

15 JAN. 2025

Bureau du contrôle de légalité
et de l'intercommunalité



Département de la Loire
Commune de Pélussin

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2

RAPPORT DE PRÉSENTATION



SOMMAIRE

1. Le contexte de la modification	page 3
2. L'objet de la modification	page 3
a. Les fondements de la procédure	page 3
b. Les justifications de la modification	page 3
3. Pièces concernées par la modification	page 5
a. Le règlement	page 5
b. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	page 18
c. Les annexes	page 27

1. Le contexte de la modification

Le contexte de la modification reste inchangé depuis la modification n°1 du 12 juillet 2019. La situation géographique et administrative et le contexte réglementaire sont les mêmes.

2. L'objet de la modification

a. Les fondements de la procédure

Depuis le 01 janvier 2013, toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

L'article L153-41 stipule que :

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.

Conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme, les modifications envisagées ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques et nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances.

b. Les justifications de la modification

La municipalité de Pélussin souhaite effectuer une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme.

Cette modification est motivée par plusieurs points :

- D'une part, certaines erreurs matérielles entachant le règlement et les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme sont corrigés.
- D'autre part, ce projet de modification simplifiée vise à actualiser certaines opérations d'urbanisme (OAP) dont le contexte a évolué.

Tableau synthétique de présentation des modifications

Objet de la modification	Situation d'origine	Changements désirés
Modification du zonage d'assainissement	Erreur sur documents graphiques, localisant certaines Zones en assainissement collectif alors qu'elles sont en assainissement individuel	Changement de couleur sur le document graphique
Implantation des piscines par rapport aux voies et limites séparatives en Zone A	Oubli dans le règlement d'inscrire la possibilité d'implantation des piscines sur les limites séparatives en Zone A	Ajout dans le règlement de la possibilité d'implanter des piscines en bordure de limites séparatives pour la Zone A
Gîtes en Zone A	Le règlement n'indique pas clairement s'il est possible d'avoir une activité de gîte en Zone A	Inscrire clairement dans le règlement la possibilité d'effectuer un changement de destination en Zone A
Changement de destination Zone N et gîtes	La phrase concernant les changements de destination a été oubliée pour les Zones N, Nco et Nh	Ajout de la phrase sur le changement de destination avec une précision apportée par rapport à la possibilité d'installer des hébergements touristiques
Rectification erreur matérielle Zone N	Absence de phrase quant à l'utilisation et l'occupation du sol	Ajout de la phrase concernant les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol
Construction d'annexes dans les marges de recul	La réglementation du département sur la possibilité de construire dans les marges de recul a évolué depuis quelques années et les autorise sans exception	Mise à jour du règlement en ne mettant aucun obstacle à la construction d'annexes dans les marges de recul
Prescriptions architecturales	L'article 11 du PLU ayant trait aux prescriptions architecturales indique que seules les constructions aux formes simples peuvent être construites sur des parcelles. Cette règle ne permet pas de construire sur limite lorsque les parcelles ont des formes géométriques moins communes	Cette phrase doit être changée pour permettre la construction de bâtiments s'insérant de manière cohérente dans les limites de leur parcelle

Objet de la modification	Situation d'origine	Changement désiré
Modification du règlement et du document graphique de l'OAP de la Néranie	La municipalité souhaite supprimer une partie de la rue principale prévue	Les principes de desserte doivent être modifiés dans le règlement. Ce changement doit aussi être représenté dans le document graphique

3. Pièces concernées par la modification

Les éléments écrits en *italique* servent à expliquer en détail les modifications désirées. Les éléments écrits en **rouge** désignent des ajouts ou modification du règlement. Les éléments en ~~rouge barré~~ désignent des suppressions du règlement.

a. Le règlement

Implantation des piscines par rapport aux voies et limites séparatives en Zone A.

