

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CHENEX

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

NOTE DE PRESENTATION

Pour le Maire,

Le 20/11/2018 Adjoint
Yvanine BIVAT-REINE

Certifié conforme,



Le Maire

Pierre-Jean CRASTES

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 PLU de Chênex	p.4
II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	p.6
2.1 – La modification du règlement écrit	p.6
2.2 – Les évolutions liées à des secteurs particuliers	p.9
2.3 – La modification du règlement graphique	p.12
2.4 – les informations environnementales	p.14
2.5 – la procédure de modification	p.28
III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU	p.30
3.1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU	p.30
3.2 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLU	p.35
3.3 – Les adaptations à apporter aux OAP du PLU	p.38



LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

Chenex est une commune située dans le département de la Haute-Savoie

La commune, proche de la frontière avec la Suisse, s'étend sur 538 ha.

Elle est située à environ 2 km de Valleiry, et 8 km de Saint-Julien-en-Genevois.

Malgré la proximité de grands axes (A40 et A41), Chênex a su préserver son identité rurale ainsi qu'un environnement de qualité avec des vues imprenables sur le Jura, le Salève, Genève et le pays de Gex. Son territoire alterne les zones agricoles et les zones boisées. Le climat de la commune est continental et montagnard, mais tempéré par l'influence du lac Léman.

Située à 510 mètres d'altitude, la commune est également traversée par la rivière le Grand Nant de Chenex, affluent de la Laire.

La population communale est estimée à 804 habitants (population de référence 2022, source INSEE). La commune connaît une forte croissance démographique depuis 1968, portée essentiellement par un solde migratoire positif, en raison de son positionnement géographique aux portes de l'agglomération genevoise. En effet, depuis 1990, la population de la commune a plus que doublé. Cependant, la démographie connaît une légère baisse depuis 2015, en raison d'un solde migratoire négatif.

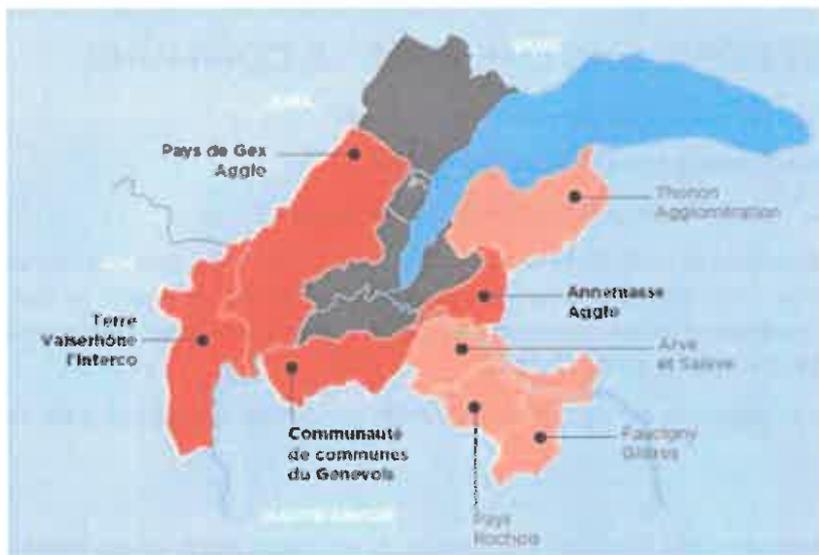
Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,6	2,3	1,3	0,0	4,9	5,5	-0,1
due au solde naturel en %	0,8	1,0	0,5	0,5	0,5	1,6	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,8	1,2	0,8	-0,4	4,4	4,0	-0,8
Taux de natalité (‰)	18,1	13,8	8,4	11,0	10,1	18,3	12,0
Taux de mortalité (‰)	9,9	3,3	2,9	6,4	5,2	2,6	5,6

La commune appartient à la Communauté de Communes du Genevois, qui regroupe 17 communes et un peu plus de 48 000 habitants.

La CCG dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 16 décembre 2013, qui a permis, depuis cette date, de mettre en œuvre un cadre de cohérence et référence pour les différentes politiques menées sur le territoire, sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace.

Depuis le 4 octobre 2024 le Pôle métropolitain du Genevois français est en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Genevois français et du suivi et de la mise en œuvre des schémas existants, sur un périmètre comprenant : Pays de Gex Agglo, Annemasse Agglo, Terre

Valsenhône l'Interco, et la Communauté de communes du Genevois. Ainsi, le futur SCOT concernant la commune de Chênex sera élaboré à cette nouvelle échelle territoriale.



Carte du territoire du Pôle métropolitain du Genevois français.

2. LE PLU DE CHÊNEX

La commune de Chênex a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2018.

Une modification n°1 du PLU a été approuvée le 18 octobre 2022.

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

- Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme de la commune :
 - Maîtriser le développement urbain et l'organiser de façon progressive,
 - Renforcer le pôle de centralité du chef-lieu,
 - Diversifier les formes d'habitat,
 - Prendre en compte les risques.
- Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
 - Préserver le fonctionnement écologique du territoire,
 - Préserver les terres agricoles,
 - Assurer la gestion des eaux pluviales,
- Orientations générales thématiques :
 - HABITAT : Permettre un parcours résidentiel varié et complet dans la commune.
 - EQUIPEMENT COMMERCIAL : Favoriser l'implantation d'un commerce de proximité.

- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES : Accéder à un bon niveau d'accès aux communications numériques.
- TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS : Sécuriser les déplacements, Développer la desserte en transports en commun, Valoriser et aménager des itinéraires de déplacement piétons-cyclistes.
- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : Permettre le développement et l'accueil d'entreprises, Permettre le développement des activités agricoles existantes, Encourager l'activité touristique.
- LOISIRS : Conserver un bon niveau d'équipements de loisirs.

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

1. LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

➤ Concernant le règlement de la zone UC

Le PLU en vigueur met en œuvre une zone UC, à vocation principalement résidentielle, qui concerne les extensions récentes des secteurs périphériques.

La zone UC est constituée majoritairement de maisons individuelles, implantées sur un parcellaire restructuré lors d'opérations d'ensemble ou sur un parcellaire rural préexistant. Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions. L'objectif principal de la règle d'urbanisme dans cette zone UC est de permettre l'évolution naturelle des constructions existantes pour répondre aux besoins des habitants tout en conservant une maîtrise générale de la volumétrie et des règles d'implantation des nouvelles constructions.

