

# PLU DE SAINT-JORIOZ

## 1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Mai 2024**

**PROJET DE MODIFICATION N°5**

*Dossier d'approbation pour le Conseil Communautaire*

Élaboration		
Révision	26 novembre 2015	
	Modification simplifiée n°1	26 juillet 2016
	Modification n°1	13 décembre 2016
	Modification n°2	28 juin 2018
	Modification n°3	10 février 2022
	Modification n°4	23 mars 2023
	Projet de Modification n°5	

Révision Modification simplifiée n°1 Modification n°1	Agence des Territoires
Modification n°2	 <p>Collectif d'Accompagnement de Projets de Territoire</p>
Modification n°3 Modification n°4 Modification n°5	 <p>ESPACES &amp; MUTATIONS</p>

## SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	6
L'ABSENCE D'EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT	9
LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°5	11
I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	12
II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DU BASSIN ANNÉCIEN SUR L'OBJET DE LA PROCÉDURE	15
III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	18
IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	24
V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	25

## **OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT**

---

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de Saint-Jorioz et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°5, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

### **Article R151-5 :**

*« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

*1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*

**2° Modifié ;**

*3° Mis en compatibilité. »*

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

### **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 L153-37**

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

### **Article L153-40**

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

### **Article L153-41**

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

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

### **Article L153-42**

*« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

### **Article L153-43**

*« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

### **Article L153-44**

*« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »*

La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.**

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

### **Article R104-12**

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

La présente modification n'est pas de nature à affecter de manière significative un site Natura 2000.

### **Article R104-33 (CU)**

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

Le Maître d'ouvrage estime que le contenu de la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

*Nota : l'autorité environnementale a été saisie en septembre 2023. Dans sa décision n°2023-ARA-AC-3242 du 15 novembre 2023 après examen au cas par cas, la Mission régionale d'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet de modification à évaluation environnementale.*

# PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

---

## Coordonnées du maitre d'ouvrage

Madame la Présidente de la Communauté d'agglomération  
Grand Annecy  
46 avenue des Îles  
BP 90270  
74007 Annecy cedex  
Téléphone : (+33) 4 50 63 48 48  
Télécopie : (+33) 4 50 63 48 58  
Email : aménagement@grandannecy.fr

## Présentation synthétique de Saint-Jorioz

La commune de Saint-Jorioz s'étend sur un territoire de 21,12 km<sup>2</sup> en rive gauche du Lac d'Annecy, un territoire sensible et soumis à la loi littoral qui exige notamment **que** l'extension de l'urbanisation soit limitée et justifiée dans les espaces proches du rivage. Le territoire est aussi soumis à la loi montagne qui définit un principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

St-Jorioz appartient à un bassin de vie dynamique et attractif, le bassin annécien. Le territoire est traversé par la RD 1508 (Route d'Albertville) qui le relie à Annecy, à 8,6 km.

Au dernier recensement de l'Insee (2018), la ville de St-Jorioz comptait 5 864 habitants.

Incluse dans la Communauté d'Agglomération du Grand Annecy et le Parc Naturel Régional du massif des Bauges, St-Jorioz est riveraine des communes de Sevrier, Saint-Eustache, Duingt, Quintal, Vuiz la Chiésaz, et Talloires (en rive droite du Lac).

## Quelques données chiffrées :

- 6 151 habitants en 2020
- Croissance démographique de +1,1% annuel depuis 2014, soit un taux identique à la moyenne du Grand Annecy. En revanche, il se distingue de celui des autres communes du bord du lac d'Annecy (stagnation démographique par exemple sur Sevrier ces dernières années).
- 2,11 personnes/ménage en 2020 (2,2 en 2013)
- 78,6% de résidences principales (17,2% de résidences secondaires)
- Un marché du logement tendu avec seulement 4% de logements vacants
- Un parc équilibré entre habitat collectif et habitat individuel
- 9,28% de logements sociaux en 2019 (commune carrencée)
- 1 567 emplois en 2020
- 2 632 actifs ayant un emploi résidents sur la commune en 2020

## Historique des procédures :

Révision	26 novembre 2015	
	Modification simplifiée n°1	26 juillet 2016
	Modification n°1	13 décembre 2016
	Modification n°2	28 juin 2018
	Modification n°3	10 février 2022

	<b>Modification n°4</b>	23 mars 2023
	<b>Projet de modification n°5</b>	Objet du présent document

## **Rappel du contexte réglementaire**

Dans l'attente de l'approbation d'un PLUi Habitat-Mobilités-Bioclimatique couvrant l'intégralité du Grand Annecy, les documents d'urbanisme des communes membres doivent pouvoir évoluer pour exprimer de nouveaux projets et adapter les règles d'urbanisme aux contextes locaux. Des modalités de collaboration ont été définies au travers une charte de gouvernance entre le Grand Annecy et les communes membres. La responsabilité des évolutions des documents d'urbanisme communaux est de la compétence du Grand Annecy.

Les évolutions doivent être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin Annécien approuvé le 26 février 2014 et opposable depuis le 13 mai 2014.