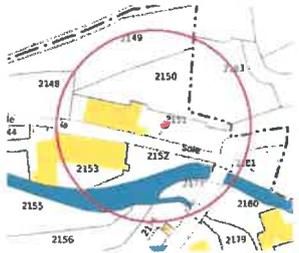
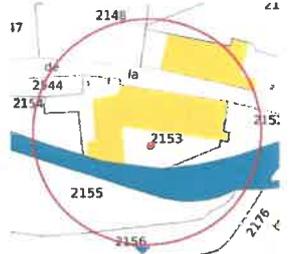
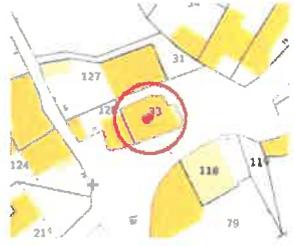
Règlement Modif N°1 du 12/07/2019	Modification N°2
<p>Règles particulières</p> <p>Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment à la règle générale - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (Article A7, page 84) 	<p>Règles particulières</p> <p>Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les piscines, aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment à la règle générale - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

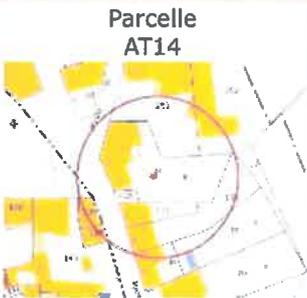
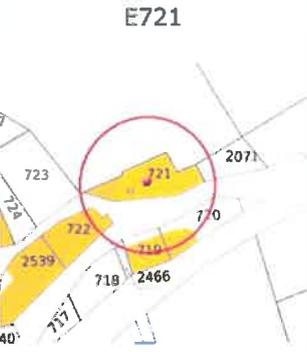
Gîtes en Zone A

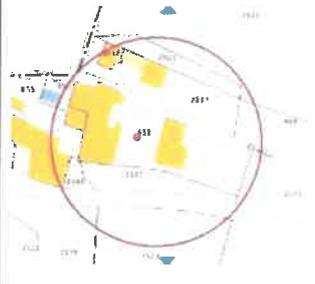
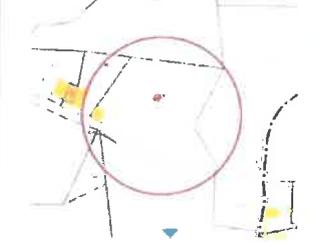
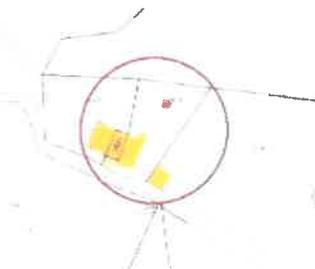
Règlement modif 1 du 12/07/2019 (PLU, Article A2, page 80)	Modifications n°2
« c) Le changement de destination dans le volume existant et pour un usage d'habitation, des constructions repérées par une étoile orange sur le document graphique. »	« c) Le changement de destination dans le volume existant et pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, des constructions repérées par une étoile orange sur le document graphique. »

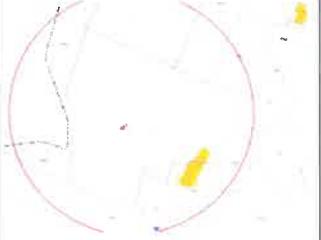
La liste des nouvelles constructions repérées par une étoile orange est jointe dans le tableau page suivante, avec leur localisation indiquée. Cette liste se rejoute au tableau de la modification n°1 et à celle du PLU d'origine.

Ces constructions sont repérées, sur le document graphique, par une étoile orange identique à celles déjà utilisées dans le PLU original et la modifications N°1.

	Photos	Type de bâtiment	Localisation Accessibilité	Parcelles Bâtiments concernés
87		Ancien atelier de tissage / habitation	2 Impasse de la soie - RD30	B2151 
88		Ancien atelier de tissage	3 Impasse de la soie - RD30	B2153 
89		Ancienne ferme et bâtiment agricole accolé	6 Chemin du moulin à vent	B9 
90		Ancienne ferme et bâtiment agricole accolé	19 La Vialle - RD30	AY33 

	Photos	Type de bâtiment	Localisation Accessibilité	Parcelles Bâtiments concernés
91		Ancienne ferme et bâtiment agricole accolé	37 route de Maclas – La Chaize	Parcelle AT14 
92		Ancienne grange	Bourheing	E1340 
93		Ancienne grange	Le Fieu	A836 
94		Ancienne grange	La Roche	E373 
95		Ancienne grange	L'Ollagnière	E721 

	Photos	Type de bâtiment	Localisation Accessibilité	Parcelles Bâtiments concernés
96		Ancienne grange	Ban	E657 
97		Ancienne grange	La Blache	E2147 
98	 	Ancienne grange	Bois de la Selle	E2617 
99		Ancienne grange	Le Pot	E2023 

	Photos	Type de bâtiment	Localisation Accessibilité	Parcelles Bâtiments concernés
100		Ancienne grange	Bassin	C537 
101		Ancienne grange	Le Fieu	A1704 

Changement de destination Zone N et gîtes

La modification a pour but de rajouter une phrase ayant trait aux changements de destination dans les Zones N, Nco et Nh.

