

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CRUSEILLES

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Prefecture de la Haute-Savoie
SGCD / Pôle accueil courrier

13 NOV. 2025

ARRIVEE

4

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 4 novembre 2025, approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de Cruseilles,

Le Maire
Sylvie MERMILLIOD

Pièce n°1



Territoires
demain

Table des matières

I - LE CONTEXTE GENERAL	p.3
1.1 – Localisation et positionnement de la commune	p.3
1.2 – Le contexte territorial	p.4
1.3 – Le PLU de Cruseilles	p.4
II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	p.6
2.1 – Modifications et adaptations liées à des secteurs particuliers	p.6
2.2 – Modifications et adaptations du règlement écrit	p.8
2.3 – Modifications et adaptations du règlement graphique	p.13
2.4 – Les informations environnementales	p.14
2.5 – la procédure de modification simplifiée	p.25
III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	p.26
3.1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU	p.26
3.2 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLU	p.36
3.3 – Les adaptations à apporter aux OAP du PLU	p.38

LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

La Commune de CRUSEILLES est le chef-lieu de la Communauté de Communes du Pays de CRUSEILLES, en Haute Savoie.

La commune de Cruseilles bénéficie d'un cadre géographique favorable et de qualité, au sein d'un contexte de bassin de vie dynamique sous la double influence de Genève et d'Annecy (bassins de vie, bassins d'emploi, ...).

Elle bénéficie encore d'un cadre de vie de qualité, fondé à l'origine sur la ruralité, avec un centre-bourg historique et dynamique apportant commerces, équipements et services de proximité, et des espaces agricoles et naturels très présents et ouverts sur un grand paysage à forte valeur émotionnelle, qui ont contribué et participent encore aujourd'hui de son attractivité.

Dotée d'axes routiers structurants (RD 1201, RD 15, RD 23 et RD 41), qui ont fortement influé sur son développement urbain, sa situation à mi-chemin entre Annecy et Genève a fait de Cruseilles aujourd'hui un "pôle à dominante résidentielle" qui, aux heures de pointe, se transforme en goulet d'étranglement pour la circulation automobile. La réalisation de l'A41 Nord a participé à la limitation de ces flux pendulaires sans toutefois les enrayer.

Aujourd'hui la commune connaît une très forte attractivité, source de pression foncière importante. Ce phénomène se traduit sur la commune par de nombreuses opérations immobilières et notamment des opérations de renouvellement urbain, sur lesquelles la commune a eu peu de maîtrise au regard des dispositions du PLU antérieur.

Aujourd'hui, Cruseilles compte environ 5348 habitants (recensement 2022, paru le 19/12/24). La commune a connu une croissance démographique soutenue depuis 1968, portée en grande partie par le solde migratoire.

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,9	3,2	2,1	1,8	1,8	2,3	1,5
due au solde naturel en %	0,8	0,2	0,4	0,7	0,4	0,5	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,1	3,0	1,7	1,1	1,3	1,8	1,1
Taux de natalité (%)	17,3	13,9	14,1	16,0	11,8	11,5	12,5
Taux de mortalité (%)	9,0	11,8	10,1	9,2	7,7	6,1	8,4

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Cruseilles appartient à la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles (CCPC), qui regroupe 13 communes, et plus de 17700 habitants.

La CCPC appartient par ailleurs au Syndicat mixte du SCOT du Bassin Annécien, qui porte le SCOT du même nom, approuvé le 9 juillet 2025.

Ce SCOT couvre l'ensemble du territoire du Bassin annécien, soit 78 communes, 5 EPCI, pour environ 145 000 habitants.

Il alloue à la commune de Cruseilles un potentiel de 205 logements pour la période 2025-2035, avec un objectif de densité de 40 logt/ha pour la décennie 2025/2035, puis 45 logt/ha pour la décennie suivante.

Par ailleurs, compte tenu des caractéristiques du territoire, des prescriptions sont inscrites dans le SCOT pour conditionner tout projet à la démonstration de la disponibilité de la ressource en eau. En effet, la commune est concernée par la Zone de Répartition des Eaux du bassin versant des Usses, qui implique une attention particulière sur ce secteur du territoire. Les prescriptions du SCOT en la matière sont les suivantes :

- La sécurisation de la ressource dans le secteur couvert par la Zone de Répartition des Eaux (ZRE) du bassin-versant des Usses et des eaux souterraines associées en limitant les prélèvements dans les nappes d'eaux souterraines et les eaux superficielles.
- le conditionnement de la réalisation de projets d'aménagement aux capacités d'alimentation en eau potable, afin que les besoins induits par les nouveaux développements, notamment résidentiels et économiques, soient réalisés en appui de capacités d'accueil résiduelle suffisantes. Dans le cas d'un bilan à l'équilibre en matière de ressource en eau potable disponible et besoins induits, des solutions de sécurisation à long terme devront être mises en œuvre.
 - o les documents d'urbanisme locaux prévoyant des développements (résidentiel, économique...), tant en extension qu'au sein de l'enveloppe urbaine, démontreront la cohérence entre les perspectives de développement et les capacités des réseaux d'assainissement et des milieux récepteurs comme d'alimentation en eau potable, en intégrant aux projections les scénarios de changement climatique et non uniquement au regard de sa situation actuelle.
 - o Il s'agira plus largement d'intégrer l'analyse de l'impact sur l'eau et son partage dans l'ensemble des plans, projets et actions.

A ce titre, le règlement du PLU en vigueur sur la commune conditionne tout nouveau projet d'habitat à la disponibilité de la ressource en eau potable en quantité suffisante.



3. LE PLU DE CRUSEILLES

La commune de Cruseilles a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date du 4 avril 2023.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, à partir de trois axes stratégiques, répondant à une ambition générale : « un

pôle de vie à pérenniser, dans le cadre d'un développement apaisé pour le maintien de la qualité de vie » :

I : Un cadre de vie privilégié à préserver et valoriser.

- Préserver et valoriser les sensibilités environnementales.
- Maîtriser et accompagner l'évolution du cadre paysager.

II : Un pôle de centralité à affirmer dans le cadre d'une démarche de transition raisonnée et adaptée.

- Encadrer le développement de notre commune, pour mieux affirmer son identité.
- Repenser le développement futur de l'urbanisation.

III : Un véritable lieu de vie à pérenniser.

- Soutenir l'activité économique dans toutes ses composantes pour le dynamisme du territoire.
- œuvrer pour le maintien et le confortement d'une vie sociale riche.
- œuvrer pour une mobilité plus diversifiée et durable.

L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS LIEES A DES SECTEURS PARTICULIERS

➤ Concernant le secteur de l'OAP n°3, Route de l'Usine

Le PLU met en œuvre une orientation d'aménagement et de programmation dans le secteur dit Route de l'Usine, afin de permettre un projet œuvrant pour la diversification de l'offre en logements, et le confortement des équipements, par renouvellement urbain d'un secteur déjà dédié à l'urbanisation.



Localisation du secteur de l'OAP

Schéma opposable de l'OAP.

