NONGLARD

MODIFICATION N°1 DU PLU

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Août 2026

Document pour cas par cas, notification et enquête publique

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

I. OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT 3

II. REFERENCES RÉGLEMENTAIRES 4

III. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE 9

IV. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD 25

V. MISE EN COHERENCE DES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE CONCERNANT LES SECTEURS PAYSAGERS ET BATIMENTS PATRIMONIAUX 26

VI. ÉVOLUTION DU SECTEUR DU PAPAG AUTOUR DE L'IMPASSE DE LA FORGE 30

VII. ÉVOLUTION DU SECTEUR DU CENTRE VILLAGE 34

VIII. LES TRAMES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 38

IX. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR DÉVELOPPER LES MODES ACTIFS 45

X. ÉVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE 55

XI. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 57

XII. ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT 60

XIII. ÉVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES 74

XIV. CONCLUSION 75

I. OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de NONGLARD et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°1, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Le présent document sert de note de présentation, conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement.

Article R151-5 :

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

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

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

II. REFERENCES RÉGLEMENTAIRES

La présente modification n°1 du PLU de Nonglard a été prescrite par un 1er arrêté du Maire n°2024-20 du 9 juillet 2024. Un 2nd arrêté du Maire n°2025-15 du 7 juillet 2025 annule et remplace le 1er arrêté de 2024. Ainsi la prescription au 7 juillet 2025 est antérieure à la promulgation de la loi Huwart du 26 novembre 2025. Ce sont donc les dispositions antérieures au 26 mai 2026 qui s'appliquent à la présente procédure.

La procédure de modification de droit commun

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction en vigueur entre le 12 mars 2023 et le 26 mai 2026, qui stipulent notamment :

Article L153-36

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

Article L153-37

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

Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-40-1

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'État lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :
1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;
2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Article L153-43

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

Article L153-44

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

Évaluation environnementale

La commune de NONGLARD n'est pas concernée par un site Natura 2000. La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à une procédure dite « de cas par cas AD'HOC » auprès de l'autorité environnementale.** Le cas par cas a été transmis à la MRAE**.**

Par avis conforme n°XX du XX, l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas ad'hoc, a confirmé que la procédure de modification n°1 du PLU de NONGLARD est / n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article L104-1

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40 ; version en vigueur du 9 décembre 2020 au 28 novembre 2025

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L104-2

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° (Abrogé) ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;

4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'État fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L104-3

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40 ; version en vigueur du 9 décembre 2020 au 28 novembre 2025

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'État détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article R104-11

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

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

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-12

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

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

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

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

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

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

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-33

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13

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

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

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

III. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire
Mairie de NONGLARD
1 route du Chef-Lieu
74330 NONGLARD
Tél : 04 50 60 54 31
accueil@nonglard74.fr

Objet de l'enquête publique

Modification n°1 du PLU de NONGLARD.

Présentation synthétique de la commune de NONGLARD

La commune fait partie de la Communauté de Communes Fier et Usses, dite CCFU.
La commune appartient :

- à l'arrondissement d'Annecy
- au canton d'Annecy 1

La commune est incluse dans le périmètre du SCoT du Bassin Annécien, document approuvé en juillet 2025.
La commune est couverte par le PLH, programme local de l'habitat, de la CCFU, approuvé en février 2024 pour la période 2023-2028.

La commune de NONGLARD s'étend sur une surface de 413 ha. Elle est délimitée administrativement par les communes de :

- SILLINGY au Nord
- POISY à l'Est
- LOVAGNY au Sud
- VAULX à l'Ouest

Grâce à une situation géographique particulièrement attractive à proximité immédiate du bassin d'emploi d'ANNECY et à quelques encablures de l'agglomération Annemasse/Genève, ce territoire bénéficie d'atouts majeurs ne devant cependant pas conduire à négliger des problématiques qui d'ores et déjà fragilisent son territoire (pression foncière, étalement urbain, urbanisme et logement, transports et déplacements...).

Historique des procédures

Le PLU de NONGLARD a été approuvé le 30 septembre 2019.
Le PLU a fait l'objet d'une mise à jour n°1 des annexes le 14 novembre 2024.

Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur le **PLU actuellement opposable issu de la mise à jour n°1**.

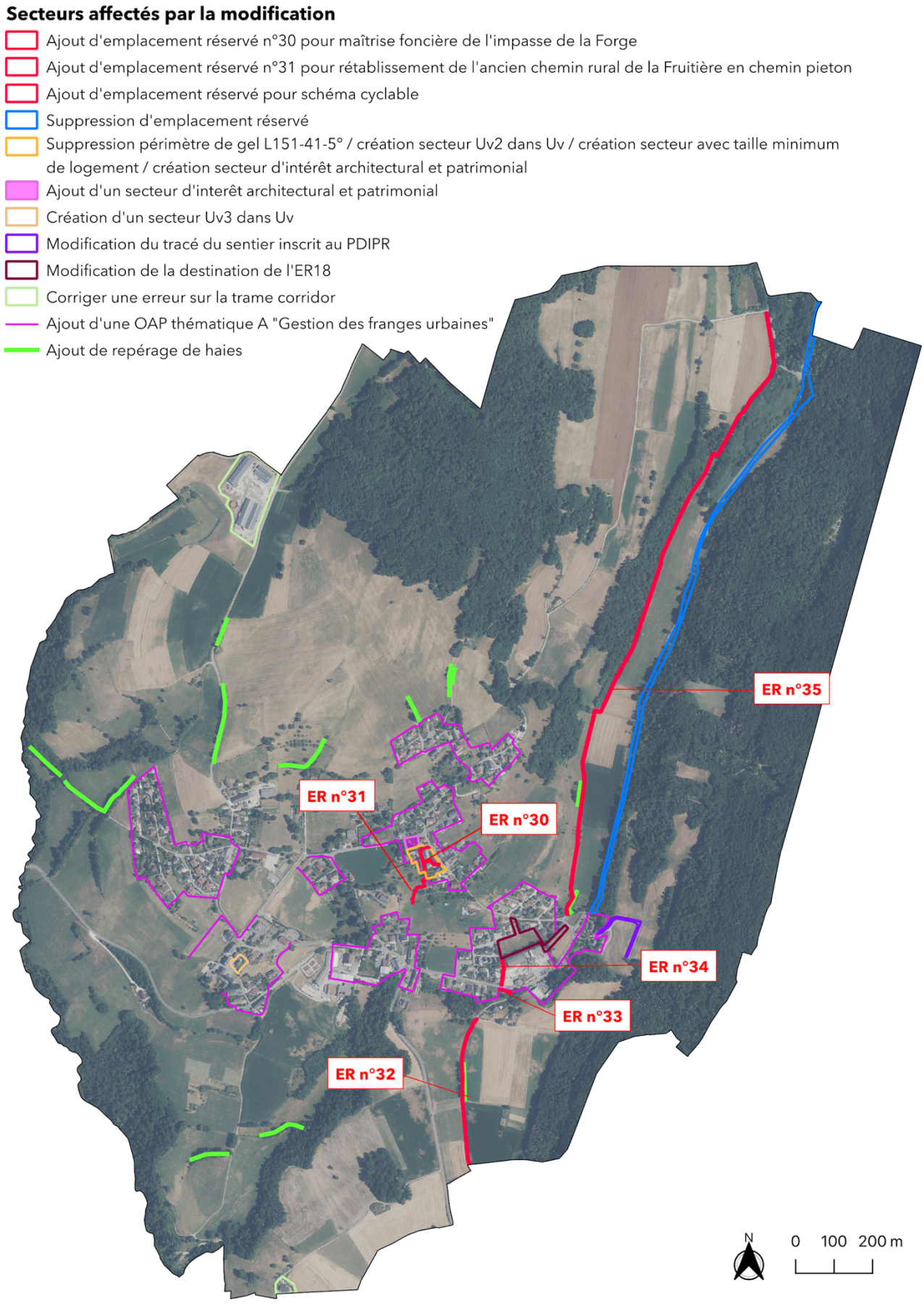
La procédure de Modification n°1

La modification ayant été engagée avant la promulgation de la loi Huwart et l'entrée en vigueur des dispositions relatives aux modifications de PLU, ce sont les dispositions en vigueur avant le 26 mai 2026 qui s'appliquent à la présente procédure.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, dans les termes en vigueur avant le 26 mai 2026, la commune de NONGLARD, souhaite faire évoluer le règlement écrit et les orientations d'aménagement de son PLU opposable par une procédure de modification.
Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Faire évoluer le secteur du PAPAG composé de bâtis anciens dans le pôle de Vers la Ville afin d'encadrer les possibilités d'évolution du secteur : préservation des bâtiments anciens, encadrement du nombre de logements, gestion des stationnements ;
- Instaurer un emplacement réservé pour que la commune puisse maîtriser le foncier desservant le pôle de Vers la Ville ;
- Faire évoluer le zonage et les règles au chef-lieu pour permettre la réalisation d'un projet global d'intérêt général ou collectif comprenant des logements, des logements sociaux, des équipements, des commerces et services, et des espaces publics, en créant un secteur spécifique et en définissant des règles adaptées : hauteur, reculs, emprise au sol, destinations autorisées, etc… ;
- Modifier et ajouter des emplacements réservés pour les futures liaisons douces de la Commune, dont ceux relatifs à la mise en œuvre du schéma directeur cyclable de la Communauté de Communes Fier et Usses ;
- Ajuster le règlement sur certains points : règle des secteurs paysagers L151-19, encadrement des divisions parcellaires, modalités de réalisation des places de stationnements, prise en compte des servitudes de passage comme des voies de desserte ou d'accès, taille des annexes, précision sur le vocabulaire des logements sociaux, obligation de réaliser des espaces de stockage de type cave, mise en cohérence avec le SCOT sur les évolutions des bâtiments existants en corridor écologique, etc… ;
- Faire évoluer le règlement pour intégrer les dispositions du schéma de gestion des eaux pluviales ;
- Intégrer le tableau des emplacements réservés figurant au règlement graphique dans le règlement écrit ;
- Rétablir la cohérence entre règlement graphique et règlement écrit concernant les secteurs paysagers, les haies, les bâtiments patrimoniaux… ;
- Corriger la trame du corridor écologique à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans les secteurs bâtis de Vers le Chêne, de Planchamp ;
- Ajouter une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique visant à préserver les espaces agricoles et forestiers dans les franges urbaines ;
- Modifier l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP ;
- Identifier au règlement graphique les haies à préserver ;
- Modifier le tracé des chemins inscrit au PDIPR pour correspondre à la réalité des emprises publiques et/ou des tracés existants.

Ces évolutions concernent le **règlement écrit**, le **règlement graphique** et les **OAP**.



Localisation des secteurs affectés par la modification n°1 du PLU

Ainsi, la procédure relève d'une modification de droit commun (avec enquête publique).

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.
En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Rappel des étapes de la procédure

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

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

La MRAe AuRA doit être sollicitée au titre de l'examen cas par cas ad'hoc.

Le dossier doit être notifié à la Préfète de Haute-Savoie et aux personnes publiques associées.

Après retour de la MRAe AuRA, le conseil municipal doit acter la décision de la MRAe de réaliser ou non une évaluation environnementale complète.

Le dossier sera ensuite mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif. A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera proposé à l'approbation par délibération du conseil municipal.

La publicité et l'information

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

L'acte sera affiché pendant un mois en mairie ;

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera publié au recueil des actes administratifs de la commune mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Le PLU approuvé sera publié sur le portail national de l'urbanisme (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr).

Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement

1. La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

La commune n'est pas concernée par la présence d'un site Natura 2000.

⇨ **La modification n°1 n'est pas de nature à affecter significativement un site Natura 2000.**

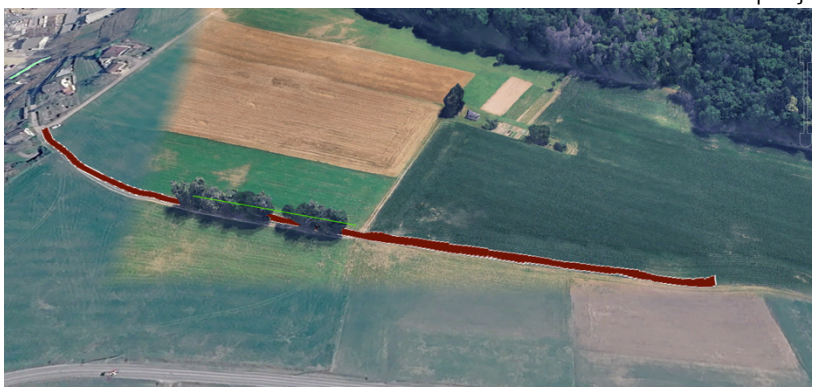
2. La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

Évolutions au règlement écrit	Les évolutions concernant les secteurs paysagers et patrimoniaux relèvent de la mise en cohérence entre les différentes pièces du PLU, notamment la cohérence des termes entre règlement écrit et graphique et la mise à jour de la légende. La modification du règlement relatif à la trame « Corridor écologique à protéger au titre de l'article L151-23 CU » permet de mieux encadrer les possibilités d'évolution des constructions existantes, notamment en conditionnant les travaux projetés à l'absence d'atteinte à la préservation de la biodiversité des fonctionnalités écologiques. Ainsi cette évolution du règlement induit une incidence positive sur la préservation des milieux naturels au moment du projet. La modification de la règle relative à la composition et à la hauteur des clôtures en zone N aura une incidence positive sur les milieux naturels et la biodiversité puisqu'elle oblige à la réalisation de clôture perméable à la petite faune. Les autres modifications apportées au règlement écrit n'ont pas d'incidence supplémentaire sur les milieux naturels et la biodiversité, car elles traitent de d'évolution des modalités d'implantation ou de construction en zone U.
Évolutions au règlement graphique	**Réduction de la trame corridor écologique :** cette modification a pour objet d'exclure le bâti existant de la trame, et de corriger une erreur matérielle. Elle n'est pas de nature à impacter davantage les milieux naturels et la biodiversité. En effet l'exploitation agricole à « Vers le Chêne » a été construite durant les études de la révision du PLU. Le report de la trame est lié à un oubli de mise à jour de l'état initial de l'environnement entre le début de la procédure et l'approbation du PLU par le conseil municipal en 2019. S'agissant du secteur de Planchamp, il s'agit d'une erreur de la traduction réglementaire. La construction et ses abords sont détourés dans la carte de la trame verte et bleue de l'état initial de l'environnement mais ils sont inclus par erreur dans la trame « corridor écologique à protéger au titre de l'article L151-23 CU » (cf. justification dans l'additif au rapport de présentation au chapitre VIII). L'évolution de la trame n'est donc pas de nature à induire des effets nouveaux sur les milieux naturels et la biodiversité. **Modification de l'ER18** : il s'agit d'ajouter un objet « voie verte » à la destination de l'ER qui est « Cheminement piéton, bassin de rétention, équipements de loisirs » ; cette nouvelle destination est complémentaire aux destinations initiales de l'ER et n'est pas de nature à faire évoluer les incidences de cet Er sur les milieux naturels et la biodiversité. **Création de l'ER30** : il s'agit pour la commune d'inscrire une voie de desserte existante et privée dans le domaine communal pour assurer une desserte publique

à l'ensemble des bâtiments du secteur. Il n'y a pas d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

Création de l'ER31 : cet ER vise à rétablir un chemin rural en cheminement piéton, ce qui reste sans impact majeur sur les milieux naturels et la biodiversité, puisque le parcours existe déjà.