La phrase en question est la suivante : « Le changement de destination dans le volume existant et pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, des constructions repérées par une étoile orange sur le document graphique. »

Règlement modif 1 du 12/07/2019 (PLU, Article N2, page 91)	Modifications n°2
<p>« f) Des règles plus contraignantes peuvent être édictées dans les secteurs indicés C1, C2 et C3, conformément aux prescriptions relatives aux périmètres de protection définies dans les documents annexes (DUP et rapports d'hydrogéologue).</p> <p>g) Dans le périmètre du site classé des Crêts du Pilat, les ouvrages techniques* strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la Zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la fonctionnalité des milieux et à la protection des paysages. »</p>	<p>f) « Le changement de destination dans le volume existant et pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, des constructions repérées par une étoile orange sur le document graphique. »</p> <p>g) Des règles plus contraignantes peuvent être édictées dans les secteurs indicés C1, C2 et C3, conformément aux prescriptions relatives aux périmètres de protection définies dans les documents annexes (DUP et rapports d'hydrogéologue).</p> <p>h) Dans le périmètre du site classé des Crêts du Pilat, les ouvrages techniques* strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la Zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la fonctionnalité des milieux et à la protection des paysages.</p>

Rectification erreur matérielle Zone N

Il convient de rajouter un petit « g) » à l'article N1 avec la phrase comme pour la Zone A, afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation : « Sont interdites : Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article N2. »

Règlement modif 1 du 12/07/2019 (PLU, Article N1, page 90)	Modifications n°2
<p>« e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes: - les dépôts de véhicules*, - les garages collectifs de caravanes*, - les parcs d'attractions* ouverts au public, - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public à l'exception du secteur NL, - les aires de stationnement* ouvertes au public à l'exception du secteur NL</p> <p>f) L'ouverture de carrière »</p>	<p>« e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes: - les dépôts de véhicules*, - les garages collectifs de caravanes*, - les parcs d'attractions* ouverts au public, - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public à l'exception du secteur NL, - les aires de stationnement* ouvertes au public à l'exception du secteur NL</p> <p>f) L'ouverture de carrière</p> <p>g) Sont interdites : Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article N2.»</p>

Construction d'annexes dans les marges de recul

Suite au changement de règlement du Département de la Loire, il est désormais possible de construire dans les marges de recul en retrait des voiries départementales. La municipalité souhaite donc mettre à jour le règlement au sein de son Plan Local d'Urbanisme pour permettre la construction d'annexes dans les marges de recul.

La municipalité souhaite ajouter, dans les articles UA 7 (page 24), UB 6 (page 32), UC 6 (page 41), Ui 6 (page 50), AUa 6 (page 60) et AUb 6 (page 68) sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dans les règles générales la phrase : « Les annexes peuvent s'implanter dans les marges de recul des voies départementales si elles n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route. »

Règlement modif 1 du 12/07/2019 (PLU, Article UA 7, page 23-24)	Modifications n°2
<p>« Règle générale</p> <p><u>Limites latérales</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative, au moins.</p> <p>Les annexes peuvent s'implanter sur limite(s) séparative(s).</p> <p>Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.</p> <p>La continuité sera assurée par des murs de clôture ou par une construction annexe.</p> <p>Les piscines s'implanteront avec un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin. »</p>	<p>« Règle générale</p> <p><u>Limites latérales</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative, au moins.</p> <p>Les annexes peuvent s'implanter sur limite(s) séparative(s). « Les annexes peuvent s'implanter dans les marges de recul des voies départementales si elles n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route. »</p> <p>Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.</p> <p>La continuité sera assurée par des murs de clôture ou par une construction annexe.</p> <p>Les piscines s'implanteront avec un retrait de 1m minimum par rapport à l'alignement* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin. »</p>