Après plusieurs années d'application du PLU, il apparaît que les règles mises en place dans cette zone ne correspondent pas aux objectifs initialement définis pour cette zone. Une trop forte densification y est permise, alors que les secteurs concernés n'ont pas les caractéristiques pour accueillir un trop fort développement, au regard notamment des caractéristiques des réseaux et voies de desserte.

Il est donc proposé de revoir certaines règles, afin de limiter la possibilité de densification, dans l'objectif initial assigné à cette zone.

A ce titre, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 0,20. Les annexes et piscines ne seront pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol : 2 annexes seront autorisées, hors piscine qui n'est pas comptabilisée ni dans le CES ni dans le nombre d'annexes, pour une emprise au sol maximale de 40 m².

La hauteur maximale autorisée, pour les nouvelles constructions, est de 9 m pour un gabarit de R+1+C. Les extensions des constructions existantes qui dépassent cette hauteur sont autorisées, à condition de ne pas dépasser la hauteur de ladite construction.

Une part d'espace vert à conserver est introduite, correspondant à 60% de la surface de l'assiette foncière. Par ailleurs, les espaces perméables passent de 60% à 70%, et sont également appliqués à la surface de l'assiette foncière. A ce titre, une définition de l'espace perméable est introduite.

➤ Concernant la réalisation de nouvelles constructions au regard des enjeux liés à l'eau

Au regard des analyses actuelles sur la commune et l'intercommunalité en matière de disponibilité de la ressource en eau potable, et de la capacité d'assainissement des eaux usées, les conditions permettant la réalisation de nouveaux projets impliquant une consommation d'eau potable et un rejet d'eaux usées ont été revues.

En matière d'eau potable, la commune de Chenex est alimentée par le réservoir de Lachaux, d'un volume de 100 m³ secourus par la conduite communautaire. En respectant une autonomie de 24h dans les réservoirs avec une consommation moyenne de 150 L/J/hab, les réservoirs sont conçus pour 666 habitants. La commune compte déjà à plus de 800 habitants. De ce fait, le réservoir arrive en limite de capacité, et doit être réalimenté en cours de journée. A ce titre, la commune souhaite prendre les précautions nécessaires pour maîtriser son développement, dans l'attente d'une solution technique à court terme. En effet, un nouveau schéma directeur d'eau potable est à l'étude, et prévoirait une

augmentation de la capacité, ainsi que la mise en œuvre d'une solution technique sécurisant également la qualité de l'eau produite.

De plus, concernant les traitements et le transport des eaux usées, la STEP actuelle n'est plus en mesure de supporter des augmentations de charge. Il convient donc également à ce titre de réguler la croissance de la population, dans l'attente de la mise en place d'une nouvelle solution technique actuellement à l'étude, en lien avec la construction d'une nouvelle station d'épuration à Neydens.

A ces titres, l'ensemble des nouvelles constructions sont conditionnées : leur réalisation sera conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau potable, et à la capacité de traitement des eaux usées, induites par le projet. De ce fait, la collectivité met en place une disposition permettant de temporiser les projets impliquant un accroissement démographique notable, dans l'attente de la réalisation des projets et solutions techniques mentionnés ci-avant.

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

Dans la zone UX, dédiée aux activités économiques, une règle est introduite afin d'autoriser les logements de fonction, sous conditions.

Afin de mieux maîtriser la mise en œuvre de ces logements spécifiques, la règle mérite d'être précisée.

Il est ainsi autorisé un seul logement par construction, et non par activité implantée. Par ailleurs, la nécessité de résider sur le site de l'activité doit être dûment justifiée, et en lien avec la ou les activités présentes au sein de la construction considérée.

➤ **Concernant la gestion de la pente**

Afin d'améliorer l'insertion des constructions dans leur environnement, et plus particulièrement lors d'opérations de construction sur terrain en pente, des dispositions sont introduites pour encadrer la gestion de la pente.

Il est imposé, en toute zone, que les constructions s'adaptent au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

En zone urbaine et en zone à urbaniser, à vocation d'habitat et d'activité économique, pour l'aménagement des abords des constructions autorisées :

- Les ouvrages de soutènement sont autorisés s'il est techniquement impossible de rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou s'il est impossible de réaliser le blocage des pentes par des plantations.
- Si des ouvrages de soutènement non liés à la construction doivent être réalisés, ils doivent :
 - ne pas excéder 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel,
 - respecter un recul au moins égal à leur hauteur entre deux ouvrages,
 - respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives et de 2 m par rapport aux limites du domaine public,
 - et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, avec végétalisation obligatoire des espaces entre les ouvrages de soutènement.

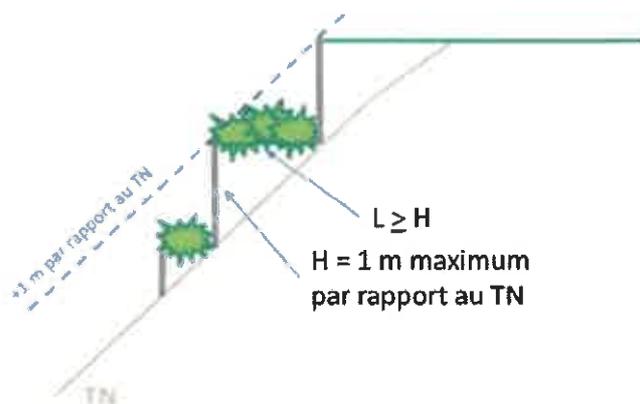


Illustration de la règle mise en place.

Par ailleurs, les enrochements sont également réglementés : en cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être calibrés et ceux de type cyclopiéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Enfin, afin de ne limiter les impacts des ouvrages de soutènement entre parcelles bâties, et par rapport au domaine public, notamment en zone peu dense, le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut être modifié sur une largeur de 1 m par rapport aux limites séparatives, et 2 m par rapport au domaine public. Cette disposition s'applique dans les zones UB et UC.

L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol, qui nécessitent dans la majorité des cas des ouvrages de soutènement.

Ces dispositions doivent permettre une bonne intégration paysagère de ces ouvrages, et ne pas nuire à la bonne gestion des eaux pluviales.

➤ **Concernant les façades**

Des dispositions concernant le traitement des façades sont ajoutées au règlement, en zone urbaine et en zone à urbaniser, à vocation d'habitat et d'activité économique.

Ces dispositions doivent permettre une meilleure maîtrise de l'intégration paysagère et architecturale des constructions.

