

***Modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme***

*Commune de
CHAMBORS - Oise (60 240) -*

PROJET DE

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Juin 2022

***Dossier annexé à la délibération
municipale du***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chambors a été approuvé le 12 octobre 2018. Depuis, il n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification ou de révision.

La commune de Chambors est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle. Il convient de rappeler que les dispositions d'un PLU doivent être compatibles avec celles du SCOT, ce qui reste le cas dans le cadre de cette procédure de modification n°1 du PLU qui ne porte que sur des ajustements réglementaires sans remise en cause des orientations du projet communal.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, quelques difficultés d'application ou d'interprétation des règles écrites existantes sont constatées, en particulier sur les types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales, sur la desserte par les réseaux, sur l'implantation des constructions, sur l'emprise au sol des constructions, sur la hauteur maximale des constructions, sur l'aspect extérieur des constructions (volumes et terrassements, toiture, traitement des façades et des ouvertures, clôtures), le stationnement ou encore le traitement des espaces libres de construction, qui peuvent donc faire évoluer à la marge l'enveloppe constructible d'un terrain impliquant donc le recours à la procédure de modification avec enquête publique. Elles portent plus particulièrement sur la zone urbaine.

Par ailleurs, il convient d'annexer au règlement la carte identifiant les niveaux d'aléas au risque de remontée de nappe au sujet duquel est fait un renvoi concernant les sous-sols et les piscines enterrées.

En zone agricole et en zone naturelle, il convient d'apporter des ajustements mineurs concernant l'accès et la voirie, la desserte par les réseaux, l'emprise au sol et l'aspect des constructions.

Il est enfin proposé d'instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur une emprise située en zone urbaine, à proximité de l'église, présentant un potentiel d'urbanisation à encadrer au regard notamment de la desserte, tandis que l'emplacement réservé n°2 est à supprimer.

La présente notice a pour objet de présenter cette première modification n°1 du PLU de Chambors approuvé le 12 octobre 2018.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Six types de modification sont apportés :

1 - Ajustement à l'article 1, à l'article 2, à l'article 3, à l'article 4, à l'article 6 et à l'article 10 du règlement de la zone Ua et de la zone Ub, à l'article 2 de la zone N, ainsi qu'à l'article 3, à l'article 4 et à l'article 6 de la zone Up, portant sur les conditions spéciales qui s'appliquent aux types d'occupation ou d'utilisation des sol, sur les conditions d'accès, de voirie et de desserte d'un terrain, sur les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et sur la hauteur des constructions.

2 - Ajustement à l'article 9 du règlement de la zone Ua, de la zone Up, de la zone A et de la zone N portant sur l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, à l'article 13 du règlement de la zone Ua, de la zone Ub et de la zone Up sur le traitement des espaces restés libres de construction.

3 - Ajustement à l'article 11 du règlement de toutes les zones, portant sur l'aspect des constructions.

4 - Ajustement à l'article 12 du règlement de la zone Ua, Ub et Up, portant sur les règles de stationnement liées aux constructions.

5 - Ajout d'une disposition aux articles 3 à 11 de l'ensemble des zones permettant d'assouplir les règles de construction applicables aux équipements d'intérêt collectif (transformateur, pylône, station de pompage, etc.) et aux équipements publics d'intérêt général.

6 - Ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur situé rue Saint Amand.

7 - Suppression de l'emplacement réservé n°2 voué à l'aménagement d'un parking rue du Moulin.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas directement concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées ne portent que sur des points réglementaires sans incidences sur l'environnement). La commune considère que les rectifications envisagées du PLU ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement et qu'il n'est donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de cette procédure. Cette position est partagée par l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) ...

1 – AJUSTEMENT À L'ARTICLE 1, À L'ARTICLE 2, À L'ARTICLE 3, À L'ARTICLE 4, À L'ARTICLE 6 ET À L'ARTICLE 10 DU RÈGLEMENT DES ZONES Ua, Ub ET Up, À L'ARTICLE 2 DE LA ZONE N, À L'ARTICLE 3, À L'ARTICLE 6 ET À L'ARTICLE 10 DE LA ZONE Up

La zone Ua correspond aux tissus urbanisés du centre bourg accueillant de l'habitat dense et ancien. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, et jointives entre elles pour former un front bâti continu.

La zone Ub correspond aux tissus urbanisés accueillant les zones d'extension du cœur historique. La vocation est majoritairement l'habitat. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone Ua : les constructions sont, pour une grande majorité d'entre elles, implantées en retrait de la voie.

La zone Up correspond à la grande propriété bâtie située à l'angle de la rue des Groux et de la rue de la Lande. Cette propriété accueille des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

La zone N correspond aux secteurs qu'il convient de protéger de toute nouvelle construction exceptée celles nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'article 1 du règlement de la zone Ua, de la zone Ub et de la zone Up indique les types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits. Le dernier alinéa précise que les sous-sols et piscines enterrées sur les terrains concernés par le risque de remontée de nappe sont interdits. Compte tenu que la quasi totalité de la trame urbaine du village est concernée par une sensibilité forte à très forte de remontée de nappe, il est **proposé d'interdire plus simplement toute nouvelle construction sur sous-sol**. Les piscines n'étant pas considérées comme des parties habitées, il est proposé de ne pas établir de règle spécifique en ce qui les concerne.

- L'article 2 du règlement de la zone Ua et de la zone Ub définit les occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières. Sont ainsi listées plusieurs types d'occupation ou d'utilisation des sols sans qu'il soit précisé les conditions spéciales auxquelles ils sont soumis : les constructions d'habitation et annexes ; les établissements commerciaux ; les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services ; les changements de destination autre qu'une annexe vers la création d'hébergement touristique.

Il est proposé de simplifier l'interprétation de cet article en supprimant des types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales : les constructions d'habitation et annexes ; les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services ; les changements de destination. En effet, il ne paraît pas utile de fixer des conditions particulières à ces types de construction qui sont donc autorisées dans la zone Ua ou dans la zone Ub dans la mesure où elles respectent les autres règles édictées au règlement.

En ce qui concerne les établissements commerciaux, il est proposé de fixer comme condition spéciale, une surface de plancher maximale de 150 m² ne rendant donc possible que l'installation de commerces de proximité (suivant d'ailleurs les dispositions du Document d'Aménagement Commercial intégré au SCOT du Vexin-Thelle).

Concernant la réalisation d'une annexe isolée à une construction à usage d'habitation qui constitue la destination principale d'un terrain, il n'est fixé aucune règle de superficie. Il n'est pas rare de constater à terme, des bâtiments annexes suffisamment grands être transformés en

nouveau logement sans avoir à respecter les règles de stationnement des véhicules sur la propriété, ce qui peut poser de sérieux problèmes de stationnement à l'échelle de l'unité foncière, avec un renvoi systématique des véhicules sur les emprises publiques qui ne sont pas toujours suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins qui en résultent.

Il est donc **proposé de limiter à 35 m2 d'emprise au sol, la réalisation des nouvelles annexes isolées (hors abri de jardin par ailleurs admis dans la limite de 20 m2 d'emprise au sol), par unité foncière.** Cette superficie permet de réaliser un bâtiment annexe en mesure d'assurer le stationnement couvert d'au moins 2 véhicules et/ou d'offrir un espace de rangement suffisant à l'échelle d'une unité foncière, dans le cas présent, principalement vouée à un usage d'habitation mono-familiale.

Par ailleurs, l'article 2 de la zone naturelle (N) définit les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales. Celles-ci prévoient la possibilité de réaliser des équipements d'infrastructures liées à la voirie et aux réseaux, ainsi que les équipements d'intérêt général ; les équipements collectifs ; les extensions, modifications et changement de destination des constructions existantes ; les extensions des habitations et leurs annexes.

En revanche, il n'est pas autorisé d'abri pour animaux liés à un pâturage alors même que la zone naturelle englobe des surfaces en herbe qui pour certaines sont occupées par des pâtures. Il est donc **proposé de rendre possible par unité foncière, un abri pour animaux fermé au maximum sur trois côtés, sans dalle de béton, d'une emprise au sol maximale de 60 m2 par unité foncière.** Cette règle permet donc la réalisation d'un abri pour animaux par pâture, en structure légère et sans porter atteinte à la nature du sol en évitant la dalle de béton dans le milieu naturel.

- L'article 3 du règlement de la zone Ua, de la zone Ub, de la zone Up et de la zone N définit les conditions de desserte et d'accès sur une voie, pour rendre constructible un terrain. La règle applicable dans les zones urbaines indique qu'un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée et que les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères. Les accès doivent également être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

Il s'avère que cette formulation n'est pas évidente à interpréter, en particulier sur la question de ramassage des ordures ménagères et sur la notion d'accès direct à une voie, tandis qu'une seule voie privée (l'impasse de la Lande) dessert des habitations.

En outre, dans la zone Ub et en zone N, il est indiqué que l'ouverture de portes et de portillons sur la forêt est interdite. La notion de forêt est sujette à interprétation dans le cas présent. Il est donc proposé de remplacer cette notion par la notion « d'espaces boisés classés » qui figurent clairement au règlement graphique (plan de zonage) du dossier PLU.

Il est proposé de rectifier la rédaction de la manière suivante :

- **Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (la partie du terrain où se fait l'accès doit donner directement sur la voie) à une voie publique ainsi qu'à l'impasse de la Lande.**
- **Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.**
- **La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques (au titre de la sécurité routière et de la circulation des piétons).**

- L'article 4 du règlement de la zone Ua, de la zone Ub et de la zone Up indique les conditions de desserte par les réseaux. Concernant l'assainissement des eaux usées, il est demandé de réserver au moins 250 m² d'un seul tenant et libre de toute construction pour installer un dispositif de traitement adapté, en l'absence de réseau d'assainissement collectif.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en charge de vérifier si les dispositifs d'assainissement prévus puis installés sont conformes à la législation en vigueur, constate que la règle des 250 m² ne peut être imposée systématiquement du fait que, suivant la nature des sols, il est possible de mettre en place un dispositif nécessitant moins d'emprise à mobiliser.

Il est donc proposé de rectifier la rédaction de la manière suivante :

- **Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Les regards d'accès au dispositif d'assainissement autonome doivent être repérés et accessibles par rapport au terrain naturel.**

Concernant les eaux pluviales, les règles fixées sont très détaillées et posent la question de la vérification de leur respect une fois la construction réalisée ou aménagée. **Il est donc proposé de les simplifier par la formule suivante :**

- **Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain (sauf contre-indication dans le zonage d'assainissement pluvial).**

- L'article 6 du règlement de la zone Ua et de la zone Ub fixe les conditions d'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

En zone Ua, il est indiqué que les constructions doivent être implantées à l'alignement de manière à poursuivre la continuité urbaine existante. En outre, il est indiqué que les constructions principales à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement sur la rue, au-delà de cette bande, seulement les extensions des constructions et leurs annexes d'une surface maximale de 20 m² sont autorisées. Un schéma figure au règlement pour illustrer la règle.