Règlement modif 1 du 12/07/2019 (PLU, Article UB 6, page 32)	Modifications n°2
<p>« Les annexes peuvent s'implanter de manière différente si elles s'implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l'alignement, à l'arrière d'une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l'article UB 7. »</p>	<p>« Les annexes peuvent s'implanter de manière différente si elles s'implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l'alignement, à l'arrière d'une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l'article UB 7. »</p> <p>« Les annexes peuvent s'implanter dans les marges de recul des voies départementales si elles n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route. »</p>

Règlement modif 1 du 12/07/2019 (PLU, Article UC 6, page 41)	Modifications n°2
<p>« Règle générale »</p> <p>Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres.</p> <p>Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement.</p> <p>Dans le secteur UCa, les façades des constructions sur voies et emprises publiques s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.</p> <p>Dans le secteur UCa, les annexes peuvent s'implanter de manière différente si elles s'implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l'alignement, à l'arrière d'une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l'article UC 7.</p>	<p>« Règle générale »</p> <p>Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres.</p> <p>Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement. Les annexes peuvent s'implanter dans les marges de recul des voies départementales si elles n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.</p> <p>Dans le secteur UCa, les façades des constructions sur voies et emprises publiques s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.</p> <p>Dans le secteur UCa, les annexes peuvent s'implanter de manière différente si elles s'implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l'alignement, à l'arrière d'une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l'article UC 7.</p>

Règlement modif 1 du 12/07/2019 (PLU, Article Ui 6, page 50)	Modifications n°2
<p>« Règle générale</p> <p>Le long des voies communales, les façades des constructions doivent s’implanter dans une bande de 0 à 5 m par rapport à l’alignement*.</p> <p>Les annexes peuvent s’implanter de manière différente si elles s’implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l’alignement, à l’arrière d’une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l’article Ui 7.</p>	<p>« Règle générale</p> <p>Le long des voies communales, les façades des constructions doivent s’implanter dans une bande de 0 à 5 m par rapport à l’alignement*.</p> <p>Les annexes peuvent s’implanter de manière différente si elles s’implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l’alignement, à l’arrière d’une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l’article Ui 7.</p> <p>Les annexes peuvent s’implanter dans les marges de recul des voies départementales si elles n’aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route. »</p>

Règlement modif 1 du 12/07/2019 (PLU, Article AUa 6, page 60)	Modifications n°2
<p>« Règle d’implantation</p> <p>Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d’aménagement et de programmation ».</p> <p>Les façades des constructions sur voies et emprises publiques s’implanteront avec un recul minimum de 5 mètres.</p> <p>Dans le secteur AUa1, les constructions s’implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.</p> <p>Les annexes peuvent s’implanter de manière différente si elles s’implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l’alignement, à l’arrière d’une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l’article AUa 7. »</p>	<p>« Règle d’implantation</p> <p>Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d’aménagement et de programmation ».</p> <p>Les façades des constructions sur voies et emprises publiques s’implanteront avec un recul minimum de 5 mètres.</p> <p>Dans le secteur AUa1, les constructions s’implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.</p> <p>Les annexes peuvent s’implanter de manière différente si elles s’implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l’alignement, à l’arrière d’une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l’article AUa 7.</p> <p>Les annexes peuvent s’implanter dans les marges de recul des voies départementales si elles n’aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route. »</p>

Règlement modif 1 du 12/07/2019 (PLU, Article AUb 6, page 68)	Modifications n°2
<p>« Règle d’implantation</p> <p>Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d’aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.</p> <p>Les façades des constructions sur voies et emprises publiques s’implanteront dans une bande comprise entre 0 et 8 mètres.</p> <p>Les annexes peuvent s’implanter de manière différente si elles s’implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l’alignement, à l’arrière d’une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l’article AUb 7. »</p>	<p>« Règle d’implantation</p> <p>Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d’aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.</p> <p>Les façades des constructions sur voies et emprises publiques s’implanteront dans une bande comprise entre 0 et 8 mètres.</p> <p>Les annexes peuvent s’implanter de manière différente si elles s’implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l’alignement, à l’arrière d’une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l’article AUb 7.</p> <p>Les annexes peuvent s’implanter dans les marges de recul des voies départementales si elles n’aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route. »</p>

Prescriptions architecturales

Afin de ne pas rendre artificiellement inconstructible les parcelles aux contours géométriquement difficiles et de ne pas inciter les pétitionnaires à produire des formes architecturales inadaptées à la configuration des parcelles à géométrie complexe, l’article 11 doit permettre la construction de bâtiment parallèle au ligne de la parcelle.