Ainsi, en façade, les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

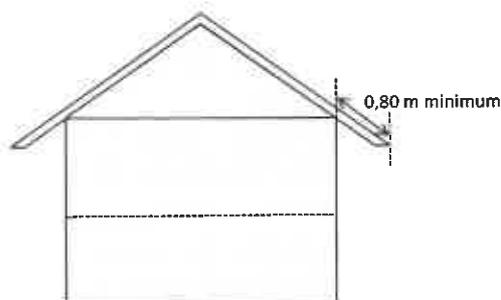
L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol, aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

L'utilisation de teintes vives, ainsi que du blanc pur est proscrite.

➤ **Concernant les toitures**

Des dispositions concernant le traitement des toitures sont ajoutées au règlement, en zone urbaine et en zone à urbaniser, à vocation d'habitat.

Les matériaux de couverture et leur teinte sont précisés. Un débord de toiture d'un minimum de 0,80m est imposé pour les toitures des constructions principales, et ce débord doit avoir une pente identique au reste du pan de toiture considéré.



➤ **Concernant le recul des constructions par rapport au domaine public**

La règle de recul par rapport au domaine public, en zone UA, est précisée pour une meilleure compréhension. Ainsi, les constructions doivent être implantées en priorité dans le respect de l'alignement des bâtiments existants, et le cas échéant, en respectant un recul compris entre 1 et 5 mètres à partir de l'alignement des voies.

2. LES EVOLUTIONS LIEES A DES SECTEURS PARTICULIERS

➤ **Concernant les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Au lieu-dit « Les Esplaces », un groupement de constructions, à l'origine dédié à l'activité agricole, est implanté en continuité du chef-lieu historique.

Certaines de ces constructions sont déjà identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, n'ayant, au moment de l'élaboration du PLU, plus d'utilisation agricole.

La commune souhaite revoir et préciser le dispositif initialement mis en place, afin d'encadrer l'évolution des constructions concernées.



Localisation des constructions concernées.

A ce titre, concernant la construction la plus importante, situées sur les parcelles actuelles 0122, 0039, 0149, 0150, 0151, 0152 :

- L'ensemble de la construction peut faire l'objet d'un changement de destination, étant donné que l'activité agricole initialement présente au sein de la construction a cessé. La construction était déjà identifiée pour permettre un changement de destination, mais le positionnement du symbole de l'étoile sur le plan n'était pas clair.
- Au regard de la taille importante de la construction, il est prévu d'encadrer sa mutation. A ce titre, sont autorisés :
 - o L'implantation d'une activité de restauration (déjà installée aujourd'hui, en application du changement de destination existant), mais dans la limite de 200 m² de surface de plancher ;
 - o L'implantation d'activités artisanales, permettant la réutilisation d'une grande partie de la construction, et ce à condition de ne pas mettre en place de surface de vente (activité artisanale exclusivement), et de ne pas être nuisantes pour les habitations situées à proximité. La ou les activités artisanales ne devront pas couvrir plus de 2000 m² de surface de plancher totale.
- Le changement de destination :
 - o ne devra pas compromettre l'activité agricole à proximité,
 - o bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux ou la voirie,
 - o permettre une bonne intégration de la construction dans le site.

Sur le même secteur, une construction voisine, située sur les parcelles actuelles 0137, 0138 et 0139 n'a plus d'usage agricole non plus. Elle est par ailleurs ancienne, et est identifiée en tant que construction d'intérêt patrimonial. Elle est déjà en partie à usage d'habitat, et il serait nécessaire de permettre cet usage sur l'ensemble de la construction, afin de permettre son entretien et sa mise en valeur, dans l'intérêt de la conservation du patrimoine bâti de la commune.

Cette construction est à ce titre identifiée au règlement graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre un nouvel usage. Par ailleurs, des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin d'encadrer le changement de destination de l'ensemble des constructions identifiées. Le changement de destination :

- ne devra pas compromettre l'activité agricole à proximité,
- bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux ou la voirie,
- permettre une bonne intégration de la construction dans le site.

➤ Concernant l'aménagement d'un secteur de projet au centre-village

Au chef-lieu, un secteur en partie non bâti, et en partie peu densément bâti (constructions individuelles), présente un potentiel pour la structuration et l'aménagement du secteur, ainsi que pour l'accueil de nouveaux habitants.

Il est situé à l'arrière de l'école et de l'Eglise, et est constitué de trois parcelles bâties sur lesquelles s'implantent une construction individuelle sur une partie de la parcelle, laissant un potentiel d'accueil sur le reste des parcelles. La dernière parcelle est constituée de jardins partagés communaux.



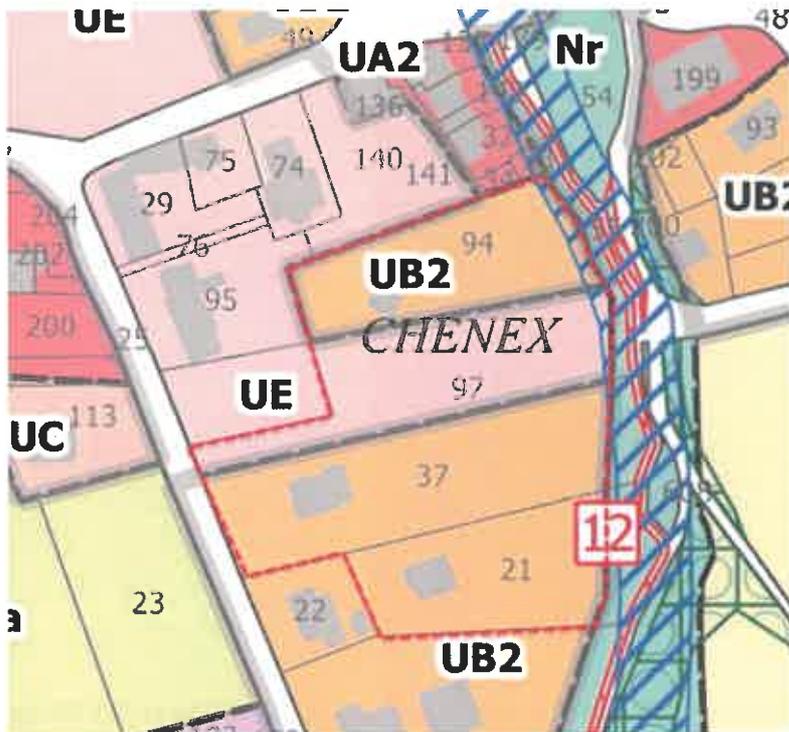
Localisation du secteur concerné.