Création de l'ER32 : cet ER est situé en bordure de voirie, n'impactant nullement les milieux naturels et la biodiversité lors de la réalisation de la voie verte.
L'ER32 borde une prairie temporaire puis un champ cultivé en orge. Ainsi la qualité des milieux naturels reste limitée. Il existe sur le parcours une haie, qui fait désormais l'objet d'une identification au règlement graphique pour préservation. Ains le PLU s'assure du maintien de cette haie dans le cadre du projet de voie verte.



Création de l'ER 33 : L'ER33 se trouve en zone U et borde la route du Julliard ; il permettra d'élargir le trottoir pour sécuriser à la fois les piétons et les cycles.



Création de l'ER 34 : cet ER est défini entre des terrains d'usage résidentiel et des terrains d'usage économique, il n'impacte pas les milieux naturels et la biodiversité. Cet ER est donc en zone urbanisée, sur des terrains déjà artificialisées, imperméables et utilisés en stationnement de véhicules, d'engins de chantier et stockage de matériaux de construction.

Création de l'ER35 : cet ER se substitue à l'ER23 qui est supprimé. Cette modification de tracé n'est pas de nature à avoir des incidences supplémentaires sur les milieux naturels et la biodiversité. Au contraire, l'ER35 est tracé en dehors des secteurs de ZNIEFF et du périmètre ENS alors que l'ER23 traversait la ZNIEFF de type 2 et bordait la ZNIEFF de type 1.

La modification du tracé et de l'emplacement de l'ER, par suppression de l'ER23 et création de l'ER35, permet de proposer un projet plus qualitatif d'un point de

vue foncier et environnemental. Situé le long de la RD, l'ER23 nécessite de réaliser un ouvrage de protection avec la RD, ce qui a des incidences en termes de consommation foncière sur la parcelle agricole et les parcelles en zone Ns. Cet ouvrage de sécurisation vis-à-vis de la RD constituerait un obstacle pour la circulation de la faune. En sortie de Nonglard, l'ER23 fait craindre aussi que ce tracé n'oblige à impacter la zone humide existante.
Son déplacement (par création de l'ER35) en lisière de parcelle évite toutes ces incidences : impact foncier réduit, pas de mur ou autre obstacle à la circulation de la faune, évitement de la zone humide.
En partie Sud, le nouvel ER35 vient s'insérer au niveau du secteur de tri sélectif entre les arbres existants (désormais protégé par un repérage au titre de l'article L151-19 CU) et l'arrêt de bus.



Vue de l'extrémité Sud de l'ER35 ©Google streeetview

Il poursuit son parcours vers le Nord de la commune en pied de talus sur le tracé d'une sente existant et visible sur la photo aérienne (cf photo ci-dessous).



Sentier existant en partie Sud de l'ER35 ©Google

En partie intermédiaire, l'ER35 viendra s'adosser au boisement classé en zone N (mais concerné par aucun inventaire ou statut de protection).



L'ER35 est adossé au boisement ©Google

En partie Nord, l'ER est délimité en zone Agricole, hors du périmètre de la zone humide. Il couvre la desserte agricole.

	 *L'ER35 (en vert) entre la zone humide et la parcelle agricole ; en rose l'ER23 supprimé.* Rappelons que la création de l'ER permet de mettre en œuvre le schéma cyclable de la communauté de commune pour favoriser la décarbonation de déplacements (tant de loisirs que du quotidien). **Modification du tracé du sentier inscrit au PDIPR :** cette modification vise à adapter le tracé inscrit au plan à la réalité du terrain, et n'a donc aucun effet sur les milieux naturels et la biodiversité. **L'identification des haies** au titre de l'article L151-23 CU aura une incidence positive sur la biodiversité et les milieux naturels en assurant la préservation de ces éléments boisés. Les autres modifications apportées au règlement graphique sont situées en zone U ou AU et ne sont pas de nature à affecter à induire des effets supplémentaires, de manière directe ou indirecte les milieux naturels et la biodiversité.
Évolutions apportées aux OAP	**La création d'une OAP thématique « gestion des franges urbaines »** vise à améliorer la prise en compte des interfaces entre zones urbanisées et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas vocation à ouvrir de nouvelles surfaces à l'urbanisation et porte sur l'ensemble des zones U et AU. La mise en place de cette OAP pourra être bénéfique à la valorisation des milieux naturels et de la biodiversité, notamment par la prise en compte des lisières et la réalisation d'espace de transition entre le domaine bâti et le domaine agricole/naturel.

⇨ **La modification n°1 n'est pas de nature à induire des incidences négatives sur les milieux naturels et la biodiversité.**

3. La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ?

Évolutions au règlement écrit	Les évolutions du règlement écrit en zones U ou 1AU sont sans effet sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les évolutions du règlement sur les corridors et contiunité écologiques ne sont pas de nature à engendrer une consommation d'ENAF supplémentaire. L'évolution de la règle relative aux habitations existantes en zone A et N par l'autorisation de créer des pergolas jusqu'à 16 m^2 d'emprise au sol en plus des annexes déjà admises par le règlement ne va pas induire de consommation d'ENAF. En effet le règlement prend la précaution d'admettre une pergola par construction et à condition qu'elle se situe à moins de 10 m de la construction. Ainsi la pergola sera installée dans le terrain d'agrément déjà existant et non en plein espace agricole.
Évolutions au règlement graphique	Les ajustements de trame « corridor », le repérage des haies, la correction du tracé du sentier identifié au titre de l'article L151-38, la création de secteur UV 2 et UV3 au sein de la zone UV n'ont aucune incidence sur la consommation des ENAF. **La création de l'ER30** est sans effet sur la consommation d'ENAF puisqu'il s'agit d'assurer une maîtrise foncière communale d'une desserte privée existante dans le tissu bâti. **La création de l'ER31** a pour but de rétablir un chemin rural existant pour un usage en tant que chemin piéton. Il n'est pas prévu d'aménagement ou de travaux. L'ER permettra d'assurer une maîtrise foncière communale et de rétablir le passage par un entretien du parcours (fauchage). Pas de consommation ENAF induite. **La création de l'ER32** prend place en bordure d'un chemin rural sur du foncier d'usage agricole. L'ER32 couvre 1758 m2, avec une largeur de 4,5 m. Il présente donc une largeur inférieure au seuil de 5 m fixé par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols. Sa réalisation n'impactera pas le bilan ENAF de la commune au titre de la trajectoire ZAN. Toutefois, à l'échelle locale, la réalisation del'ER32 retirera environ 1700 m^2 de foncier agricole. L'ER a été défini en bord de chemin rural pour éviter le morcellement des tènements agricoles. **La création de l'ER33** permettra d'élargir le trottoir existant pour réaliser une bande dédiée aux cycles avant de franchir la route départementale au niveau du passage piéton. Cela conduira à empiéter sur un jardin d'agrément sur 3 m de largeur. La réalisation de cet ER n'a pas d'incidence sur la consommation ENAF. 

La création de l'ER34 s'insère entre des propriétés privées de maisons avec jardins et le tènement d'une entreprise artisanale. Cet ER est déjà en zone urbanisée, déjà artificialisé, imperméable et utilisé en stationnement de véhicules, d'engins de chantier et stockage de matériaux de construction. Aucun ENAF n'est impacté par cet ER.

La création de l'ER35 prend place sur une largeur de 4,5 m pour permettre la mise en œuvre du schéma cyclable et couvre 7714 m2 sur des parcelles d'usage agricoles. Le tracé a été défini en tenant compte du parcellaire agricole pour ne pas couper les tènements et limiter les gènes aux exploitations agricoles. Le tracé est donc calé sur les bords des tènements agricoles. Comme l'ER32, il présente une largeur de 4,5 m, donc une largeur inférieure au seuil du décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols (seuil d'une largeur de 5 m pour les infrastructures linéaires).
La consommation de terrain agricole par la création de l'ER35 est contrebalancée par la suppression de l'ER23, qui couvre 17 777 m^2 pour une largeur de 8 à 10 mètres selon les sections.



Tracé de l'ER35 et RPG 2023

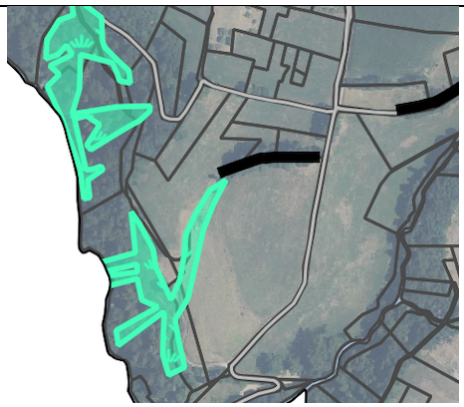
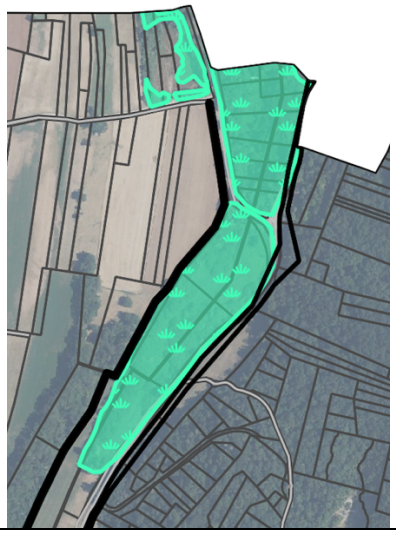
Dans le cadre de l'élaboration du schéma cyclable, les communes et la CCFU ont véritablement travaillé à veiller aux impacts des aménagements cyclables sur les

	fonciers concernés et ce sont les scénarios les moins impactants qui ont été retenus. Ils permettent de concilier les enjeux de mobilité, de sécurité et de préservation des espaces agricoles. La modification du tracé et de l'emplacement de l'ER 23 qui devient l'ER35 permet d'avoir un projet plus qualitatif d'un point de vue foncier et environnemental. En effet, l'ER23 situé le long de la RD nécessite de réaliser un ouvrage de protection avec la RD, ce qui a des incidences en termes de consommation foncière sur la parcelle agricole et en termes d'obstacle pour la circulation de la faune. En sortie Nord de Nonglard, la collectivité craint aussi que le tracé de l'ER 23 n'oblige à impacter la zone humide existante. Son déplacement en lisière de parcelle sur le tracé du nouvel ER35 évite toutes ces incidences : impact foncier réduit, pas de mur ou autre obstacle à la circulation de la faune, évitement de la zone humide. Enfin le tracé de l'ER35 permet surtout de limiter l'impact foncier sur les parcelles agricoles car l'ancien ER 23 situé le long de la RD se trouve sur une zone de talus nécessitant de décaler le projet de voie verte au détriment de parcelles agricoles ou naturelles.
Évolutions apportées aux OAP	Les évolutions apportées sont sans effet supplémentaire sur la consommation d'ENAF. L'ajout de l'OAP thématique frange urbaine permettra de gérer les transitions entre l'espace bâti et les ENAF.

- ⇨ **La présente modification n'ouvre aucune surface nouvelle à l'urbanisation, et n'affecte pas les orientations concernant la modération de la consommation d'espace inscrites au PADD.**
- ⇨ **La modification°1 du PLU est sans effet supplémentaire sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport au PLU en vigueur. Au contraire la consommation de terrain agricole rendu possible par les ER couvre une surface inférieure à celle qui était prévue par l'ER23 qui est désormais supprimé.**

4. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

Évolutions au règlement écrit	Les règles relatives aux zones humides ne sont pas modifiées. Les évolutions envisagées n'affectent aucune zone humide directement ou indirectement.
Évolutions au règlement graphique	La plus grande partie des évolutions graphiques se trouvent éloignées des zones humides inventoriées. Deux évolutions se trouvent au contact de zones humides : - **Identification d'une haie** au Sud-Ouest de la commune : cette évolution du règlement graphique peut être bénéfique pour la préservation de la zone humide par le rôle tampon des haies.

	 - **Création de l'ER35 :** l'extrémité Nord de l'ER 35 borde la zone humide des « Marais des Puits de l'Homme / Chef-lieu de Sillingy Sud-Est ». l'incidence de la modification n°1 sera positive par rapport au maintien du PLU actuellement en vigueur car l'ER35 borde l'extérieur de la zone humide, alors que l'ER23 qui est supprimé, empiétait sur le périmètre de la zone humide. L'ER23 impactait par la partie basse de la zone humide alors que l'ER35 se trouve en « amont » de la zone humide et reprend le tracé d'un chemin de desserte agricole. En effet, après travail sur la mise en œuvre du tracé de l'actuel ER 23, il s'avère que sa réalisation et sa connexion aux aménagements mode doux existant nécessiterait d'impacter la zone humide. Son déplacement et remplacement par l'ER 35 permet d'éviter les impacts sur la zone humide. 
Évolutions apportées aux OAP	Les évolutions envisagées n'affectent aucune zone humide directement ou indirectement.

⇨ **La procédure ne devrait pas induire d'incidences nouvelles sur une zone humide.**

5. La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

Évolutions au règlement écrit	La modification ne change pas la constructibilité des zones. Les besoins en eau potable ne vont pas évoluer du fait des évolutions du règlement écrit prévues dans la modification n°1
Évolutions au règlement graphique	Les évolutions apportées n'ont aucune incidence sur la disponibilité de la ressource et les besoins en eau potable puisque la constructibilité globale est maintenue.
Évolutions apportées aux OAP	Les évolutions apportées aux OAP ne sont pas de nature à affecter la disponibilité de la ressource et les besoins en eau potable.

La procédure n'impacte aucun périmètre de protection de captage, et n'a aucun effet supplémentaire sur la disponibilité de la ressource en eau potable.

⇨ **La procédure n'a pas d'incidences nouvelles sur l'eau potable.**

6. La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

Évolutions au règlement écrit	La modification n°1 complète le règlement et **reprend des dispositions du schéma de gestion des eaux pluviales établi par le SILA** pour une meilleure gestion des eaux pluviales dès le stade de l'autorisation d'urbanisme. Les incidences sur la gestion des eaux pluviale devraient être positives dans la mesure où la règle est plus précise et cohérente avec le SGEP. Les autres évolutions du règlement sont sans effet sur cette thématique.
Évolutions au règlement graphique	**L'identification des haies** au titre de l'article L151-23 CU aura une incidence positive sur la gestion des eaux pluviales par le rôle qu'elles jouent dans la limitation du ruissellement.
Évolutions apportées aux OAP	Les évolutions apportées aux OAP sont sans effet sur la gestion des eaux pluviales. L'ajout de l'OAP thématique relative aux franges urbaines prend la précaution d'admettre les ouvrage de gestion des eaux pluviales dans la lisière de manière à ne pas induire de difficulté supplémentaire à la réalisation des ouvrages.