Les SCoT sont, depuis la loi ALUR, les documents intégrateurs des lois, DTA et des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, charte PNR, PCET, SRCE, SRCAE...).

La modification du PLU de Saint-Jorioz doit par conséquent être compatible avec le SCoT du Bassin Annécien, qui intègre les lois « Littoral » et « Montagne » applicables au territoire de Saint-Jorioz.

## **La procédure de Modification n°5 :**

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, le Grand Annecy, compétent en PLU, souhaite faire évoluer le règlement de ce PLU par une procédure de modification.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- modifier le principe d'aménagement de l'OAP n°2 « Le Laudon Nord », notamment en transférant les droits à construire prévu sur le secteur 3 (S3) sur une partie du secteur 2 (S2) et permettre ainsi de préserver un poumon vert à l'entrée de la commune
- supprimer l'emplacement réservé n°23
- modifier des points du règlement écrit pour maîtriser la densité, pour, le cas échéant, corriger des erreurs matérielles ou pour clarifier des règles.

Les modifications envisagées ont notamment pour effet de diminuer les possibilités de construire en zone UC (périphérie à dominante pavillonnaire).

Ces évolutions nécessitent ainsi une procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique).

*Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.*

**En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD)**

## **Rappel des étapes de la procédures**

**La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président du Grand Annecy qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché au siège du Grand Annecy et de la mairie pendant un minimum de un mois. Il sera également mis en ligne sur le site internet du Grand Annecy.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'enquête publique.

Le dossier est mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil communautaire.

### **La publicité et l'information**

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois au siège du Grand Annecy et de la mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

## L'ABSENCE D'EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'ensemble des modifications envisagées n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement. Les modifications apportées sur le contenu du règlement (écrit et graphique) et l'OAP des Grosses Pierres vont dans le sens d'une meilleure optimisation du foncier constructible :

- **priorité à la création de logements dans la centralité plutôt qu'en extension périphérique → densification de l'OAP n°2 de renouvellement urbain**
- **Préservation d'un îlot de fraîcheur au cœur de la centralité urbaine dense → préservation d'un site en limite de cours d'eau (OAP n°2)**
- **Limitation de la production de logements dans les périphéries pavillonnaires, plus éloignées de la centralité et donc générateur de déplacements motorisés contraints**

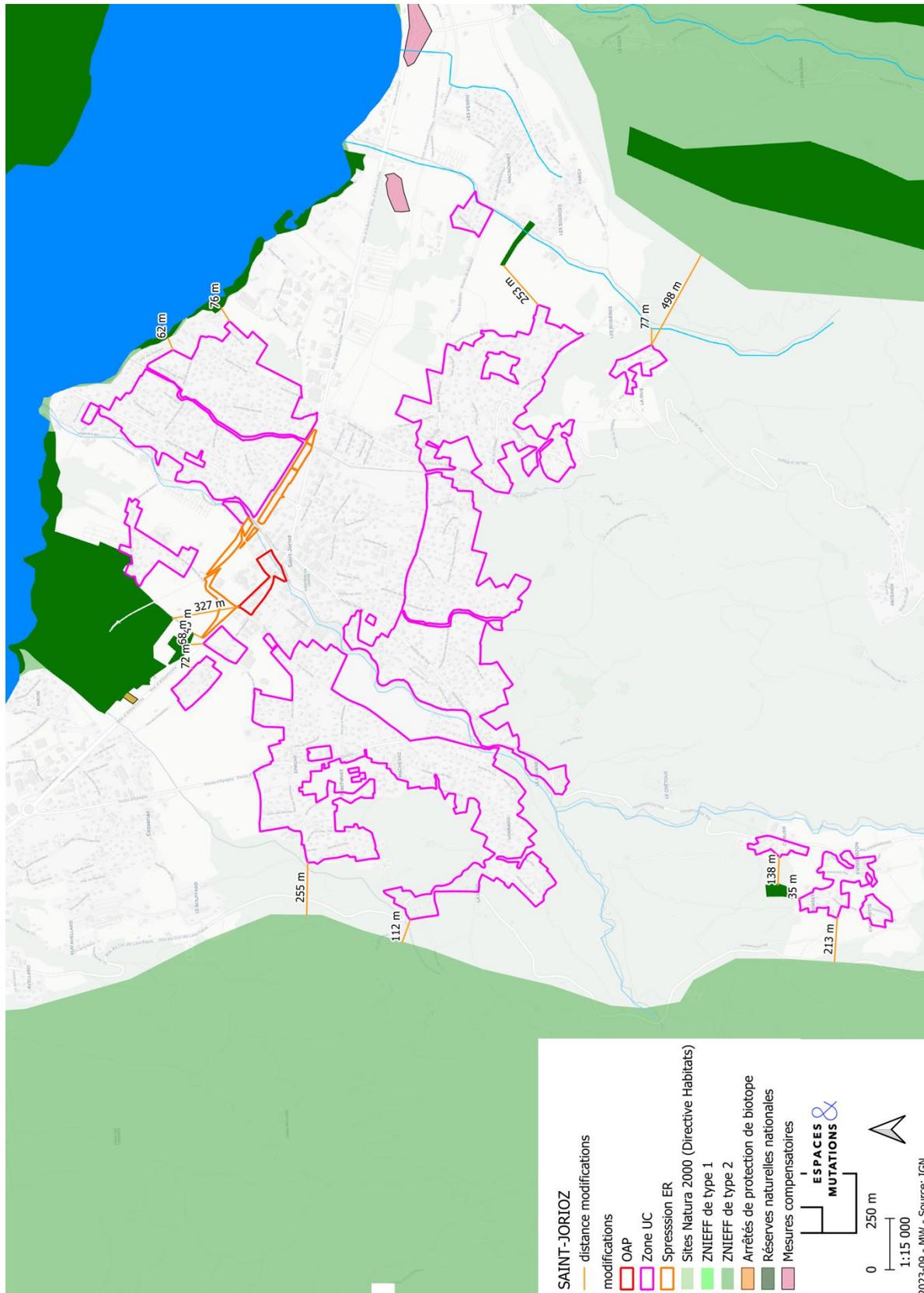
⇒ **Synthèse des raisons pour lesquelles la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement :**

Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
<p>1 - Biodiversité et Dynamique écologique</p>	<p>L'emplacement réservé n°23 est supprimé. Il était localisé en zone non bâtie (mais dans un contexte artificialisé, notamment par la voie verte, et divers équipements sportifs), limitrophe du centre-bourg, et avait pour objet la création d'un axe pour les transports collectifs pour éviter la traversée du centre-bourg. Toutefois, il apparaît préférable aujourd'hui de traiter le profil de la RD1508 in situ et permettre la bonne accessibilité du transport collectif au plus près des pôles générateurs de déplacements.</p> <p>Cette suppression permet de conserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 2,90 ha de zone Ne, pour partie en pleine terre et plantée.</li> <li>- Environ 1 ha de zone agricole</li> </ul>  <p><i>portion de l'ER n°23 en zone agricole</i></p> <p>La préservation d'un parc en limite de la ripisylve du cours d'eau du Laudon (OAP n°2) permet d'accompagner la dynamique écologique de ce dernier.</p>

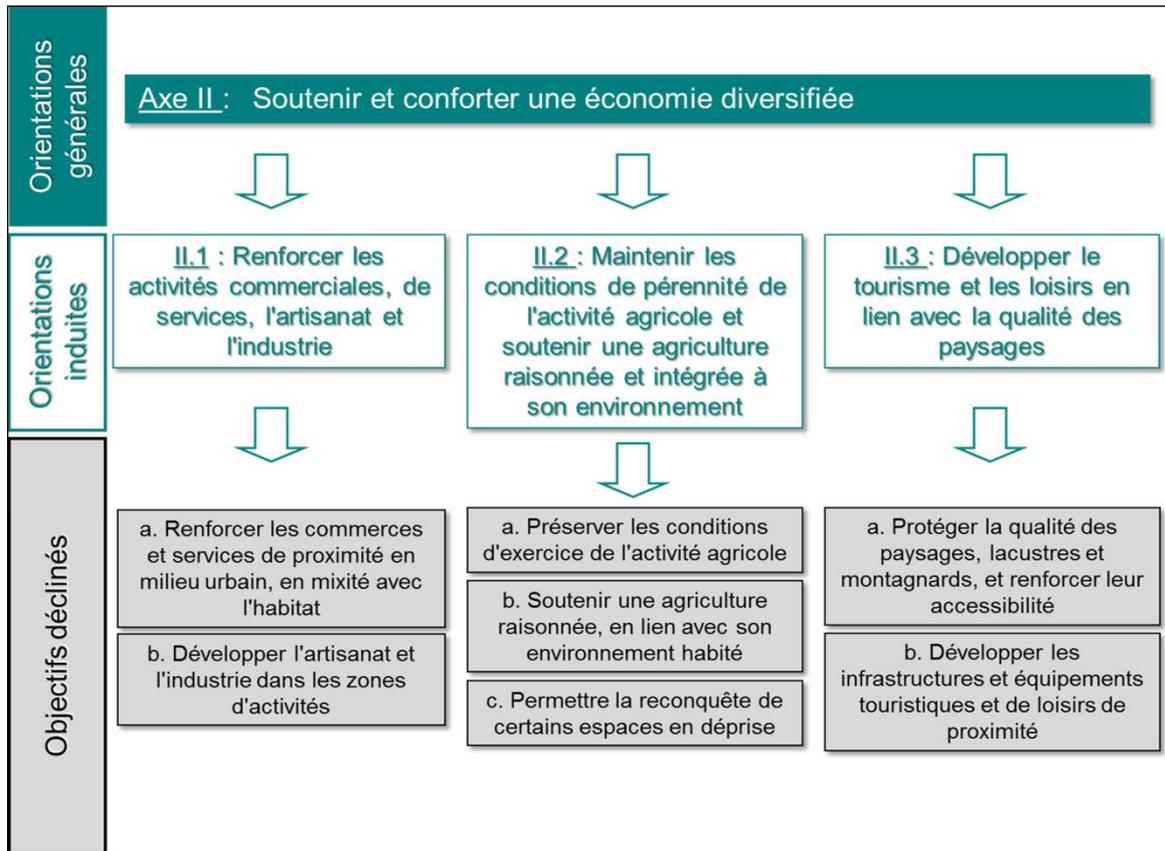
Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
2 - Eau	<p>Impact positif avec l'identification d'un parc urbain d'environ 0,20 ha au sein de l'OAP n°2, en limite du cours d'eau du Laudon, permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.</p>  <p><i>vue sur l'espace boisé conservé dans l'OAP n°2 modifiée.</i></p>
3 - Déchets	Pas d'impact et intégration au réseau de collecte existant
4 - Sols et sous-sols (qualité - exploitation)	La suppression de l'emplacement réservé n°23 présente un impact positif ici.
5 - Climat- Energie	<p>Impact positif de la procédure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitation de la densité et donc de l'apport de population nouvelle en zone UC, plus éloignée des pôles générateurs de déplacements du quotidien (commerces, services, équipements)</li> <li>- Augmentation de la densité de l'OAP n°2 au centre-bourg, et en renouvellement urbaine</li> <li>- Facilitation de l'implantation de panneaux solaires en toiture (possibilité de venir en surimposition, avec un espace de ventilation qui améliore ainsi leur rendement)</li> <li>- Préservation d'un îlot de fraîcheur de 0,20ha en centre-bourg (OAP n°2).</li> </ul>
6 - Bruit	Absence d'enjeux notables.
7 - Risques pour l'homme et la santé	Absence d'enjeux notables.
8 - Paysage	<p>La présente procédure a un impact positif sur l'intégration urbaine du bâti dans le secteur S2 de l'OAP n°2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien d'une ouverture paysagère (espace de liaison) depuis la RD1508.</li> <li>- Implantation en quinconce du bâti pour rappeler les principes de composition de l'opération limitrophe.</li> </ul>