Il est constaté que ce schéma ne reflète pas réellement la règle fixée. De plus, la rédaction utilisée laisse un doute dans l'interprétation de ce qui est admis dans les premiers mètres depuis l'alignement sur la rue puis au-delà de 20 mètres. Enfin, les terrains situés à l'angle de deux voies publiques voient leur constructibilité fortement réduite par cette règle de 20 mètres qui s'impose depuis chacune des voies publiques.

Il est donc proposé une nouvelle écriture complète de cet article et une suppression du schéma qui ne permet finalement pas d'expliquer la règle avec exactitude. La nouvelle rédaction est donc :

- **Les constructions doivent être implantées à l'alignement de manière à poursuivre la continuité urbaine existante. L'agrandissement d'une construction existante pourra néanmoins se faire dans le prolongement de l'existant sans nécessairement venir à l'alignement sur la voie publique.**
- **Aucune construction nouvelle à usage d'habitation, de commerces, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.**

Dans les deux cas, les compléments apportés à la réglementation de l'article 6 visent à éviter toute forme de densification de la trame urbaine, notamment sur l'arrière des terrains, qui pose des problèmes d'accès par les réseaux publics, de stationnement des véhicules, de promiscuité entre voisins, pas en phase avec la vie recherchée par les habitants dans un village comme Chambors.

Ces règles permettent de conserver, à l'arrière des terrains construits, des espaces peu bâtis utilisés en jardin d'agrément, potager ou encore espace de délaissement pour les résidents. Ces emprises assurent également une transition douce entre les parties urbanisées plus près des rues à l'échelle du village et l'espace agricole ou naturel qui vient au contact de la trame urbanisée.

- L'article 10 du règlement de la zone Ua et de la zone Ub fixe la hauteur maximum des constructions. Les règles retenues au règlement actuel fixent à la fois une hauteur métrique (9 mètres au faîtage), à la fois une hauteur qui renvoie à une notion de niveaux (Rez-de-chaussée plus un étage et un seul niveau de combles aménageables) pour les habitations. Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit, sans fixer de hauteur maximale. En outre, il n'est pas indiqué comment calculer la hauteur des constructions alors que suivant les rues, le dénivelé peut être important entre l'endroit où est implanté le bâtiment sur le terrain et la hauteur observée au niveau de la rue qui le dessert.

En fonction de la forme architecturale de la construction (hauteur de 4 à 5 mètres par niveau par exemple), il est ainsi possible de constater une construction sur rez-de-chaussée et un niveau de combles qui aurait au final une hauteur aussi importante qu'une construction sur rez-de-chaussée, 1 étage et 1 niveau de combles). L'effet initial attendu par cette règle qui était de maintenir une harmonie à l'échelle des îlots des hauteurs des constructions autorisées n'est pas vraiment atteint.

Il est donc proposé de compléter les règles proposées en ne conservant qu'une hauteur métrique maximale, mesurée au faîtage pour les constructions à usage d'habitation et autres constructions admises, tout en donnant une hauteur maximale au faîtage pour les abris de jardin (3 mètres) et les annexes isolées (5 mètres réduite à 3,50 mètres si l'annexe est implantée en limites séparatives). Il est précisé que les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU pourront conserver leur hauteur en cas d'extension ou de réparation, afin de prendre en compte les constructions déjà supérieures à 9 mètres au faîtage.

Enfin, il est proposé de préciser comment sera calculée la hauteur de la construction principale en prenant comme point de référence le milieu de la façade du terrain au niveau de la rue qui le dessert, afin de limiter les effets de pente. En effet, une habitation située en retrait de 10 mètres par rapport à la rue en zone Ub par exemple, sur un terrain en pente, pourrait donc avoir une hauteur maximale de 9 mètres à laquelle s'ajouterait la hauteur du dénivelé du terrain entre ce point et la rue, ce qui pourrait nuire à la cohérence des hauteurs moyennes observées à l'échelle de la rue comme cela était bien respectée par le bâti ancien.

La nouvelle rédaction proposée est donc la suivante :

- **La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.**
- **La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres au faîtage pour une annexe implantée en limites séparatives.**
- **La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.**

- Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Ua

- L'article 1 du règlement est ajusté de la manière suivante en modifiant le dernier alinéa relatif aux sous-sols (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

(...)

~~1.10 - Les sous-sols et piscines enterrées sur les terrains concernés par le risque de remontée de nappe.~~ ***Toute nouvelle construction sur sous-sol.***

- L'article 2 du règlement est ajusté de la manière suivante en ajoutant un alinéa sur la superficie maximale des annexes isolées (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

~~2.1 - Les constructions d'habitation et annexes.~~

Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et un abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement dans dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, le stationnement, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.3 - Les installations artisanales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.4 - Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.

2.5 - Les établissements commerciaux.

2.6 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

~~2.7 - Les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services.~~

~~2.8 - Les changements de destination.~~

2.9 - Le changement de destination des annexes n'est autorisé que pour la création d'hébergement touristique.

- L'article 3 du règlement de la zone Ua est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (***la partie du terrain où se fait l'accès doit donner directement sur la voie***) à une voie publique ~~ou privée~~ ***ainsi qu'à l'impasse de la Lande.***

- 3.2 - ~~Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.~~ ***Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.***

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

3.5 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques (au titre de la sécurité routière et de la circulation des piétons).

- L'article 4 du règlement de la zone Ua et est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

4.2 - Assainissement des eaux usées :

~~4.2.1 - Toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.~~

4.2.2 - ~~A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.~~ **Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Les regards d'accès au dispositif d'assainissement autonome doivent être repérés et accessibles par rapport au terrain naturel.**

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

~~4.3.1 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.~~ **Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain (sauf contre-indication dans le zonage d'assainissement pluvial).**

4.3.2 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surfaces imperméabilisées.

4.3.3 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

- L'article 6 du règlement de la zone Ua est complété de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

~~6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement de manière à poursuivre la continuité urbaine existante.~~ **Les constructions doivent être implantées à l'alignement de manière à poursuivre la continuité urbaine existante. L'agrandissement d'une construction existante pourra néanmoins se faire dans le prolongement de l'existant sans nécessairement venir à l'alignement sur la voie publique.**

~~6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.~~

6.3 - ~~Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 20 mètres, à compter de l'alignement sur rue.~~ **Aucune construction nouvelle à usage d'habitation, de commerces, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.**

6.4 - ~~Au delà de cette bande de 20 mètres, seules les extensions des constructions existantes et leurs annexes, d'une surface maximale de 20 m², sont autorisées.~~

L'illustration figurant au règlement est supprimée.

- L'article 10 du règlement de la zone Ua est modifié de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faitage. La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faitage, réduite à 3,50 mètres au faitage pour une annexe implantée en limites séparatives.

~~10.1 — La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faitage.~~ ***La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faitage.***

~~10.2 — Pour toutes les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture.~~

Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.

Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements publics d'intérêt général.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Ub

- L'article 1 du règlement est ajusté de la manière suivante en modifiant le dernier alinéa relatif aux sous-sol (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

(...)

~~1.8 - Les sous-sols et piscines enterrées sur les terrains concernés par le risque de remontée de nappe.~~ ***Toute nouvelle construction sur sous-sol.***

- L'article 2 du règlement est ajusté de la manière suivante en ajoutant un alinéa sur la superficie maximale des annexes isolées (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

~~2.1 — Les constructions d'habitation et annexes.~~

Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et un abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement dans dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, le stationnement, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.3 - Les installations artisanales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.4 - Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.

2.5 - Les établissements commerciaux.

2.6 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

~~2.7 - Les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services.~~

~~2.8 - Les changements de destination.~~

- L'article 3 du règlement de la zone Ub et est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (***la partie du terrain où se fait l'accès doit donner directement sur la voie***) à une voie publique.

~~3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.~~ ***Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.***

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

3.5 - L'ouverture de portes et de portillons sur la forêt ***les espaces boisés classés identifiés au plan*** est interdite.

3.6 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques (au titre de la sécurité routière et de la circulation des piétons).

- L'article 4 du règlement de la zone Ub et est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

4.2 - Assainissement des eaux usées :

~~4.2.1 - Toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.~~

~~4.2.2 - A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.~~ ***Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Les regards d'accès au dispositif d'assainissement autonome doivent être repérés et accessibles par rapport au terrain naturel.***

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

~~4.3.1 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.~~ ***Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain (sauf contre-indication dans le zonage d'assainissement pluvial).***

4.3.2 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surfaces imperméabilisées.

4.3.3 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

- L'article 6 du règlement de la zone Ub est complété de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

6.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

~~6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.~~ ***L'agrandissement d'une construction existante pourra néanmoins se faire dans le prolongement de l'existant sans nécessairement venir à l'alignement sur la voie publique.***

~~6.3 - Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 20 mètres, à compter de l'alignement sur rue.~~ ***Aucune construction nouvelle à usage d'habitation, de commerces, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.***

~~6.4 - Au delà de cette bande de 20 mètres, seules les extensions des constructions existantes et leurs annexes, d'une surface maximale de 20 m², sont autorisées.~~

L'illustration figurant au règlement est supprimée.

- L'article 10 du règlement de la zone Ub est modifié de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres au faîtage pour une annexe implantée en limites séparatives.

~~10.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage.~~ ***La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.***

~~10.2 - Pour toutes les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture.~~

Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.

Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements publics d'intérêt général.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Up

- L'article 1 du règlement est ajusté de la manière suivante en modifiant le dernier alinéa relatif aux sous-sols (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

(...)

~~1.11 - Les sous-sols et piscines enterrées sur les terrains concernés par le risque de remontée de nappe.~~ ***Toute nouvelle construction sur sous-sol.***

- L'article 2 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

~~2.1 - Les extensions, modifications des constructions existantes, y compris les annexes.~~

~~2.2 - Les changements de destination à usage culturel, de loisirs et touristique.~~

- L'article 3 du règlement de la zone Up et est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

~~3.1 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.~~ ***Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.***

3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

3.4 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques (au titre de la sécurité routière et de la circulation des piétons).

- L'article 4 du règlement de la zone Up et est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

4.2 - Assainissement des eaux usées :

~~4.2.1 - Toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.~~

~~4.2.2 - A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.~~ ***Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Les regards d'accès au dispositif d'assainissement autonome doivent être repérés et accessibles par rapport au terrain naturel.***

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

~~4.3.1 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.~~ ***Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain (sauf contre-indication dans le zonage d'assainissement pluvial).***

4.3.2 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surfaces imperméabilisées.