Règlement modif 1 du 12/07/2019 (PLU, Article 11, page 5)	Modifications n°2
<p>« Les bâtiments devront être composés de volumes simples, rectangulaires ou carrés, pouvant être accolés. »</p>	<p>« Les bâtiments devront être composés de volumes simples, rectangulaires, carrés, ou parallèles aux limites, pouvant être accolés ».</p>

b. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification du règlement et du document graphique de l'OAP de la Barge

Suite à plusieurs évolutions de la situation sur le périmètre de l'OAP de la Barge, cette OAP n'est plus réalisable dans son état initial. La volonté de préserver l'activité hôtelière sur la parcelle AO 8 ne semble pas conforme à l'esprit d'une OAP : cet aspect du règlement ne concerne pas le logement, rend impossible tout développement futur des parcelles situées rue de la Barge, et empêche la création d'un équipement public sur cet emplacement.

Des études plus fines ont permis de constater que la voie prévue est irréalisable dans l'état compte tenu de la configuration des lieux et de leur topographie. Elle donc doit être reprise sur un profil techniquement réalisable. Dans ce contexte, l'existence de cette OAP est menacée, or sa concrétisation est essentielle notamment pour la réalisation des objectifs annuels de construction de logements sur le territoire de la commune.

La municipalité a donc pris la décision de modifier le règlement de cette OAP pour permettre sa réalisation. Ainsi, en accord avec le SCOT, la densité de logements est revue à la baisse pour atteindre 30 logements à l'hectare. L'activité hôtelière n'est pas maintenue. Les liaisons piétonnes ne sont plus évoquées et la configuration de la voirie modifiée.

Règlement modif 1 du 12/07/2019 (OAP, page 22 à 23)	Modifications n°2
<p>L'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation de l'activité hôtelière ; - Le développement résidentiel au plus proche des équipements ; - Le décloisonnement du secteur ; - Le renouvellement urbain d'un secteur proche du centre ; - La diversification de l'offre en logements ; - La transition entre un tissu urbain dense et un tissu plus pavillonnaire. <p>Principes d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Créer une voie de liaison et de desserte entre les rues de la Quiétude et de la Croix Rouge ; ▶ Implanter les bâtiments le long des voies (rue de la Gare et de la rue de la Croix Rouge) pour construire la rue, sans obligatoirement former un front bâti continu ; ▶ Possibilité d'implanter les constructions en retrait de la voie créée au niveau des parcelles 42 et 43, sans obligatoirement former un front bâti continu ; 	<p>L'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation de l'activité hôtelière ; - Le développement résidentiel au plus proche des équipements ; - Le décloisonnement du secteur ; - Le renouvellement urbain d'un secteur proche du centre ; - La diversification de l'offre en logement ; - La transition entre un tissu urbain dense et un tissu plus pavillonnaire. <p>Principes d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Créer une voie de liaison et de desserte entre les rues de la Quiétude et de la Croix Rouge ; ▶ Créer une voie de desserte reliant la rue de la Quiétude aux lots prévus jusqu'à la parcelle de l'actuel hôtel ▶ Implanter les bâtiments le long des voies (rue de la Gare et de la rue de la Croix Rouge) pour construire la rue, sans obligatoirement former un front bâti continu ;