⇒ **Au regard de ces éléments, et donc de l'absence d'effet notable sur l'environnement, la collectivité estime que la présente procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.**

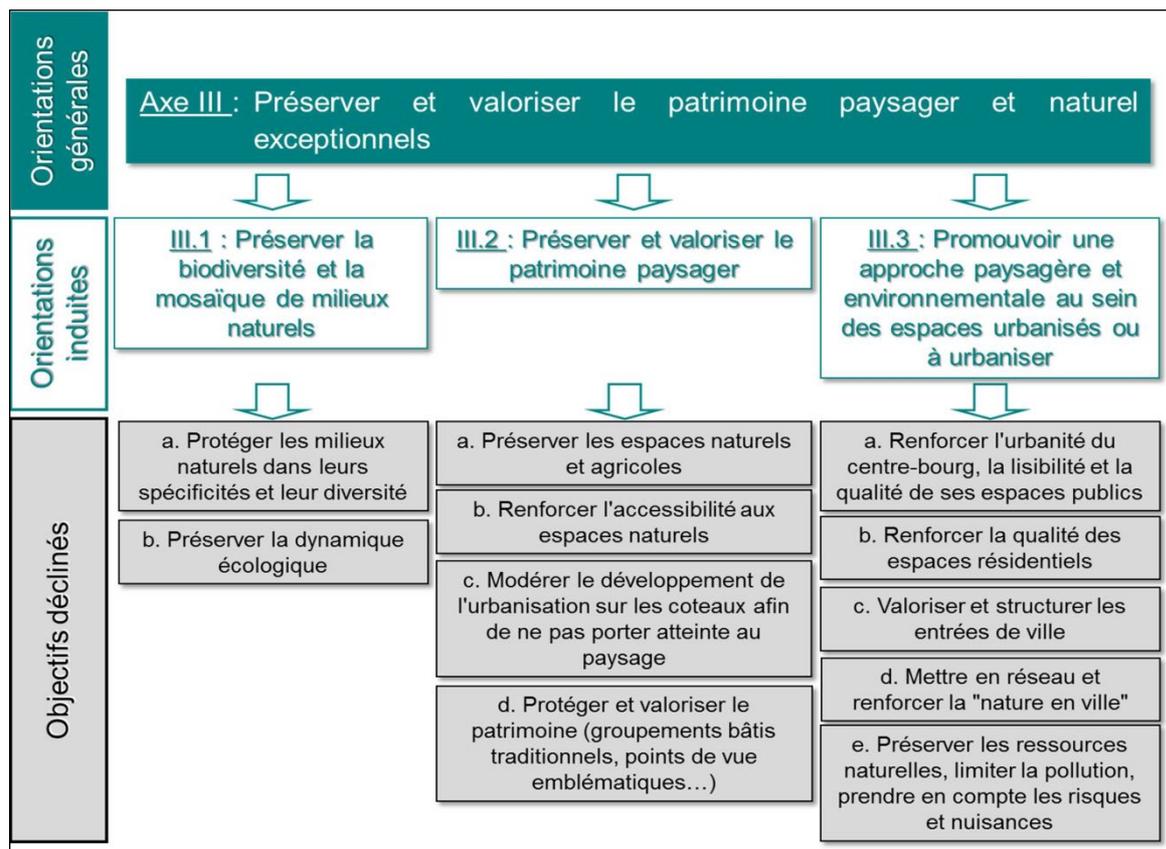
# LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°5