Le secteur est bordé par le Grand Nant de Chênex à l'Est, par l'Eglise, le groupe scolaire et de l'habitat au Sud, par la Route de la Mésalière, ainsi que le groupe scolaire et de l'habitat à l'Ouest, et par une opération d'habitat intermédiaire au Nord.

Des enjeux d'aménagement ont été définis pour ce secteur, afin de maîtriser son évolution :

- Conforter la structure bâtie de ce secteur central de la commune, en tant que lieu de vie et d'habitat, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des équipements et services, et ainsi contribuer à la réduction des déplacements motorisés.
- Concevoir un projet dimensionné à l'échelle de ce secteur, ne venant pas perturber le cadre urbain existant, et ainsi œuvrer pour :
 - o un confortement de l'armature des espaces publics et collectifs du secteur,
 - o une offre d'habitat intermédiaire adaptée aux besoins de la population, performante en matière de qualité environnementale des constructions et aménagements urbains et paysagers,
 - o des gabarits et forme urbaine compatibles avec l'environnement bâti rural marqué de la commune,
 - o un traitement des espaces extérieurs qualitatif, permettant le maintien de la nature en milieu habité.
- Porter une attention particulière au caractère rural de la commune tant pour l'architecture et le gabarit des constructions que pour le traitement des espaces publics, collectifs ou privés extérieurs dans le respect du "sens du lieu".
- Limiter l'emprise des infrastructures routières au profit de la qualité de l'opération, de la place données aux « modes actifs », et de la tranquillité des futurs habitants.
- Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

Le parti d'aménagement prévoit de conserver et conforter l'espace public dédié aux jardins partagés communaux. Deux secteurs d'habitat sont définis, l'un au Sud et l'autre au Nord, permettant le développement d'une offre en logements intermédiaires au Sud (15 logements au maximum), et 5 à 7 logements de type petit collectif (gabarit d'une ancienne ferme) au Nord.



Règlement graphique en vigueur sur le secteur

Afin d'intégrer ces orientations dans le PLU :

- Le règlement graphique est modifié afin d'inscrire le secteur d'OAP,
- Les orientations d'aménagement et de programmation sont complétées d'une nouvelle OAP n°4.

Pour mémoire, le secteur est concerné par le secteur de mixité sociale en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, pour toute construction créant plus de 600 m² de surface de plancher à usage d'habitation ou plus de 8 logements, un minimum de 20% de la surface de plancher du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux et/ou accession sociale à la propriété. Dans le cadre du projet envisagé, entre 3 et 4 logements sociaux seront créés.

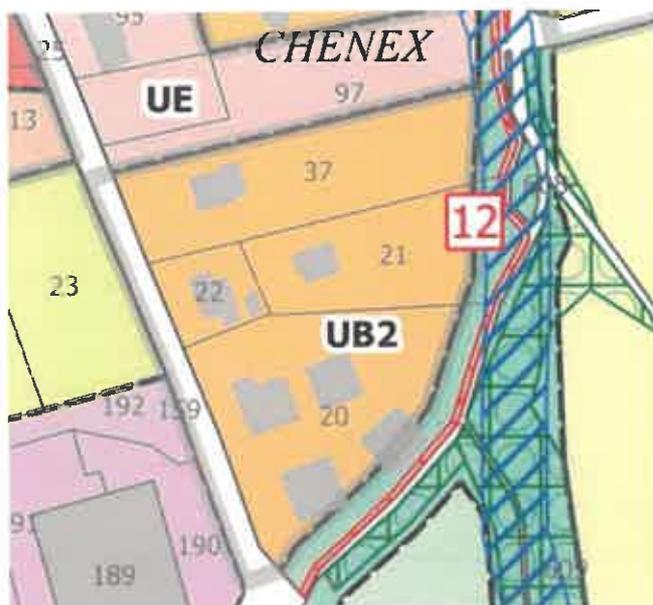
3. LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

➤ Concernant la rectification d'une erreur matérielle

Au centre-village, le tracé du secteur UB2 a été réalisé en ne tenant pas compte des constructions initialement présentes (les constructions concernées ont été livrées en mai 2012).

En effet, sur la parcelle 20 ci-dessous, une des constructions de la parcelle possède une partie en zone naturelle, ce qui nuit à la bonne gestion de la construction. A ce titre, l'ensemble de la construction est réintégré au secteur UB2.

A noter que la parcelle n'est pas concernée par une protection au titre des sensibilités environnementales, et que la carte des aléas ne localise aucun aléa.



Localisation de la parcelle concernée.

➤ **Concernant la modification de la zone UZ**

Suite à une modification du parcellaire, la nouvelle parcelle ZC 57 est propriété de la commune, et n'entre plus dans le secteur dédié au domaine autoroutier.

A ce titre, elle est reclassée en zone UE au même titre que la parcelle voisine.



4. LES INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les incidences présentées sont seulement celles issues de l'objet de la modification n°2, et en aucun cas des dispositions du PLU en vigueur antérieurement validées et en vigueur aujourd'hui.