4.3.3 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE N

- L'article 2 du règlement est complété de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique) :

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie et les équipements d'intérêt général sont autorisés.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 - Les extensions, modifications et changement de destination des constructions existantes.

2.4 - Dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet :

2.4.1 - d'une extension mesurée, de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol),

2.4.2 - de la construction d'annexes dans une bande de 40 mètres autour du bâtiment principal,

2.4.3 - d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.

2.4.4 - les annexes ne devront pas dépasser la surface de 40 m².

2.5 – Par unité foncière, un abri pour animaux lié à un pâturage dans la limite de 60 m² d'emprise au sol, à condition d'être fermé au maximum sur trois côtés et sans dalle de béton.

- L'article 3 du règlement de la zone N est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

3.1 - Les accès aux réalisations autorisées doivent avoir les caractéristiques minimales de la voirie publique et permettre, outre l'exploitation des installations, la circulation des voitures d'incendie et de sécurité.

3.2 – L'ouverture de portes et de portillons sur la forêt **les espaces boisés classés identifiés au plan** est interdite.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 octobre 2018 restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification n°1 du PLU.

2 - AJUSTEMENT À L'ARTICLE 9 DU RÈGLEMENT DES ZONES Ua, Up, A ET N, ET À L'ARTICLE 13 DU RÈGLEMENT DES ZONES Ua, Ub, A ET N

La zone Ua correspond aux tissus urbanisés du centre bourg accueillant de l'habitat dense et ancien. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, et jointives entre elles pour former un front bâti continu.

La zone Ub correspond aux tissus urbanisés accueillant les zones d'extension du cœur historique. La vocation est majoritairement l'habitat. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone Ua : les constructions sont, pour une grande majorité d'entre elles, implantées en retrait de la voie.

La zone Up correspond à la grande propriété bâtie située à l'angle de la rue des Groux et de la rue de la Lande. Cette propriété accueille des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

La zone A reprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit des emprises largement vouées à l'activité agricole.

La zone N correspond aux secteurs qu'il convient de protéger de toute nouvelle construction exceptée celles nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'article 9 du règlement fixe l'emprise au sol des constructions. L'article 13 permet de réglementer les conditions de traitement des emprises restées libres de construction à l'échelle du terrain qui reçoit un projet, notamment en précisant les plantations qui pourraient y être réalisées.

En zone Ua, il n'est pas fixé d'emprise au sol rendant donc possible une urbanisation sur une très grande partie d'un terrain, qui interroge sur le risque de densification démesurée du bâti (jusqu'à 75% de l'unité foncière) à l'échelle d'un village comme Chambors, d'autant que de nombreux terrains comptent plusieurs centaines de m². Les dispositions fixées à l'article 13 demandent de maintenir au moins 25% de l'espace libre d'un terrain, en surface végétalisée de pleine terre hors stationnement et circulation. Ce pourcentage paraît faible au regard de la quasi totalité de la zone Ua qui est concernée par un aléa fort de risque de remontée de nappe.

En zone Up, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain et au moins 75% de la parcelle doit être traitée en surface perméable ou végétalisée. Il s'avère que l'emprise au sol des bâtiments déjà existants sur la seule unité foncière inscrite en zone Up est d'environ 18%, n'autorisant donc plus aucune extension.

En zone agricole comme en zone naturelle, la formule utilisée pour définir l'emprise au sol maximale autorisée en cas d'extension d'une construction à usage d'habitation n'est pas suffisamment précise en n'indiquant qu'un pourcentage (30%) sans le référer à la surface de plancher ou à l'emprise de la construction en question, tout en précisant à l'article 2 qu'il est admis une extension mesurée de 30% maximum de surface de plancher et d'emprise au sol d'une habitation existante. Ces différentes rédactions prêtes à confusion dans la rédaction de la règle.

En zone Ua, il est donc proposé d'instaurer une emprise au sol maximale des constructions tout en autorisant une extension de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions qui auraient déjà atteint l'emprise au sol fixée. Ce peut être le cas sur des constructions anciennes implantées sur des petits terrains. Cette emprise de 25 m² permet ainsi d'accepter une pièce complémentaire, voire une véranda ou encore une annexe, en mesure de répondre aux besoins des occupants, sans aboutir à une densité excessive du bâti sur le terrain.

Il est proposé de fixer **une emprise au sol maximale des constructions en zone UA, correspondant à 50% de la superficie totale du terrain**, ce qui laisse donc au moins autant de surface disponible pour répondre aux besoins en assainissement, en stationnement de surface, aux espaces de circulations et prévoir un minimum d'emprise faisant l'objet d'un traitement paysager (voir ci-après les modifications proposées à l'article 13). Une emprise au sol maximale du bâti limitée à 50 % de la superficie totale du terrain est en phase avec ce qui peut être observé, dans une très large majorité des cas, des terrains déjà urbanisés en zone UA. **Pour autant, pour un terrain qui aurait déjà atteint, voire dépassé cette emprise au sol maximale, il est proposé d'autoriser uniquement une extension limitée de la construction dans la limite de 20% de l'emprise du terrain resté libre de construction sans dépasser 25 m2 d'emprise au sol supplémentaire**, pour répondre à un besoin ponctuel, tout en garantissant le maintien d'emprises non bâties suffisantes pour répondre à la gestion des eaux de ruissellement, aux besoins de stationnement ainsi qu'au maintien d'espaces de verdure.

En zone Up, il est proposé de porter à 25% de la superficie totale du terrain, l'emprise au sol maximale des constructions rendant donc possible la réalisation d'environ 100 m2 supplémentaire de bâtiment sur cette grande propriété présentant par ailleurs un intérêt patrimonial. Cela permettrait donc de répondre à des besoins spécifiques (piscine extérieure par exemple) qui ne pourraient pas être satisfaits dans les bâtiments existants.

Dans la zone A et dans la zone N, il est proposé de préciser que l'extension d'une construction d'habitation est admise dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, en rappelant que ces deux zones n'ont pas vocation à accueillir un développement significatif de l'habitat. La règle proposée permet néanmoins de répondre à des besoins d'amélioration d'une habitation pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou encore d'agrandissement de la famille des occupants.

L'article 13 du règlement d'un PLU définit les conditions de traitement des espaces restés libres de construction, notamment en précisant les plantations qui pourraient y être réalisées. Il fixe notamment une emprise minimale devant être végétalisée et traitée en pleine terre, afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Cela est d'autant plus important qu'une grande partie de la trame urbaine du village est concernée par un aléa fort de risque de remontée de nappes.

Actuellement **zone Ua**, il est ainsi demandé à ce qu'au moins 25% de l'espace libre après implantation des constructions soit traité à l'échelle du terrain en surface végétalisée de pleine terre hors stationnement et circulation. Au regard des nouvelles dispositions proposées à l'article 9 qui rendent possibles jusqu'à 50% d'un terrain occupé par du bâti, c'est donc encore 25% qui pourrait être imperméabilisé et être traité sans végétalisation. À titre d'exemple, sur une superficie moyenne de terrain à 600 m2, c'est 150 m2 qui pourrait être totalement imperméabilisé en plus de l'emprise occupée par les constructions. Cela permet beaucoup au regard des enjeux liés à la gestion des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales.

Il est proposé **de porter à au moins 30% de la superficie totale d'un terrain voué à être construit, la surface devant rester végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation**. Il est rappelé que le terrain qui aurait déjà atteint les 50% d'emprise au sol construite et qui ne compte plus 30% de surface végétalisée, peut néanmoins recevoir une extension de la construction jusqu'à 25 m2 d'emprise au sol.

En **zone Up**, la règle actuelle demande qu'au moins 75% du terrain soit traité en surface perméable ou végétalisée. Sachant qu'il est proposé de porter à 25% de la superficie totale du terrain, l'emprise au sol maximale des constructions, il ne resterait donc plus aucun espace qui pourrait être imperméabilisé mais non construit, ce qui n'est pas adapté. Il est donc **proposé de réduire à 70%, la surface minimale du terrain devant rester végétalisé ou être en surface perméable**.

En zone Ub, il est constaté une rédaction contradictoire entre le premier alinéa de l'article 13 qui demande que les surfaces libres de toute construction soient traitées en espaces verts d'agrément et le second alinéa qui demande que la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, soit au moins égale à 50% de l'espace libre. Suivant ce second alinéa et la règle fixée à l'article 9 qui limite à 30% de la superficie totale du terrain, l'emprise au sol maximale des constructions, c'est donc jusqu'à 20% d'espaces libres de construction qui pourrait être imperméabilisé et non traité en espace vert (en contradiction avec le premier alinéa).

Il est donc **proposé de reformuler la rédaction du premier alinéa de la manière suivante :**

- **Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement ~~doivent être traitées en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.~~**

En outre, il est également demandé un recul des constructions de 30 mètres des lisières forestières sans préciser lesquelles. Compte tenu de la configuration du village, il peut être considéré que cette règle concerne les terrains urbanisés du quartier des Coutures et au nord de la rue de Gisors, qui viennent au contact du Bois de la Croix Blanche inscrit par ailleurs en espace boisé classé au plan. L'application de cette distance de 30 mètres depuis la lisière de ce bois rend inconstructibles (même pour un abri de jardin) tous les terrains déjà urbanisés situés au nord des Coutures et de la rue de Gisors, inscrits en zone Ub. Il est donc **proposé de préciser que cette règle ne s'applique qu'à la construction nouvelle destinée à l'habitation (hors annexes isolées).**

En zones A et N, le dernier alinéa de l'article 13 demande un recul des constructions de 30 mètres des lisières forestières. Ce terme de « lisières forestières » est sujet à interprétation, il est **donc proposé de le remplacer par « des espaces boisés classés identifiés aux plans (règlement graphique) » qui eux sont clairement cartographiés.**

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Ua

- La rédaction de l'article 9 du règlement de la zone Ua est ajustée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

~~Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.~~

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété.

Dans la mesure où il aurait déjà atteint ou dépassé l'emprise au sol fixée, un immeuble existant avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme modifié, peut être réparé, aménagé ou agrandi dans la limite de 20% de l'emprise du terrain resté libre de construction sans dépasser 25 m² d'emprise au sol de bâtiment supplémentaire.

- L'article 13 du règlement de la zone Ua est ajusté de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à **30% 25%** de l'espace libre.

(...)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- L'article 13 du règlement de la zone Ub est rectifié au premier alinéa de la manière suivante (en gras italique et barré ci-après) :

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement ~~doivent être traités en espaces verts d'agrément~~ et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

(...)