*La présente procédure vient pérenniser 1 ha de zone agricole (suppression de l'emplacement réservé n°23). Il renforce aussi l'offre en commerces de proximité, en imposant des rez-de-chaussée actifs dans l'OAP n°2.*



- *La présente procédure vient préserver l'espace boisé accompagnant le Laudon (secteur 3 de l'OAP n°2).*

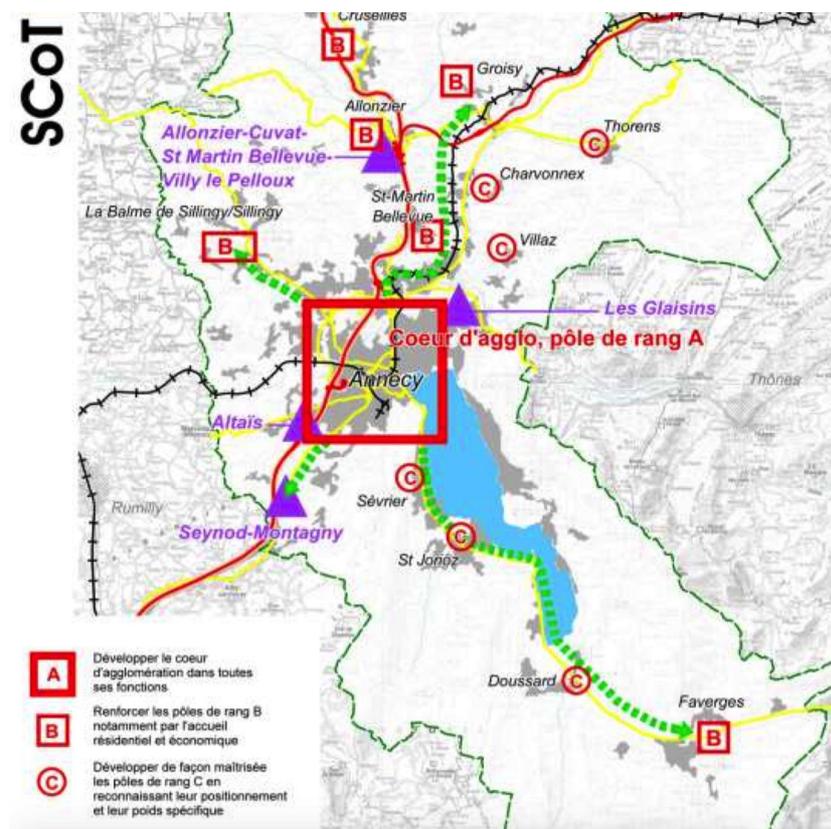
## II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DU BASSIN ANNÉCIEN SUR L'OBJET DE LA PROCÉDURE

NOTA : seules les orientations principales concernant les zones U sont développées ici puisque la présente procédure n'a pas d'impact sur la protection des zones A et N.

### Concernant l'armature urbaine

Le SCoT identifie Saint-Jorioz comme une commune de rang C, dont le développement peut être conforté, au regard :

- De son niveau d'équipements et de services de proximité
- Du potentiel développement d'un réseau de TC performant



### Concernant la densité :

Le SCoT vise une densité de l'ordre de 40 logements/ha en moyenne sur les opérations d'habitat, à partir de 2014.

*La présente procédure a un impact positif sur cette orientation, en visant une densité d'environ 90 logements/ha sur le secteur 2 de l'OAP n°2 (70 logements sur 0,75 ha). Cette densité permet en effet de compenser les opérations de divisions parcellaires présentant des densités moindre (environ 20 à 25 logements/ha).*

## Concernant la production de logements

Le Document d'orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT identifie Saint-Jorioz en commune de rang C, donc vouée à poursuivre son développement, mais de manière maîtrisée (p30 du DOO).

À l'échelle des 2 communes de rang C du secteur Rive Gauche du Lac d'Annecy, l'objectif (fixé en 2014) est de produire environ 1 150 logements en 20 ans. Au prorata de la population au départ du SCoT, Saint-Jorioz représente 58% de cette population, soit de produire environ 670 nouveaux logements (hors rénovations de logements existants).