⇨ **Pas d'incidences négatives sur la gestion des eaux pluviales.**

7. La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

Évolutions au règlement écrit	La modification ne modifie pas la constructibilité des zones ne modifient pas les règles relatives à ces items. Ainsi les évolutions apportées au règlement écrit ne sont pas de nature à induire une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter.
Évolutions au règlement graphique	La modification ne modifie pas la constructibilité des zones ne modifient pas les règles relatives à ces items. Ainsi les évolutions apportées au règlement graphique ne sont pas de nature à induire une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter.
Évolutions apportées aux OAP	La modification ne modifie pas la constructibilité des zones ne modifient pas les règles relatives à ces items. Ainsi les évolutions apportées aux OAP ne sont pas de nature à induire une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter.

⇨ **Pas d'incidences nouvelles sur la gestion des eaux usées.**

8. La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Évolutions au règlement écrit	L'ajout de règles de hauteur et d'emprise au sol visant à encadrer l'évolution du secteur ancien de Vers la Ville aura une incidence positive sur la préservation du bâti traditionnel de la commune. Précision du calcul des reculs et des règles d'implantation des constructions et des annexes afin de lever les doutes lors de l'instruction. L'esprit des règles en vigueur est maintenu. La mise en cohérence entre le règlement graphique et le règlement écrit concernant les secteurs paysagers, les haies, les bâtiments patrimoniaux visant à améliorer l'application des règles sur ces secteurs et leur valorisation. L'interdiction des toitures plates permet de garantir la réalisation de volumes cohérents avec l'architecture traditionnelle de cette commune rurale. L'encadrement des divisions parcellaires par l'obligation de respecter les règles d'emprise au sol et de stationnement pour les terrains supportant la division permettra de limiter la densification à outrance des parcelles et aura une incidence positive sur le paysage urbain. Ces évolutions pourront avoir des incidences positives sur le paysage et le patrimoine bâti.
Évolutions au règlement graphique	La modification de la légende du règlement graphique et la création d'un secteur d'intérêt architectural et patrimonial à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le secteur de Vers la Ville visent à renforcer la prise en compte du patrimoine bâti. L'identification des haies au titre de l'article L151-23 CU permettra la préservation de ces dernières. L'incidence de la modification du PLU sur ce point est positive. Les autres évolutions apportées au règlement graphique n'ont aucune incidence supplémentaire sur le paysage ou le patrimoine bâti.
Évolutions apportées aux OAP	La création d'une OAP « gestion des franges urbaines » vise à améliorer la prise en compte des espaces de transition entre zones urbanisées et zones agricoles ou naturelles. Elle pourra avoir des effets positifs sur le paysage et le patrimoine bâti et sur l'intégration du tissu bâti dans le paysage.

⇨ **La procédure n'est pas de nature à affecter défavorablement le paysage et le patrimoine bâti.**

9 La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

Aucun site Basol ou Basias n'est concerné par la procédure qui n'affecte également aucune ICPE du territoire.

Évolutions au règlement écrit	Les modifications apportées n'ont aucune incidence sur ce sujet.
Évolutions au règlement graphique	Les modifications apportées n'ont aucune incidence sur ce sujet.
Évolutions apportées aux OAP	Les modifications apportées n'ont aucune incidence sur ce sujet.

⇨ **La modification n'a aucune nouvelle incidence positive ou négative sur ce sujet.**

10 La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

La commune n'est pas concernée par :
- les risques technologiques.
- Les nuisances sonores liées au classement sonore des infrastructures de transport

Évolutions au règlement écrit	L'intégration des prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit de toutes les zones aura une incidence positive sur la gestion des risques d'inondation en définissant des règles adaptées en fonction des niveaux de pluie.
Évolutions au règlement graphique et aux OAP	Les modifications n'ont aucune incidence sur les risques et nuisances.

⇨ **La procédure est sans effets sur les risques et les nuisances.**

11 La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

SRADDET	Le SRADDET n'identifie pas d'enjeu spécifique pour la commune de Nonglard ou le territoire de la CCFU à proprement parler. Toutefois, la commune est toutefois clairement concernée par plusieurs catégories d'enjeux identifiées dans le SRADDET, notamment pour les espaces périurbains du bassin annécien / genevois : **a) Maîtrise de la consommation foncière et lutte contre l'étalement** • objectif central : gestion économe de l'espace et réduction de l'artificialisation ⇨ Enjeu typique pour Fier et Usses (territoire sous pression résidentielle d'Annecy et Genève) **b) Mobilités et dépendance automobile** • développement de l'intermodalité et limitation des déplacements contraints ⇨ Enjeu fort pour les territoires résidentiels pendulaires **c) Transition énergétique et climatique** • sobriété énergétique, ENR, adaptation au changement climatique **d) Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques** • prise en compte de la trame verte et bleue ⇨ Important dans un territoire marqué par : - les vallées du Fier et des Usses, - des espaces agricoles et naturels structurants **e) Maintien des espaces agricoles** • enjeu transversal de préservation du foncier agricole Ainsi la déclinaison du schéma cyclable dans les ER 32 à 35 permet de répondre à l'enjeu du SRADDET de limitation des déplacements contraints. L'adaptation du règlement de la trame « corridor identifié au titre de l'article L151-23 CU » s'inscrit dans l'enjeu de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.
PPA – plan de protection de l'atmosphère	Ni la commune de Nonglard ni le territoire de la CCFU n'est concerné par un plan de protection de l'atmosphère.

<table>
<tr><td>PCAET</td><td>Le territoire de la CCFU s'est doté d'un PCAET approuvé par le conseil communautaire de décembre 2025.
La stratégie climat-air-énergie de la CCFU se décline en 3 axes eux-mêmes déclinés en objectifs opérationnels :
 

La présente modification n°1 répond à :
- l'objectif 1.2 « Développer des mobilités alternatives et bas carbone » par l'inscription des ER32 à 35.
- l'objectif 1.5 : « Augmenter la production d'énergie renouvelable » par l'évolution de la règle relative à la trame corridor identifié au titre de l'article L151-23 CU, donnant la possibilité d'implanter des panneaux photovoltaïques en toiture dans ces espaces.
- l'objectif 1.6 : « Accroître la séquestration de carbone » par la préservation des haies au titre de l'article L151-23 CU.</td></tr>
<tr><td>Incidence sur la forme urbaine et la dispersion des polluants atmosphériques</td><td>La modification n°1 de modifie par les règles influençant les formes urbaines.
La modification relative au recul vis à vis des limites d'emprises publiques et des voies change le référentiel de mesure du recul et adapte la règle pour conserve le recul initial : on passe de 7 m de l'axe des voies à 5 m de la limite des emprises publiques et des voies.</td></tr>
<tr><td>Implantation d'établissements sensibles</td><td>La procédure n'a aucune influence sur l'implantation d'établissements sensibles.</td></tr>
<tr><td>Exposition de la population à des nuisances ou pollutions</td><td>La procédure n'a aucune incidence sur l'exposition de la population à des nuisances ou pollutions.</td></tr>
<tr><td>Mobilité</td><td>La modification permet de mettre en œuvre le schéma cyclable intercommunal établi en 2023 et favorisera le recours aux mobilités actives pour les déplacements à l'intérieur de la commune ou vers les communes voisines. L'effet de la modification n°1 est favorable sur ce point.</td></tr>
</table>

⇨ **La procédure n'a une incidence positive sur le développement des mobilités actives.**

Au regard de ce qui précède, la commune conclut que la présente modification n°1 du PLU de requiert pas d'évaluation environnementale.

IV. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

Axe n°1 : Anticiper et répondre aux besoins de la population actuelle et future

- Orienter et maitriser la croissance démographique à l'horizon 2030 pour permettre à Nonglard de maintenir sa vie de village et de poursuivre l'amélioration des services à la population
- Maîtriser la production de logements pour permettre à Nonglard d'accueillir la population future et de maintenir celle d'aujourd'hui
- Encourager la diversification des formes urbaines et développer des densités plus importantes afin de préserver le cadre de vie et offrir un accès au logement pour tous
- Adapter les équipements publics d'échelle locale pour accompagner les besoins liés à la croissance démographique et améliorer le cadre de vie urbain en assurant l'aménagement des espaces publics (ou ouverts au public) qualitatifs
- Construire un projet à l'échelle des déplacements piétons/cycles et développer de nouvelles formes de mobilités

Axe n°2 : Assurer la présence des activités économiques

- Assurer le développement de l'emploi local en permettant le maintien et le développement des activités économiques et favoriser l'implantation d'entreprises artisanales dans des conditions respectueuses du site et de l'environnement
- Développer les commerces et services de proximité autour des polarités urbaines, et plus généralement au sein du tissu bâti existant
- Développer l'activité liée au tourisme vert et sportif
- Préserver et pérenniser l'activité agricole existante dans sa dynamique économique, sociale, environnementale et paysagère

Axe n°3 : Préserver le cadre de vie

- Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue, et intégrer les espaces de nature ordinaire dans la réflexion de développement
- Maitriser et réduire les sources de pollution
- Tendre vers un développement urbain réduisant son impact environnemental en limitant la pression sur les ressources naturelles (foncier, ressource en eau, énergies)
- Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle globale de la commune
- Accompagner la densification en maintenant une ambiance de village

⇨ ***Les évolutions apportées au règlement écrit, au plan de zonage et aux OAP ne sont pas de nature à modifier les orientations du PADD.***

⇨ ***La présente procédure de modification n°1 du PLU conforte le premier axe du PADD par la mise en place d'ER en vue de la mise en œuvre du schéma directeur cyclable, contribuant au renfort des mobilités douces et actives sur la commune.***

⇨ ***Les évolutions apportées contribuent aussi au volet cadre de vie du PADD par la mise en valeur du patrimoine et l'encadrement des hauteurs.***

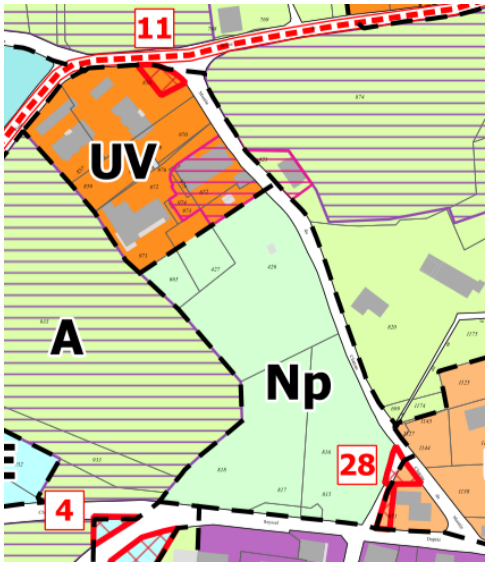
V. MISE EN COHERENCE DES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE CONCERNANT LES SECTEURS PAYSAGERS ET BATIMENTS PATRIMONIAUX

1. Correction d'une erreur d'appréciation dans la légende du règlement graphique

Le règlement graphique du PLU en vigueur identifie une trame qui est désignée dans la légende du règlement graphique comme « secteur d'intérêt paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ; cf. extrait de légende ci-dessous.


Secteur d'intérêt paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur le règlement graphique du PLU en vigueur, cette trame est identifiée sur un unique secteur au lieu-dit « Vers le Château ».



Extrait du PLU opposable


Extrait de la photo aérienne 2025 ©ign


Secteur d'intérêt paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Dans la réalité, ce secteur n'est pas un secteur d'intérêt paysager mais d'un secteur d'intérêt architectural et patrimonial du « Château » de Nonglard comme en témoignent les photos ci-dessous.





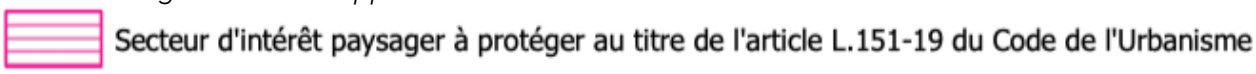


De plus dans le règlement, la règle qui traite des éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme concerne les bâtiments patrimoniaux :

- ***Pour les bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :*** *La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5 du présent règlement et définie aux conditions générales, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.*

Ainsi il apparait nécessaire de corriger la légende du règlement graphique qui comporte de manière évidente une erreur de plume quant à la formulation de la légende de cette trame.

Extrait de la légende du PLU opposable



Extrait de la légende du PLU après modification n°1



2. Évolution du règlement sur les bâtiments patrimoniaux

A plusieurs reprises, le règlement fait référence aux bâtiments et constructions identifiés comme patrimoniaux. Afin d'être mis en cohérence avec la modification apportée à la légende du règlement graphique (cf. V.1.), le règlement écrit est modifié et se réfère à ces « secteurs d'intérêt architectural et patrimonial à protéger, repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme », pour une meilleure clarté dans l'application des règles.

La règle est appliquée à l'ensemble des bâtiments concernés par un secteur d'intérêt architectural et patrimonial à protéger, défini au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme dans les articles suivants :

Zones	Règle proposée par la modification n°1
2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
UV **UV1** **UV2** **UV3** **UH** **1AUV** **1AUH**	• **Les annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme** : o Sont limitées à deux annexes d'une superficie cumulée maximum de ~~40 m²~~ 60 m² de surface de plancher ou emprise au sol par logement (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine par construction. o Pour les bâtiments ~~repérés patrimoniaux~~ situés dans les secteurs d'intérêt architectural et patrimonial à protéger, seules les annexes non accolées sont autorisées. **Pour les bâtiments ~~repérés patrimoniaux~~ situés dans les secteurs d'intérêt architectural et patrimonial à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :** La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5 du présent règlement et définie aux conditions générales, des bâtiments ~~repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme~~, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.
4-4/ HAUTEUR	
UV **UV1** **UV2** **UV3** **UH**	**Pour les constructions ~~patrimoniales identifiées~~ situées dans les secteurs d'intérêt architectural et patrimonial à protéger au titre L151-19 du Code de l'Urbanisme :** en cas d'extension et/ou reconstruction d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la côte altimétrique du faitage du bâtiment existant.
4-5/ EMPRISE AU SOL	
UV **UV1** **UV2** **UV3** **UH**	Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié ~~comme patrimonial~~ dans les secteurs d'intérêt architectural et patrimonial à protéger** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte la superficie du terrain moins l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
5-X/ ASPECT DES FACADES	
UV **UV1** **UV2** **UV3** **UH** **A**	**~~Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique~~** **Bâtiments ~~patrimoniaux identifiés~~ situés dans les secteurs d'intérêt architectural et patrimonial à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**
5-X/ ASPECT DES TOITURES	
UV **UV1** **UV2** **UV3** **UH** **A** **N**	**~~Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique~~** **Bâtiments ~~patrimoniaux identifiés~~ situés dans les secteurs d'intérêt architectural et patrimonial à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**
5-X/ ASPECT DES CLÔTURES	
UV **UV1** **UV2** **UV3** **UH** **A**	**~~Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique~~** **Bâtiments ~~patrimoniaux identifiés~~ situés dans les secteurs d'intérêt architectural et patrimonial à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

6/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS	
UV **UV1** **UV2** **UV3** **UH** **A**	**Ces dispositions ne s'appliquent pas :** - Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant ~~et répertorié comme patrimonial~~ situé dans les secteurs d'intérêt architectural et patrimonial à protéger** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées). Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, ou de l'extension d'un bâtiment existant ~~répertorié comme patrimonial~~ situé dans les secteurs d'intérêt architectural et patrimonial à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).