Les réflexions concernant l'aménagement de ce secteur ont été approfondies, notamment à l'appui d'une étude urbaine réalisée dans l'objectif de préciser les principes urbains, ainsi que la programmation du projet, en vue de mieux appréhender son opérationnalité, et mieux prendre en compte les besoins sur la commune, en matière de logements et équipements.

La disponibilité de la ressource en eau a été étudiée et le projet peut se réaliser sans compromettre la réponse aux besoins actuels et du projet.

Par ailleurs, une étude de sols a été réalisée sur le site. La conclusion de cette étude indique que les matériaux analysés ne présentent pas de pollution concentrée, ni diffuse, et que ces mêmes matériaux analysés peuvent être considérés comme inertes et donc gérables dans le cadre d'un terrassement standard.

La description du site est également mise à jour afin de prendre en compte les caractéristiques actuelles de la construction existante, dont les activités initialement présentes ont déjà été relocalisées.

En conséquence de ces réflexions, il s'avère nécessaire de faire évoluer certains points du dispositif règlementaire du PLU, à savoir :

- La modification du règlement graphique et du périmètre de l'OAP, afin de prendre en compte les caractéristiques du foncier nécessaire au projet. A ce titre :
 - o la partie de parcelle C1942 initialement classée en zone 1AUH-oap3 est sortie du périmètre de l'OAP (n'étant pas nécessaire à la mise en œuvre du projet, et

- pouvant potentiellement conduire à une situation de blocage du projet. Cette parcelle est donc reclassée en zone UE).
- La parcelle C2896 n'est pas nécessaire non plus dans le cadre du projet. Elle est donc exclue du périmètre de l'OAP, et reclassée en zone UE.
 - La parcelle C1752 est en revanche nécessaire au projet. Elle est donc classée en zone 1AUH-oap3, et intégrée au périmètre de mixité sociale n°2 et au périmètre de l'OAP.
- La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation, et plus précisément le programme envisagé, qui sera le suivant :
- Environ 80 logements en mode collectif, dont au minimum 35% de logements sociaux pérennes (de type accession sociale), et au minimum 25% de logements de petite taille (du type studio au T1bis), permettant de répondre à la demande en logements des jeunes actifs notamment.
 - Environ 30 hébergements en résidence seniors, permettant une meilleure cohérence avec les besoins sur le territoire communal.
 - Des équipements publics et d'intérêt collectif : un équipement dédié à la santé (de type maison de santé, pour environ 1000 m² de SDP), une crèche intergénérationnelle, en lien avec la résidence seniors.
- La modification du règlement écrit :
- en lien avec l'évolution du programme envisagé, pour imposer, dans l'article 2, la réalisation d'au moins 28 logements sociaux en accession pérenne,
 - en lien avec le positionnement du secteur en prolongement du centre-bourg, et au regard des gabarits initialement envisagés, afin de considérer le caractère aménageable d'un comble de la même manière que dans le secteur UHc4 propre au centre-bourg.
 - en lien avec les possibilités données par l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme, qui dispose que : « *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage* », le règlement est modifié afin de permettre une réduction des obligations de réalisation de stationnement en contrepartie de la mise à disposition de deux véhicules en autopartage dans le cadre du projet porté par l'OAP n°3.
- La modification de l'intitulé de l'emplacement réservé n°31, afin de prendre en compte à la fois l'aménagement de la voie de desserte, mais également les aménagements paysagers et les stationnements afférents, déjà inscrits au sein de l'OAP en vigueur.

Le projet n'implique pas de modification de la capacité d'accueil notable : en effet, l'ancien programme prévoyait l'arrivée d'environ 150 à 160 habitants, et le nouveau programme envisage entre 160 et 170 personnes.

Le projet implique la réalisation de 80 logements, sur les 205 alloués à la commune, dans le cadre de l'application du SCOT en vigueur depuis l'été 2025, représentant environ 40% de ce potentiel. Le projet permet donc de répondre aux objectifs portés par le PLU, à savoir un développement de l'habitat en priorité au centre-bourg et ses abords, dans le cadre d'une opération permettant la poursuite de la diversification de l'habitat, ainsi qu'aux objectifs du SCOT.

2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

➤ Concernant les définitions du règlement

Afin de préciser le dispositif en vigueur concernant les annexes, la définition est complétée. L'éloignement restreint entre l'annexe et la construction principale doit être au minimum d'un mètre.

La définition d'une pergola est introduite pour apporter plus de précision dans l'application du règlement. La pergola est une construction. Elle est ouverte tant sur les côtés extérieurs que sur la partie supérieure, réalisée en matériaux légers, sans fondations, de taille modeste et facile à enlever. Les pergolas qui permettent de créer un espace abrité hors d'eau (type pergola bioclimatique) sont assimilées à une annexe.

Concernant les combles, il est précisé que le schéma n'est pas valable pour le secteur UHc4.

➤ Concernant le logement social

Le logement social, au sens du règlement du PLU, est défini.

A ce titre, les logements sociaux au sens du règlement comprennent les logements locatifs sociaux et les logements en accession sociale.

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

La notion de logement social pérenne est ajoutée dans l'ensemble du règlement.

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

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

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

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

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

➤ Concernant l'opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

Le règlement écrit s'oppose à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme dans toutes les zones. Pour mémoire, l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le cas d'un lotissement ou dans

celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Afin de permettre, dans les zones UE, UX, et les zones à urbaniser, la mise en œuvre de projets d'ensemble, ainsi qu'une meilleure optimisation du foncier, il est proposé que le règlement écrit ne s'oppose à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme seulement en zone UH. A noter que l'opposition à cet article n'a pas d'intérêt en zones A et N.

➤ Concernant l'emprise au sol

Les modalités de calcul de l'emprise au sol sont revues afin de mieux prendre en compte le contexte communal, et de favoriser la mise en œuvre des balcons. A ce titre, les balcons ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors qu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

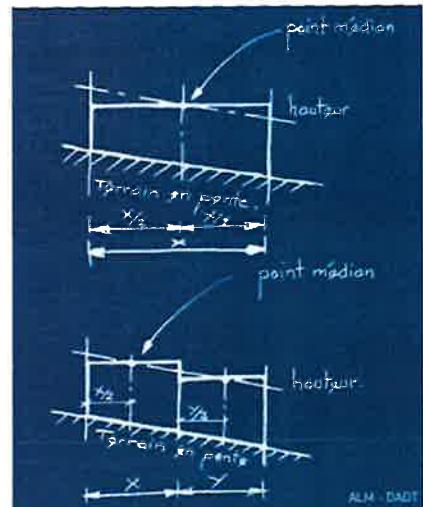
Par ailleurs, les pergolas ne sont pas non plus comprises dans le calcul à condition que leur surface n'excède pas 20 m².

➤ Concernant la hauteur

Le territoire de la commune est en majorité en pente, voire en forte pente. Afin d'améliorer l'insertion des constructions dans la topographie, une disposition spécifique est introduite pour le calcul de la hauteur dans le cas de terrains en pente.