*Sur les 8 premières années d'application du SCoT, environ 800 logements ont été autorisés. Bien qu'une partie de ces logements soit dédiée à de la résidence secondaire, **il peut être établi que déjà une grande partie des objectifs quantitatifs de production de logements (en résidences principales) fixés au SCoT est atteint.***

*Cette production importante s'explique notamment par l'application de la loi ALUR qui est venu favoriser la densification du foncier déjà bâti (divisions parcellaires, ...) et plus généralement des projets non encadrés par des OAP (exemple au centre-bourg notamment avec une opération de plus de 100 logements collectifs en renouvellement urbain)*

*Il y a donc un enjeu de mieux réguler cette production de logement, pour ne pas venir en contradiction avec l'objectif du SCoT, qui est de mieux flécher la croissance démographique sur le cœur d'agglomération.*

**Ainsi, les possibilités de construire sont minorées en zone UC.**

Nature des logements autorisés depuis 2014 à Saint-Jorioz :

Saint-Jorioz	Maisons	Habitat groupé	Habitat collectif	Total	Dont logements locatifs sociaux
2014	8	-	-	8	-
2015	17	6	10	33	5
2016	25	6	320	351	130
2017	32	20	58	110	22
2018	34	5	9	48	-
2019	42	-	50	92	-
2020	32	4	51	87	51
2021	50	-	-	50	-
Total	240	41	498	779	208
En %	30,81 %	5,26 %	63,93 %	100 %	26,70 %

## Concernant le paysage :

Le SCoT fixe comme prescriptions principales :

- ① Structurer les espaces urbanisés en rive gauche, pour développer une perception claire des limites entre espaces urbains et espaces ouverts agricoles.
- ① Préserver la lisibilité des vastes espaces ouverts agricoles en amont et de part et d'autre de St Jorioz et autour de Doussard et de Lathuille.
- ① Préserver l'équilibre acquis entre les panneaux paysagers (espaces urbanisés, rives végétalisées, lignes et espaces boisés, espaces agricoles ouverts) et agricoles en rive droite.
- ① Conforter et aménager des vues et des accès au lac.



-  Améliorer la lisibilité des limites des espaces urbanisés
-  Maintenir les espaces ouverts stratégiques de bord de route
-  Valoriser les petits paysages d'intérêt : paysage de qualité remarquable en perceptions rapprochées, qui présente des caractères typiques identitaires
-  Revaloriser la lisibilité paysagère des coteaux habités
-  Améliorer la lisibilité des limites des espaces urbanisés

*La présente procédure a un impact positif en cherchant à renforcer une ouverture paysagère au sein de l'OAP n°2.*



*Front bâti existant le long de la RD1508 : une ouverture paysagère sera à maintenir (front urbain discontinu).*

### III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

---

#### Modification de la servitude de mixité sociale applicable à l'OAP n°2 « du Laudon Nord »

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA	<p><b>Article 2</b></p> <p><del>30%</del> 40% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à du logement <del>locatif</del> social dont 10% maximum en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS). Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.</p>	<p>La servitude est majorée à la demande des services de l'État. Elle permet d'être en cohérence avec la servitude mise en place sur les autres périmètres de mixité sociale mis en place en zone UA.</p>

## Modification des règles de densité en zone UC

### Rappel : zone UC - zone urbanisée à dominante d'habitat de faible densité

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UC	<p><b><u>Article 7</u></b></p> <p>Le retrait est la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (cf schéma). Ce retrait doit être au moins égal à <del>la moitié de la hauteur de la construction (d=h/2) avec un minimum de 4 m</del> 5 m. Toutefois, elle pourra être ramenée à 3 m lorsque la construction est de faible hauteur (hauteur du faîtage par rapport au terrain naturel <math>\leq 6</math> m</p>	<p>La rédaction est simplifiée. Pour rappel, la hauteur maximum de de 8,50 m.</p> <p>Un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives permet de mieux prendre en compte les divisions parcellaires de fonciers déjà bâtis. En effet, ces divisions peuvent se faire en méconnaissant les dispositions de l'article 7 vis-à-vis du foncier bâti résiduel. Ainsi, un retrait majoré de 4 à 5 m permet de limiter cet effet et de conserver des distances entre les constructions qui soient adaptées.</p> <p>De plus, la zone UC étant essentiellement sur les coteaux, la règle de la moitié de la différence d'altitude entre les deux points était parfois problématique à appliquer. La mise en place d'une distance fixe de 5 m simplifie l'application du règlement.</p>
UC	<p><b><u>Article 9</u></b></p> <p>- <b>uniquement dans la zone UC :</b> <del>0,20</del> 0,15.</p>	<p>Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est diminué à 0,15 pour limiter la densification et <b><u>être en cohérence avec les dispositions de l'article 13 imposant 65% d'espace vert de pleine terre.</u></b></p> <p>En effet, 65% d'espaces verts de pleine terre, couplé aux accès, aux stationnements aériens, aux aménagements extérieurs type terrasses, ... l'emprise au sol effective possible du bâti est de l'ordre de 15%.</p> <p>A titre d'exemple uniquement, un CES de 0,15 nécessiterait un tènement de</p>

		l'ordre de 400 m2 pour implanter une maison individuelle.
--	--	---

## Modification de l'article 12 relatif aux stationnements

**Rappel : zone UC - zone urbanisée à dominante d'habitat de faible densité**

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UC	Les places commandées ne sont pas intégrées dans le calcul du nombre de places de stationnement exigées.	<p>Afin d'éviter un dévoiement des règles et l'absence d'opérationnalité des stationnements, les places commandées ne sont comptées dans les places exigées au règlement</p> <p>Ces problématiques se situent essentiellement dans le cadre d'habitat individuel. En zone UA et UB, la stationnement est généralement traité de manière mutualisé au sein de programmes importants, où ces problématiques ne sont pas rencontrées.</p> <p>L'objectif est ici d'éviter un report du stationnement résident sur le domaine public.</p>