VI. ÉVOLUTION DU SECTEUR DU PAPAG AUTOUR DE L'IMPASSE DE LA FORGE

1. Contexte

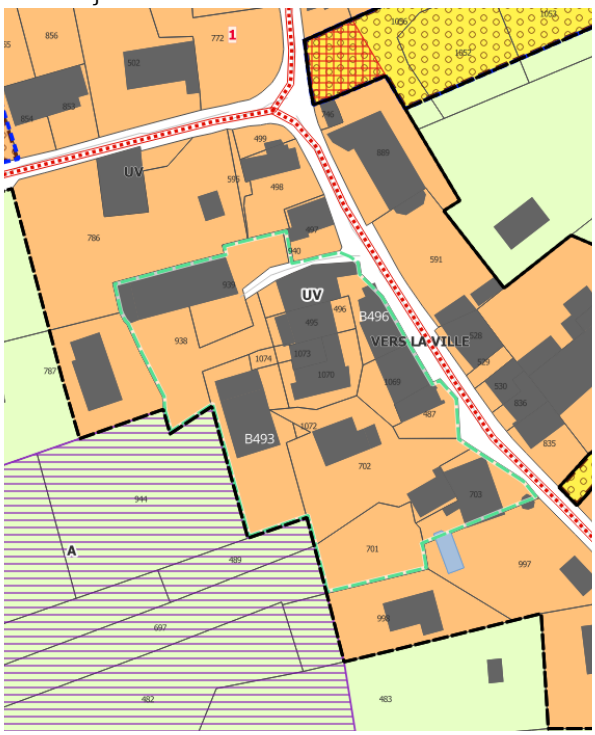
Lors de la révision générale du PLU, il était apparu un enjeu fort d'aménagement et de préservation du patrimoine bâti dans le secteur de l'impasse de la Forge. Un PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) avait été mise en place pour permettre un temps de réflexion. Il est nécessaire aujourd'hui d'intégrer des prescriptions nouvelles dans le PLU pour encadrer l'évolution du site.
La commune souhaite encadrer les possibilités d'évolution du secteur par la mise en place :

- d'un secteur spécifique au règlement graphique,
- de règles adaptées dans le règlement écrit pour encadrer la densification, préserver les bâtiments anciens, gérer le stationnement…

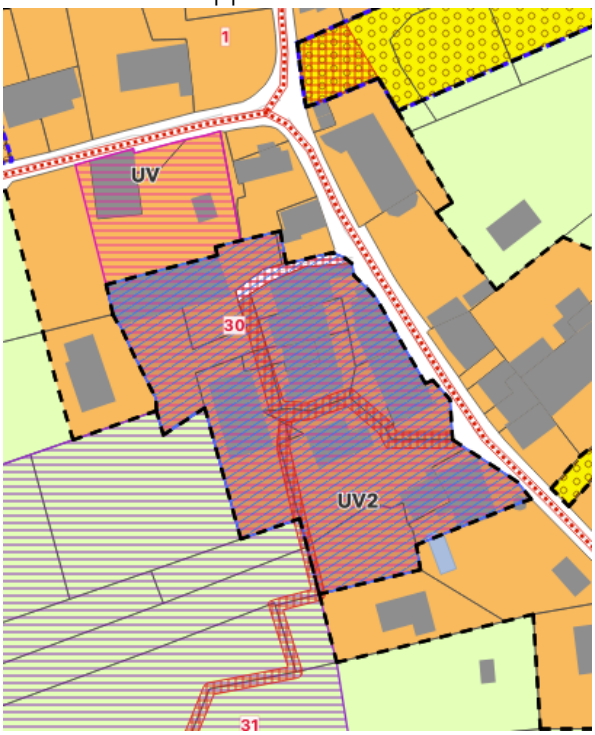
2. Évolution du règlement graphique

Les évolutions suivantes sont prévues :

- Suppression du périmètre de PAPAG.
- Création d'un secteur UV2 permettant de définir des règles spécifiques pour ce secteur ancien : le règlement doit permettre aux constructions d'évoluer tout en préservant la qualité du bâti.
- Ajout d'une trame « Secteur d'intérêt architectural et patrimonial à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme » pour soumettre le secteur aux dispositions spécifiques de cette trame et imposer le permis de démolir.
- Ajout d'un emplacement réservé (ER30) au profit de la commune en vue d'une maîtrise foncière communale de l'impasse privée pour garantir la desserte de l'ensemble des constructions.
- Ajout d'un secteur avec taille minimale des logements défini en application de l'article L151-14 CU.



Extrait du PLU opposable



Extrait du PLU après modification n°1

UV2 - Secteur urbain de densité forte (secteur de la Forge)
Emplacement réservé
Secteur d'intérêt architectural et patrimonial à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
Secteur avec taille minimale des logements défini en application de l'article L151-14 CU

Cela conduit donc à la création de l'ER30.

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface
30	Maitrise foncière de l'impasse de la Forge	Commune de Nonglard	372 m²

3. Évolution du règlement

Article	Règle proposée par la modification n°1	Justification
	CARACTERE DE ZONE	
	Cette zone comprend : - Secteur UV, correspondant cœur du Chef-lieu (centre-village), et comportant : - le secteur UV1 (avec une mixité des fonctions urbaines affirmée) - **le secteur UV2 (secteur de la Forge)** - le secteur UV3 (secteur du centre village)	Il convient d'ajouter la référence au nouveau secteur UV2 dans le caractère de la zone en début de règlement des zones UV et UH. .
	ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	
2-1	**Dans le secteur UV2 de la Forge, la démolition des constructions existantes est soumise à permis de démolir.**	La mise en place d'un « secteur d'intérêt architectural et patrimonial à protéger » en UV2 impose l'instauration du permis de démolir selon les dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
2-1	~~Dans le périmètre d'études repéré au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme, et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU, seules sont autorisées :~~ ~~• Les adaptations, le changement de destination, la réfection des constructions existantes.~~ ~~• Les extensions, et les annexes (maximum 2, accolées ou non) dans la limite d'un total cumulé de 40 m2 de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.~~	La règle concernant le PAPAG est supprimée puisque ce dernier est caduc, en cohérence avec la suppression du périmètre au règlement graphique.
	ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	
3-1	• **Dans le secteur UV2, dans le secteur définissant une taille minimale des logements** défini en application de l'article L151-14 CU, chaque logement nouveau construit ou rénové doit présenter une surface de plancher au moins égale à 60 m².	Afin d'encadrer le nombre de logements en UV2, le règlement fixe une surface minimale s'appliquant à ce secteur pour toute construction ou rénovation de logement. Cela permet d'éviter la réhabilitation en de trop nombreux logements de petite taille dans un secteur contraint, tant par la desserte que par les possibilité de stationnement.

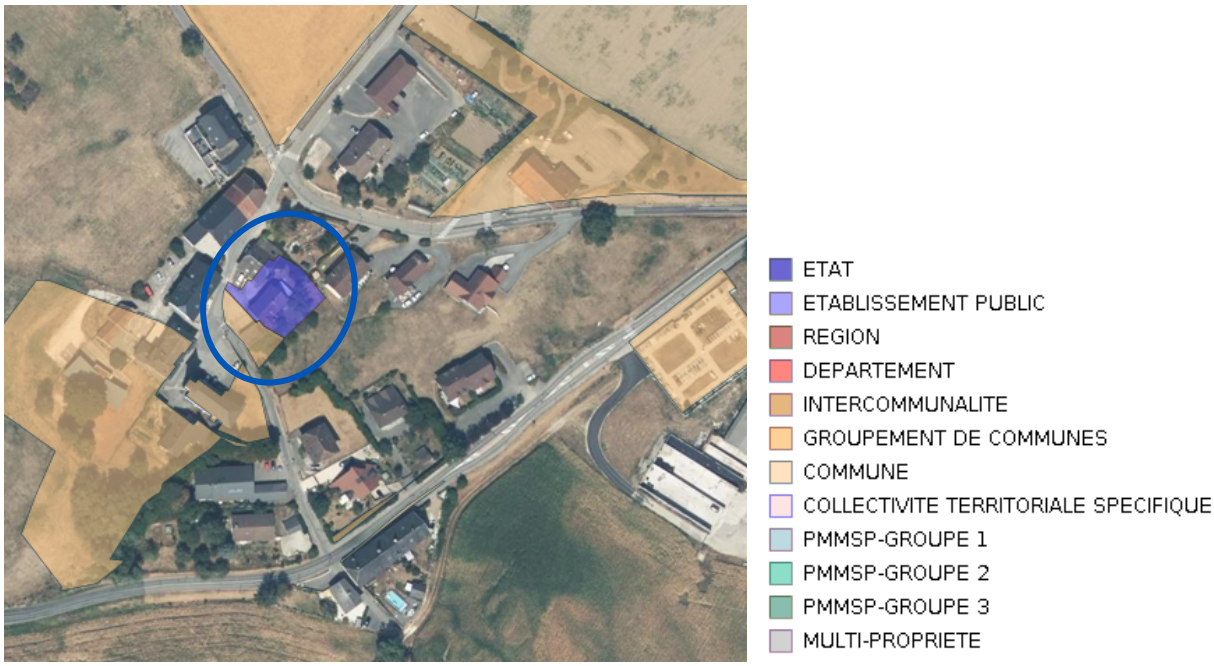
ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		
4-1	Les constructions, y compris les annexes et piscines, doivent s'implanter avec un : - Retrait de ~~7m minimum par rapport à l'axe des voies publiques, de l'emprise publique et aux voies privées ouvertes au public~~ 5 m à la limite des emprises publiques et des voies. - Retrait de ~~9 m par rapport à l'axe~~ 6 m par rapport à la limite de l'emprise des RD hors agglomération pour les bâtiments principaux **Pour les secteurs UV, ~~et~~ UV1, UV2** : les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans cette bande de recul à condition : • Qu'elle s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant. • qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.	Les distances de recul sont reformulées pour définir le recul par rapport à la limite d'emprise et non par rapport à l'axe des voies. En effet, l'axe des voies est difficile à identifier lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme : - de 7 à 5 mètres vis-à-vis des voiries communales, dont l'emprise est d'environ 4m de large, en cohérence avec les autres communes de la CCFU - de 9 à 6 mètres vis-à-vis des RD. La disposition concernant les extensions des bâtiments principaux est appliquée au secteur UV2.
4-4-3	**Hauteurs :** **4-4-3- En secteur UV2** En cas de démolition des constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra pas excéder la hauteur des bâtiment préexistants ou celles des constructions situées sur les tènements adjacents (hauteur mesurée au sommet du bâtiment). En cas de voisinage avec plusieurs constructions, la hauteur à retenir sera celle du bâtiment voisin le plus haut (hauteur mesurée au sommet du bâtiment).	Dans un souci d'intégration au tissu existant et de respect du patrimoine bâti, les règles de hauteur sont renforcées en secteur UV2 pour toute nouvelle construction.
4-5-2	**Emprise au sol :** **En secteur UV2 :** L'emprise au sol ne pourra dépasser celle des bâtiments existants, y compris en cas de réhabilitation ou en cas de démolition reconstruction.	Dans un souci d'intégration au tissu existant et de respect du patrimoine bâti, les règles d'emprise au sol sont renforcées en secteur UV2. La règle proposée oblige à conserver la même surface d'emprise au sol, quel que soit le type de projet : démolition/reconstruction ou réhabilitation.
ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
5-3	**Linéaire maximum de façade** **En secteur UV, ~~et~~ UV1, UV2, UV3 :** non réglementé.	Pour ce nouveau secteur, le linéaire de façade n'est pas règlementé.
5-4	**Complémentairement dans le secteur UV2 :** Les lucarnes et les bassines sont interdites. Seules les ouvertures en toiture dans la pente du toit sont admises, à condition à condition que la surface de ces ouvertures présente moins de 15% de la	Tous les types d'ouverture en toiture sont interdits en zone UV2, sauf les ouvertures de type vélux, pour le respect du cadre patrimonial et pour

	surface totale de toiture du bâtiment. Tout autre dispositif ou accident de toiture est interdit.	préserver les volumes et les faitages des toitures. Les ouvertures en toiture dans la pente du toits sont encadrées avec une limitation de leur proportion en toiture ; cela permet notamment d'encadrer le développement résidentiel du secteur UV2 en limitant le nombre de logements aménageables dans les combles.
5-4	Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans, les pentes seront comprises : - ~~entre 50% et 80% en UH et entre 60% jusqu'à 100% en UV)~~ - **secteur UH :** 50 à 80% - **secteurs UV, UV1, UV3 :** 60 à 100% - **secteurs UV2, secteur patrimonial :** pente minimale de 80% - Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale.	Le secteur UV2 est situé dans le secteur d'intérêt architectural et patrimonial à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Traditionnellement, les toitures de constructions à Nonglard présentent une forte pente. Dans le cas de toitures à pans, la pente minimale devra donc être de 80% minimum dans ces secteurs en cohérence avec les caractéristiques des constructions traditionnelles.
ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS		
6-1	**En secteur UV 2 et UV3** : Hors voie de desserte et emprise des bâtiments, les terrains doivent être traités en matériaux perméables.	Dans une optique de traitement architectural et paysager qualitatif, une règle est ajoutée concernant la perméabilité des revêtements au sol.

VII. ÉVOLUTION DU SECTEUR DU CENTRE VILLAGE

1. Contexte

Le secteur du centre-village fait l'objet d'un projet d'équipement public et de logements. Le foncier concerné est entièrement public (commune et établissement public foncier), comme indiqué sur la carte ci-dessous :



Maîtrise foncière sur le secteur du centre-village de Nonglard – Source : DDT 74

Le projet prévoit :

- Une structure dédiée à la petite enfance, qui s'implanterait en rez-de-chaussée ;
- Des logements :
    - à minima 30% de logements sociaux sur le secteur sous maîtrise foncière de l'EPF,
    - des logements libres ;
- Éventuellement, l'implantation de commerces ou de professions libérales.

La rénovation du bâtiment existant sera privilégiée lors de la réalisation de ce projet, tant pour limiter le bilan carbone que pour préserver un bâtiment qualitatif sur le plan architectural.