13.4 – Un recul de 30 mètres est obligatoire pour les **constructions nouvelles destinées à l'habitation (hors annexes isolées)** des ~~lisières forestières~~ **espaces boisés classés délimités aux plans (règlement graphique)**.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Up

- La rédaction de l'article 9 du règlement de la zone Ua est ajustée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions ne doit pas excéder **25%** ~~40%~~ de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE A

- La rédaction de l'article 9 du règlement de la zone A est ajustée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

9.1 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments agricoles.

9.2 - Pour les habitations existantes, l'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% maximum **du bâtiment existant**.

- L'article 13 du règlement de la zone A est ajusté de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

(...)

13.8 - Un recul des constructions de 30 mètres est obligatoire des ~~lisières forestières~~ **espaces boisés classés délimités aux plans (règlement graphique)**.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE N

- La rédaction de l'article 9 du règlement de la zone N est ajustée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

9.2 - Pour les habitations existantes, l'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% maximum **du bâtiment existant**.

- L'article 13 du règlement de la zone N est ajusté de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

(...)

13.8 - Un recul des constructions de 30 mètres est obligatoire des ~~lisières forestières~~ **espaces boisés classés délimités aux plans (règlement graphique)**.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 octobre 2018 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification n°1.

3 - AJUSTEMENT À L'ARTICLE 11 DU RÈGLEMENT DE TOUTES LES ZONES

La zone Ua correspond aux tissus urbanisés du centre bourg accueillant de l'habitat dense et ancien. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, et jointives entre elles pour former un front bâti continu.

La zone Ub correspond aux tissus urbanisés accueillant les zones d'extension du cœur historique. La vocation est majoritairement l'habitat. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone Ua : les constructions sont, pour une grande majorité d'entre elles, implantées en retrait de la voie.

La zone Up correspond à la grande propriété bâtie située à l'angle de la rue des Groux et de la rue de la Lande. Cette propriété accueille des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

La zone A reprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit des emprises largement vouées à l'activité agricole.

La zone N correspond aux secteurs qu'il convient de protéger de toute nouvelle construction exceptée celles nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'article 11 du règlement définit les règles relatives à l'aspect des constructions. Il se compose de plusieurs rubriques fixant des règles générales, des règles quant aux volumes et terrassements, aux toitures, aux matériaux de couverture, aux ouvertures en toitures, aux capteurs solaires et installations techniques, au traitement des façades de la construction (y compris les ouvertures), aux clôtures et aux ouvrages divers.

La mise en œuvre du PLU depuis 2018 amène à constater des difficultés dans l'interprétation de plusieurs règles posant donc des interrogations quant aux conditions de leur application. Il est notamment reproché à certaines règles d'avoir un caractère trop subjectif (notamment les deux derniers alinéas de la rubrique « Généralités », de reposer sur des notions ambiguës (comme la notion de « terrain originel naturel » et « terrain naturel »), d'être trop restrictives (comme la pente imposée à 45° pour les toitures, les matériaux possibles pour les ouvertures ou encore pour constituer les façades d'un bâtiment en zone Ub) ou de manquer de souplesse (comme les pans de toiture et les matériaux de couverture imposés sur les annexes, le traitement des volets roulants), d'être incomplètes (notamment dans la rubrique « Capteurs solaires, antennes et installations techniques » où ne sont pas abordées les pompes à chaleur ou encore la pose d'éolienne individuelle). Enfin, les règles sur les clôtures méritent d'être précisées en ce qui concerne l'aspect des portails et les conditions de passage de la petite faune en précisant que celles-ci ne sont pas possibles sur les murs pleins existants réalisés en pierres naturelles de pays.

Dans la rubrique « Généralités » des zones Ua, Ub, Up et N, il est donc proposé de supprimer les deux derniers alinéas trop subjectifs dans leur interprétation.

Dans la rubrique « Volumes et terrassements » des zones Ua, Ub, Up et N, il est proposé de supprimer les deux alinéas et de les remplacer en indiquant que la forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade et en rappelant que les nouvelles constructions sur sous-sol sont interdites. Il est également ajouté que les constructions devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain afin de tenir compte de la pente observée à certains endroits du village.

Dans la rubrique « Toitures » des zones Ua, Ub, Up et N, il est proposé de préciser que la pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale (au lieu d'au minimum 45°

sur l'horizontale), de supprimer l'alinéa sur les annexes en lui substituant une règle autorisant une toiture à un pan pour une annexe adossée à un mur et en autorisant la toiture plate si elle est végétalisée sur une construction annexe lui permettant de rester discrète dans le paysage et par rapport à la construction principale.

Dans la rubrique « Matériaux de couverture » des zones Ua, Ub, Up et N, il est proposé de modifier la règle pour les annexes en leur obligeant d'avoir recours aux mêmes matériaux de couverture que celui de la construction principale uniquement si elles sont visibles de la voie publique. Si ce n'est pas le cas, la couverture sera réalisée en tuiles mécaniques ou terre cuite, en bac-acier peint dans la masse, en zinc ou traitée en toiture végétalisée.

Dans la rubrique « Ouvertures en toiture » des zones Ua, Ub, Up et N, il est proposé de remplacer la notion de « lucarne imposée pour la façade principale visible depuis la voie publique » par « toutes ouvertures en toiture de type lucarne seront nécessairement des lucarnes à capucine ».

Dans la rubrique « Les capteurs solaires, antennes et installations publiques » des zones Ua, Ub, Up et N, il est proposé de reprendre le premier alinéa en précisant que dès lors que les capteurs (ou panneaux) solaires sont posés en toiture, ils ne seront pas visibles depuis la voie publique et auront nécessairement une teinte en harmonie avec la teinte des matériaux de la couverture. En outre, il est proposé de compléter cette rubrique en indiquant que les pompes à chaleur ne seront pas visibles depuis la voie publique, placées à au moins 4 mètres des limites séparatives des terrains voisins comptant une habitation (ou pouvant en accueillir une) et seront nécessairement au sol, afin de limiter la gêne possible pour les voisins et de ne pas altérer l'harmonie architecturale du village.

Dans la rubrique « Façades, matériaux, ouvertures en façades » des zones Ua, Ub, Up et N, il est proposé de préciser en zone Ub et en zone N que la réalisation d'une isolation par l'extérieur en bois (ou matériau composite) est admise uniquement si l'aspect fini est traité en teinte pierre naturelle de pays. En zone Ua qui regroupe les constructions aux caractéristiques architecturales anciennes, typiques du Vexin, sera ajoutée un alinéa demandant à ce que les façades visibles depuis la rue d'une construction nouvelle à usage d'habitation comportent des modénatures (bandeau, linteau, corniche, soubassement, pierre d'angle, etc.) en pierres naturelles de pays, afin de faciliter leur insertion dans le paysage urbain.

En outre, dans les zones Ua et Up où il n'est pas rare de constater plusieurs bâtiments disposés sur une même unité foncière pour lesquels pourrait se poser la question de les relier par un élément construit, il est proposé d'ajouter une règle rendant possible la réalisation d'un élément de liaison (de type patio fermé ou non, par exemple) entre deux bâtiments existants sur une surface limitée à 15% du bâti existant à relier et sur un seul niveau (toit plat possible), réalisé en élément vitré et/ou en bois (ou matériau composite d'aspect bois) dans le but de rester discret par la volume limité et leur traitement architectural.

Pour les ouvertures en façades, en zones Ua et Up, il est proposé d'autoriser le bois mais aussi l'aluminium et de préciser que les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont interdits, et qu'il y a obligation de conserver ou de poser des volets traditionnels à barres et sans écharpe à 1 ou 2 battants ouvrant à la française, afin de respecter l'architecture typique du Vexin qui caractérise les tissus bâtis les plus anciens du village. Dans la zone Ub et la zone N, il sera précisé que les volets roulants sont acceptés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'extérieur. Enfin, la règle interdisant les menuiseries en PVC, en aluminium et la fibre de verre est supprimée.

Dans la rubrique « Clôtures » des zones Ua, Ub, Up, A et N, il convient de préciser que les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sauf pour les murs anciens existants réalisés en pierres naturelles de pays qui participent pleinement à l'ambiance architecturale et paysagère d'un village du Vexin français, et aussi en fonction de la topographie naturelle du terrain. Dans les zones Ua et Up, il sera également précisé que les portails à lames seront pleins ou ajourés.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction de la rubrique « Généralités » de l'article 11 du règlement des zones Ua, Ub, Up et N, est ajustée de la manière suivante (en barré ci-après) :

~~11.1.1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations.~~

~~11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture étrangère à la région.~~

~~11.1.3 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des ouvertures, la modénature et la coloration des parements de façades.~~

~~11.1.4 - Les extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.~~

- La rédaction de la rubrique « Volumes et terrassements » de l'article 11 du règlement des zones Ua, Ub, Up et N, est ajustée de la manière suivante (en gras italique et barré ci-après) :

~~11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain originel naturel et non le terrain naturel à la construction. **La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade. Les constructions devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.**~~

~~11.2.2 - Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits dans le lit majeur de la rivière.~~

- La rédaction de la rubrique « Toitures » de l'article 11 du règlement des zones Ua, Ub, Up et N, est ajustée de la manière suivante (en gras italique et barré ci-après) :

~~11.3.1 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.~~

~~11.3.2 - La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45° **sera comprise entre 35° et 50°** sur l'horizontale, à l'égout de toiture. Toutefois elle pourra être :~~

- pour les constructions contigües à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble,
- supérieure à 10° pour les vérandas et autres extensions,
- supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 4 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.

~~11.3.3 - Les constructions dont la hauteur maximale excède 4 mètres doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans. **L'annexe adossée à un mur pourra avoir une toiture à un pan. La toiture de l'annexe pourra être plate si elle est végétalisée.**~~

~~11.3.4 - Les nouvelles constructions devront reprendre les dispositions traditionnelles prévoyant des rives scellées, à l'exception des annexes.~~

- La rédaction de la rubrique « Matériaux de couverture » de l'article 11 du règlement des zones Ua, Ub, Up et N, est ajustée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

(...)

~~11.4.5 - Les toitures des annexes seront traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal **dès lors qu'elles sont visibles de la voie publique. Si ce n'est pas le cas, la couverture sera réalisée en tuiles mécaniques ou terre cuite, en bac-acier peint dans la masse, en zinc ou traitée en toiture végétalisée.**~~

(...)

- La rédaction de la rubrique « Ouvertures en toiture » de l'article 11 du règlement des zones Ua, Ub, Up et N, est ajustée de la manière suivante (en gras italique et barré ci-après) :

11.5.1 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

~~11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi d'une lucarne est imposé pour la façade principale, visible depuis la voie publique. **Les ouvertures en toiture de type lucarne seront nécessairement des lucarnes de type « capucine » (cf. illustration ci-dessous).**~~

11.5.3 - Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 3 pans.