Tableau d'analyse des incidences environnementales pressenties.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant la zone UC.	Modifier les règles de hauteur, emprise, espace vert et espace perméable pour limiter la possibilité de densification.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive, pour une meilleure maîtrise de la forme urbaine, en lien avec l'existant.	Incidence positive, pour une meilleure maîtrise de la forme urbaine, en lien avec l'existant.	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 la réalisation de nouvelles constructions au regard des enjeux liés à l'eau.	Conditionner toute nouvelle construction à la disponibilité en eau potable et la capacité de traitement des eaux usées.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Meilleure prise en compte des capacités de la ressource et de traitement, et mise en place de mesures permettant de maîtriser le développement au regard de ces capacités.	Meilleure prise en compte des capacités de la ressource et de traitement, et mise en place de mesures permettant de maîtriser le développement au regard de ces capacités.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant les logements de fonction en zone UX.	Préciser la règle pour une meilleure maîtrise de la mise en œuvre de ces logements spécifiques.	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 gestion de la pente.	Introduction de dispositions pour encadrer la gestion de la pente dans le cas de constructions et aménagements.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive pour une meilleure intégration des constructions et aménagements dans le site.	Incidence positive pour une meilleure intégration des constructions et aménagements dans le site.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les façades.	Introduction de dispositions permettant d'encadrer le traitement des façades.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive pour une meilleure intégration des constructions dans leur environnement.	Incidence positive pour une meilleure intégration des constructions dans leur environnement.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant les toitures.	Introduction de dispositions permettant d'encadrer le traitement des toitures.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive pour une meilleure intégration des constructions dans leur environnement.	Incidence positive pour une meilleure intégration des constructions dans leur environnement.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant le recul des constructions par rapport au domaine public en zone UA.	Précision de la règle pour une meilleure compréhension.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du dispositif réglementaire concernant les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	Identification de deux constructions, et précision des conditions du changement de destination dans le règlement écrit, pour mieux l'encadrer.	Pas d'incidence notable car le secteur d'implantation de la construction est déjà aménagé et ne comporte pas d'enjeux.	Pas d'incidence notable car le secteur d'implantation de la construction est déjà aménagé et ne comporte pas d'enjeux.	Incidence positive, la réutilisation des bâtiments permet leur entretien et leur réhabilitation.	Incidence positive, la réutilisation des bâtiments permet leur entretien et leur réhabilitation.	Pas d'incidence notable car chaque projet est conditionné aux capacités en eau potable et assainissement.	Pas d'incidence notable car pas de modification sur le mode de gestion de la ressource.	Pas d'incidence notable car le secteur concerné est déjà construit.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du dispositif réglementaire concernant l'aménagement d'un secteur de projet au centre-village.	Encadrer la structuration de ce secteur à enjeux au Chef-lieu, par la mise en œuvre d'une OAP.	Pas d'incidence notable, le secteur étant déjà en partie bâti. Il est toutefois concerné par un réservoir de biodiversité identifié dans le SRADDET, dont le tracé est en décalage (voir en fin de tableau).	Pas d'incidence notable, le site n'étant pas situé dans un secteur à enjeux identifiés.	Incidence positive, avec une meilleure intégration paysagère du projet futur par rapport à la situation actuelle où chaque parcelle peut se densifier sans homogénéité.	Incidence positive, avec une meilleure intégration paysagère du projet futur par rapport au dispositif existant.	Pas d'incidence notable car les capacités de construction ne sont pas augmentées, et chaque projet est conditionné aux capacités en eau potable et assainissement.	Pas d'incidence notable car pas de modification sur le mode de gestion de la ressource.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement graphique concernant la rectification d'une erreur matérielle.	Rectifier le tracé du secteur UB2 qui coupe une construction existante avant la révision du PLU.	Pas d'incidence notable, le secteur étant bâti et non concerné par une sensibilité environnementale.	Pas d'incidence notable, le secteur étant bâti et non concerné par une sensibilité environnementale.	Pas d'incidence notable, le secteur étant déjà bâti.	Pas d'incidence notable, le secteur étant déjà bâti.	as d'incidence notable.	as d'incidence notable.	as d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement graphique concernant la zone UZ.	Intégrer en zone UE une parcelle acquise par la commune initialement en zone UZ.	Pas d'incidence notable, la parcelle n'est pas située dans un secteur à enjeux.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant la zone UC.	Modifier les règles de hauteur, emprise, espace vert et espace perméable pour limiter la possibilité de densification.	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 réalisation de nouvelles constructions au regard des enjeux liés à l'eau.	Conditionner toute nouvelle construction à la disponibilité en eau potable et la capacité de traitement des eaux usées.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant les logements de fonction en zone UX.	Préciser la règle pour une meilleure maîtrise de la mise en œuvre de ces logements spécifiques.	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 gestion de la pente.	Introduction de dispositions pour encadrer la gestion de la pente dans le cas de constructions et aménagements.	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 façades.	Introduction de dispositions permettant d'encadrer le traitement des façades.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant les toitures.	Introduction de dispositions permettant d'encadrer le traitement des toitures.	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 constructions par rapport au domaine public en zone UA.	Précision de la règle pour une meilleure compréhension.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du dispositif réglementaire concernant les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	Identification de deux constructions, et précision des conditions du changement de destination dans le règlement écrit, pour mieux l'encadrer.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU, et réutilisation d'une construction existante.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU, et réutilisation d'une construction existante.	Pas d'incidence notable, aucun aléa n'a été répertorié sur le secteur par la carte d'aléas.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU.
Modification du dispositif réglementaire concernant l'aménagement d'un secteur de projet au centre-village.	Encadrer la structuration de ce secteur à enjeux au Chef-lieu, par la mise en œuvre d'une OAP.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU.	Pas d'incidence notable, aucun aléa n'a été répertorié sur le secteur par la carte d'aléas.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable car pas de remise en question des capacités d'accueil totales du PLU.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement graphique concernant la rectification d'une erreur matérielle.	Rectifier le tracé du secteur UB2 qui coupe une construction existante avant la révision du PLU.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable, le secteur n'étant pas concerné par un aléa.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement graphique concernant la zone UZ.	Intégrer en zone UE une parcelle acquise par la commune initialement en zone UZ.	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.

Une partie de l'OAP n°4 introduite est située en partie sur un réservoir de biodiversité identifié par le SRADDET. Or le tracé de ce réservoir ne correspond pas à la réalité de terrain, puisqu'il englobe des constructions existantes, donc un espace très urbanisé (comprenant l'école, un parking, des habitations). Ce tracé semble être décalé par rapport à la réalité du terrain, où l'espace naturel à enjeux se situe plus à l'Ouest, de l'autre côté de la Route de la Mésalière. L'impact de la modification sur cette partie est donc nul.



extrait du tracé des réservoirs de biodiversité identifiés par le SRADET.



Vue aérienne du secteur.

Au regard de l'analyse développée ci-avant, le projet de modification n°2 du PLU de Chênex 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

Le champ d'application de la modification :

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

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

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

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

Article L153-36

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

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

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

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

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

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

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

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

LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU REGLEMENT ECRIT DU PLU

➤ Concernant le règlement de la zone UC

ARTICLE 2 : DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

[...]

L'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, correspond à la projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel. Les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte.

Dans la zone UC, les annexes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

[...]

Les espaces perméables

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les dalles des sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

[...]

ARTICLE 2 UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat qu'elles soient compatibles avec l'environnement et que la surface de plancher ne dépasse pas 250 m² par activité,
- Les annexes des constructions principales, dans la limite de deux maximum (hors piscine mais y compris celles existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU) par construction principale.

[...]