Cette disposition ne s'applique qu'aux terrains dont la pente est supérieure à 5%.

Dans ce cas, la côte de référence du terrain pour le calcul de la hauteur correspond au point médian sous l'emprise de la future construction. Par ailleurs, pour favoriser une meilleure intégration architecturale de la construction, des sections de la ou des façades extérieures peuvent être déterminées. Le point médian de chaque section servira de référence pour le calcul.



➤ Concernant les toitures

Après plusieurs mois d'application du règlement, il s'avère que les pentes minimales de toitures mises en place sont trop élevées au regard de la typologie des constructions déjà existantes sur la commune. Dans un objectif de cohérence architecturale et d'intégration des constructions, la pente minimale des toitures est abaissée à 35%.

Par ailleurs, afin d'améliorer l'insertion dans le paysage des panneaux solaires en toiture, il est ajouté que ces derniers doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. De plus, en cas de toiture plate, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

➤ Concernant le stationnement

Après plusieurs mois d'application du règlement, il s'avère que les règles en matière de stationnement mises en place dans le PLU ne sont pas adaptées aux petits logements (pour lesquels 3 places sont demandées). A ce titre, le règlement est modifié afin qu'il soit exigé une place pour les logements

d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m². Le règlement est inchangé pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m².

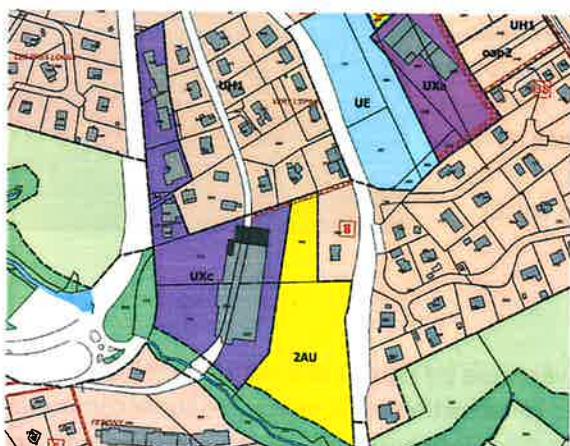
De même, des règles spécifiques ont été introduites, en lien avec la législation en vigueur, pour les stationnements relatifs aux logements locatifs sociaux. Aucune disposition particulière n'ayant été prévue pour les logements en accession sociale, il est proposé d'imposer la réalisation de deux places de stationnement par logement en accession sociale. Ceci permet de prendre en compte les besoins réels liés à ces logements, afin de ne pas freiner leur mise en œuvre eu égard au besoin sur le territoire. En effet, les résidents du parc social ayant statistiquement des taux de motorisation inférieurs à ceux du parc purement privé, cela justifie une adaptation du dispositif réglementaire en ce sens.

➤ Concernant les accès

Concernant les portails ou garages, il est demandé qu'ils soient implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques, en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la plate-forme. Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas de contrainte technique justifiée, afin de permettre la prise en compte de certaines situations particulières.

➤ Concernant la zone 2AU

Le PLU met en place une zone d'urbanisation future, pour un secteur à vocation de diversification de l'offre en logements, non loin du centre-bourg, localisé en tant qu'espace interstiel au sein de l'enveloppe urbaine. Le classement en zone 2AU a été motivé par les capacités limitées sur la commune en matière d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. L'ouverture à l'urbanisation est ici envisagée à très long terme.



Localisation de la zone 2AU au règlement graphique.

Dans cette zone, le règlement autorise les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, ce qui est une erreur au regard de la vocation de la zone, et du fait qu'elle n'est pas ouverte à l'urbanisation.

A ce titre, le règlement écrit est modifié afin de n'autoriser que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dont l'emprise ne devra pas dépasser 40 m² (notamment pour la mise en place d'éléments techniques nécessaires aux services publics).

➤ **Concernant le recul des piscines en zone agricole et naturelle**

En zone agricole et naturelle, les piscines, en tant qu'annexe aux constructions à vocation d'habitat existantes sont autorisés, mais leur recul par rapport au domaine public et aux limites séparatives n'avait pas été règlementé.

Le règlement est complété à ce titre, imposant un recul de 4 m à compter de la margelle.

➤ **Concernant le recul des constructions par rapport aux limites séparatives en zone agricole et naturelle**

Afin de mieux prendre en compte les caractéristiques des constructions autorisées en zone agricole et naturelle, la règle concernant le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est complétée. Ainsi, le recul minimum est de 4 m ; cependant, il doit avant tout être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction considérée.

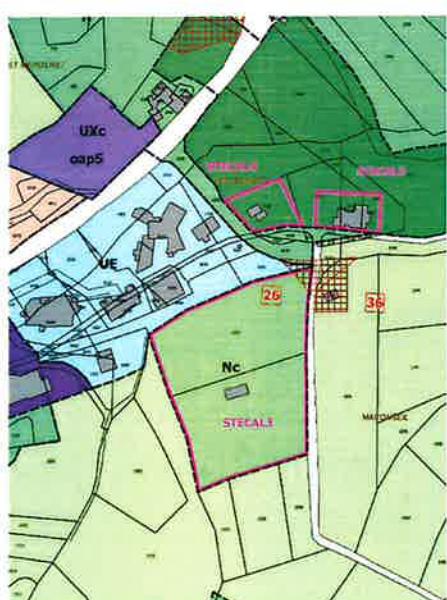
Cette évolution doit permettre une meilleure insertion des constructions dans leur environnement.

➤ **Concernant les clôtures en zone agricole**

Pour une meilleure cohérence avec les dispositions de la zone urbaine, la hauteur autorisée des clôtures en zone agricole est portée à 1,80 m au lieu de 1,60 m.

➤ **Concernant le STECAL n°3**

Le PLU en vigueur met en œuvre un STECAL n°3, pour permettre le réaménagement et le confortement du site du camping des Dronières.



Localisation du STECAL n°3 au règlement graphique.

Pour mémoire, le projet envisage une implantation des hébergements sur le site de l'ancien camping avec un accès par la Route de Maconseil, une voie moins fréquentée. Ainsi ils se trouvent à l'écart et prennent place dans un cadre plus au calme et en retrait. Le projet propose d'installer les fonctions communes et annexes (accueil, services, et logement de fonction) au sein du chalet existant.

Le STECAL a une surface de 1,54 ha, et le PLU autorisait des constructions à sous-destination d'hébergement touristique pour une emprise maximale de 600 m² de surface de plancher.

Les études d'aménagement pour le projet ont été précisées. Il s'avère que le projet est toujours le même que celui présenté dans le PLU, mais qu'une partie des aménagements envisagés génère de la surface de plancher, qui avait été omise d'être comptabilisée dans la surface de plancher autorisée.

Ainsi, il est nécessaire de faire évoluer la surface de plancher autorisée, sans que cette évolution n'ait un impact sur le projet envisagé ; il s'agit de rectifier une erreur.

