre en tout point du triangle de visibilité.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Dans le cas où une clôture est édifiée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lérot, blaireau, lapin, …). Pour ce faire, les clôtures devront interrompues au sol tous les 10 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins18 cm de hauteur.

CORRECTION N°10 : MODIFICATION DE LA RÈGLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET DES ANNEXES (ARTICLES 6 ET 7)

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

En zones urbaines et à urbaniser, les modifications suivantes sont apportées aux règles d'implantation :

AVANT MODIFICATION

	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives
UA1 **UA2**	• 1 à 5 m • Alignement des bâtiments existants	• 0 m • > 2 m
UB1 **UB2**	• > 3 m	• 0 m si construction simultanée ou habitat groupé ou bâtiment existant • > 2 m
UC	• > 4 m	• H/2 > 4 m • Annexe = 3,50m en limite
UE	• > 2 m	• > 1 m
UX	• Entre 3 et 4 m	• H/2 > 4 m
UZ	NR	NR
1AU1 **1AU2**	• > 3 m	• H/2 > 4 m
2AU	NR	NR

APRÈS MODIFICATION

	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives
UA1 **UA2**	• 1 à 5 m • Alignement des bâtiments existants	• 0 m • > 2 m
UB1 **UB2**	• > 3 m • 0 ou > 3 m pour les annexes non créatives de SDP	• 0 m • > 2 m
UC	• > 4 m • 0 ou > 3 m pour les annexes non créatives de SDP	• 0 m possible pour les annexes • > 4 m
UE	• > 2 m	• > 1 m
UX	• > 3 m	• > 4 m
UZ	NR	NR
1AU1 **1AU2**	• > 3 m • 0 ou > 3 m pour les annexes non créatives de SDP	• 0 m • > 2 m
1AU1a	• 0 à 4 m	• 0 à 4 m
1AU3	• > 4 m • 0 ou > 3 m pour les annexes non créatives de SDP	• 0 m • > 2 m
2AU	NR	NR

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

L'ajout de la mention suivante *« Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres pour les constructions principales et pour les annexes, à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum pour les annexes non créatives de surface de plancher»* dans les zones UB, UC et 1AU s'est avérée nécessaire afin de résoudre la problématique de l'implantation des car-ports et des garages sur les parcelles en minimisant les impacts sur la fluidité de la circulation dans l'espace public.
Afin de faciliter l'instruction en zones UB, UC et 1AU, la règle d'implantation en limite séparative a été simplifiée :

- suppression des conditions d'implantation en limite,
- simplification de la règle du «H / 2» avec un retrait minimum de 4 mètres pour imposer un retrait de 4 mètres minimum quelle que soit la hauteur de la construction

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification devrait améliorer la compréhension et l'effectivité dans l'application de la règle, et devrait améliorer la rationalisation de l'espace utilisé dans les zones 1AU en permettant une plus grande densité.

CORRECTION N°11 : CRÉATION DES ZONES UE1 – UE2

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

La zone UE à dominante d'équipements publics et d'intérêt collectif est subdivisée en 2 zones :

- une zone UE1 de centre-village,
- une zone UE2 de périphérie.

Chaque zone comprend une liste d'occupations et d'utilisations du sol interdites additionnelles (cf. encadré ci-dessous).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La distinction des zones UE s'est avérée nécessaire au regard de leur contexte différencié (proximité de l'autoroute pour l'une, en coeur de village pour l'autre). Les deux zones répondent à des problématiques différenciées de compatibilité avec le voisinage. La collectivité ayant comme projet d'accueillir des dépôts de matériaux et de modifier des modelés de sol, il s'agit de bien contenir la localisation de ce type d'occupation du sol au sein du territoire, et notamment des zones UE.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

En contenant l'évolution des règles, la modification devrait avoir peu d'incidences sur le paysage visible et les sols.

RÈGLEMENT (PIÈCE ÉCRITE) - **APRÈS** MODIFICATION

ARTICLE 1 UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions permanents ;
  - Les garages collectifs de caravanes ;
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les étangs, les carrières.