ARTICLE 9 UC : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~30%~~ 20% de la superficie du terrain. ~~L'emprise au sol totale des annexes autorisées ne doit pas dépasser 40 m².~~

ARTICLE 10 UC : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

Dispositions générales

La hauteur des constructions **nouvelles** est réglementée comme suit :

- Hauteur maximale au faîtage : ~~10 mètres~~, 9 mètres,
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres, soit un gabarit de construction de type R+1+Comble.

Les annexes sont limitées à 3,50 mètres de hauteur.

ARTICLE 13 UC : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Une liste indicative des végétaux préconisés est jointe en annexe au règlement. ~~60% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.~~

Toute opération de construction doit comporter un minimum :

- d'espaces verts correspondant à 60% de l'assiette foncière de la construction considérée,
- d'espaces perméables correspondant à 70% de l'assiette foncière de la construction considérée.

[...]

➤ Concernant la réalisation de nouvelles constructions au regard des enjeux liés à l'eau

ARTICLE 2 UA / UB / UC / UE / UX / UZ / IAU / A / N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, ainsi que les changements de destination, sont conditionnés à la disponibilité de la ressource en eau potable, et à la capacité de traitement des eaux usées, induites par le projet.

[...]

➤ Concernant les logements de fonction en zone UX

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

[...]

- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement **par-activité par construction** implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
 - que la surface de plancher du logement soit limitée à 40 m².
 - **que la nécessité de résider sur le site de l'activité soit dûment justifiée, et soit en lien avec la ou les activités présentes au sein de la construction considérée.**

➤ Concernant la gestion de la pente

ARTICLE 11 UA / UB / UC / UX / IAU : ASPECT EXTERIEUR

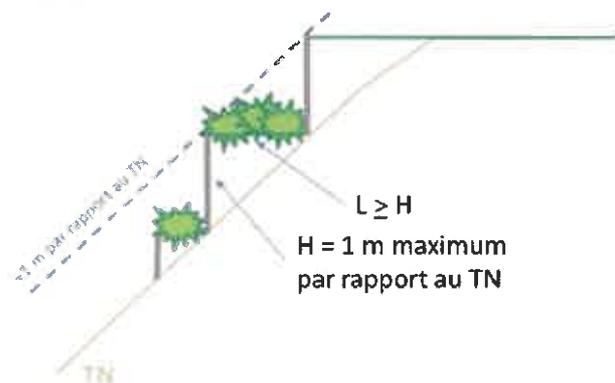
[...]

Gestion de la pente

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée.
- concernant les ouvrages de soutènement non liés à la construction, ils ne peuvent excéder 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent respecter un recul au moins égal à leur hauteur entre deux ouvrages, et un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives et de 2 m par rapport aux limites du domaine public, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, avec végétalisation obligatoire des espaces entre les ouvrages de soutènement.



En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être calibrés et ceux de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

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

➤ **Concernant les façades**

ARTICLE 11 UA / UB / UC / UX / IAU : ASPECT EXTERIEUR

Façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol, aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

L'utilisation de teintes vives, ainsi que du blanc pur est proscrite.

➤ **Concernant les toitures**

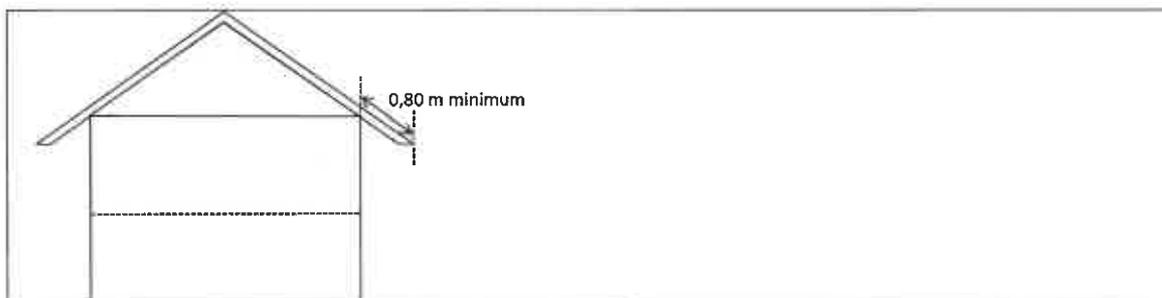
ARTICLE 11 UA / UB / UC / IAU : ASPECT EXTERIEUR

Toitures

[...]

Les toitures à pan doivent être, en fonction de la teinte dominante des toitures environnantes, couvertes en tuiles ou matériau similaire de teinte brun-rouge ou gris. Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Sauf contraintes techniques, les constructions doivent comporter des débords de toit de 0,80 m minimum pour les toitures des constructions principales. Le débord de toit doit avoir une pente identique au reste du pan de toiture considéré.



➤ **Concernant le recul des constructions par rapport au domaine public**

ARTICLE 6 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées **soit** :

- **en priorité** dans le respect de l'alignement des bâtiments existants,
- **et le cas échéant** en respectant un recul compris entre 1 mètre et 5 mètres à partir de l'alignement des voies.

[...]

➤ **Concernant les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

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

[...]

Le changement de destination des constructions identifiées est autorisé à conditions :

- que la nouvelle destination ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
- de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- d'une bonne intégration dans le site.

Le changement de destination de la construction identifiée et numérotée n°1 est autorisé à conditions :

- que la nouvelle destination ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
- que la nouvelle destination soit :
 - restauration, dans la limite de 200 m² de surface de plancher,
 - artisanat et commerce de détail, dans la limite de 2000 m² de surface de plancher, et sans surface de