~~11.5.4 - Les lucarne(s) seront de type « capucine » (cf. illustration ci-dessous).~~

(...)

- La rédaction de la rubrique « Les capteurs solaires, antennes et installations techniques » de l'article 11 du règlement des zones Ua, Ub, Up et N, est ajustée de la manière suivante (en gras italique et barré ci-après) :

11.6.1 - Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, **dès lors qu'ils sont posés en toiture, ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin.** Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

~~11.6.2 - Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel.~~

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La pose sera évitée sur la façade principale.

11.6.4 – Les pompes à chaleur (et autres dispositifs de climatisation) ne seront pas visibles depuis la voie publique, installées à au moins 4 mètres des limites séparatives des terrains voisins accueillant une habitation (ou pouvant en accueillir une) et seront nécessairement posées au sol (ou sur un socle dans la limite de 1 mètre de hauteur par rapport au sol).

- La rédaction de la rubrique « Façades, matériaux, ouvertures en façades » de l'article 11 du règlement des zones Ua et Up, est ajustée de la manière suivante (en gras italique et barré ci-après) :

a) Matériaux des façades

11.7.1 – L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc.) est interdit.

11.7.2 – Sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite.

11.7.3 – **Les façades et pignons d'une construction nouvelle à usage d'habitation, visibles depuis la rue, seront composés de modénatures (bandeau, linteau, corniche, soubassement, pierre d'angle, etc.) en pierres naturelles de pays.** Dans tous les cas, les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

(...)

Pour les habitations :

11.7.7 – L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit. **Toutefois, est admis un élément de liaison entre deux bâtiments existants, sur une surface limitée à 15% du bâti existant à relier et sur un seul niveau (toit plat possible), réalisé en élément vitré et/ou en bois (ou matériau composite d'aspect bois).**

(...)

b) Ouvertures en façades

(...)

11.7.17 - Les volets **ouvrant à la française** seront réalisés en bois à deux ou trois barres (pas de Z).

~~11.7.18 - Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les volets roulants. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves). **Les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'extérieur et que les volets traditionnels à un ou deux pans ouvrant à la française sont conservés (quand ils existent) ou installés sur une construction neuve.**~~

11.7.19 - D'une manière générale, les matériaux et techniques traditionnelles devront être mis en œuvre afin de répondre à la réglementation des sites protégés afin d'assurer leur préservation et leur mise en valeur. De fait, le PVC, l'aluminium, et la fibre de verre (entre autre) non compatibles avec le respect du bâti traditionnel ne peuvent être autorisés.

- La rédaction de la rubrique « Façades, matériaux, ouvertures en façades » de l'article 11 du règlement des zones Ub et N, est ajustée de la manière suivante (en gras italique et barré ci-après) :

a) Matériaux des façades

(...)

· Pour les habitations

(...)

~~11.7.7 - Les essentages en bardage bois sont autorisés. **Il est également possible de réaliser une isolation par l'extérieur en bois (ou matériau composite d'aspect bois) uniquement si l'aspect fini est traité en teinte pierre naturelle de pays.**~~

b) Ouvertures en façades

(...)

~~11.7.14 - Les volets **ouvrant à la française** seront réalisés en bois à deux ou trois barres (pas de Z).~~

~~11.7.15 - Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les volets roulants. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves). **Les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'extérieur.**~~

~~11.7.16 - D'une manière générale, les matériaux et techniques traditionnelles devront être mis en œuvre afin de répondre à la réglementation des sites protégés afin d'assurer leur préservation et leur mise en valeur. De fait, le PVC, l'aluminium, et la fibre de verre (entre autre) non compatibles avec le respect du bâti traditionnel ne peuvent être autorisés.~~

- La rédaction de la rubrique « Clôtures » de l'article 11 du règlement des zones Ua et Up, est ajustée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

(...)

~~11.8.5 - L'emploi de grands portails en bois à lames verticales **ajourées ou non**, en fer, métallique à barreaudage vertical, en harmonie de proportion et de couleur avec l'unité bâtie est obligatoire.~~

~~11.8.6 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune, **à l'exception des murs anciens existants réalisés en pierres naturelles de pays, et selon la topographie naturelle du terrain.**~~

- La rédaction de la rubrique « Clôtures » de l'article 11 du règlement des zones Ub et N, est ajustée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

(...)

~~11.8.5 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune, **à l'exception des murs anciens existants réalisés en pierres naturelles de pays, et selon la topographie naturelle du terrain.**~~

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 octobre 2018 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification n°1.

4 – AJUSTEMENT À L'ARTICLE 12 DU RÈGLEMENT DES ZONES Ua, Ub ET Up

La zone Ua correspond aux tissus urbanisés du centre bourg accueillant de l'habitat dense et ancien. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, et jointives entre elles pour former un front bâti continu.

La zone Ub correspond aux tissus urbanisés accueillant les zones d'extension du cœur historique. La vocation est majoritairement l'habitat. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone Ua : les constructions sont, pour une grande majorité d'entre elles, implantées en retrait de la voie.

La zone Up correspond à la grande propriété bâtie située à l'angle de la rue des Groux et de la rue de la Lande. Cette propriété accueille des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'article 12 du règlement définit les règles relatives au stationnement des véhicules à aménager dans l'emprise d'une propriété recevant une construction. Il est constaté que les règles actuelles ne prévoient des places de stationnement que pour les constructions vouées au logement, alors que d'autres types d'usages des sols sont admis dans les zones urbaines, à savoir les activités économiques ou encore l'hébergement touristique. En outre, cet article 12 est à compléter par les dispositions du code de l'urbanisme demandant de fixer des règles pour le stationnement des vélos en cas d'habitat collectif ou encore pour les bureaux et les services.

Il est donc proposé de compléter les règles en tenant compte également de la configuration de la trame urbaine du village qui repose sur des rues souvent étroites dans lesquelles dès qu'il est observé un nombre significatif de véhicules en stationnement, des difficultés de circulation ou des problèmes de sécurité routière (circulation des piétons, des poussettes, des vélos) sont constatés. Les conséquences sont effectivement : gêne à la circulation (notamment des véhicules de services, de livraison, des engins agricoles, etc.), gêne entre voisins (véhicules mal stationnés gênant l'accès à la propriété voisine, problème de visibilité), gêne pour les piétons et les cycles décourageant le recours à ce mode de déplacements pourtant sans impact pour l'environnement et à privilégier pour la santé humaine.

Aussi, pour les constructions destinées à l'habitation qui correspondent à la grande majorité du bâti du village, il est précisé que les deux places minimum de stationnement imposées par logement, s'entendent comme des places non couvertes du fait qu'il est fréquent de voir le garage servir comme pièce de rangement mais pas comme lieu de stationnement d'un des véhicules du ménage qui se retrouve alors dans la rue. La transformation d'un bâtiment existant vers du logement crée aussi des besoins en stationnement pour les nouveaux occupants. Il est donc nécessaire de préciser que la règle demandant au moins deux places de stationnement non couvertes par logement s'applique dans ce cas de figure.

En cas de création d'hébergement touristique, il semble utile de demander au moins une place de stationnement par gîte rural ou par chambre d'hôtes, ou encore par chambre d'un hôtel afin d'éviter tout report sur l'espace public.

Pour les nouvelles activités économiques (dans le but de ne pas pénaliser les activités existantes qui n'auraient pas la possibilité matérielle d'accueillir des places de stationnement dans l'emprise de leur propriété), il est demandé de prévoir au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² d'emprise au sol de la construction, afin de répondre aux besoins des salariés ou encore des véhicules de l'entreprise.

Enfin, pour le stationnement des vélos, il est proposé l'aménagement d'au moins une place (au minimum 1,5 m² par vélo) par logement dans un immeuble d'habitat collectif ainsi qu'au moins une place par tranche de 100 m² d'emprise au sol d'une construction à usage de bureaux ou de services, tout en rappelant que cette problématique est moins forte dans un village comme Chambors en comparaison d'une ville plus importante.

En outre, il paraît important de préciser la dimension minimale d'une place de stationnement pour un véhicule, la disposition des places les unes par rapport aux autres sur une même propriété, et le traitement au sol mis en œuvre pour réaliser ces places. En effet, pour peu que les places aménagées soient trop étroites, ou encore rendent difficile la manœuvre des véhicules dans la propriété, il est fort à parier qu'elles ne seront que partiellement utilisées avec le risque de continuer à constater un excès de stationnement sur les emprises publiques. C'est pourquoi il est demandé au moins 25 m² d'emprise au sol par place aménagée et le fait que les places soient accessibles indépendamment l'une de l'autre (pas de places en enfilade) afin de s'assurer que chaque véhicule entrant dans la propriété puisse en ressortir facilement, sans avoir à tenir compte du stationnement d'un autre véhicule.

Il est demandé qu'au moins une place sur deux, nouvellement aménagées, soit traitée en surface non imperméabilisée afin de contribuer à la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la propriété et éviter l'accentuation des rejets systématiques vers l'espace public.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DES ZONES Ua et Ub et Up

- La rédaction de l'article 12 du règlement des zones Ua et Ub est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique. ***Chaque place nouvellement aménagée aura une emprise de 25 m² par véhicule, comprenant l'emplacement et son dégagement sans risques ou nuisances. Les places de stationnement seront disposées de telle sorte qu'elles soient accessibles indépendamment les unes des autres (pas de places en enfilade). Au moins une place de stationnement sur 2, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.***

12.2 - Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé, à l'intérieur de la propriété :

- ***au moins 2 places de stationnement non couvertes (le carport n'est pas considéré comme une place couverte)*** par logement individuel et par logement collectif, à l'exception des logements locatifs aidés. ***Au moins deux places non couvertes par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation d'un bâti existant.***

Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,50 m² par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.

- ***Au moins une place de stationnement par chambre attachée à un hôtel, un gîte ou une chambre d'hôtes.***

- ***Au moins un emplacement par tranche de 50 m² d'emprise au sol d'une construction nouvelle à destination d'activité artisanale, de bureaux ou de services, et de toute nouvelle activité commerciale.***

Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,50 m² par vélo) par tranche de 100 m² d'emprise au sol d'une construction à usage de bureaux ou de services.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales, ***ainsi au moins une place sur deux nouvellement aménagées sera traitée en surface perméable.***

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 octobre 2018 restent inchangées dans le cadre du quatrième point de cette modification n°1.

5 – AJOUT D’UNE DISPOSITION AUX ARTICLES 3, 4, 6 À 11 DE L’ENSEMBLE DES ZONES POUR LES ÉQUIPEMENTS D’INTÉRÊT GÉNÉRAL ET LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS PUBLIQUES

La zone Ua correspond aux tissus urbanisés du centre bourg accueillant de l’habitat dense et ancien. Les constructions sont le plus souvent implantées à l’alignement des voies et emprises publiques, et jointives entre elles pour former un front bâti continu.