Règlement modif 1 du 12/07/2019 (OAP, page 22 à 23)	Modifications n°2
<p>▶ Implanter les constructions le long de la voie créée au carrefour avec la rue de la Croix Rouge, sans obligatoirement former un front bâti continu ;</p> <p>▶ Conserver des espaces collectifs (végétalisés ou non) en cœur d'îlot dans la partie centrale ;</p> <p>▶ Conserver une frange végétalisée en bordure Nord des deux tènements ;</p> <p>▶ Conserver l'activité hôtelière ;</p> <p>▶ Assurer des liaisons piétonnes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - entre la rue de la Quiétude et la rue de la Croix Rouge en parallèle de la voie traversante, - en direction de la rue de la Gare au Sud à travers le bâti, - en direction de la rue de la Croix Rouge à l'Est pour rejoindre le tènement Est <p>Programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une dizaine de logements en individuel et/ou groupé, une vingtaine de logements collectifs et/ou intermédiaires et une trentaine de logements collectifs. Sur l'ensemble de ces logements environ 35 sont prévus sur des parcelles déjà construites (n° 8, 43, 45, 46, 11) et une quinzaine sur des parcelles libres de toute construction (n° 42 et 10). <p>- Surface des tènements : 15 320 m² dont 10</p>	<p>▶ Possibilité d'implanter les constructions en retrait de la voie créée au niveau des parcelles 42 et 43, sans obligatoirement former un front bâti continu ;</p> <p>▶ Implanter les constructions le long de la voie créée au carrefour avec la rue de la Croix Rouge, sans obligatoirement former un front bâti continu ;</p> <p>▶ Conserver des espaces collectifs (végétalisés ou non) en cœur d'îlot dans la partie centrale ;</p> <p>▶ Conserver une frange végétalisée en bordure Nord des deux tènements ;</p> <p>▶ Conserver l'activité hôtelière ;</p> <p>▶ Assurer des liaisons piétonnes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - entre la rue de la Quiétude et la rue de la Croix Rouge en parallèle de la voie traversante, - en direction de la rue de la Gare au Sud à travers le bâti, - en direction de la rue de la Croix Rouge à l'Est pour rejoindre le tènement Est <p>Programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une dizaine de logements en individuel et/ou groupé, une vingtaine de logements collectifs et/ou intermédiaires et une trentaine de logements collectifs. Sur l'ensemble de ces logements environ 35 sont prévus sur des parcelles déjà construites (n° 8, 43, 45, 46, 11) et une quinzaine sur des parcelles libres de toute construction (n° 42 et 10). <p>- Surface des tènements : 1.08ha pour un total de 32 logements selon la densité</p>

<p>697 m² de terrains déjà construits et 3 767 m² de terrains libres de toute construction (et 856 m² de voies existantes).</p> <p>- Densité : 33 logements/ha environ - secteur soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 : lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% de la surface de plancher doivent être affectés à du logement locatif abordable, soit environ 10 logements.</p>	<p>ci-dessous.</p>
<p>Règlement modif 1 du 12/07/2019 AOP, page 22 à 23</p>	<p>Modifications n°2</p>
<p>Les constructions à usage de hangar pourront muter dans le cadre de nouveaux projets.</p>	<p>- Densité : 30 logements/ha environ - secteur soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 : lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% de la surface de plancher doivent être affectés à du logement locatif abordable, soit environ 10 logements.</p> <p>- Les constructions à usage de hangar pourront muter dans le cadre de nouveaux projets.</p>

Document graphique du règlement modif 1 du 12/07/2019



Légende

-  Bâti existant conservé
-  Activité hôtelière
-  Espaces collectifs (végétalisés ou non)
-  Zones d'implantation du bâti
-  Espaces végétalisés
-  Principe de desserte
-  Connexions piétonnières
-  Périmètre de l'OAP

Document graphique du règlement modif n°2



Légende

-  Bâti existant conservé
-  Parcelle en cours d'acquisition par la commune
-  Espaces collectifs (végétalisés ou non)
-  Zones d'implantation du bâti
-  Espaces végétalisés
-  Principe de desserte
-  Connexions piétonnières
-  Périmètre de l'OAP

Modification du règlement et du document graphique de l'OAP de la Nérание

Le principe d'aménagement de l'OAP de la Nérание supposait une voie reliant le Nord-Ouest au Sud- Est des parcelles. Cette voie n'est pas réalisable au regard des nuisances causées à l'ancien hameau de la Nérание et de la capacité de circulation sur la rue Gaston Baty. La modification propose, de plus, une organisation en impasse et supprime la voie prévue au Sud afin de faciliter les implantations sur ce secteur et, surtout, de réduire considérablement les nuisances potentielles et soutènements de voire le long des parcelles AN 405 et AN 404.