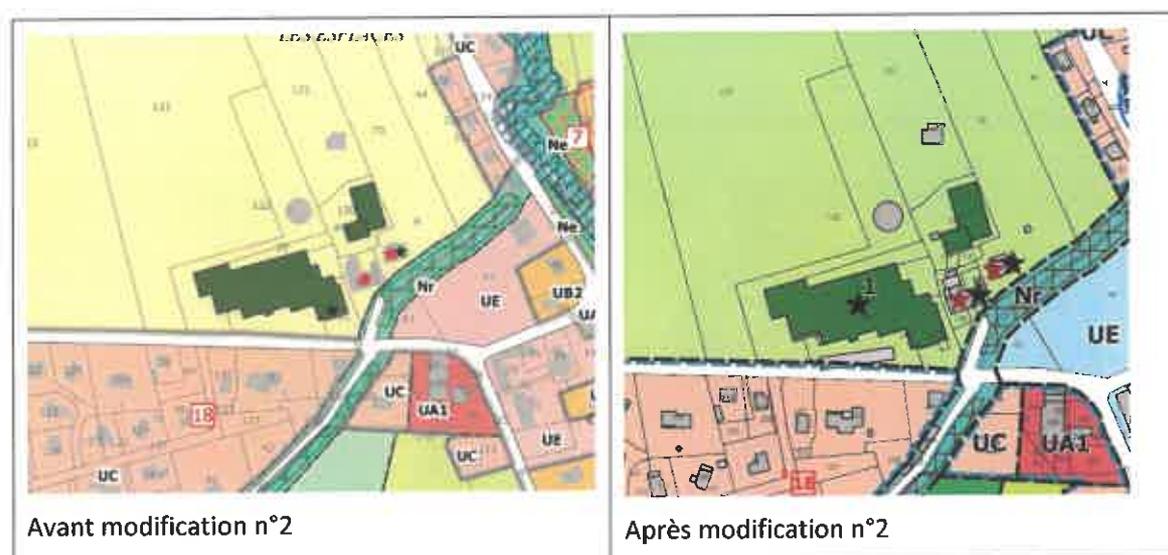
vente.

- que les activités implantées ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage,
- de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- d'une bonne intégration dans le site.

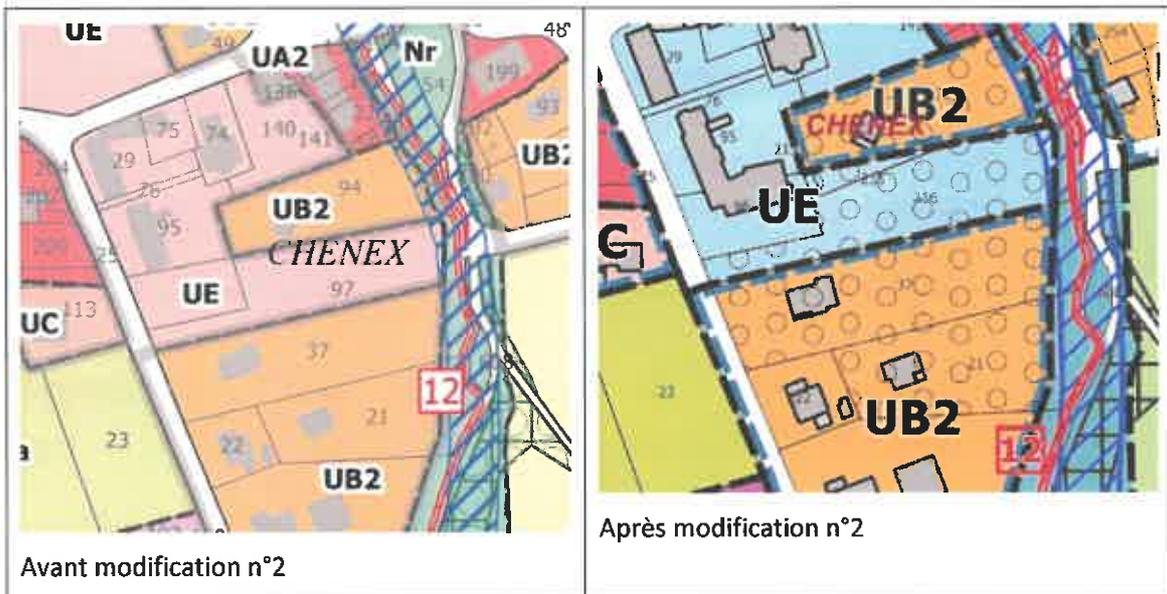
[...]

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

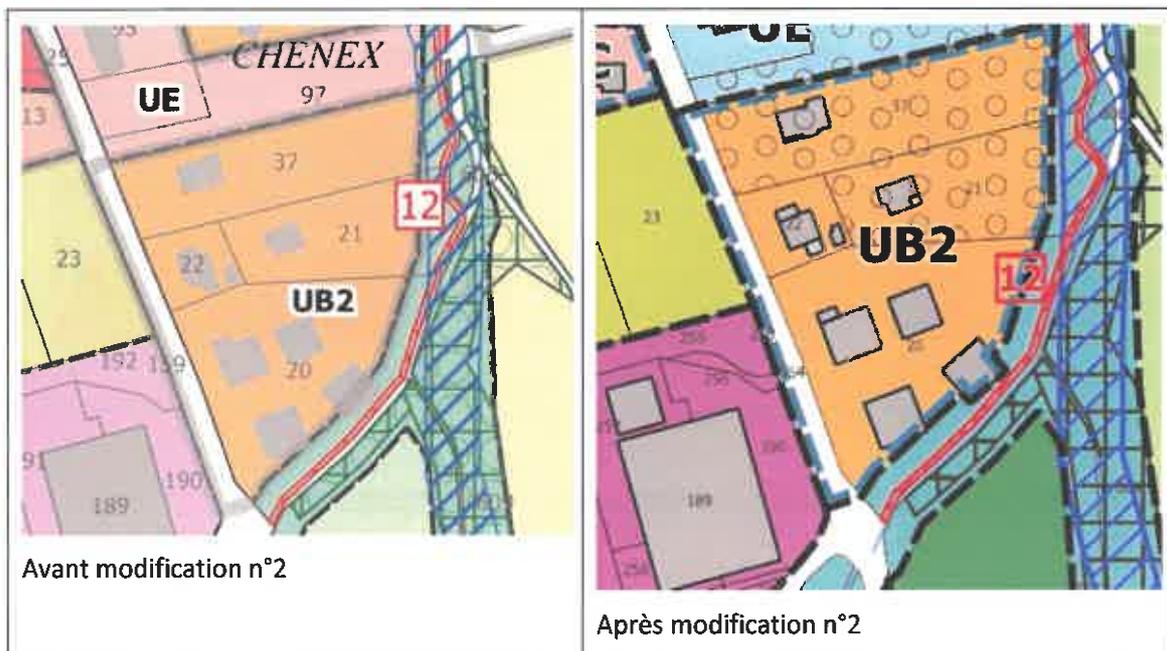
➤ Concernant les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination



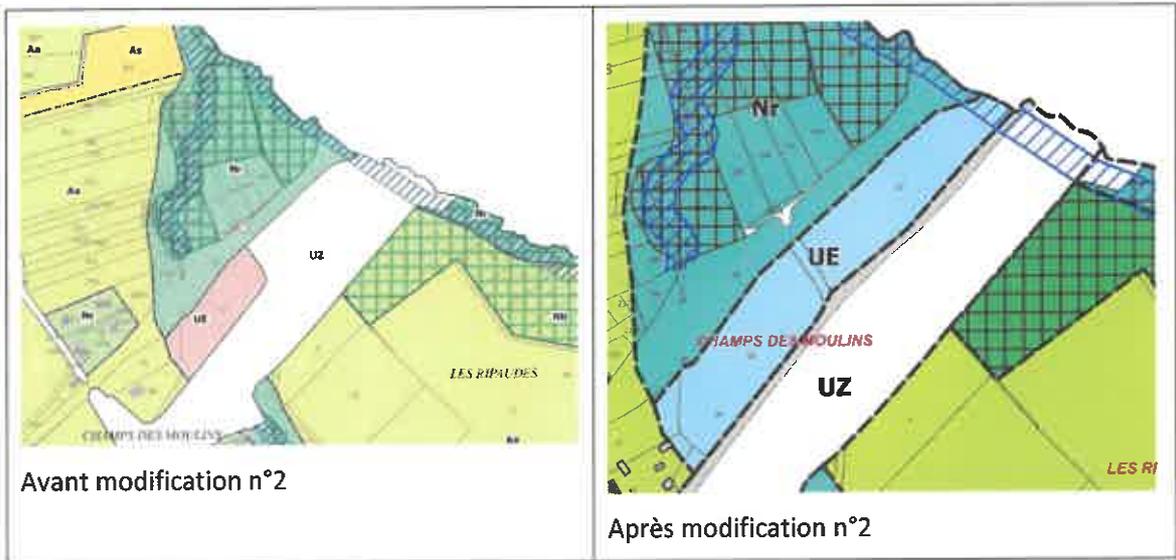
➤ Concernant l'aménagement d'un secteur de projet au centre-village



➤ Concernant la rectification d'une erreur matérielle



➤ Concernant la modification de la zone UZ



3. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLU

Une OAP n°4 est introduite.

OAP 4 : CHEF-LIEU

LE SITE

Au chef-lieu, un secteur en partie non bâti, et en partie bâti peu densément bâti (constructions individuelles), présente un potentiel pour la structuration et l'aménagement du secteur, ainsi que pour l'accueil de nouveaux habitants.

Il est situé à l'arrière de l'école et de l'Eglise, et est constitué de trois parcelles bâties sur lesquelles s'implantent une construction individuelle sur une partie de la parcelle, laissant un potentiel d'accueil sur le reste des parcelles. La dernière parcelle est constituée de jardins partagés communaux.

Le secteur est bordé par le Grand Nant de Chênex à l'Est, par l'Eglise, le groupe scolaire et de l'habitat au Sud, par la Route de la Mésalière, ainsi que le groupe scolaire et de l'habitat à l'Ouest, et par une opération d'habitat intermédiaire au Nord.

Il s'étend sur environ 1,02 ha.



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Les objectifs d'aménagement

Conforter la structure bâtie de ce secteur central de la commune, en tant que lieu de vie et d'habitat, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des équipements et services, et ainsi contribuer à la réduction des déplacements motorisés.

Concevoir un projet dimensionné à l'échelle de ce secteur, ne venant pas perturber le cadre urbain existant, et ainsi œuvrer pour :

- un confortement de l'armature des espaces publics et collectifs du secteur,
- une offre d'habitat intermédiaire adaptée aux besoins de la population, performante en matière de qualité environnementale des constructions et aménagements urbains et paysagers,
- des gabarits et forme urbaine compatibles avec l'environnement bâti rural marqué de la commune,
- un traitement des espaces extérieurs qualitatif, permettant le maintien de la nature en milieu habité.

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

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

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

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Secteurs opérationnels

L'opération est divisée en deux secteurs opérationnels, tels qu'identifiés au schéma opposable.

Accès et desserte motorisés

L'emprise des infrastructures routières doit être limitée.

La desserte de l'opération doit se faire à l'appui des accès déjà existants en prise sur la Route de la Mesallière.

A partir de ces accès, des voies de desserte interne adaptées aux opérations qu'elles desservent doivent être créées, permettant d'accéder aux stationnements des constructions.

Accès et desserte "modes actifs"

Un maillage de cheminements, dédié aux « modes actifs » (non motorisés) doit être positionné et aménagé, selon les principes du schéma opposable. Il doit notamment permettre de relier l'Eglise au Chemin de Serraval.

Une desserte en « modes actifs » doit également s'organiser au sein de l'opération pour permettre de desservir l'ensemble des constructions, à l'intérieur du site, et depuis les voies et espaces publics en bordure de ce dernier.

Composition et forme urbaine

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

- Les constructions nouvelles doivent être à vocation d'habitat en petite collectif dans le secteur S1, et d'habitat intermédiaire dans le secteur S2.
- Le projet peut permettre la rénovation, la réhabilitation, et l'extension des constructions existantes, à vocation d'habitat individuel ou intermédiaire.
- L'extension des constructions, ainsi que les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours.

Principaux espaces collectifs

La préservation et la mise en valeur de l'espace vert et arboré en bordure Est du site est attendue, et doit contribuer à une gestion douce des eaux pluviales de l'opération.

Les jardins partagés existants doivent être maintenus, et si possible étendus.

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

La simplicité des aménagements doit être la règle.

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

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

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

L'éclairage doit être raisonné, avec coupures nocturnes.

Architecture et qualité des constructions

La rénovation ou réhabilitation des constructions existantes, ainsi que leur extension, doit respecter la morphologie, la modénature, la composition et les matériaux principaux des constructions actuelles. A ce titre, 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 pour certaines parties 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.

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

Programme de construction de l'opération

L'opération doit permettre globalement la réalisation :

- d'environ 5 à 7 logements de type petit collectif (reprenant le gabarit d'une ferme ancienne) dans le secteur S1,
- d'environ 15 logements intermédiaires maximum dans le secteur S2.

Schéma opposable



Légende	
	Périmètre de l'OAP
	Secteurs opérationnels
	Constructions existantes qui peuvent être conservées
	Secteur préférentiel pour l'implantation des nouvelles constructions
	Principe d'accès possible
	Liaison modes actifs à positionner et créer
	Espace vert existant à préserver et mettre en valeur
	Jardins partagés à conserver