La zone Ub correspond aux tissus urbanisés accueillant les zones d’extension du cœur historique. La vocation est majoritairement l’habitat. Le tissu bâti est plus aéré qu’en zone Ua : les constructions sont, pour une grande majorité d’entre elles, implantées en retrait de la voie.

La zone Up correspond à la grande propriété bâtie située à l’angle de la rue des Groux et de la rue de la Lande. Cette propriété accueille des éléments de patrimoine à protéger au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme.

La zone A reprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s’agit des emprises largement vouées à l’activité agricole.

La zone N correspond aux secteurs qu’il convient de protéger de toute nouvelle construction exceptée celles nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics dès lors qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans chacune de ces zones, les articles 3 à 13 du règlement définissent des règles sur les conditions de l’occupation du sol pour les constructions et les installations autorisées dans la zone. Il est constaté que les règles définies s’appliquent également et de la même manière qu’à toutes les autres constructions et installations admises, aux équipements d’infrastructure et de réseaux divers (transformateur, réserve incendie, pylône, bassin de régulation des eaux pluviales, etc.) ainsi qu’aux constructions et installations publiques (mairie, école, église, etc.). Or, en raison de leur gabarit, de leur implantation ou de leur aspect, de leur besoin de desserte ou non par les réseaux, ces constructions et installations peuvent différer de manière significative aux autres constructions de la trame urbaine.

Ainsi, pour les petits équipements de voirie et de réseaux divers qui présentent le plus souvent un intérêt général, leur implantation ainsi que leur emprise au sol sont souvent calées en fonction de la parcelle sur laquelle ils s’implantent. Leur aspect extérieur est souvent contraint par des impératifs techniques ou de coût de réalisation.

Pour les constructions et installations publiques, il est fréquent qu’historiquement leur gabarit, leur implantation et leur aspect diffèrent du reste du tissu urbain, parce qu’elles constituent souvent des repères dans la trame urbaine d’un village (cas de la mairie, de l’église, de l’école, etc.). Il paraît intéressant de maintenir ce concept urbain qui a prévalu par le passé, au regard des futurs projets d’équipements publics que la commune pourrait porter.

Il est donc proposé d’assouplir les dispositions du règlement fixées aux articles 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 et 11 des zones urbaines, de la zone agricole et de la zone naturelle, pour ce qui concerne les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d’infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d’eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d’épuration, etc.), ainsi que les constructions et installations publiques présentant un intérêt général.

Pour cela, il convient de d’ajouter à la fin de chacun de ces règles un alinéa précisant que les règles fixées dans le corps du texte de l’article ne s’appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d’infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d’eau potable, poste de détente de gaz,

bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux constructions et installations publiques présentant un intérêt général.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction des articles 3,4 6, 7, 8, 9, 10 et 11 de la zone Ua, de la zone Ub, de la zone Up, de la zone A et de la zone N, est complétée de l'alinéa suivant quand cela est nécessaire au regard des règles fixées précédemment dans le corps du texte du reste de l'article :

Les règles fixées précédemment ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 octobre 2018 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification n°1.

6 – AJOUT D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SUR UN SECTEUR SITUÉ RUE SAINT AMAND

Le contenu d'un PLU peut comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un ou plusieurs secteurs qui présentent des enjeux forts d'évolution, en particulier à l'échelle des tissus urbains existantes ou à venir. Ces Orientations permettent à la commune de définir des principes d'aménagement relatifs à la forme urbaine, à la circulation et au stationnement, à l'intégration ou la valorisation paysagère, etc., ou encore de renvoyer vers des outils à mobiliser pour réaliser une nouvelle opération de construction et/ou de renouvellement urbain. Ces Orientations permettent également de fixer une programmation, c'est-à-dire de préciser un nombre de logements, leur typologie, etc., dans le but à ce que l'aménageur qui viendrait à présenter une opération respecte pleinement les orientations du projet communal et les objectifs visés.

Le PLU dans sa version actuelle n'a pas prévu d'OAP en considérant au moment de son élaboration qu'il n'y avait pas de secteur spécifique sur le territoire communal en mesure de justifier la mise en place de cet outil.

Il s'avère aujourd'hui qu'une grande emprise constituée de deux propriétés, située à l'ouest de la rue Saint Amand, s'inscrit dans un processus de renouvellement urbain puisqu'il est constaté, sur la propriété au nord, que la grande bâtisse existante localisée à l'angle de la rue Saint Amand et de la rue de Gisors est vacante, tandis que le vaste jardin largement arboré qui l'accompagne et qui se prolonge sur la deuxième propriété au sud, donnant directement sur la rue Saint Amand, rend possible la réalisation de plusieurs nouvelles constructions.



Vue sur la propriété actuellement non occupée à l'angle de la rue Saint Amand et de la rue de Gisors.

Cette rue est particulièrement étroite faisant que la création de nouveaux logements à cet endroit pourrait vite poser des problèmes importants en termes de circulations (notamment d'accès au terrain qui se trouve en surplomb de la rue) et de stationnement. Dans le même temps, le site présente un intérêt patrimonial à l'échelle du village (mur en pierres de qualité donnant sur la rue, grande bâtisse en briques rouges sur la propriété au nord, intérêt de la trame végétale, proximité de l'église). Il paraît également important que l'éventuelle urbanisation de ces deux propriétés soit concordante et cohérente à l'échelle de la rue.



Vue sur la rue Saint Amand en regardant vers le nord et le secteur concerné par les OAP (à gauche).



Vue sur la grande bâtisse en briques et sont portail d'accès.

Il est donc proposé d'encadrer les conditions d'évolution de cette emprise de 2 121 m² (parcelles cadastrées section A n°240, n°302, n°304, n°368 et n°369), afin de veiller à la réalisation d'une opération qui respecte la configuration urbaine du quartier et les caractéristiques du village.

Les OAP s'appliqueront dans la mesure où cette emprise ferait l'objet d'une opération prévoyant plusieurs logements. Ainsi, dans l'hypothèse où la totalité de l'emprise serait rachetée par un seul propriétaire ayant pour projet de ne faire qu'un seul logement dans la bâtisse existante déjà vouée à cet usage et réhabilitée, les principes prévues par les OAP ne s'appliqueront qu'au titre de la préservation des caractéristiques architecturales du bâti et du mur en pierres donnant sur la rue Saint Amand.

Dès lors que cette emprise ferait donc l'objet d'une opération comptant plusieurs logements, il conviendra de respecter la globalité des OAP définies. En termes d'aménagement, celles-ci visent à encadrer le nombre d'accès depuis la voie publique en les limitant à ceux existants : depuis le portail situé à l'angle de la rue Saint Amand et de la rue de Gisors qui pourra être élargi afin de faciliter l'entrée des véhicules tout en conservant les piliers, depuis la rue Saint Amand sur la parcelle n°304 qui est à peu près au niveau de la rue.

Ces accès devront permettre de desservir des emprises de stationnement mutualisées à l'ensemble des logements qui pourraient être réalisées sur le site. Au nord (parcelle n°368), pour satisfaire au besoin en stationnement (au moins deux places par logement) alors que la courette est de dimension limitée, il conviendra d'étudier la possibilité d'aménager des emplacements sous le bâtiment aligné à la rue de Gisors, par ailleurs à conserver. Au sud (parcelle n°304), le stationnement à envisager devra satisfaire aux besoins des constructions qui seraient réalisées sur la parcelle mais aussi sur la parcelle n°240, en prévoyant donc un passage pour les piétons entre les deux propriétés depuis l'aire de stationnement partagée.

Ce principe d'aménagement permet d'éviter de nouveaux percements dans les murs anciens alignés à la rue qui présentent un intérêt patrimonial et jouent un rôle majeur de soutènement du terrain venant en surplomb de la rue (parcelle n°240). D'ailleurs, sur ce terrain, il convient de ne pas venir implanter une construction trop près du mur et de la rue afin d'éviter un risque d'affaissement du terrain. L'emprise constructible est donc décalée de quelques mètres par rapport à la rue.

Un autre principe d'aménagement fort est de préserver le bâti ancien de qualité existant, en demandant sa réhabilitation. C'est notamment le cas de la grande bâtisse en briques rouges qui présente un potentiel intéressant pour accueillir plusieurs logements. La bâtisse donnant sur la rue de Gisors pourrait davantage être réhabilitée en tant qu'annexe avec notamment la possibilité de s'y stationner. Le bâtiment en pierres sèches (au sud de la parcelle n°304) pourrait également être réhabilité en annexe ou en partie de construction vouée à du logement.

Au total, pas plus de 4 à 5 logements pourraient être réalisés sur ce secteur, en privilégiant la réhabilitation du bâti existant pour au moins 2 à 3 logements. Cela permet d'optimiser le foncier disponible sans dénaturer l'esprit des lieux et du village, tout en tenant compte de la configuration du site et des conditions d'accès qui ne sont pas évidentes.

MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES (pièce 4 du dossier PLU)

Les parcelles cadastrées section A n°240, n°302, n°304, n°368 et n°369, situées rue Saint Amand, en zone Ua sont l'objet de l'ajout d'un contour indiquant qu'elles sont soumises à des Orientations d'Aménagement. Voir extrait du plan de découpage en zones au 1/1500^{ème} avant modification n°1 et après modification n°1 ci-après.

AJUSTEMENT DE LA PIÈCE N°5 DU DOSSIER PLU INTITULÉ « ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

La pièce n°5 figurant au dossier PLU correspondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est ajustée en ajoutant les OAP définies sur l'emprise située rue Saint Amand, s'inscrivant dans une perspective de renouvellement urbain. Cette pièce se compose d'un schéma et d'un texte explicatif sur les conditions de l'aménagement et la programmation de logements attendus sur cette emprise dès lors qu'une opération proposerait plusieurs logements.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 octobre 2018 restent inchangées dans le cadre du sixième point de cette modification n°1.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Secteur rue Saint Amand : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme après modification n°1 comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant les parcelles cadastrées section A n°240, n°302, n°304, n°368 et n°369, située rue Saint Amand, à proximité immédiate de l'église dans le centre ancien du village.