## Modification de l'article 11 relatif à l'aspect des toitures

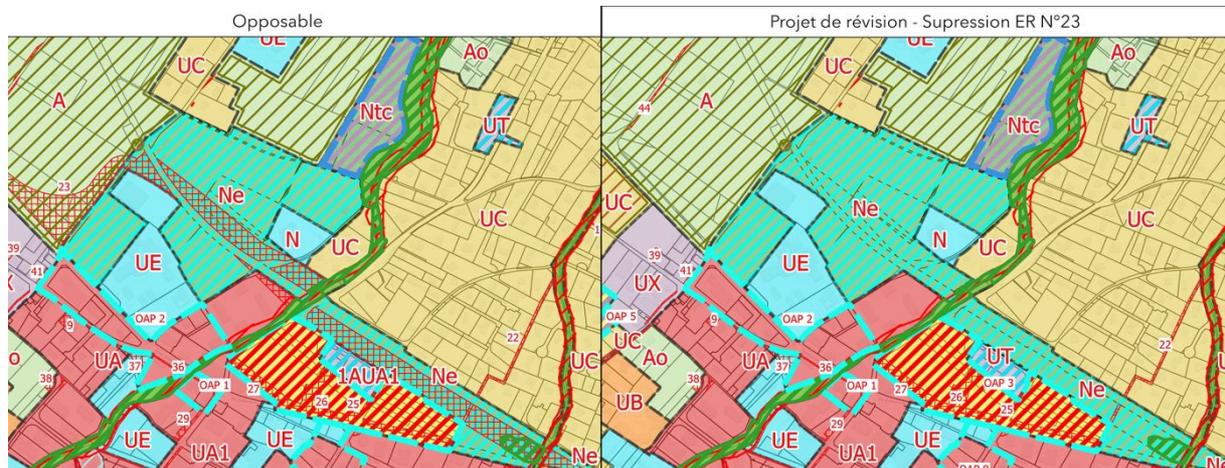
Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p><u>UA</u></p> <p><u>UB</u></p> <p><u>UC</u></p> <p><u>1AUA</u></p> <p><u>1AUB</u></p> <p><u>1AUC</u></p>	<p>L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture <b>ou parallèle à ce dernier (écart de 0,20m maximum)</b>.</p>	<p>Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en surimposition de toiture, à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour faciliter leur implantation (cout inférieur par rapport à la substitution de tuiles)</li> <li>- pour améliorer leur rendement (ventilation)</li> <li>- pour éviter les problèmes d'infiltration des eaux de pluie.</li> </ul>

## Modification de l'article 3 relatif aux accès

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p><u>UA</u></p> <p><u>UB</u></p> <p><u>UC</u></p>	<p>En cas d'impossibilité technique, <del>notamment dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R.123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU</del>, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée en limite du domaine public, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants, dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les <b>BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL</b></li> <li>- Et/ou le long des voies publiques en zone 30</li> </ul>	<p>La règle est élargie aux zones 30, puisque la vitesse y est plus réduite que sur les autres voies communales, rendant ce type d'installation plus sécurisée.</p>
<p><u>UB</u></p> <p><u>UC</u></p>	<p>Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à <b>double sens, ou deux accès à sens unique</b> sur la voie publique.</p>	<p>Correction d'un oubli (disposition déjà présente en secteur UA).</p>
<p><u>Toutes zones</u></p>	<p>Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique. <b>Cette partie de l'accès présentera une largeur de 5m minimum.</b></p>	<p>Correction d'un oubli.</p>

## IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

### Suppression de l'emplacement réservé n°23



Cet emplacement réservé (d'une emprise totale d'environ 3,90 ha) était devenu obsolète, puisque le futur transport en commun en site propre a vocation à passer sur l'actuelle RD1508, dont le profil sera retravaillé.