Le secteur se situe au cœur du chef-lieu, présentant une certaine densité, avec l'existence de maisons de village, qui sont des constructions mitoyennes. Le projet d'équipement et logement devra donc s'insérer dans le tissu bâti dense du cœur de village, et devra donc rechercher une densité et une implantation en cohérence avec l'environnement bâti :

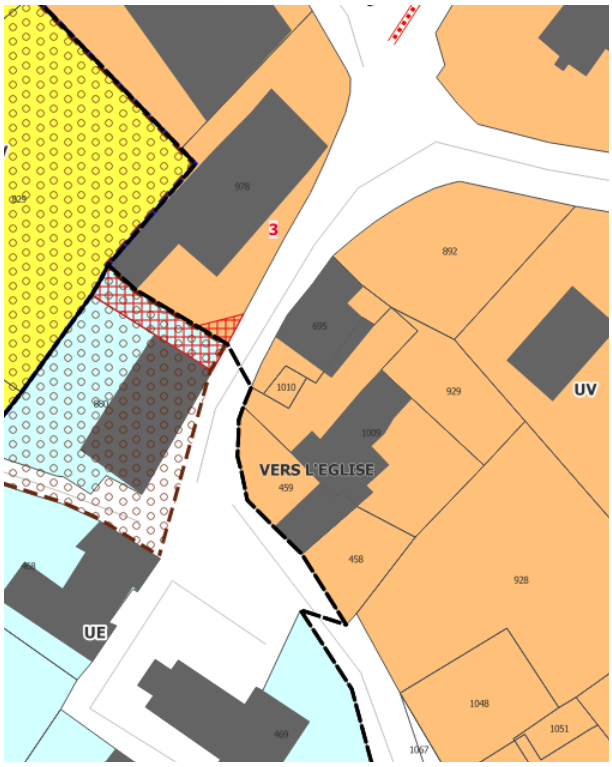
- Implantation sur les limites avec les voies et en mitoyenneté avec les constructions voisines
- Volume important.

Ainsi le secteur UV3 sera exempté des règles de recul vis-à-vis des limites de propriété afin de permettre la mise en œuvre du projet en cohérence avec le tissu bâti voisin et ses modes d'implantation.

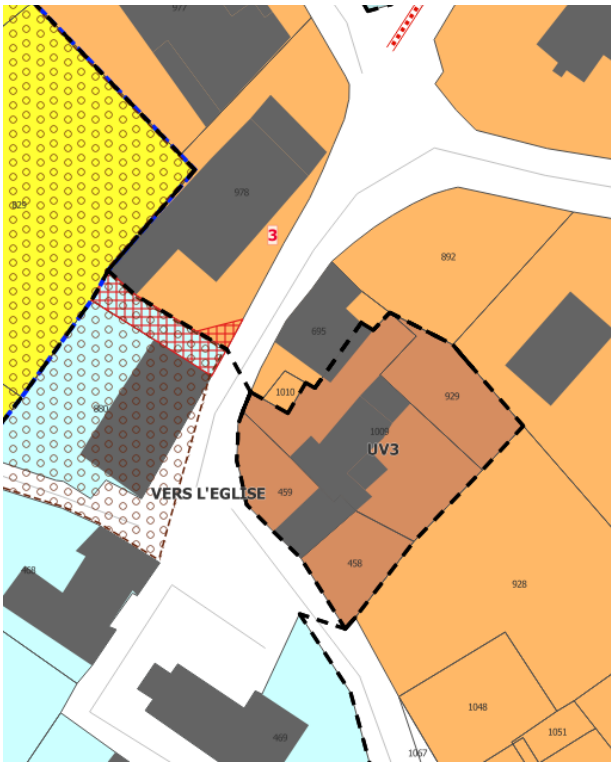
2. Évolution du règlement graphique

Les évolutions suivantes sont prévues :

- Création d'un secteur UV3 pour définir des règles spécifiques (implantation en limite du domaine public, hauteur des constructions et possibilité de commerces identiques à celles de UV1)



Extrait du PLU opposable



Extrait du PLU après modification n°1

UV3 -Secteur urbain de densité forte (centre village)

3. Évolution du règlement

Article	Règle proposée par la modification n°1	Justification
	CARACTERE DE ZONE	
	Cette zone comprend : - Secteur UV, correspondant cœur du Chef-lieu (centre-village), et comportant : - le secteur UV1 (avec une mixité des fonctions urbaines affirmée) - le secteur UV2 (secteur de la Forge) - **le secteur UV3 (secteur du centre village)**	Il convient d'ajouter la référence au nouveau secteur UV3 dans le caractère de la zone en début de règlement des zones UV et UH. .
	ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	
2-3	**L'artisanat et le commerce de détail, uniquement en zones UV1 et UV3, pour rez-de-chaussée,** sont admis sous réserve de ne présenter aucune gêne pour le voisinage et à condition que leur surface soit inférieure à 150m² de surface de plancher par unité créée.	L'artisanat et le commerce sont admis en UV3 selon les mêmes dispositions qu'en UV1. Ceci est d'autant plus justifié que le secteur UV se trouve au cœur du village.
	ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	

4-1	**Pour le secteur UV3** : Les constructions, y compris les annexes, peuvent être implantées jusqu'en limite d'emprise publique ou limite de voie.	Le secteur UV3 n'est pas concerné par les règles de recul, afin de permettre l'implantation d'équipements publics et de logements.
4-4-4	**4-4-4- En secteur UV3** La hauteur des constructions nouvelles, au sommet des bâtiments, devra être inférieure ou égale à la cote NGF 536,49 m correspondant au sommet de la mairie.	Les hauteurs des bâtiments sont encadrées. Pour assurer une insertion architecturale et urbaine cohérente, la hauteur du faitage de la construction future ne devra pas excéder la hauteur du faîtage du bâtiment de la mairie qui se trouve en vis-à-vis du secteur UV3.
4-5	**En secteur UV, ~~et~~ UV1 et UV3** : le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.	Le secteur UV3 suit les mêmes règles que le secteur UV généraliste.
ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
5-3	**Linéaire maximum de façade** **En secteur UV, ~~et~~ UV1, UV2, UV3 :** non réglementé.	Pour ce nouveau secteur, le linéaire de façade n'est pas règlementé.
5-4	Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans, les pentes seront comprises : - ~~entre 50% et 80% en UH et entre 60% jusqu'à 100% en UV)~~ - **secteur UH :** 50 à 80% - **secteurs UV, UV1, UV3 :** 60 à 100% - **secteurs Uv2, secteur patrimonial :** pente minimale de 80% - Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale.	Le secteur UV3 s'insère dans le cœur de village, où les pentes de toitures sont relativement fortes. Toutefois, le secteur UV3 est hors du secteur d'intérêt architectural et patrimonial à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Aussi le secteur UV3 suit la règle générale de pente du toit correspondant au cœur du Chef-lieu (secteur UV). Ainsi, la pente minimale doit être comprise entre 60 et 100 % dans les secteurs UV, UV1 et UV3 en cohérence avec les caractéristiques des constructions traditionnelles. La règle est reformulée pour être clarifiée pour chaque secteur.
ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS		
6-1	**En secteur UV2 et UV3** : Hors voie de desserte et emprise des bâtiments, les terrains doivent être traités en matériaux perméables	Dans une optique de traitement architectural et paysager qualitatif, une règle est ajoutée concernant la perméabilité des revêtements au sol.
6-2	**6-2/ Bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives** Sauf dans le secteur UV3, les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être traitées en espace	Dans le secteur UV3, les bandes de recul vis-à-vis des limites séparatives n'ont pas lieu d'être traités en espaces verts de pleine terre. En effet, ce secteur présente une très

	vert de pleine terre, excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics. Les plantations seront réalisées avec des essences locales.	faible surface (0,12 ha) au cœur du village, avec des enjeux de densification et de prise en compte de la pente. La prise en compte de la pente nécessitera sans doute des ouvrages de soutènement et il ne semble pas opportun d'exiger de maintenir les bandes de recul par rapport aux limites séparatives en espaces de pleine terre.
ARTICLE 7 : STATIONNEMENT		
7-1	**Habitation** (…) **Toutefois dans le secteur UV3**, il est exigé 2 places de stationnement par logement, quelle que soit la surface des logements.	Le règlement impose 2 places de stationnement par logement, quelle que soit la taille des logements. Ainsi si les logements sont grands, il n'y aura pas d'obligation de créer une 3ème place. Si certains logements ont besoin de places complémentaires, le secteur UV3 est proche des espaces de stationnement public, sous-utilisés pour certains et pouvant donc être mutualisés (place de l'Église, à l'arrière de la mairie et le parking de la Pièce situé à moins de 200 m du secteur UV3).

VIII. LES TRAMES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. Évolution du règlement graphique de la trame « Corridor écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme »

Lors de la révision du PLU, une trame « Corridor écologique à protéger » a été mise en place, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Cette trame intègre par erreur des secteurs bâtis. Il convient par la présente procédure de faire évoluer le règlement graphique en réduisant la trame sur les deux secteurs ci-dessous.

Secteur de Vers le Chêne

La modification n°1 du PLU réduit la trame « Corridor écologique à protéger » aux abords de l'exploitation agricole, située en limite Nord-Ouest de la commune et identifiée ci-dessous.
Le permis de construire des bâtiments de l'exploitation a été instruit et accordé durant l'élaboration du PLU ; aussi il y a eu une erreur liée à la non mise à jour du cadastre au moment de l'établissement des cartes et plans. Les deux tunnels agricoles ont quant à eux été installés en 2015 avant l'élaboration du PLU.
La succession de photos aériennes ci-dessous montre bien qu'une occupation du sol a débuté vers 2015, avec des terrassements et l'implantation de deux tunnels. En 2020, soit quelques mois après l'approbation du PLU (septembre 2019), de nouveaux bâtiments agricoles avaient pris place.
Aussi il semble cohérent de reprendre les contours de la trame « Corridor écologique à protéger » pour soustraire cette exploitation agricole.



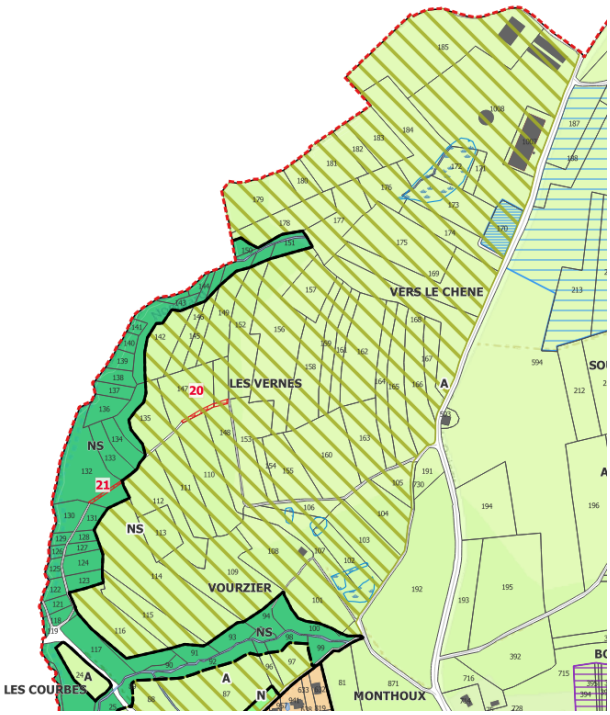
Vers le Chêne en 2012 (c)ign



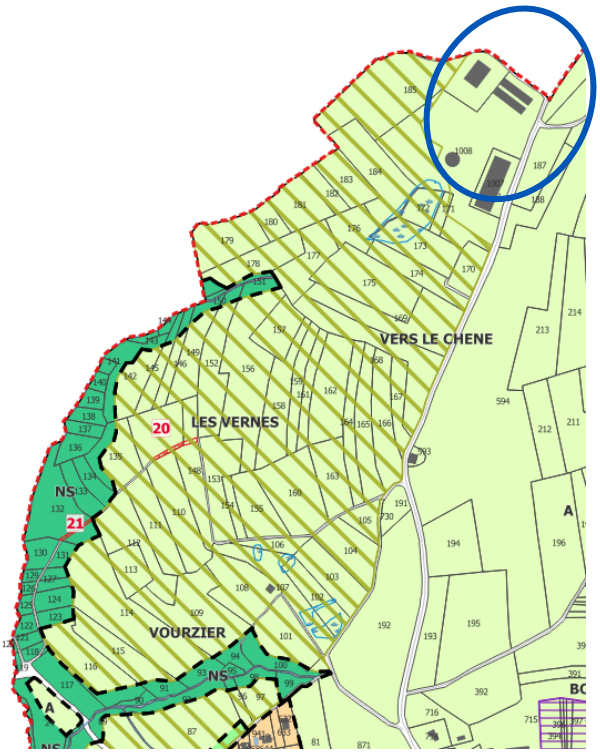
Vers le Chêne en 2015 (c)ign



Vers le Chêne en 2020 (c)ign



Extrait du PLU opposable

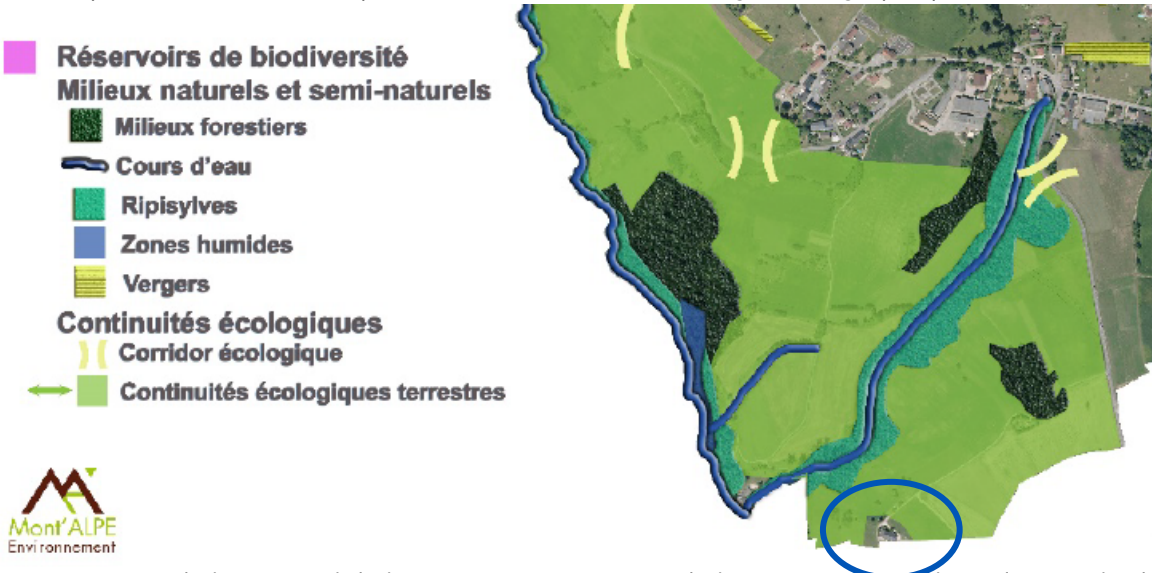


Extrait du PLU après modification n°1

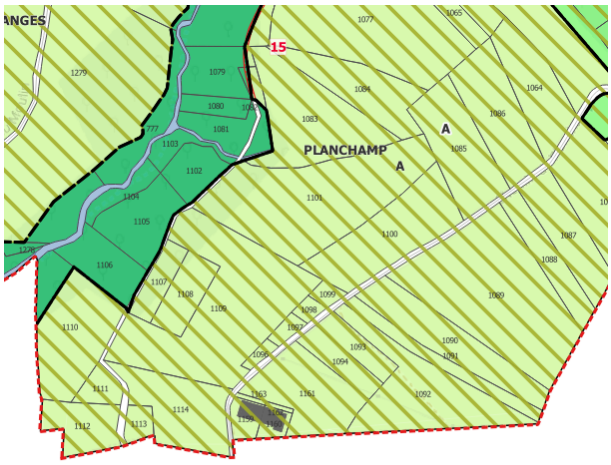
De plus, le SCoT approuvé en 2025, demande de délimiter plus précisément « les espaces naturels d'intérêt écologique majeur » et d'évaluer « la fonctionnalité et la localisation des corridors écologiques », et autorise toutefois « l'évolution mesurée des occupations préexistantes ».
Ainsi au regard du SCoT, cet ajustement de dessin de la trame est justifié.