Sont en outre interdits en zone UE1 :

- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant ;
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;

Sont en outre interdits en zone UE2 :

- Les dépôts de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses,

ARTICLE 2 UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires et liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont en outre admis sous conditions en zone UE2 :

- Les exhaussements et affouillements du sol dans la limite de 2 mètres par rapport au terrain naturel (altimétrie définie à l'approbation du PLU).

CORRECTION N°12 : ADAPTATION DES RÈGLES DE STATIONNEMENT POUR LES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, le nombre de stationnement «visiteur» s'applique désormais aux opérations comportant 4 logements ou plus (au lieu de 8 logements auparavant), avec la réalisation d'une place par tranche de 4 logements (au lieu de 8 logements dans le PLU initial).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Face aux problématiques de stationnement observées sur l'ensemble de la commune, notamment au niveau des espaces publics des ensembles pavillonnaires, les exigences de stationnement des visiteurs sont renforcées pour les opérations de logements (opération d'aménagement et de constructions comportant plus de 4 logements). Il s'agit de provisionner à l'avenir davantage de places de stationnement.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification devrait conduire à amoindrir le stationnement sauvage dans l'espace public et à répondre aux besoins des opérations de logements.

RÈGLEMENT (PIÈCE ÉCRITE) - **AVANT** MODIFICATION

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
Habitation : - Par logement, - Par opération de 4 logements ou plus, Dans le cas où une tranche est entamée, le nombre de places exigées est arrondi au nombre entier supérieur.	2 places, + 1 place visiteur par tranche de 4 logements
Commerce / artisanat / bureaux / hébergement hôtelier / équipements publics ou d'intérêt collectif	selon besoins
Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos: - Habitation / Bureaux : voir ci-après - Autres destinations : selon besoins	Local ou aire destiné au stationnement des vélos

CORRECTION N°13 : MISE À JOUR DES RÈGLES DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

L'article 15 relatif aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales est mis à jour selon les conditions suivantes :

RÈGLEMENT (PIÈCE ÉCRITE) - **AVANT** MODIFICATION

ARTICLE 15 UB : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Il sera exigé la mise en place obligatoire d'au moins un système d'énergie renouvelable dans les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et démontrée.

RÈGLEMENT (PIÈCE ÉCRITE) - **APRÈS** MODIFICATION

ARTICLE 15 UB : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles et les opérations de réhabilitation doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La nouvelle réglementation environnementale 2020 définit des objectifs de moyens et de résultats à atteindre en matière de performances environnementales et énergétiques, celle-ci constitue un cadre minimal et plus précis de ce que doivent respecter les futures constructions. Elle se substitue avantageusement au règlement initial du PLU qui n'affichait que des objectifs généraux.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La performance environnementale et énergétique des bâtiments est renforcée aussi bien pour les constructions neuves que pour les réhabilitations. Elle permet un contrôle «objectif» lors de l'instruction des demandes. Elle devrait se traduire par des réalisations concrètes plus performantes.

CORRECTION N°14 : CLASSEMENT (RÉGULARISATION) DE PARCELLES EN ZONE NC À CHAMPS DES MOULINS

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Les parcelles n°ZC 38, 39, 50 et 52 localisées au lieu-dit «Champs des Moulins», classées dans le PLU initial en zone Aa (zones agricoles à protéger) sont reclassées dans le projet de modification du PLU en zone Nc (zones naturelles d'habitat diffus).