## V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

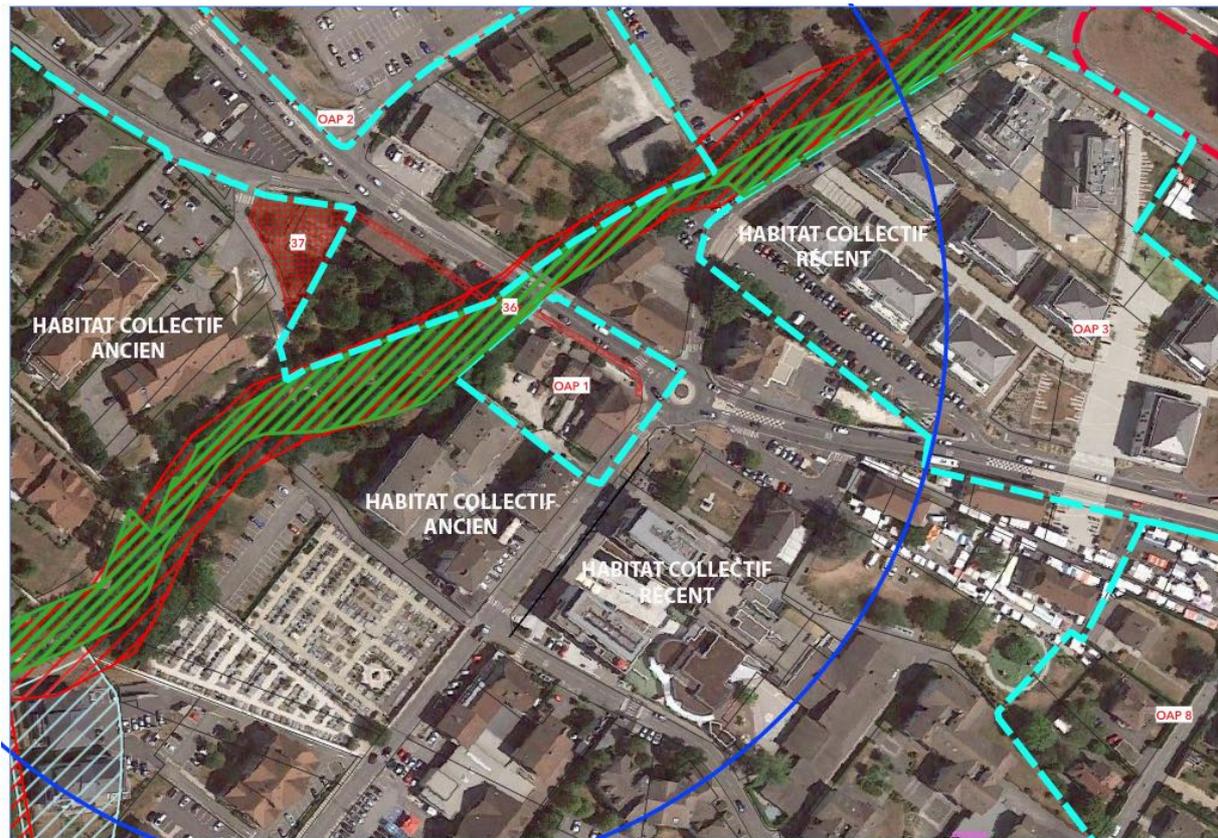
---

### Modification de l'OAP n°2 du Laudon Nord



#### **Modification de la vocation du secteur 3**

Au regard de son occupation du sol (boisée), de sa localisation (continuité de la ripisylve du cours d'eau du Laudon) et de son positionnement au cœur du bourg, qui s'est largement densifié ces dernières années, les logements prévus dans ce secteur S3 (15 logements) sont abandonnés au profit d'un parc urbain.



Périmètre bleu : distance de 200m autour du futur parc

### Densification du secteur 3

Pour tenir compte de la suppression de 15 logements, le secteur S2 est densifié (50 logements initialement). Pour intégrer ces logements supplémentaires, le schéma de composition a été précisé au niveau des hauteurs et implantations, afin de majorer la programmation d'environ 20 logements.

Pour permettre cette densification, l'accès sera prévu depuis la tranche avale, afin de limiter l'impact du stationnement en aérien (stationnement lié à l'habitat obligatoirement en souterrain). Cela participera aussi à la qualité paysagère de cet espace.

Les volumes bâtis en limite de la RD1508 devront présenter des toitures à pans afin d'être en cohérence avec le bâti environnant dans cette séquence de porte d'entrée du centre-bourg. Dans cet esprit de mise en valeur, l'ouverture paysagère existante sera à conforter dans le cadre du projet.

### Confortement des commerces et services de proximité dans le secteur 3

Au regard de son positionnement, et de l'augmentation de la population en centre-bourg, des rez-de-chaussée commerciaux ou de services seront maintenus en front de RD1508 (commerces déjà existants sur ce foncier déjà bâti) et d'autres créés en accompagnement de l'espace de liaison et le long de la route du Laudon.

### **Confortement des mobilités alternatives à la voiture**

Le projet de futur Transport en Commun en Site Propre Intégral (TCSPI) est prévu le long de la RD1508, ce qui a justifié la suppression de l'emplacement réservé n°23. Ainsi, l'OAP est complétée pour assurer à la fois :

- Un profil suffisant de la RD1508 pour le passage du TCSPI (recul des futures constructions).
- La possibilité de réaliser un arrêt en bordure du secteur 3.

Aussi, l'OAP précise qu'un passage modes actifs (piétons, vélos) sous la RD1508 est prévu à proximité du carrefour, permettant notamment de sécuriser les accès aux arrêts du TCSPI et de relier le site à la véloroute.