Secteur de Planchamp

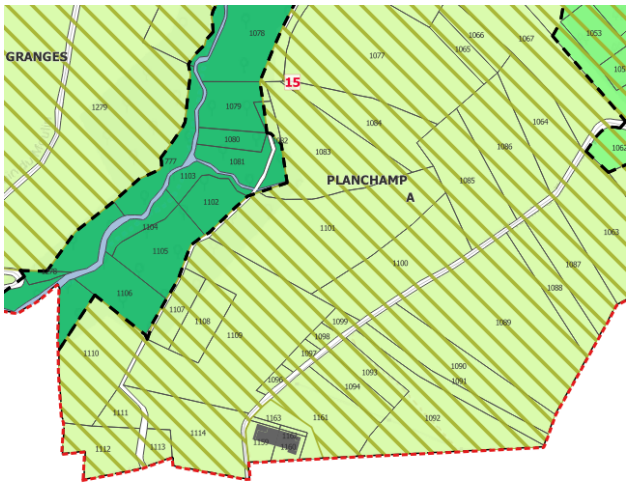
Le plan de zonage du PLU opposable intègre, dans la trame « Corridor écologique à protéger », un bâtiment au Sud du territoire communal. Toutefois, dans la carte des trames vertes et bleues de l'état initial de l'environnement (et présentée dans le PLU approuvé en 2019), ce bâtiment n'est pas inclus dans les continuités écologiques terrestres identifiées (cf extrait de carte ci-dessous).
Par souci de cohérence avec le rapport de présentation du PLU, et en particulier avec l'état initial de l'environnement, la présente procédure propose d'exclure les parcelles concernées de la trame corridor afin de réparer une erreur de report lors de l'élaboration du règlement graphique du PLU.



Extrait de l'état initial de l'environnement – Carte de la trame verte et bleue de Nonglard



Extrait PLU opposable



Extrait PLU après modification n°1

2. Évolution du règlement écrit de la trame « Corridor écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme »

Article	Règle proposée par la modification n°1	Justification
2-3 **Zone A**	**Dans les secteurs ~~agricoles~~ de corridor écologique identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :** seuls sont autorisés : • Les évolutions des bâtiments existants nécessaires à l'activité agricole, à la condition de maintenir les fonctionnalités écologiques, au travers d'aménagements confortant le maillage végétal et préservant les perméabilités des tènements concernés. Sont uniquement admis : o Les installations photovoltaïques en toitures, o Les modifications de façades, o Les constructions et aménagements nouveaux sont autorisés uniquement en extension d'urbanisation existante, sous réserve d'une bonne intégration environnementale et d'absence d'atteinte à la préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques. • (…) • Pour les constructions existantes non liées à l'activité agricole, se reporter aux dispositions ci-dessous pour les modifications et extensions possibles au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.	Le terme 'agricole' est supprimé de la dénomination des secteurs de corridors écologiques. En effet, le règlement de cette trame s'attache à encadrer les occupations et utilisation du sol au regard de l'enjeu écologique et non de l'usage agricole des sols. En cohérence avec les possibilités d'évolutions autorisées par le SCoT approuvé en juillet 2025, le règlement admet l'évolution du bâti existant dans les secteurs concernés par un corridor écologique identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les installations photovoltaïques en toiture et les modifications de façades seront donc autorisées.
2-3 **Zone A**	**Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations existantes non liées aux exploitations agricoles (y compris pour les constructions existantes dans les**	En cohérence avec les possibilités d'évolutions autorisées par le SCoT approuvé en juillet 2025, la règle ci-contre est étendue aux

	corridors écologiques) sont autorisées sous conditions : (…)	constructions existantes dans les corridors écologiques identifiés au règlement graphique.
2-3 **N**	**Dans les secteurs ~~naturels~~ de corridor écologique identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :** seuls sont autorisés • ~~Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole~~ • Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les continuités écologiques existantes • La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux • Toute intervention sur les haies existantes devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Il est exigé que la haie soit reconstituée en recourant aux essences locales identifiées sur le site. • Les constructions et installations autorisées dans les espaces de continuités agricoles devront maintenir leurs fonctionnalités, voire les restaurer si besoin, au travers d'aménagements confortant le maillage végétal (plantation de haies, de bosquets, d'arbres fruitiers…) et les perméabilités des tènements concernés (absence de clôture ou clôture franchissable par la faune, végétalisation des stationnements et des voiries d'accès…). • Les clôtures agricoles devront rester perméables à la faune.	Les règles s'appliquant aux corridors écologiques en zone naturelle sont précisées, avec des ajouts concernant : - Les haies - Les constructions autorisées - La perméabilité des clôtures agricoles Ces évolutions sont réalisées en cohérences avec celles opérées pour la zone A et en compatibilité avec le SCoT du Bassin Annécien approuvé en juillet 2025.
2-3-3 **N**	**2-3-3- En secteur d'intérêt écologique (zones humides) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et Ns uniquement :** • Sont seuls autorisés les légers aménagements uniquement s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels (y compris cheminements piétonniers). • Seuls sont autorisés les travaux d'entretien des berges des cours d'eau, y compris les travaux de gestion sylvicole des ripisylve, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux fonctions des services publics ou d'intérêt collectif. • Sont aussi autorisés les travaux uniquement s'ils s'avèrent indispensables à la bonne gestion des zones humides ou au maintien de la biodiversité.	La mention des secteurs concernés est complétée pour faciliter la compréhension de la règle et améliorer la cohérence entre le règlement et le plan.

3. Évolution du règlement écrit et graphique pour la protection des haies

Le PADD du PLU approuvé en 2019 définit l'action « En maintenant les haies agricoles qui participent au captage d'une partie des eaux pluviales. » dans l'orientation n°2 « Maitriser et réduire les sources de pollution » de l'axe « Cadre de vie ».

Or il s'avère qu'aucune haie n'a été identifiée sur le règlement graphique du PLU approuvé en 2019. Il convient donc de compléter la traduction réglementaire.

Toutefois dans le PLU précédent (PLU de 2008), des haies avaient été repérées.



Haies repérées dans le PLU de 2008

Aussi, il apparait nécessaire d'ajouter le repérage des haies dans le PLU en vigueur, d'autant que le règlement du PLU approuvé en 2019 définit des prescriptions à ce sujet, même si le règlement ne cite pas explicitement les haies :

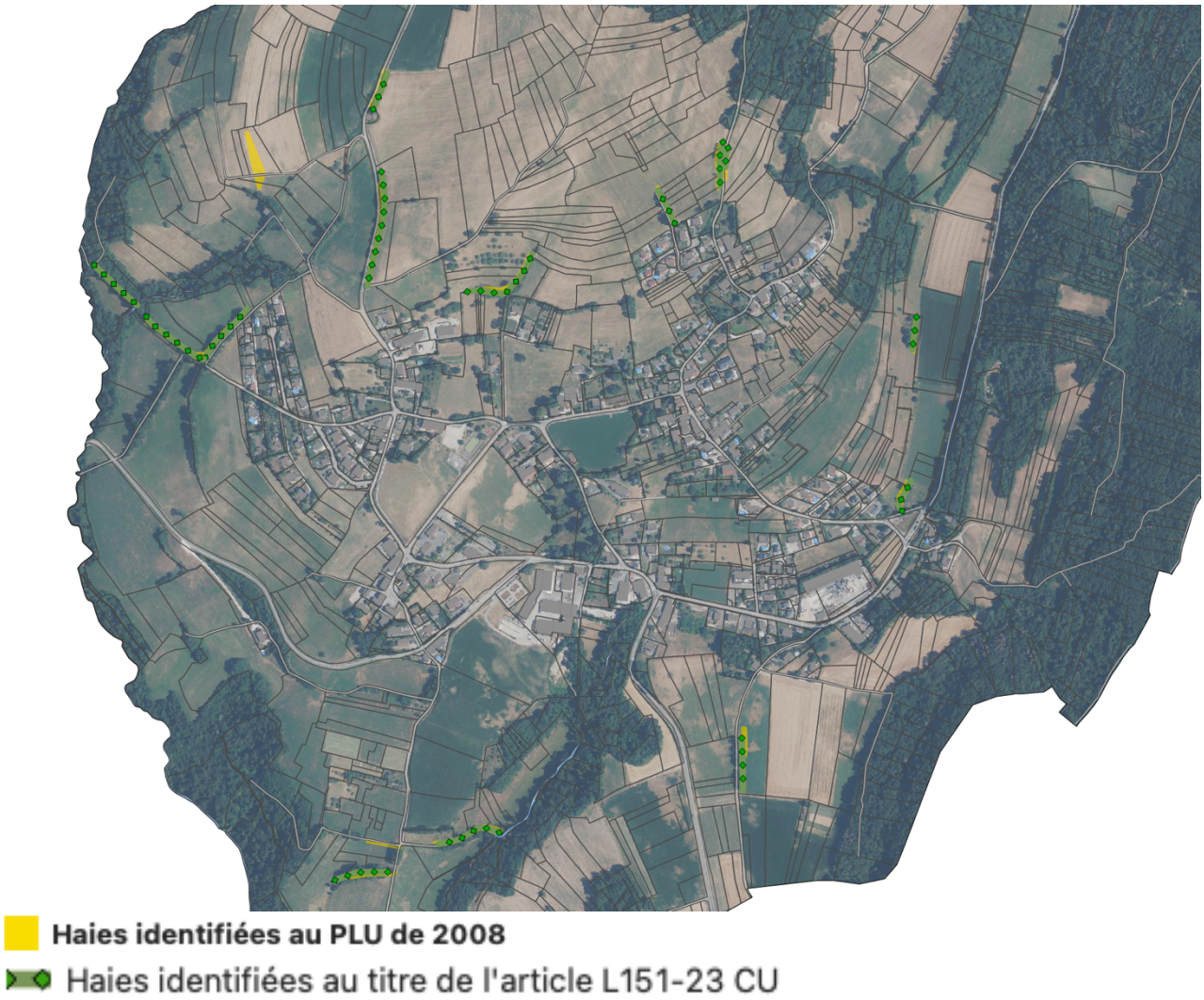
- ***Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme*** *devront être pris en compte. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.*

Modification du règlement graphique

La présente modification du PLU propose donc de modifier le règlement graphique pour ajouter le repérage des haies sur la base des haies identifiées dans le PLU de 2008. Ce repérage est ajusté sur deux points :

- La trame n'est pas reportée sur les haies qui n'existent plus

La trame est maintenue sur les haies qui se trouvent dans le tracé d'un emplacement réservé défini pour mise en œuvre du schéma cyclable ; en effet, le projet d'itinéraire cyclable devra préserver la haie identifiée pour limiter les incidences paysagères et écologiques.



Repérage des haies



Repérage des haies au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Modification du règlement écrit

En lien avec l'ajout de la trame au règlement graphique, il convient de mettre en cohérence le règlement du PLU.

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS		
A **N**	• **Les ~~éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme~~ haies identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** devront être pris en compte. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.	Au lieu de viser les « éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme » qui sont un terme très généraliste, la modification précise la formulation en citant explicitement les haies par le terme « haies identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ».

IX. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR DÉVELOPPER LES MODES ACTIFS

1. Création d'emplacements réservés pour compléter le maillage piéton

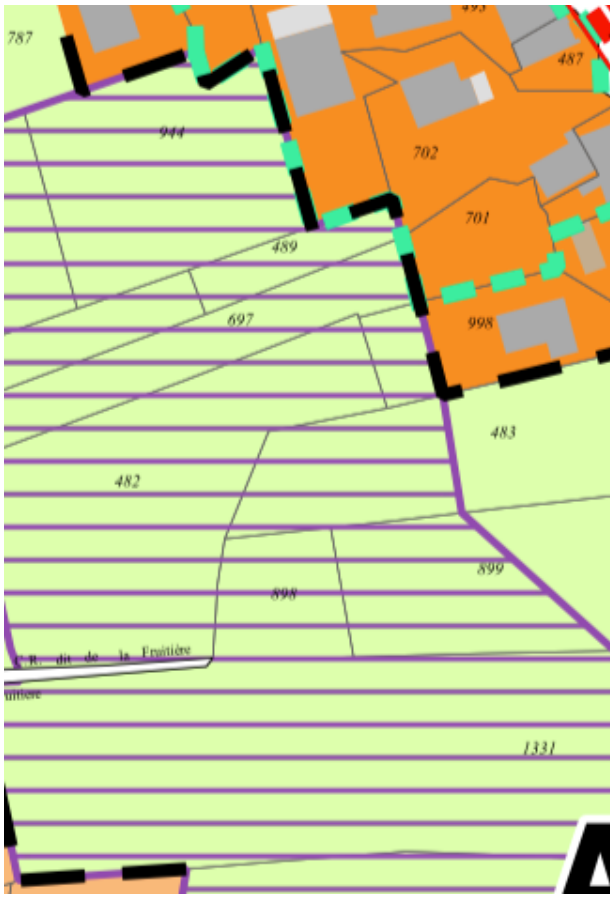
Ajout de l'ER31

Afin d'améliorer le maillage piéton, l'ER31 est créé afin de rétablir l'ancien chemin rural menant à la Fruitière en chemin piéton, connectant la montée du Château au secteur UV2 Vers la Ville.