Les **OAP s'appliquent uniquement dans la mesure où cette emprise ferait l'objet d'au moins une opération prévoyant plusieurs logements**. Ainsi, dans l'hypothèse où la totalité de l'emprise serait rachetée par un seul propriétaire ayant pour projet de ne faire qu'un seul logement dans la bâtisse existante déjà vouée à cet usage et réhabilitée (parcelle n°368), les principes prévues par les OAP ne s'appliqueront qu'au titre de la préservation des caractéristiques architecturales du bâti et du mur en pierres donnant sur la rue Saint Amand.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ce site vise à optimiser ici le foncier disponible, à l'ouest de la rue Saint Amand, en lien avec une opération de renouvellement urbain sur la propriété comptant des constructions vacantes (parcelles n°368, n°369, n°240) et avec une possible urbanisation des terrains libres de construction (parcelles n°302 et n°304), sur une surface totale de 2 121 m². En effet, cet ensemble de terrains présente un fort enjeu pour l'accueil de nouvelles constructions, mais aussi de réhabilitation du bâti existant présentant un intérêt architectural, alors que la configuration de la rue Saint Amand ne permet pas d'envisager un nombre de logements trop importants (aujourd'hui, un seul logement est identifié sur l'ensemble de ces parcelles).
- Il convient de privilégier la réhabilitation du bâti existant, en particulier sur la parcelle n°368, en préservant ses caractéristiques architecturales. La bâtisse en briques rouges (maison d'habitation) présente un potentiel intéressant pour accueillir plusieurs logements. La bâtisse donnant sur la rue de Gisors pourrait davantage être réhabilitée en tant qu'annexe avec notamment la possibilité de s'y stationner, en particulier si plusieurs logements sont aménagés dans la bâtisse existante. Le bâtiment en pierres sèches (au sud de la parcelle n°304) pourrait également être réhabilité en annexe ou en partie de construction vouée à du logement.
- De nouvelles constructions restent possibles dans la partie du secteur, actuellement en jardin, suivant le pavé d'implantation délimité au schéma des OAP, en tenant compte du dénivelé du terrain par rapport à la rue et par rapport aux constructions voisines. Le gabarit des nouvelles constructions possibles devra donc être adapté à ce dénivelé, notamment sur la parcelle n°240 où il est le plus marqué (un recul d'au moins 6 mètres est imposé par rapport à l'alignement sur la rue pour toute construction sur cette parcelle, avec maintien d'un caractère végétal afin d'éviter tout risque d'affaissement de terrain sur la rue).
- Le mur en pierres ou en briques, le long de la rue Saint Amand est à conserver en autorisant un léger élargissement des deux portails existants pour accéder au secteur.
- La partie la plus à l'ouest du secteur restera à dominante végétale et arborée, et pourra correspondre au jardin attaché aux logements aménagés, afin de préserver des emprises non imperméabilisées à l'échelle du secteur et de conserver l'ambiance champêtre.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Il est possible compter jusqu'à 2 constructions nouvelles dans l'emprise constructible délimitée au schéma. Au total, en comptant les constructions existantes à réhabiliter, pas plus de 4 à 5 logements sont possibles sur l'emprise totale du secteur soumis aux OAP, dont au moins 2 à 3 logements sur les bâtiments existants situés sur la parcelle n°368.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

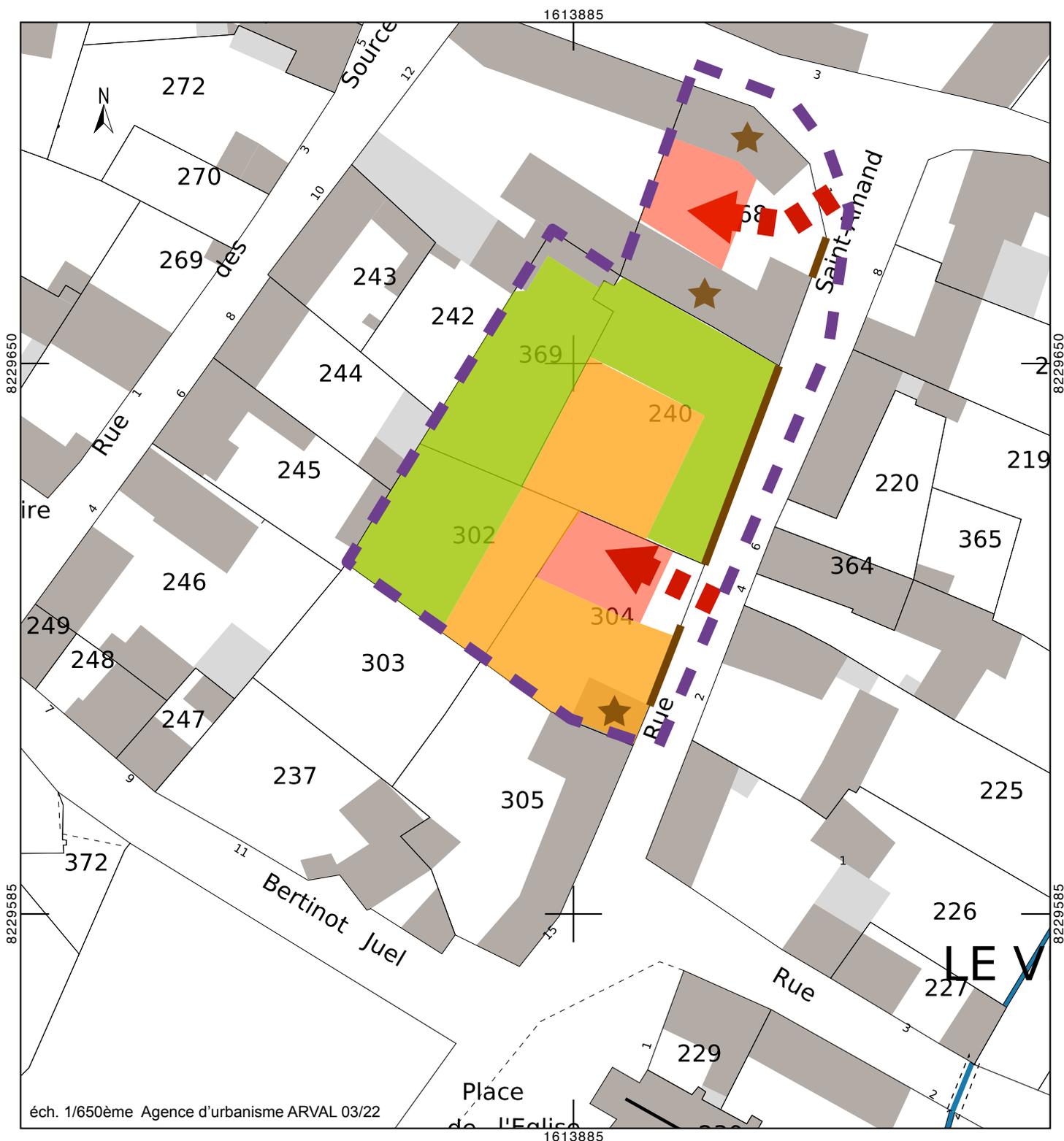
- L'accès à ce secteur est à prévoir uniquement depuis les deux portails existants (l'un sur la parcelle n°368, l'autre sur la parcelle n°304) qui peuvent être réaménagés pour faciliter le passage des véhicules.
- Le stationnement des véhicules des occupants des logements réalisés, sera à gérer dans l'emprise de la propriété privée. Pour cela, il est demandé d'aménager deux emprises de stationnement partagées : l'une au nord sur la parcelle n°368 sachant que des places de stationnement pourraient être aménagées sous l'emprise du bâtiment existant donnant sur la rue de Gisors, l'autre au sud sur la parcelle n°304 (le stationnement à envisager devra satisfaire aux besoins des constructions qui seraient réalisées sur la parcelle mais aussi sur la parcelle n°240, en prévoyant donc un passage pour les piétons entre les deux propriétés depuis l'aire de stationnement partagée).

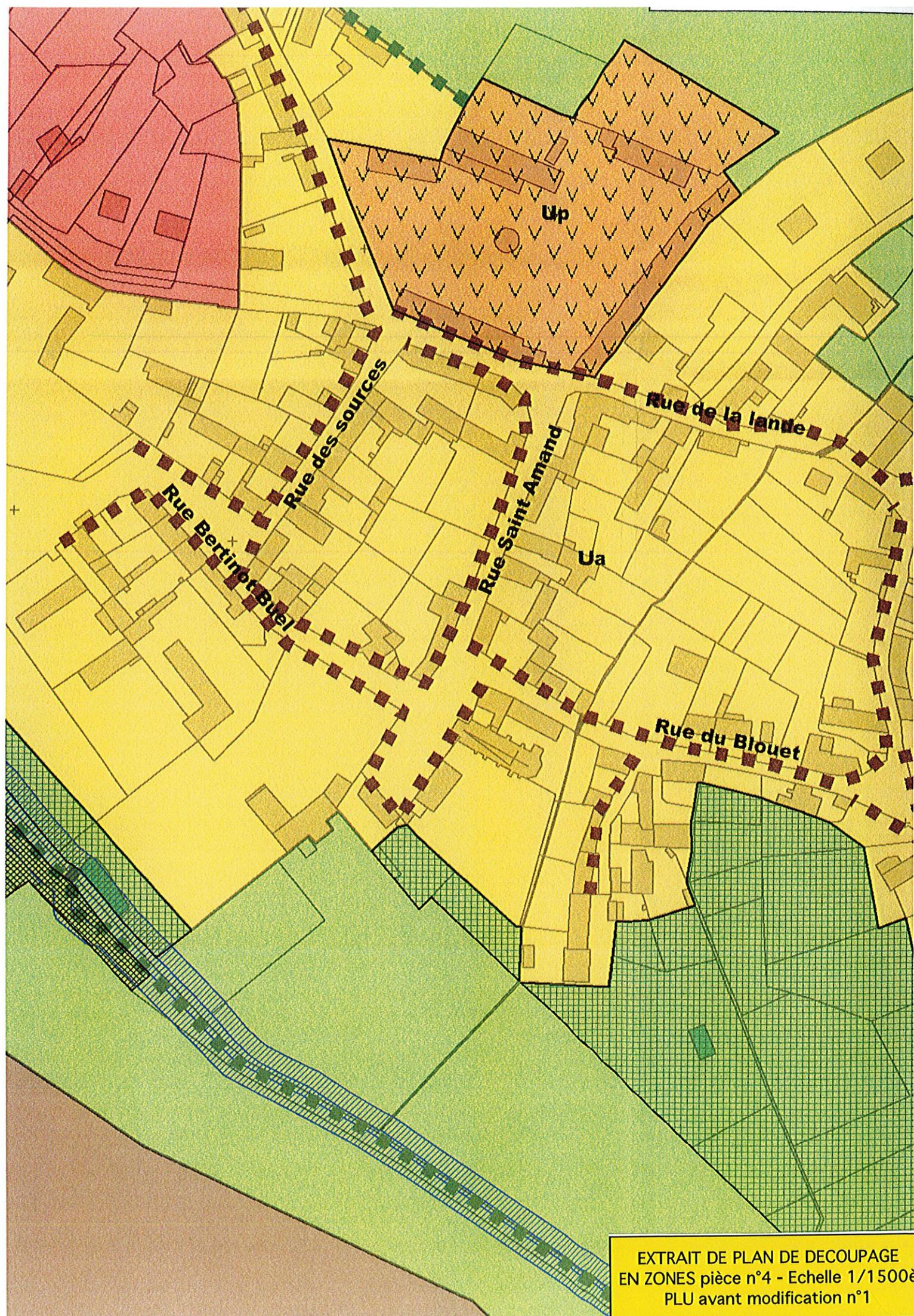
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : RUE SAINT AMAND