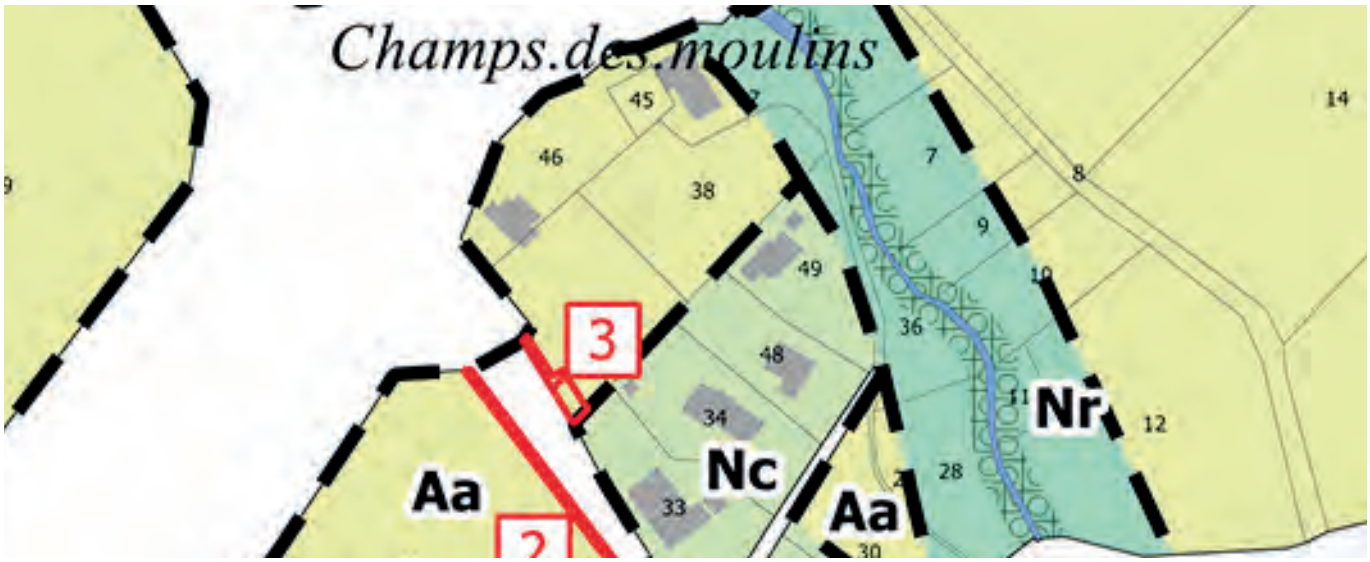
JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le reclassement des parcelles fait suite à une décision du tribunal administratif de Grenoble portant sur l'annulation partielle du PLU indiquant que les parcelles n°ZC38 et 39 ne pouvaient être inscrites en zones Aa en raison de l'absence d'intérêt agronomique et qu'elles constituaient des dents creuse. Les deux parcelles jouxtant immédiatement la zone Nc bénéficient ainsi des possibilités de construire dévolues aux «zones naturelles d'habitat diffus». Les parcelles 50 et 52 étant déjà construites sont, par prolongement également classées en zone Nc.

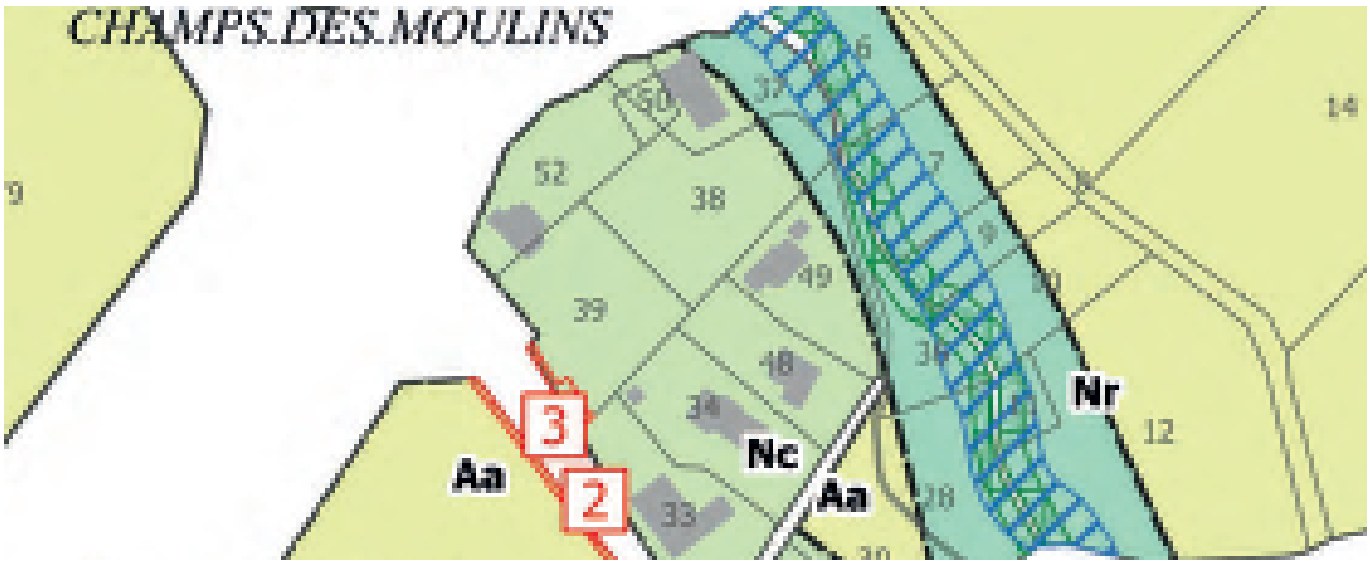
INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Le classement en zone Nc correspond à une régularisation suite à une décision de justice.