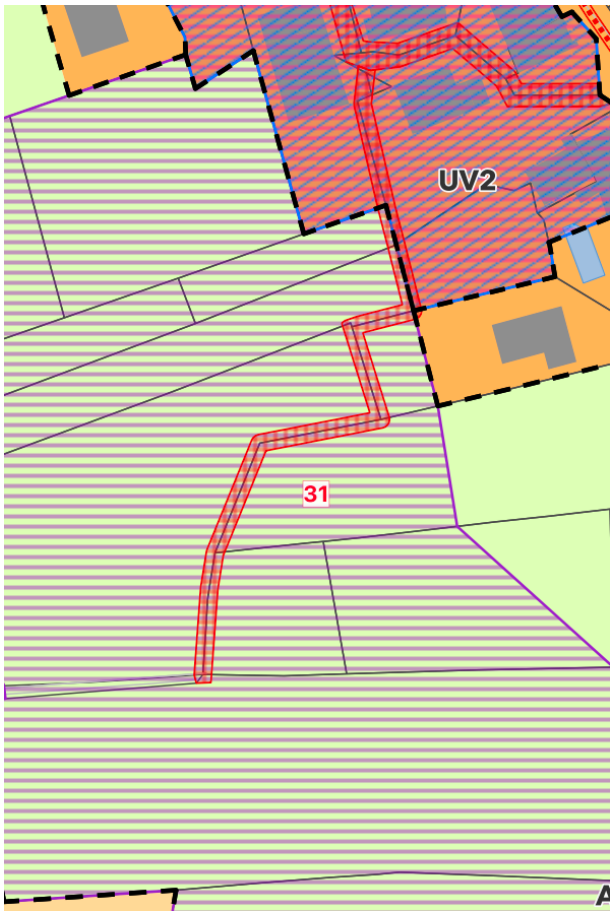
Cela conduit donc à la création de ER31 au règlement graphique comme suit :



Localisation de l'ER31 après modification n°1 du PLU



Extrait PLU opposable

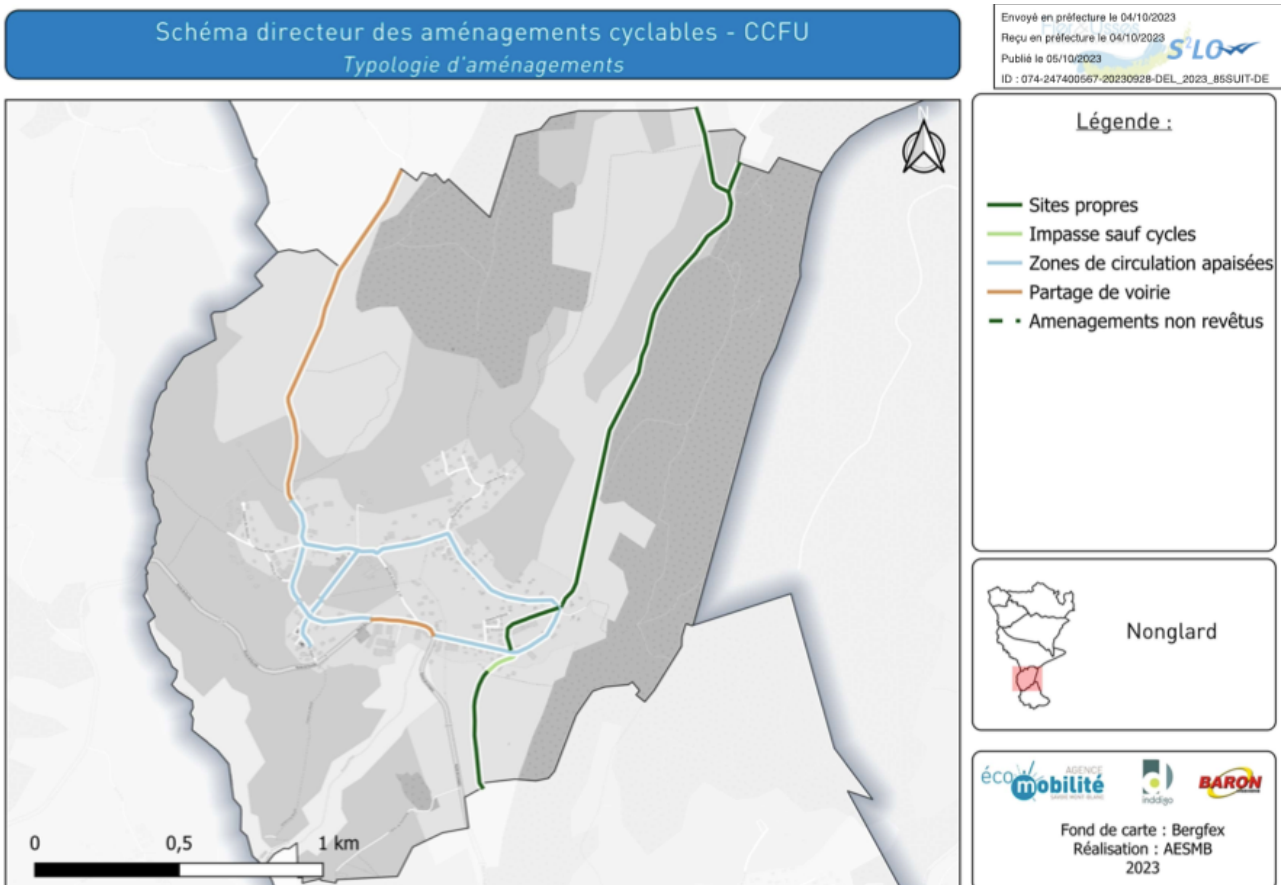


Extrait PLU après modification n°1

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface
31	Rétablissement de l'ancien chemin rural de la Fruitière en cheminement piéton	Commune	406 m²

2. Évolution et création d'emplacements réservés pour la mise en œuvre du schéma cyclable

La CCFU souhaite poursuivre la mise en œuvre de son schéma directeur cyclable à l'échelle intercommunale.



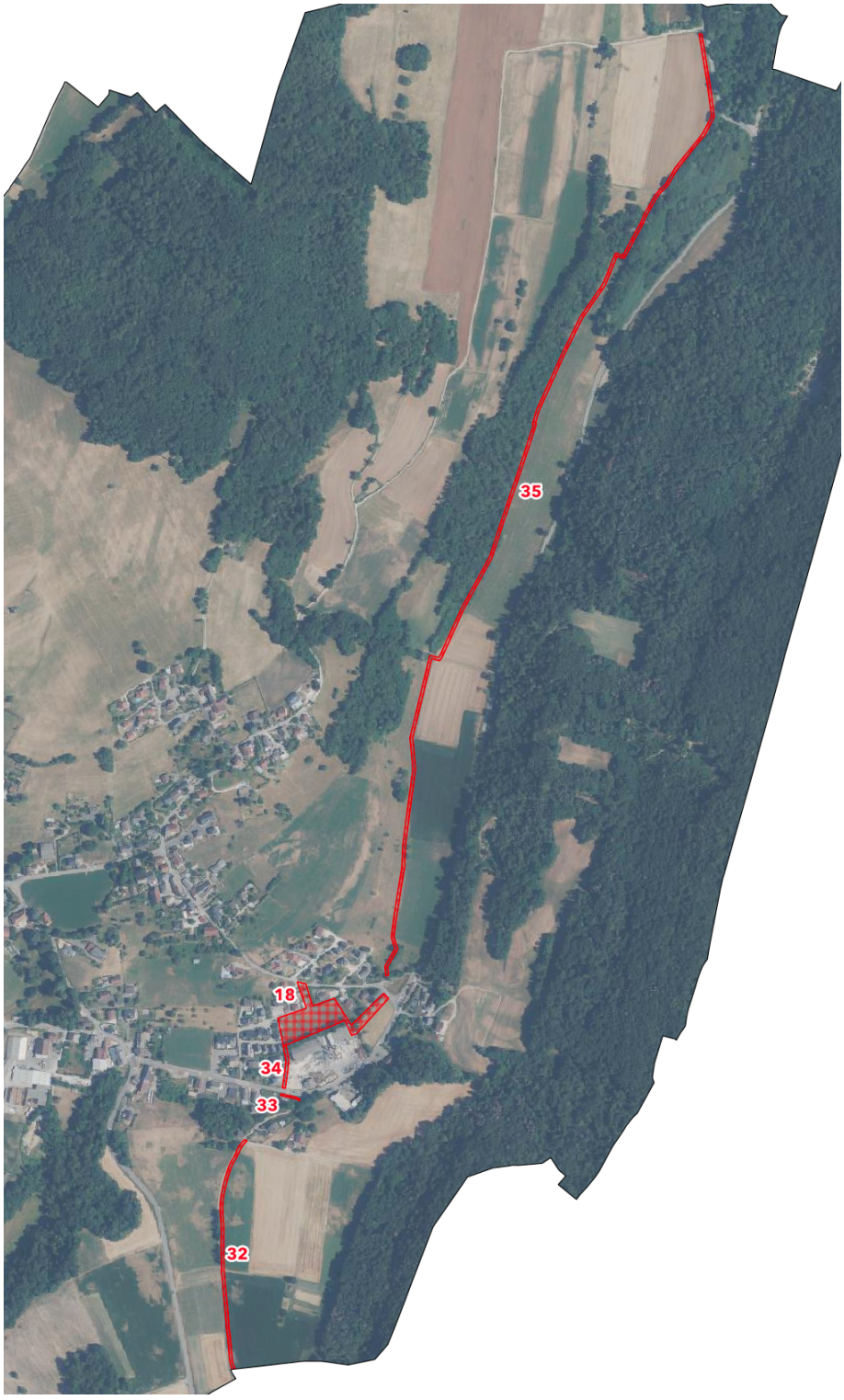
Aménagements prévus par le schéma directeur cyclable de la CCFU

Dans ce but, la procédure de modification crée de nouveaux emplacements réservés et fait évoluer l'ER18 :

- **L'ER32** qui prend la suite d'un emplacement réservé sur la commune voisine de Lovagny et qui permet de rejoindre le centre de Nonglard en évitant le bord de la RD14, qui supporte un trafic routier assez important. L'ER couvre une largeur de 4,5 m dans l'hypothèse où la voie cyclable serait réalisée en doublement du chemin rural. Il représente une surface de 0,18 ha.
- Entre le croisement du chemin du Bouchet et le chemin rural dit de Rochat, la présence de maisons avec leurs jardins impose de réaliser une portion en voie partagée.
- **L'ER33** se situe le long de la RD44 depuis le chemin du Bouchet jusqu'au passage piétons qui est aussi le lieu le plus adapté pour que l'itinéraire cyclable croise la RD44. L'ER33 permettra d'élargir le trottoir pour réaliser une bande cyclable. L'ER 33 présente une largeur de 3 mètre et couvre 99 m^2.
- **L'ER34**, permet de faire passer la voie verte entre le lotissement existant (chemin du Marais) et l'entreprise installée dans la zone UX, afin de rejoindre un tracé au Nord de la zone UX et éviter le bord de la RD44. Il présente une largeur de 5 m et couvre 357 m^2 en secteur artificialisé.
- Au Nord de la zone UX, il n'est pas nécessaire d'ajouter un ER puisqu'il existe l'**ER18** pour « Cheminement piéton, bassin de rétention, équipements de loisirs ». Ainsi, par le biais de l'ER18, la voie verte pourra rejoindre la route de la Ville. Toutefois, il est nécessaire de compléter l'objet de l'emplacement réservé en ajoutant la possibilité de faire passer la voie verte.
- Depuis la route de la Ville, le nouvel **ER35** permettra de rejoindre Sillingy. Le schéma cyclable indique le fuseau global, à savoir relier en mode cyclable Nonglard et Sillingy. Il a été choisi de définir un tracé dédié et déconnecté du bord de la RD44 pour assurer la sécurité des cyclistes. Ce nouveau ER s'appuie au Sud de son tracé sur l'existence d'une haie située à l'Est (qui sera préservée) et qui permet de limiter l'incidence visuelle. L'ER est tracé en limite parcellaire afin d'éviter de couper des tènements agricoles.

Dans la partie centrale du tracé, l'ER s'appuie sur les limites d'un boisement (et préserve donc l'intégrité des parcelles agricoles voisines). Enfin plus au Nord, le tracé évite la limite de la zone humide, afin de ne pas lui porter atteinte. Cet ER présente une emprise de 4,5 m de largeur et couvre 0,77 ha.

- En contrepartie de la création de l'ER35, **l'ER23** de l'autre côté de la route est supprimé. Il présentait une emprise de 1,78 ha. Aussi entre l'ER23 et l'ER35, un hectare d'emplacement réservé est supprimé.



Localisation des ER32 à 35 après modification n°1 du PLU

Cela conduit donc à :

- la modification de l'objet de l'ER18 pour ajouter le terme de voie verte en complément du

cheminement piéton.
- la création des ER 32, 33, 34 et 35 suivants,
- la suppression de l'ER23 au règlement graphique

ER18

18	Cheminement piéton, voie verte, bassin de rétention, équipements de loisirs	Commune	6420

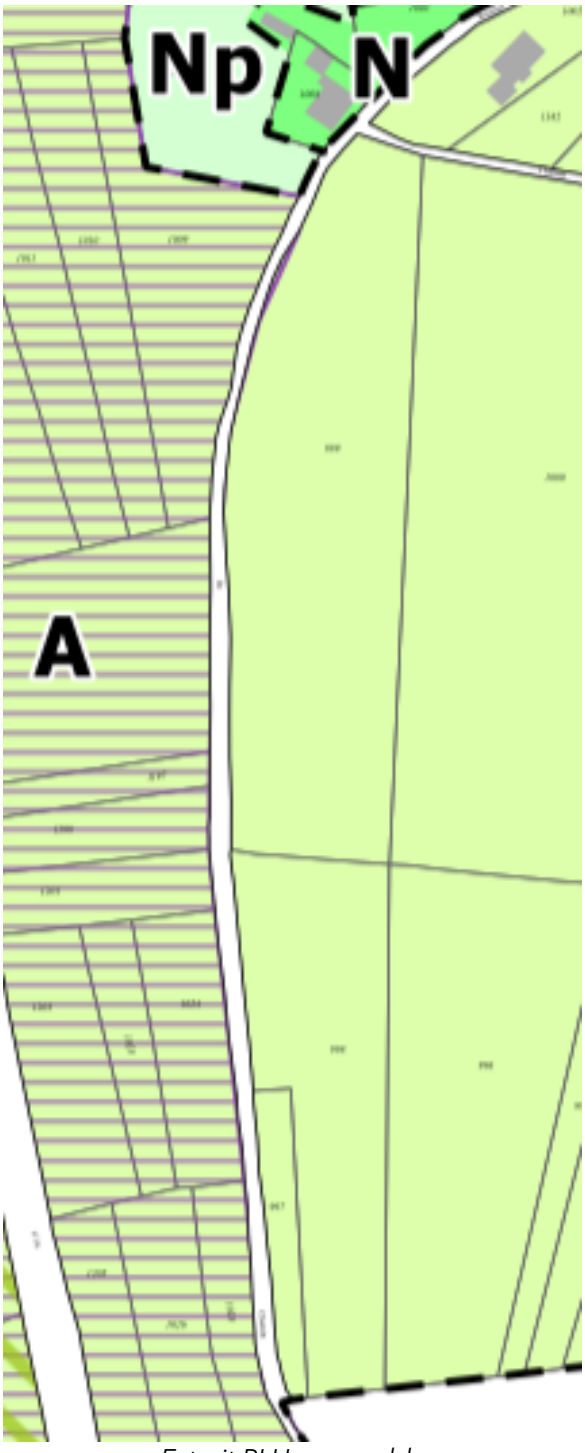
ER32

L'ER32 prend place sur la partie Est du chemin du Bouchet ; il borde une prairie permanente au Sud et un champ d'orge au Nord.
Sur une petite portion il est bordé par une haie, qui fait l'objet désormais d'une identification et d'une protection dans le cadre du PLU au titre de l'article L151-19 CU.