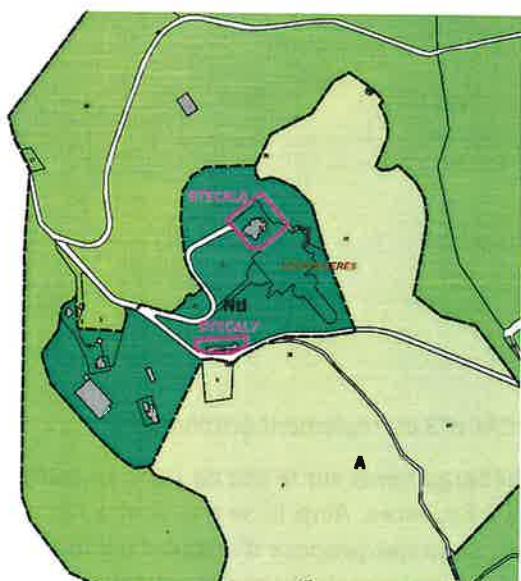


Rappel du projet envisagé.

A ce titre, il est nécessaire de faire évoluer le règlement écrit, pour autoriser une surface de plancher maximale de 920 m².

➤ Concernant le secteur NtI

Un secteur Ntl a été mis en place dans le PLU pour permettre la gestion et le confortement des activités touristiques existantes dans le secteur du Château des Avenières



Localisation du secteur Ntl au règlement graphique.

Dans ce secteur, des constructions à vocation d'habitat sont présentes (et étaient préexistantes à l'élaboration du PLU).

Il est donc nécessaire de compléter le règlement écrit concernant ce secteur, afin de permettre l'évolution des constructions à vocation d'habitat existantes, avec les mêmes règles spécifiques à ces constructions situées ailleurs dans la zone naturelle.

3. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

➤ Concernant l'emplacement réservé n°22

La désignation de l'emplacement réservé n°22 évolue, au regard des projets de la commune, et des aménagements déjà réalisés.



Localisation de l'ER 22 au règlement graphique.

A ce titre, la désignation de l'ER 22 est désormais : « réaménagement et sécurisation de la voie centrale ».

4. LES INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Formulaire d'examen au cas par cas : auto-évaluation.

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

Tableau d'analyse des incidences environnementales pressenties.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau	Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti		
Modification de l'OAP n°3, et des règlements écrit et graphique propres à ce secteur.	Modifier le périmètre de l'OAP pour une meilleure adéquation avec la réalité foncière, modification du programme envisagé et de quelques dispositions réglementaires pour une meilleure opérationnalité.	Pas d'incidence notable, le secteur est en renouvellement urbain, et ne concerne pas un réservoir de biodiversité. L'évaluation environnementale du PLU a conclu que le site ne présente pas d'intérêt écologique particulier, et que les boisements sont conservés dans le cadre de l'OAP.	Pas d'incidence notable, le secteur est en renouvellement urbain, et ne concerne pas une continuité ou un corridor écologique. L'évaluation environnementale du PLU a conclu que le site ne présente pas d'intérêt écologique particulier, et que les boisements sont conservés dans le cadre de l'OAP.	Pas d'incidence notable, les dispositions de l'OAP permettent une bonne intégration du projet dans le site, comme exposé dans l'évaluation environnementale. En effet, les principes d'aménagement restent inchangés.	Pas d'incidence notable, le bilan estime que la ressource est suffisante pour les 10 prochaines années (à compter de l'approbation du PLU, soit 2023). La capacité d'accueil, en nombre d'habitants, sur le secteur, est inchangée.	Pas d'incidence notable, le bilan estime que la ressource est suffisante pour les 10 prochaines années (à compter de l'approbation du PLU, soit 2023). La capacité d'accueil, en nombre d'habitants, sur le secteur, est inchangée.	Les nouvelles dispositions n'ont pas d'incidence notable : comme indiqué dans l'évaluation environnementale, le projet devra faire l'objet d'études de sol préalables aux travaux.
Modification du règlement écrit concernant les définitions du règlement.	Préciser la définition de l'annexe, introduire la définition d'une pergola.	Pas d'incidence notable.		Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols	
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource		
Modification du règlement écrit concernant le logement social.	Introduire une définition, et introduire la notion de logement social pérenne.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant la prise en compte des nouvelles destinations et sous-destinations.	Prendre en compte le décret du 22 mars 2023.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant l'opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme	Modifier les conditions d'opposition à cet article : le règlement ne s'y oppose qu'en zone UH.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau	Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti		
Modification du règlement écrit concernant l'emprise au sol	Revoir les modalités de calcul de l'emprise au sol.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant la hauteur.	Revoir les modalités de calcul de la hauteur.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive, avec une meilleure intégration paysagère des constructions dans leur environnement.	Incidence positive, avec une meilleure intégration paysagère des constructions dans leur environnement.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les toitures.	Revoir les pentes minimales des toitures, et l'intégration des panneaux solaires.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive, avec une meilleure intégration paysagère des constructions dans leur environnement.	Incidence positive, avec une meilleure intégration paysagère des constructions dans leur environnement.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols	
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	Eau	
Modification du règlement écrit concernant le stationnement.	Revoir la réglementation pour les petits logements et pour les logements en accession sociale pérenne.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les accès.	Permettre la prise en compte de certaines situations particulières concernant les portails ou garages.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant la zone 2AU.	Modifier les destinations autorisées pour correspondre à la vocation de la zone.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant le recul des piscines en zones A et N.	Règlementer le recul par rapport au domaine public et aux limites séparatives.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti			
Modification du règlement écrit concernant le recul des constructions par rapport aux limites séparatives en zones A et N.	Préciser le recul par rapport aux limites séparatives en prenant en compte la hauteur de la construction.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive, avec une meilleure intégration paysagère des constructions dans leur environnement.	Incidence positive, avec une meilleure intégration paysagère des constructions dans leur environnement.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant le STECAL n°3.	Revoir la surface de plancher autorisée.	Pas d'incidence notable, il s'agit de rectifier une erreur du règlement écrit.	Pas d'incidence notable, il s'agit de rectifier une erreur du règlement écrit.	Pas d'incidence notable, il s'agit de rectifier une erreur du règlement écrit.	Pas d'incidence notable, il s'agit de rectifier une erreur du règlement écrit.	Pas d'incidence notable, il s'agit de rectifier une erreur du règlement écrit.	Pas d'incidence notable, il s'agit de rectifier une erreur du règlement écrit.	Pas d'incidence notable, il s'agit de rectifier une erreur du règlement écrit.
Modification du règlement écrit concernant le secteur Nt.	Harmoniser les règles de la zone naturelle pour la gestion des constructions existantes.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau	Sols et sous-sols.
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti		
Modification du règlement graphique concernant l'ER 22.	Modification de la désignation.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Ressources et consommation	Energie	Gaz à effet de serre	Risques		Déchets
						Risques naturels	Risques technologiques	
Modification de l'OAP n°3, et des règlements écrit et graphique propres à ce secteur.	Modifier le périmètre de l'OAP pour une meilleure adéquation avec la réalité foncière, modification du programme envisagé et de quelques dispositions réglementaires pour une meilleure opérationnalité.	Les nouvelles dispositions n'ont pas d'incidence notable, dans la mesure où la capacité d'accueil est inchangée.	Les nouvelles dispositions n'ont pas d'incidence notable, dans la mesure où la capacité d'accueil est inchangée.	Les nouvelles dispositions n'ont pas d'incidence notable.	Les nouvelles dispositions n'ont pas d'incidence notable, dans la mesure où la capacité d'accueil est inchangée.			