Règlement modif 1 du 12/07/2019 (OAP, page 13)	Modification n°2
<p>« Principes d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Créer un accès en sens unique depuis la rue Gaston Baty en direction de la rue des Alpes ;▶ Créer une voirie de desserte en boucle depuis la voie communale au Sud se raccordant sur la rue des Alpes ;▶ Dans la partie centrale, implantation des constructions le long de la voie de desserte créée permettant la création d'un îlot, sans obligatoirement former un front bâti continu ;▶ Conserver des espaces collectifs (végétalisés ou non) au cœur de l'îlot créé ;▶ Traiter les franges par des espaces végétalisés et des plantations ;▶ Traiter l'interface entre le hameau ancien de la Nérание et les nouvelles constructions par des espaces végétalisés et des plantations ;▶ Assurer des liaisons piétonnes entre la rue Gaston Baty et la rue des Alpes en parallèle des voies d'accès au secteur	<p>« Principes d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Créer un accès en sens unique depuis la rue Gaston Baty en direction de la rue des Alpes ;▶ Créer une voirie de desserte en boucle depuis la voie communale au Sud se raccordant sur la rue des Alpes ;▶ Dans la partie centrale, implantation des constructions le long de la voie de desserte créée permettant la création d'un îlot, sans obligatoirement former un front bâti continu ;▶ Conserver des espaces collectifs (végétalisés ou non) au cœur de l'îlot créé ;▶ Traiter les franges par des espaces végétalisés et des plantations ;▶ Traiter l'interface entre le hameau ancien de la Nérание et les nouvelles constructions par des espaces végétalisés et des plantations ;▶ Assurer des liaisons piétonnes entre la rue Gaston Baty et la rue des Alpes en parallèle des voies d'accès au secteur

Document graphique du règlement modif n°2



Légende

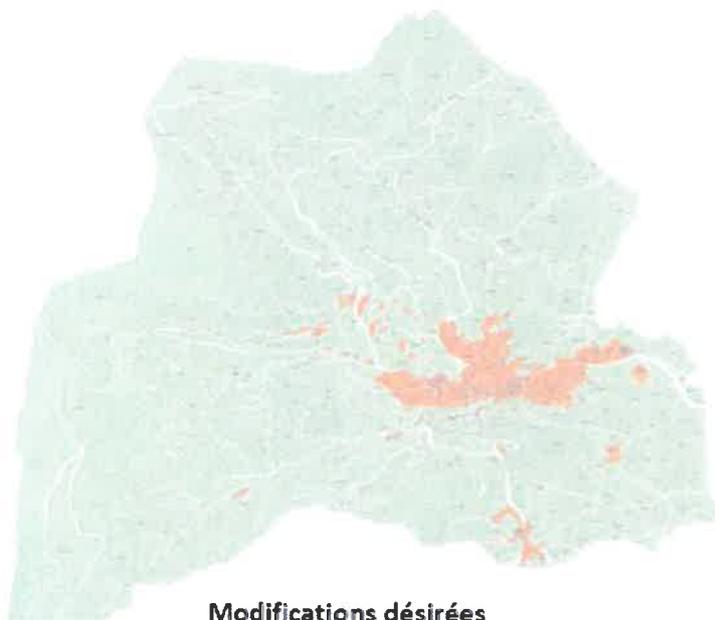
-  Espaces collectifs (végétalisés ou non)
-  Zones d'implantation du bâti
-  Espaces végétalisés
-  Principe de desserte
-  Rue principale
-  Connexions piétonnières
-  Périmètre de l'OAP
-  Franques à traiter

c. Les annexes

Le plan du zonage d'assainissement mis à jour est substitué à celui de la modification n°1.

Il existait une erreur sur le plan de zonage d'assainissement. En effet, sur le plan de zonage d'assainissement des eaux usées, certaines Zones sont présentées comme étant concernées par le réseau d'assainissement collectif alors que ces Zones sont en assainissement individuel. Les secteurs concernés sont les suivants : Champailier, Le Berthoir, Les Rivières et Le Bancet. Ils apparaissent en vert sur la carte mentionnée pour qu'ils soient représentés en tant que Zone d'assainissement individuel.

Règlement du document graphique actuel



Modifications désirées