RÈGLEMENT (PIÈCE GRAPHIQUE) - AVANT MODIFICATION



RÈGLEMENT (PIÈCE GRAPHIQUE) - APRÈS MODIFICATION



CORRECTION N°15 : AUTORISATION DES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS EN ZONE A (ARTICLE 2)

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

L'article 2 sur les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières des zones A (zone agricole) et Aa (zone agricole à protéger) est complété de la manière suivante :

RÈGLEMENT (PIÈCE ÉCRITE) - **APRÈS** MODIFICATION

En zones A et Aa :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux si elles ne compromettent pas l'exploitation agricole
- L'aménagement, dans le volume existant, sans changement de destination, des constructions autres qu'habitation,
- L'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du PLU,
- Les constructions annexes à l'habitation limitées à deux et d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m² par unité foncière à condition d'être implantées à moins de 10 mètres de la construction d'habitation.
- Les exhaussements et affouillements s'ils n'aggravent pas la vulnérabilité aux risques naturels et s'intègrent au paysage agricole environnant.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le PLU actuel ne permet aucun apport de terre ou modification des modelés des terrains agricoles, même pour des raisons agronomiques ou environnementales. Le complément de l'article 2 vise à permettre des évolutions sur les terres agricoles tout en prenant en compte la vulnérabilité aux risques naturels et les caractéristiques du paysage environnant.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification pourrait conduire à des transformations du paysage agricole de la commune en terme de dénivelé.

CORRECTION N°16 : AUTORISATION DU STOCKAGE DE DÉCHETS VERTS EN ZONE AS (ARTICLE 2)

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

L'article 2 sur les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières de la zone As (zone agricole - station d'épuration) est complété de la manière suivante :

RÈGLEMENT (PIÈCE ÉCRITE) - **APRÈS** MODIFICATION

En zone As :

- Les installations et constructions liées à la station d'épuration,
- Le stockage de déchets verts,
- les exhaussements, affouillements et remblaiements s'ils participent à une renaturation du site et à l'amélioration des caractéristiques agronomiques des sols.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

A court-moyen terme, le site de la station d'épuration devrait faire l'objet d'une renaturation. L'autorisation de stockage de déchets verts et de remblaiements s'inscrivent dans cette logique de renaturation.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Au terme de la phase de transition (c'est-à-dire de renaturation du site), le secteur sera voué à redevenir une terre agricole exploitable.

CORRECTION N°17 : AUTORISATION DES OUVRAGES DE RÉDUCTION SONORE EN ZONE NC (ARTICLE 2)

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

L'article 2 sur les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières de la zone Nc (zone naturelle d'habitat diffus) est complété de la manière suivante :