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant les définitions du règlement.	Preciser la définition de l'annexe, introduire la définition d'une pergola.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant le logement social.	Introduire une définition, et introduire la notion de logement social pérenne et pour les logements en accession sociale pérenne.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant la prise en compte des nouvelles destinations et sous-destinations.	Prendre en compte le décret du 22 mars 2023.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant l'opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme	Modifier les conditions d'opposition à cet article : le règlement ne s'y oppose qu'en zone UH.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air		Energie		Risques naturels	Risques technologiques	Bruit	Déchets
		Ressources et consommation	Gaz à effet de serre						
Modification du règlement écrit concernant l'emprise au sol.	Revoir les modalités de calcul de l'emprise au sol.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant la hauteur.	Revoir les modalités de calcul de la hauteur.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les toitures.	Revoir les pentes minimales des toitures, et l'intégration des panneaux solaires.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant le stationnement.	Revoir la réglementation pour les petits logements.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les accès.	Permettre la prise en compte de certaines situations particulières concernant les portails ou garages.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques	
Modification du règlement écrit concernant la zone 2AU.	Modifier les destinations autorisées pour correspondre à la vocation de la zone.	Pas d'incidence notable.					
Modification du règlement écrit concernant le recul des piscines en zones A et N.	Règlementer le recul par rapport au domaine public et aux limites séparatives.	Pas d'incidence notable.					
Modification du règlement écrit concernant le recul des constructions par rapport aux limites séparatives en zones A et N.	Preciser le recul par rapport aux limites séparatives en prenant en compte la hauteur de la construction.	Pas d'incidence notable.					
Modification du règlement écrit concernant le STECAL n°3.	Revoir la surface de plancher autorisée.	Pas d'incidence notable, il s'agit de rectifier une erreur du règlement écrit.	Pas d'incidence notable, il s'agit de rectifier une erreur du règlement écrit.	Pas d'incidence notable, il s'agit de rectifier une erreur du règlement écrit.	Pas d'incidence notable, il s'agit de rectifier une erreur du règlement écrit.	Pas d'incidence notable, il s'agit de rectifier une erreur du règlement écrit.	Pas d'incidence notable, il s'agit de rectifier une erreur du règlement écrit.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Ressources et consommation	Energie	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques	Bruit	Déchets
Modification du règlement écrit concernant le secteur Nt.	Harmoniser les règles de la zone naturelle pour la gestion des constructions existantes.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement graphique concernant l'ER 22.	Modification de la désignation.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Au regard de l'analyse développée ci-avant, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Cruseilles n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Le projet de modification du PLU œuvre notamment pour une meilleure prise en compte des sensibilités paysagères du territoire, et une meilleure facilité d'application du règlement, donc des objectifs portés par le PADD du PLU.

5. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le champ d'application de la modification :

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

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

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

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

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

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

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

LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU REGLEMENT ECRIT DU PLU

- Concernant le secteur de l'OAP n°3, Route de l'Usine

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

~~Dans tous les cas :~~

- ~~le nombre de logements abordables obtenu après application de la surface de plancher demandée doit être arrondi au chiffre supérieur,~~
- ~~la typologie de financement des logements abordables doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles.~~

~~Dans le PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE n°2, 30% des logements de l'opération doivent être affectés à du logement abordable.~~

~~Dans le PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE n°2, au minimum 28 logements doivent être affectés à du logement social en accession pérenne.~~

DISPOSITIONS GENERALES

[...]

Caractère aménageable d'un comble

Le comble correspond au dernier niveau d'une construction.

Un comble est considéré comme « aménageable » dès qu'il génère de la surface de plancher en étant situé :

- soit entièrement sous les toits, et compris entre la sablière et le faitage,
- soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher, excepté pour le secteur UHc4 **et pour la zone 1AUh-oap3, pour lesquels** cette hauteur peut être portée à 1,80 m.

Le comble ne peut comporter plus de 1 niveau, et ne peut excéder 1,80 m à la sablière.

- Concernant les définitions du règlement

DÉFINITIONS

[...]

Annexe

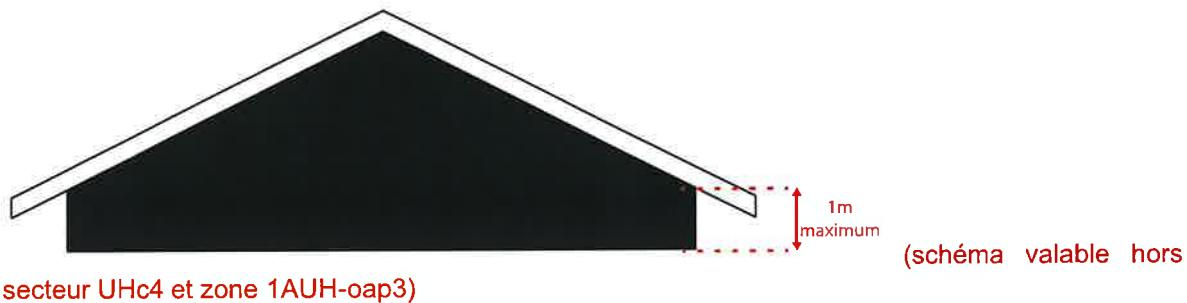
Construction secondaire, non habitable, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint (**1m minimum**) entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est non accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe accolée est considérée comme une extension de la construction principale.

[...]

Comble aménageable

Les combles aménageables correspondent au dernier niveau génératrice de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faîte
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher, excepté pour le secteur UHc4 et la zone 1AUH-oap3 pour lesquels cette hauteur peut être portée à 1,80 m.



[...]

Pergola

La pergola est une construction. Elle est ouverte tant sur les côtés extérieurs que sur la partie supérieure, réalisée en matériaux légers, sans fondations, de taille modeste et facile à enlever.

Les pergolas qui permettent de créer un espace abrité hors d'eau (type pergola bioclimatique) sont assimilées à une annexe.

[...]

➤ Concernant le logement social

DÉFINITIONS

[...]

Logement social pérenne

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

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

[...]

Le terme « pérenne » est ajouté à chaque fois que la mention de logement social est inscrite dans le règlement.