LEGENDE

-  Périmètre des OAP
-  Accès à aménager depuis les voies existantes
-  Emprise vouée au stationnement mutualisé au sein de l'emprise
-  Emprise devant rester à dominante végétale et arborée
-  Emprise constructible
-  Mur et pilier à préserver
-  Bâtisse d'intérêt patrimonial à réhabiliter

Pas de plus de 4 à 5 logements, dont au moins 2 ou 3 dans le bâti existant





EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°4 - Echelle 1/1500è
PLU avant modification n°1



EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°4 - Echelle 1/1500è
PLU après modification n°1

7 – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2 RUE DU MOULIN

Au moment de l'élaboration du PLU, il avait été décidé d'inscrire un emplacement réservé (n°2 sur le plan du règlement graphique) sur une partie de la parcelle cadastrée section A n°164, rue du Moulin, afin d'aménager quelques places de stationnement dans cette rue où il est difficile de se garer.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU, la commune a acquis une grande partie de cet emplacement réservé, laissant la possibilité d'un accès direct au reste du terrain depuis la rue du Moulin. Suite à cette acquisition, deux nouvelles parcelles ont été cadastrées en lieu et place de la parcelle cadastrée section A n°164 : la parcelle section A n°392 correspond à l'emprise achetée par la commune et aujourd'hui aménagée en aire de stationnement publique, la seconde section A n°393 correspond au reste de la parcelle initiale restée une propriété privée.



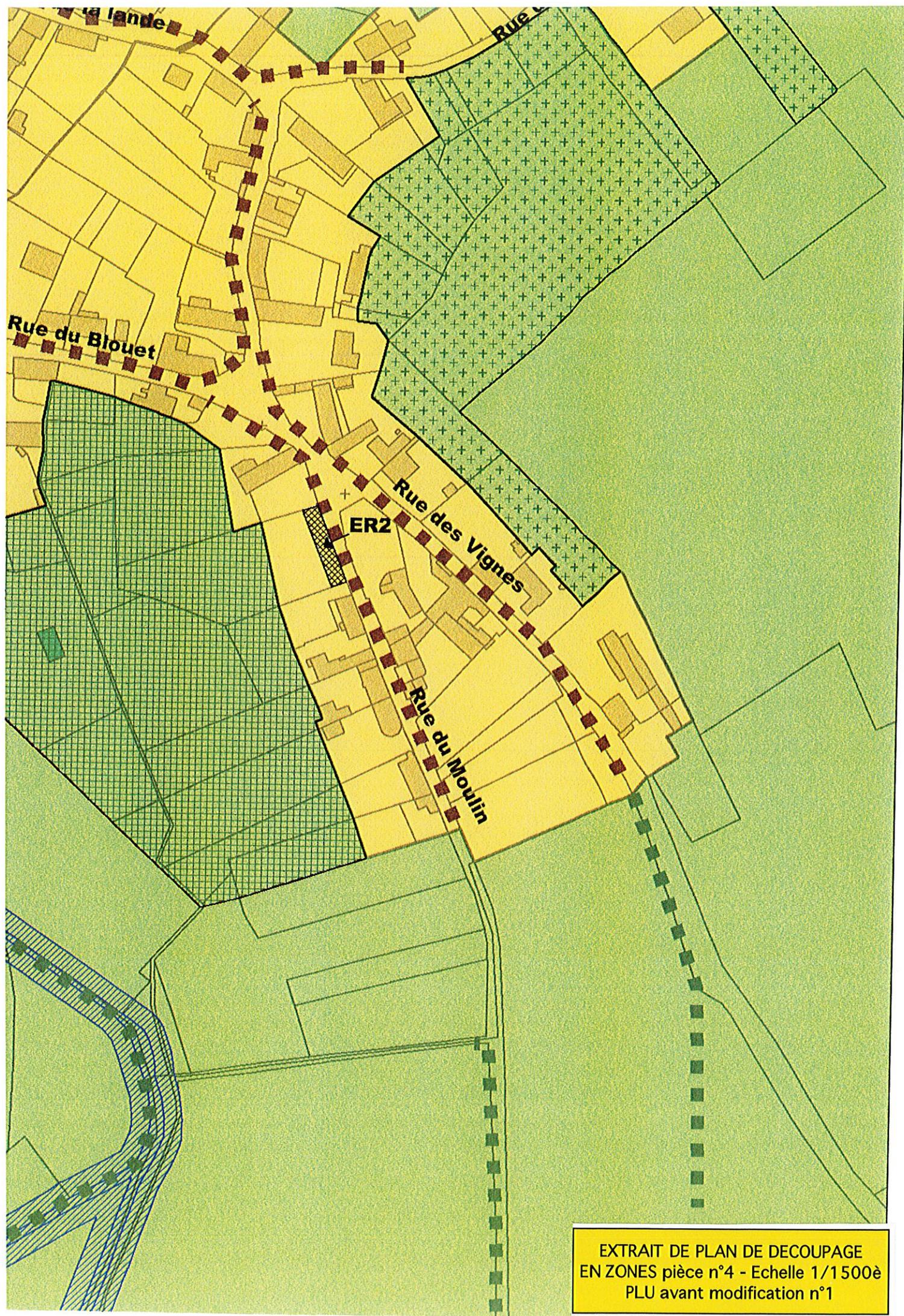
Vue sur les places de stationnement aménagées rue du Moulin.

Du fait de la réalisation de cette opération communale (acquisition du foncier et aménagement de places de stationnement), il convient de supprimer l'emplacement réservé figurant au plan du règlement graphique mais qui n'est donc plus nécessaire.

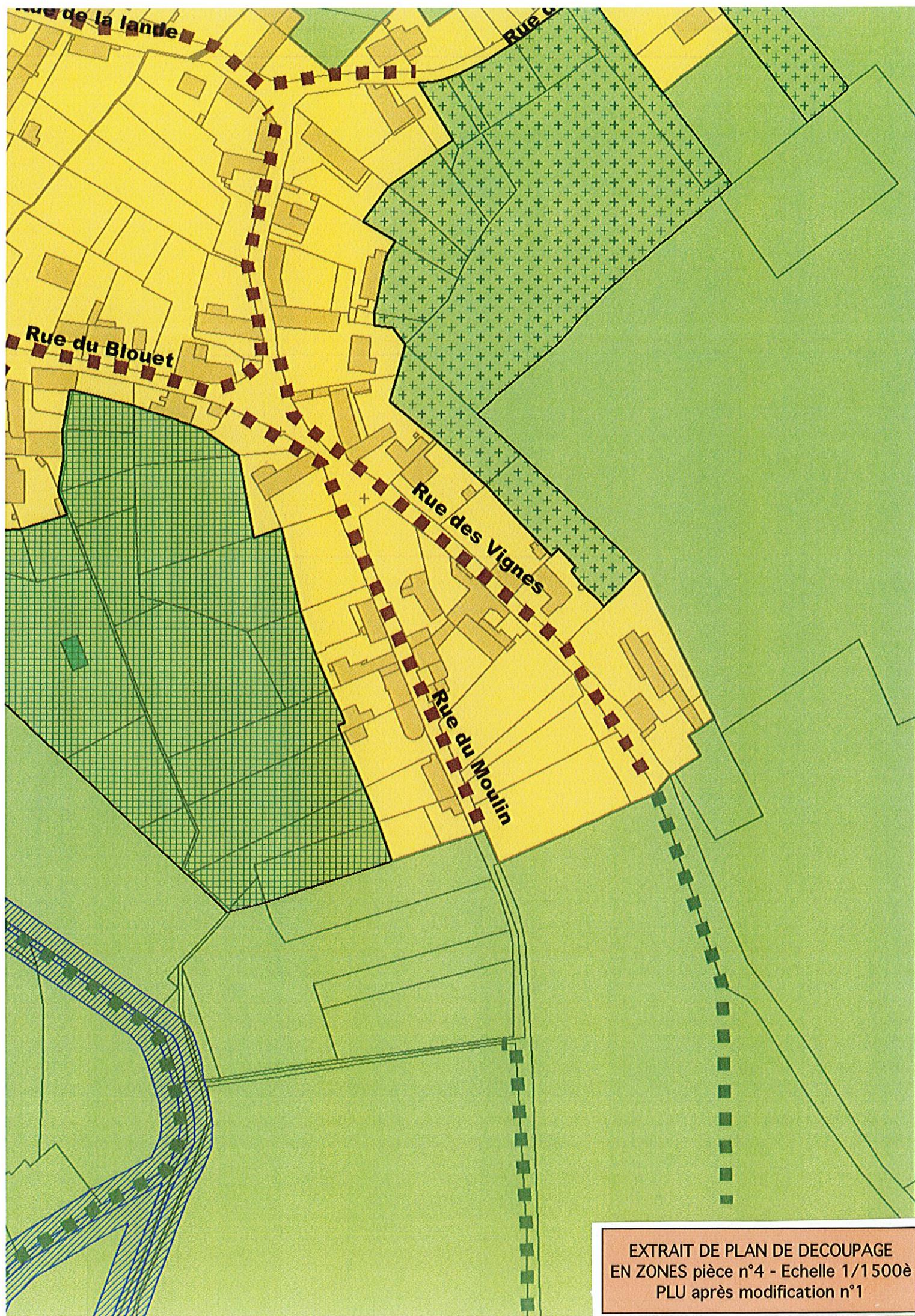
MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES (pièce 4 du dossier PLU)

L'emplacement réservé n°2 délimité sur la parcelle initialement cadastrée section A n°164, rue du Moulin, est supprimé. La légende du plan est rectifiée en précisant que l'emplacement réservé a été supprimé à l'issue de la modification n°1 du PLU. Voir extrait du plan de découpage en zones au 1/1500^{ème} avant modification n°1 et après modification n°1 ci-après.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 octobre 2018 restent inchangées dans le cadre du septième point de cette modification n°1.



EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°4 - Echelle 1/1500è
PLU avant modification n°1



EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°4 - Echelle 1/1500è
PLU après modification n°1