RÈGLEMENT (PIÈCE ÉCRITE) - **APRÈS** MODIFICATION

En zone Nc :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 2 logements par unité foncière,
- Les constructions annexes à l'habitation.
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visant à la réduction des nuisances sonores s'ils se localisent en limite d'une zone Uz (emprises de l'autoroute) et s'ils présentent une hauteur maximum de 3 mètres par rapport au terrain naturel.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Afin de limiter les nuisances sonores issues de l'autoroute, au droit du lieu-dit «champ des moulins», la réalisation de murs antibruit sur les parcelles de particulier est envisagée. Cette mesure se limite à une aire géographie déterminée. Une hauteur maximum de 3 mètres est déterminée de manière à cadrer les ouvrages pouvant avoir une dimension importante.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification devrait permettre une amélioration de la qualité sonore dans le hameau à proximité de l'autoroute, mais elle pourrait conduire à une transformation ponctuelle du paysage au droit de l'autoroute par l'apparition d'un mur antibruit complémentaire.

CORRECTION N°18 : CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°21

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Un emplacement réservé n°21 est crée. Il consiste à élargir la voirie existante «chemin rural dit de Fouchard» d'environ 2 mètres. Les parcelles n°74 et 75, classées dans le PLU initial en zone Aa (zones agricoles à protéger) sont concernées sur une superficie de 305m².

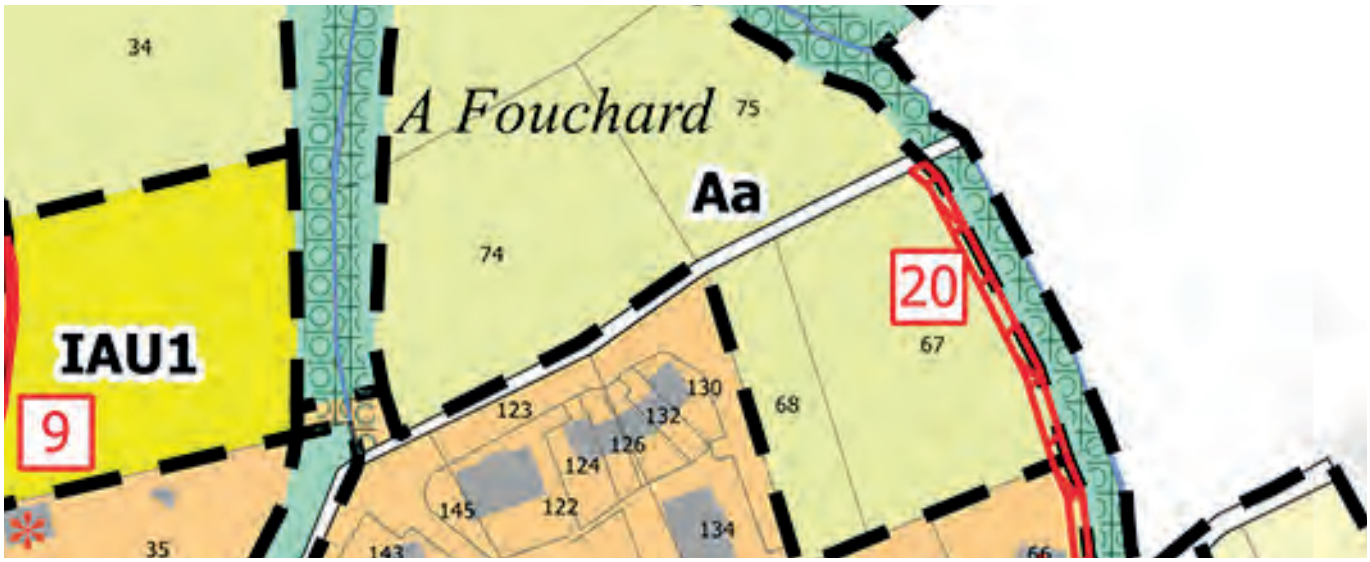
JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

L'élargisement du chemin vise à relier la future liaison douce des Moirons au secteur Bataillard.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification devrait permettre une amélioration du maillage de liaisons douces sur la commune, mais elle conduit à artificialiser 305m² de terres agricoles par l'élargissement d'une voie existante.

RÈGLEMENT (PIÈCE GRAPHIQUE) - AVANT MODIFICATION



RÈGLEMENT (PIÈCE GRAPHIQUE) - APRÈS MODIFICATION