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

Dans les zones UH et 1AUH, les lignes du tableau de l'article 1.1 sont modifiées de la manière suivante :

DESTINATION / SOUS DESTINATION
Exploitation agricole et forestière
Exploitation agricole
Exploitation forestière
Habitat
Logement
Hébergement
Commerce et activité de service
Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Cinéma
Hôtels
Autres hébergements touristiques
Equipements d'intérêt collectif et services publics
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacle
Équipements sportifs
Autres équipements recevant du public
Lieux de culte
Autres activités des secteurs primaires , secondaires ou tertiaires
Industrie

	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

➤ Concernant l'opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

DISPOSITIONS GENERALES

Les schémas ci-après ont une valeur illustrative.

Lotissement ou construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

L'article R151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Comme le permet l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, **pour la zone UH**, le PLU s'oppose à ce que les règles du PLU soient appliquées à l'ensemble du projet. C'est donc chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du présent règlement, que la parcelle nouvellement créée soit déjà bâtie ou non.

UH CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Lotissement ou construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

L'article R151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Comme le permet l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, **pour la zone UH**, le PLU s'oppose à ce que les règles du PLU soient appliquées à l'ensemble du projet. C'est donc chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du présent règlement, que la parcelle nouvellement créée soit déjà bâtie ou non.

➤ [Concernant l'emprise au sol](#)

DISPOSITIONS GENERALES

[...]

Modalités de calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, au sens du Code de l'Urbanisme, correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises),
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les parties enterrées de la construction.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

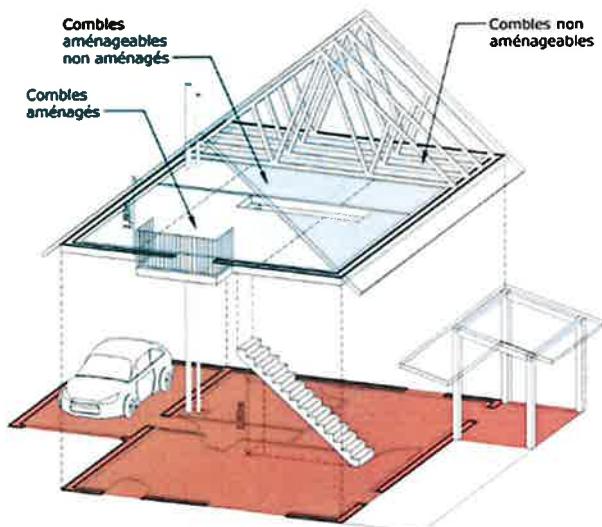
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol les constructions suivantes :

- **Les pergolas, à condition que leur surface n'excède pas 20 m².**
- les piscines, non couvertes,
- les constructions annexes non accolées,
- les murs de remblai et les murs de soutènement
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Tout élément de couverture et équipement associé à une piscine, d'une hauteur strictement supérieure de 0,6 m impliquera que l'emprise de la piscine et de ses aménagements soient pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

[...]

EMPRISE AU SOL



➤ Concernant la hauteur

DISPOSITIONS GENERALES

[...]

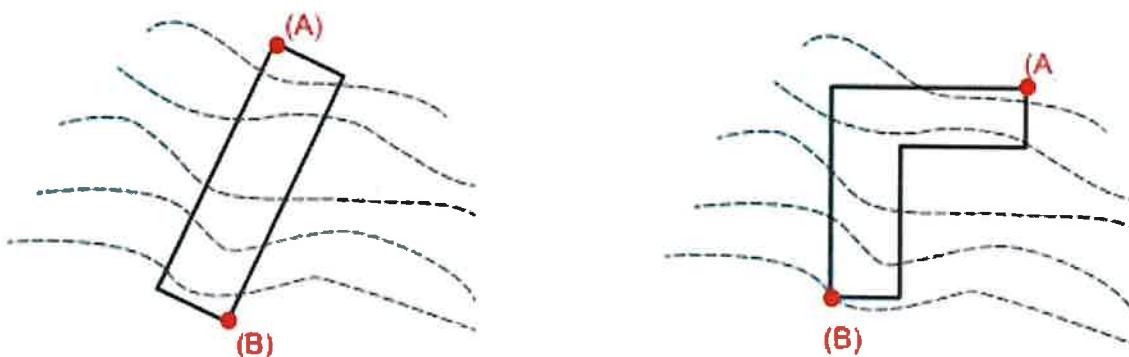
Modalités de calcul de la hauteur

[...]

En cas de terrain naturel présentant une pente de plus de 5%, la côte de référence du terrain pour le calcul de la hauteur correspond au point médian sous l'emprise de la future construction, avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet (terrain naturel). Il consiste en la moyenne des côtes du point le plus haut (A) et du point le plus bas (B) sous l'emprise de la construction, soit :

$$\text{hauteur point médian} = \frac{\text{hauteur point le plus haut (A)} + \text{hauteur point le plus bas (B)}}{2}$$

Le calcul de la pente du terrain doit être mesuré entre le point le plus haut (A) et le point le plus bas (B) sous l'emprise de la construction.



Pour favoriser une meilleure intégration dans la topographie du lieu, des sections de la ou des façades extérieures peuvent être déterminées. Le point médian de chaque section sert de référence pour le calcul de la hauteur.

➤ Concernant les toitures

Zone UH / 1AUH3-oap3 - 4.2 – Aspect des toitures

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 35% ~~50%~~ (26,57°). Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 35% ~~50%~~ (26,57°),
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture,...

[...]

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit **et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère**. En cas de toiture plate, ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant.

➤ Concernant le stationnement

Zone UH / 1AUH3-oap3 - 6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

DESTINATIONS/ <i>sous-destination</i>	Hors secteurs
HABITATION / <i>logement</i>	<p>Il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m², 1 place par logement. ▪ Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 30 m², 3 places de stationnement par logement, ▪ Pour les opérations de plus de deux logements, 1/3 des places de stationnement doivent être couvertes ou intégrées dans le volume de la construction.
	<p>Dans le cas d'une opération de 2 logements et plus ou d'un lotissement de 2 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 2 logements. Toute tranche commencée de 2 logements compte pour une place.</p>
	<p>Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les logements en accession sociale, il est exigé 2 places de stationnement par logement.</p>
	<p>En application de l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, le nombre de stationnements à produire en application des règles ci-dessus peut-être réduit de 15 % si au moins deux véhicules propres en autopartage sont mis à disposition.</p>

➤ Concernant les accès

Zone UH / 1AUH3-oap3 - 7.1 – Les accès

Les accès motorisés (notamment portails ou garages) doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques, en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la plate-forme, **sauf contrainte technique justifiée**.

[...]

➤ Concernant la zone 2AU

Zone 2AU – 1.2 – Sont autorisés, sous conditions particulières

Tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

Les constructions à condition qu'elles soient à sous-destination ~~de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.~~

➤ Concernant le recul des piscines en zone agricole et naturelle

Zone A / zone N - 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des voies et emprises publiques un recul minimum de 4 m à compter du bord de la margelle.

[...]

Zone A / zone N - 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des voies et emprises publiques un recul minimum de 4 m à compter du bord de la margelle.

[...]

➤ Concernant le recul des constructions par rapport aux limites séparatives en zone agricole et naturelle

Zone A / zone N - 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul ~~au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction considérée ($d \geq h/2$)~~, avec un minimum de 4 m.

[...]

➤ Concernant les clôtures en zone agricole

Zone A / 4.3 – Clôtures

La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'installation.

Elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole d'une hauteur maximale de ~~1,60 m~~ **1,80 m.**

[...]

➤ **Concernant le STECAL n°3**

Zone N - 1.2 – Sont autorisés, sous conditions particulières

[...]

Dans les secteurs Nc :

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les travaux, aménagements et installations nécessaires à la gestion des sites de camping,
- dans le **STECAL n°3**, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les nouvelles constructions à sous-destination d'autre hébergement touristique, dans la limite de ~~600 m²~~ **920 m²** de surface de plancher totale pour l'ensemble des constructions.

[...]

➤ **Concernant le secteur Ntl**

Zone N - 1.2 – Sont autorisés, sous conditions particulières

[...]

Dans les secteurs Ntl :

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les travaux, aménagements et installations nécessaires aux activités touristiques existantes,
- dans le **STECAL n°6**, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, l'extension de la construction existante, à condition qu'elle soit à sous-destination d'hôtel,
- dans le **STECAL n°7**, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, l'extension de la construction existante, et le changement de destination des locaux existants, à condition qu'ils soient à sous-destination d'hébergement dédié au personnel de l'établissement et touristique.

A condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

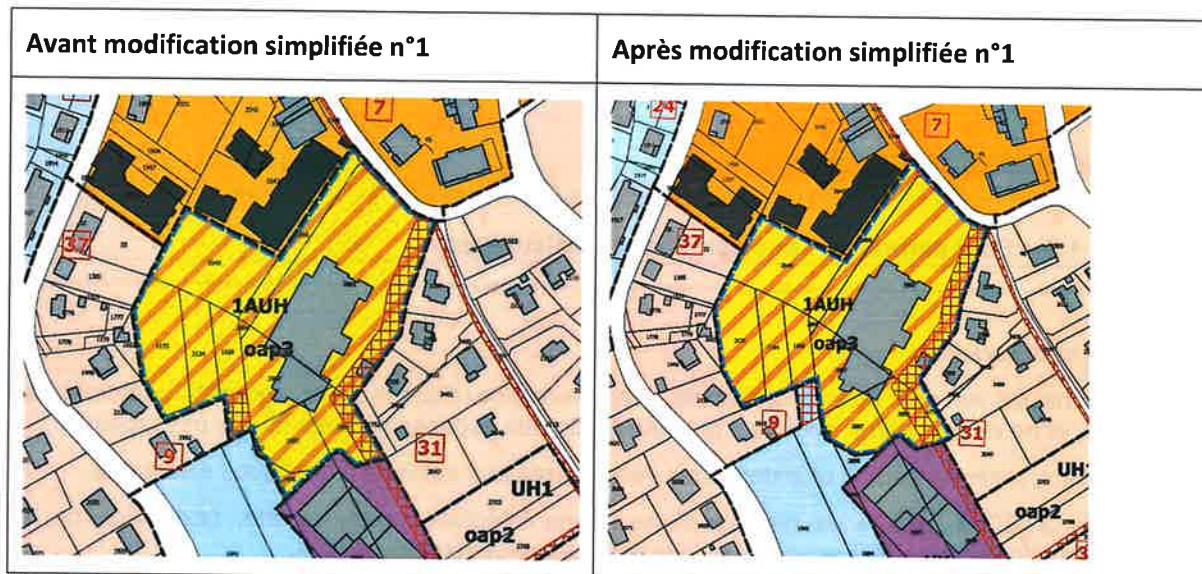
- la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes, si leur surface de plancher est supérieure à 50 m² (à la date d'approbation du PLU) ainsi que deux annexes non habitables (comprise(s) celle(s) existante(s)) et d'une piscine, par construction à usage d'habitation, à conditions :
 - que la surface de cette extension ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans excéder 60 m² de surface de plancher,
 - que cette extension ne génère pas la création de logements supplémentaires, et respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après.

- que les annexes et la piscine soient implantées à moins de 10 m de la construction principale et qu'elles respectent les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'une bonne intégration dans le site,
- pour la piscine, de la disponibilité de la ressource en eau à long terme, et d'un volume maximal de 50 m³.

[...]

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

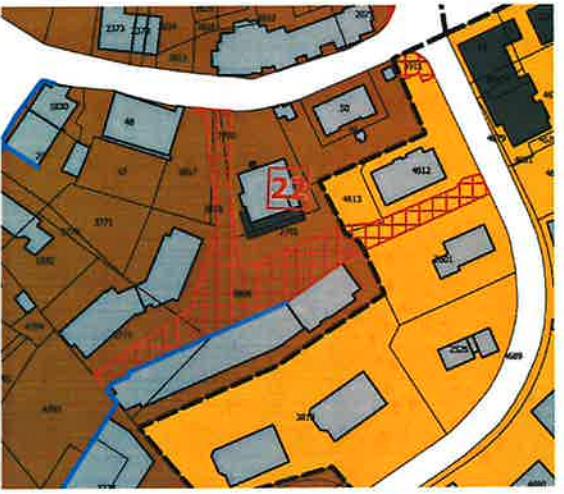
➤ Concernant le secteur de l'OAP n°3, Route de l'Usine



La surface de la zone 1AUH-oap3 après modification est de 1,61 ha.

L'intitulé de l'emplacement réservé n°31 est modifié comme suit : « Aménagement d'une voie de desserte, comprenant un aménagement paysager et des stationnements », en lieu et place de « aménagement d'une voie de desserte ».

➤ **Concernant l'emplacement réservé n°22**

Avant modification simplifiée n°1	Après modification simplifiée n°1
 <p>22 Aménagement d'un espace public et d'un parc de stationnement Réaménagement et sécurisation de la voie centrale (Chef-lieu) 2 301 m²</p>	 <p>22 Aménagement et sécurisation de la voie centrale (Chef-lieu) 2 301 m²</p>

3. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DES OAP

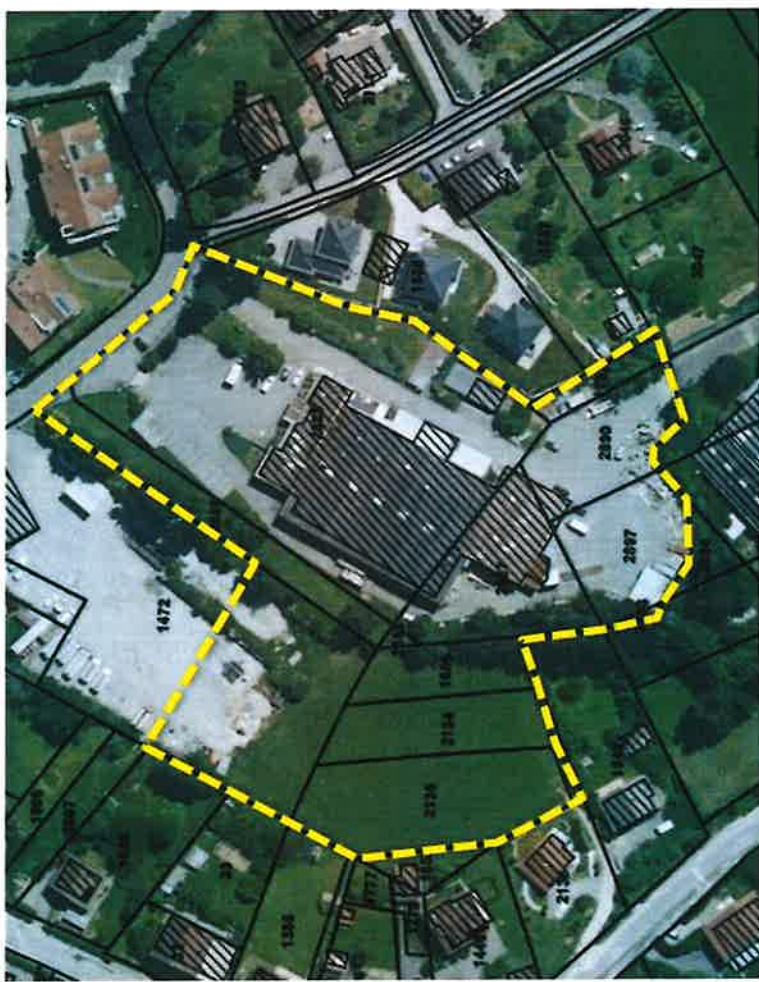
OAP 3 : ROUTE DE L'USINE

LE SITE

Il s'agit d'un secteur en pente orientée Sud-Est / Nord-Ouest, d'environ 1,6 ha, situé à l'Est du centre-bourg historique. La majorité des équipements, commerces et services sont à proximité. Il est bordé au Nord-Est par la Route de l'Usine, à l'Est par de l'habitat individuel, à l'Ouest par de l'habitat individuel et collectif, et au Sud par un espace interstitiel à vocation future d'équipement public, ainsi qu'une activité industrielle.

Il est actuellement constitué d'une construction de taille importante, à vocation actuelle d'activité économique majoritairement artisanale (bâtiment regroupant plusieurs activités), dont la délocalisation est attendue pour une partie sur site, ainsi que dans le secteur du Batioret.

Aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée, dans le cadre du diagnostic du PLU ;



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Les objectifs d'aménagement

Permettre le confortement du centre-bourg en poursuivant la diversification de l'offre en logements et en renforçant l'activité économique de proximité, par renouvellement urbain d'un secteur déjà dédié à l'urbanisation.

Permettre d'apporter une réponse aux besoins spécifiques en matière de logement, en direction notamment des jeunes, des ménages modestes, et des personnes âgées et/ou dépendantes.

Permettre le développement de l'activité artisanale de proximité, afin de maintenir sur la commune les entreprises locales ne pouvant s'installer en mixité avec l'habitat.

Accompagner la mutation en cours de ce secteur de la commune, en affirmant son lien avec le centre-bourg.

Promouvoir une qualité environnementale des constructions et des aménagements urbains et paysagers.

S'intégrer dans l'environnement urbanisé existant, par le confortement de la trame urbaine existante, et les volumétries et aménagements envisagés.

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

Permettre une optimisation de l'usage du sol.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accès et desserte motorisés

La desserte de l'opération doit se faire à l'appui d'un ou deux accès en prise sur la Route de l'Usine, tels qu'identifiés au schéma opposable.

Une voie unique de desserte interne de l'opération doit être créée, à partir de cet ou ces accès unique(s), permettant d'accéder aux stationnements des opérations.

Accès et desserte "modes actifs"

L'aménagement d'un cheminement « modes actifs » doit être réalisé, et permettra la continuité des cheminements modes doux existants ou à venir en bordure de l'opération.

L'opération doit notamment prendre en compte l'aménagement « modes actifs » réaménagé en bordure de la Route de l'Usine (faisant l'objet de l'ER n°7).

Une desserte en « modes actifs » doit également s'organiser au sein de l'opération pour permettre de desservir l'ensemble des constructions, quelle que soit leur destination.

Composition et forme urbaine

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

- Les constructions doivent être implantées :
 - De façon à ménager des percées visuelles significatives à la fois sur le centre bourg depuis les constructions existantes en partie Est du site, et sur les coteaux de la commune depuis le centre-bourg,
 - De façon à favoriser l'ensoleillement et l'intimité des pièces de vie, pour les logements et hébergements,
 - De façon à limiter les aménagements, regrouper et mutualiser les accès ainsi que les stationnements.
- Les constructions doivent avoir un gabarit maximal de R+2+C, s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours, notamment à l'Ouest du site, et prendre en compte la déclivité du site.

A ce titre, une attention particulière devra être apportée au gabarit et à l'implantation des constructions situées en partie Est du site, afin de prendre en compte la transition avec le secteur existant en limite du site, caractérisé par l'habitat individuel.

En cas de répétition des formes architecturales sur plusieurs bâtiments, la recherche d'une variation sur le même thème architectural doit être privilégiée. Il s'agira de mettre en œuvre des principes basés sur la simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés.

Principaux espaces collectifs

L'opération doit prévoir un espace collectif, vert et planté, à positionner au cœur de l'opération.

Une trame végétale doit être positionnée aux interfaces Est et Ouest du site, afin de ménager qualitativement l'interface et la transition avec les constructions existantes.

Au regard du caractère des lieux, et des enjeux notamment de lutte contre le phénomène d'îlot urbain de chaleur, la dimension végétale et ombragée des aménagements des espaces collectifs, tant privatis que publics, doit primer sur un caractère minéral.

Pour les espaces collectifs, notamment les circulations piétonnes, il doit être recherché une réalisation en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbanisé.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur.

Architecture et qualité des constructions

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune. Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et l'environnement bâti, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Le programme de l'opération devra tenir compte des fiches actions de l'OAP patrimoniale.

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

Programme de construction de l'opération

L'opération doit permettre globalement la réalisation :

- d'environ **80 40** logements en mode collectif, dont :
 - o au minimum **35%** doivent être des logements sociaux pérennes, conformément aux dispositions du règlement du PLU,
 - o au minimum **25%** doivent être des logements de petite taille (du studio au T1Bis)
- d'environ **30 -75** hébergements en résidence seniors,

- d'équipements publics et d'intérêt collectif, et notamment :
 - **Un espace collectif d'animation et de rencontre d'environ 100 m² de SDP,**
 - Un équipement public dédié à la santé, de type maison de santé, d'environ 700 m² 1000 m² de SDP,
 - d'une crèche intergénérationnelle en lien avec la résidence seniors.
- **de commerces, artisans et services en réponse aux besoins sur la commune.**

Schéma opposable

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