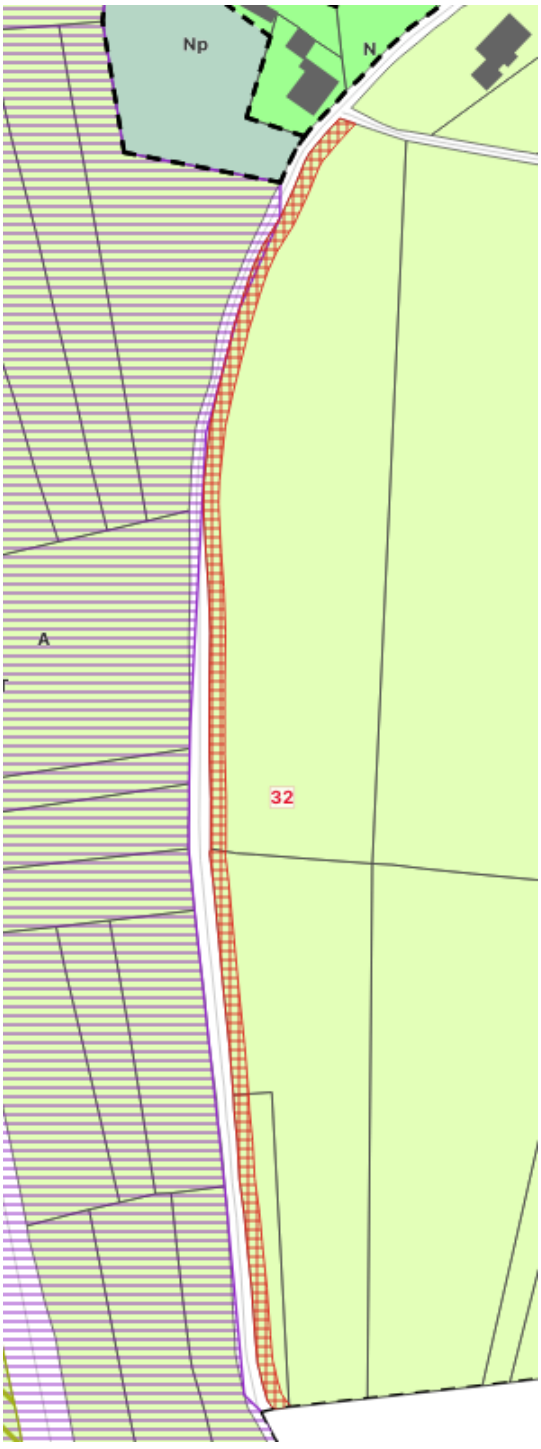




ER situé sur le côté gauche du chemin (vue depuis le croisement chemin du Bouchet / chemin du Rochat)(source : Google streetview)



Extrait PLU opposable



Extrait PLU après modification n°1

32	Création d'une voie verte (4,5 m de largeur)	Commune	1758

ER33 et ER34

Les ER33 et 34 prennent place en milieu ubanisé.

L'ER33 se borde la route du Julliard ; il permettra d'élargir le trottoir pour sécuriser à la fois les piétons et les cycles.

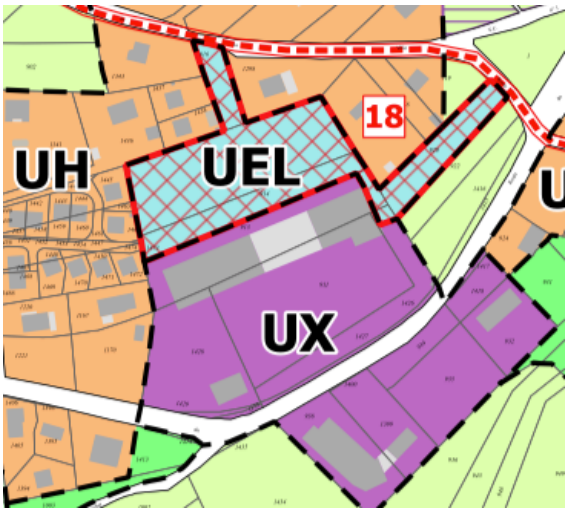


L'ER33 se trouve à gauche de la route du Julliard

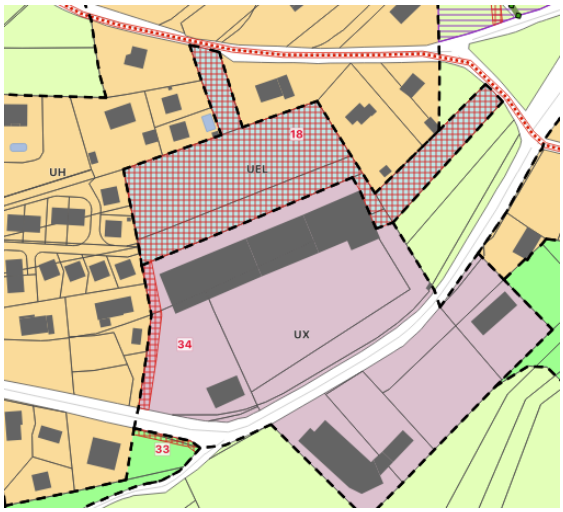
L'ER34 s'insère entre une opération d'habitat et le fond de parcelle d'une entreprise artisanale (mécanique) ; il couvre une surface artificialisée qui sert à l'entreprise de mécanique pour stocker les véhicules en attente.



L'ER34 passera où se trouve l'actuelle camionnette.



Extrait PLU opposable



Extrait PLU après modification n°1

33	Aménagement de cheminement mode doux (3 m de largeur)	Commune	99
34	Création d'une voie verte (5 m de largeur)	Commune	357

ER35 :

L'ER23 est supprimée et un ER35 est créé. En effet, la modification du tracé et de l'emplacement de l'ER permet de prévoir un projet plus qualitatif d'un point de vue foncier et environnemental. Situé le long de la RD, l'ER23 nécessite de réaliser un ouvrage de protection avec la RD, ce qui a des incidences en termes de consommation foncière sur la parcelle agricole et les parcelles en zone Ns. Cet ouvrage de sécurisation vis-à-vis de la RD constituerait un obstacle pour la circulation de la faune. En sortie de Nonglard, l'ER23 fait craindre aussi que ce tracé n'oblige à impacter la zone humide existante.
Son déplacement (par création de l'ER35) en lisière de parcelle évite toutes ces incidences : impact foncier réduit, pas de mur ou autre obstacle à la circulation de la faune, évitement de la zone humide.

En partie Sud, le nouvel ER35 vient s'insérer au niveau du secteur de tri sélectif entre les arbres existants (désormais protégé par un repérage au titre de l'article L151-19 CU) et l'arrêt de bus.



Vue de l'extrémité Sud de l'ER35 ©Google streeetview

Il poursuit son parcours vers le Nord de la commune en pied de talus sur le tracé d'une sente existant et visible sur la photo aérienne (cf photo ci-dessous).



Sentier existant en partie Sud de l'ER35 ©Google

En partie intermédiaire, l'ER35 viendra s'adosser au boisement classé en zone N (mais concerné par aucun inventaire ou statut de protection).



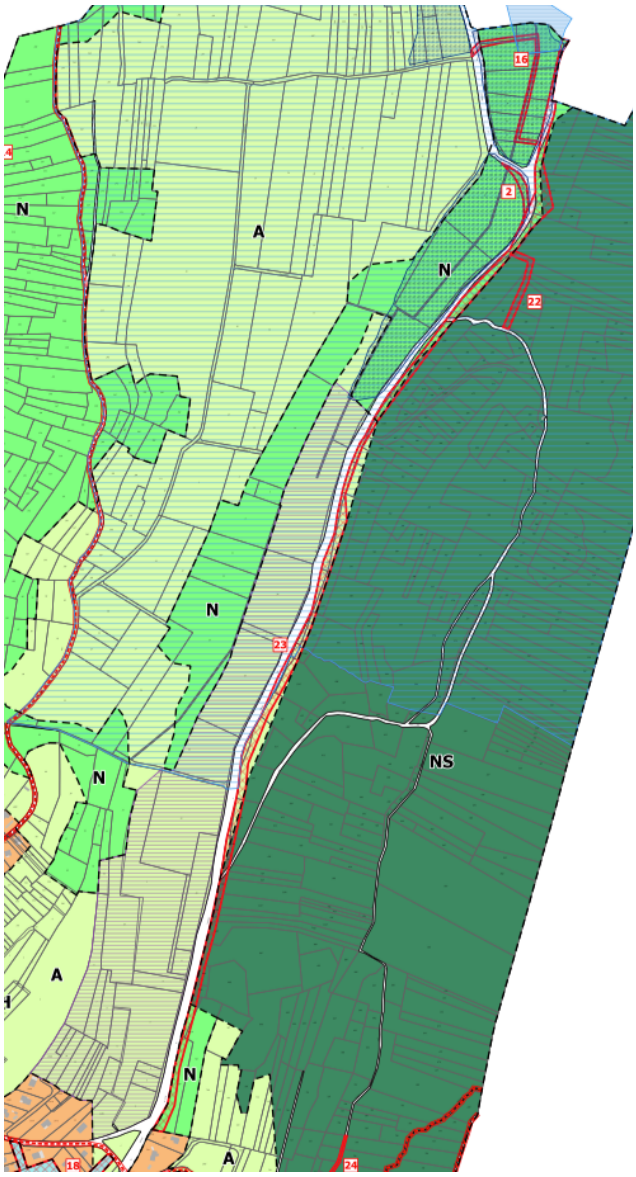
L'ER35 est adossé au boisement ©Google

En partie Nord, l'ER est délimité en zone Agricole, hors du périmètre de la zone humide. Il couvre la desserte agricole.

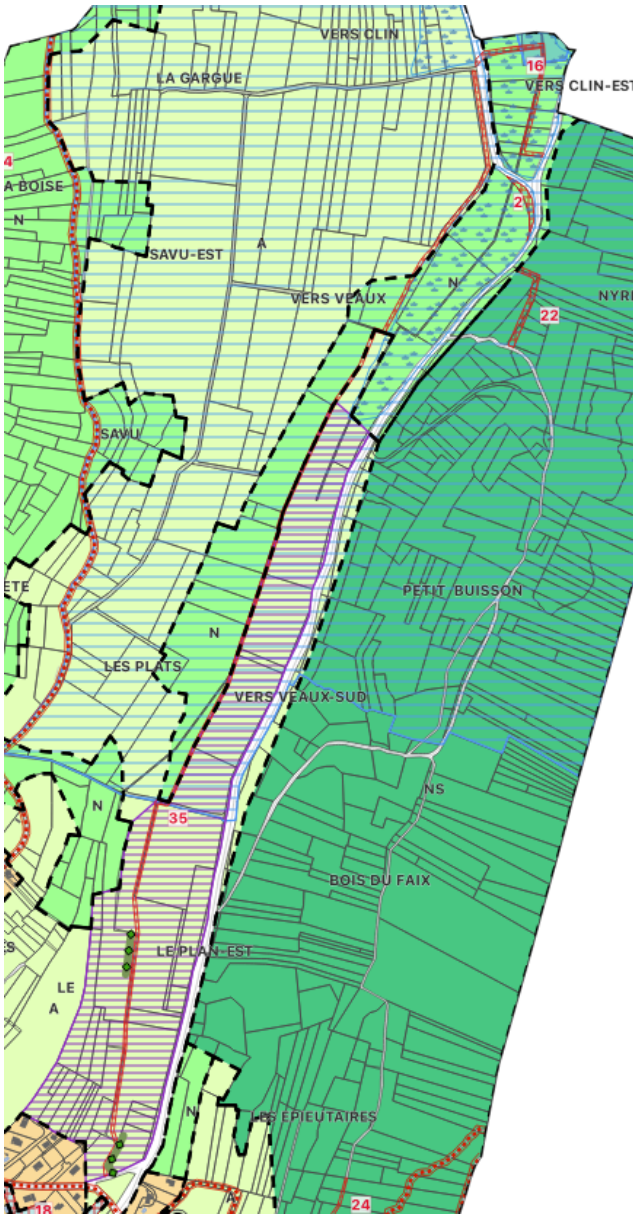


L'ER35 (en vert) entre la zone humide et la parcelle agricole ; en rose l'ER23 supprimé.

Rappelons que la création de l'ER permet de mettre en œuvre le schéma cyclable de la communauté de commune pour favoriser la décarbonation de déplacements (tant de loisirs que du quotidien).



Extrait PLU opposable



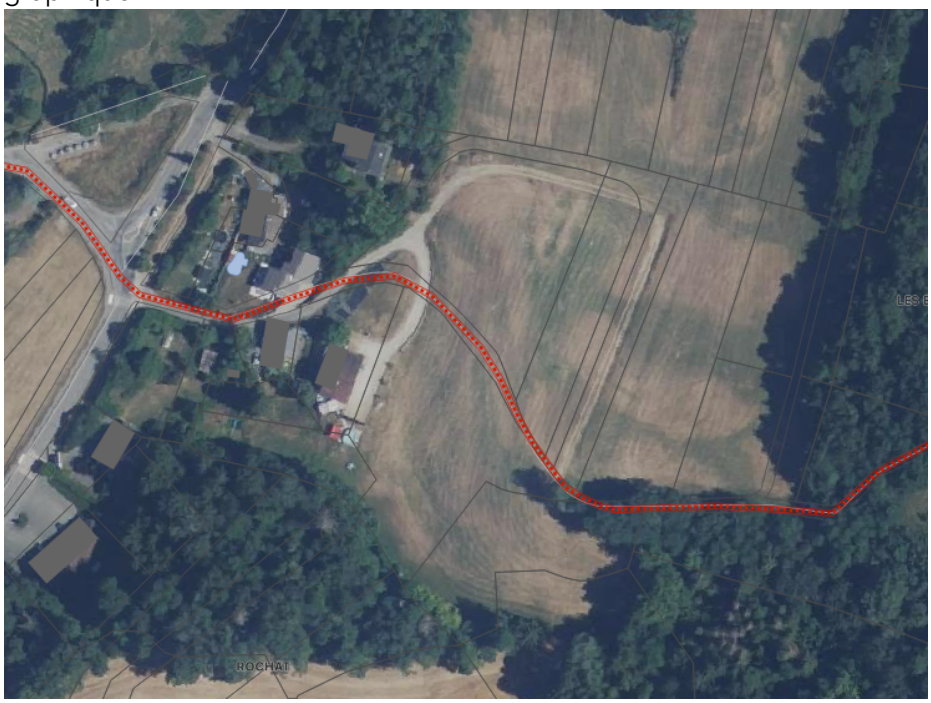
Extrait PLU après modification n°1

~~**23**~~	~~Aménagement de la route de Sillingy pour mode doux~~	~~Commune~~	~~17777~~
35	Création d'une voie verte entre Nonglard et Sillingy (4,5 m de largeur)	Commune	7714

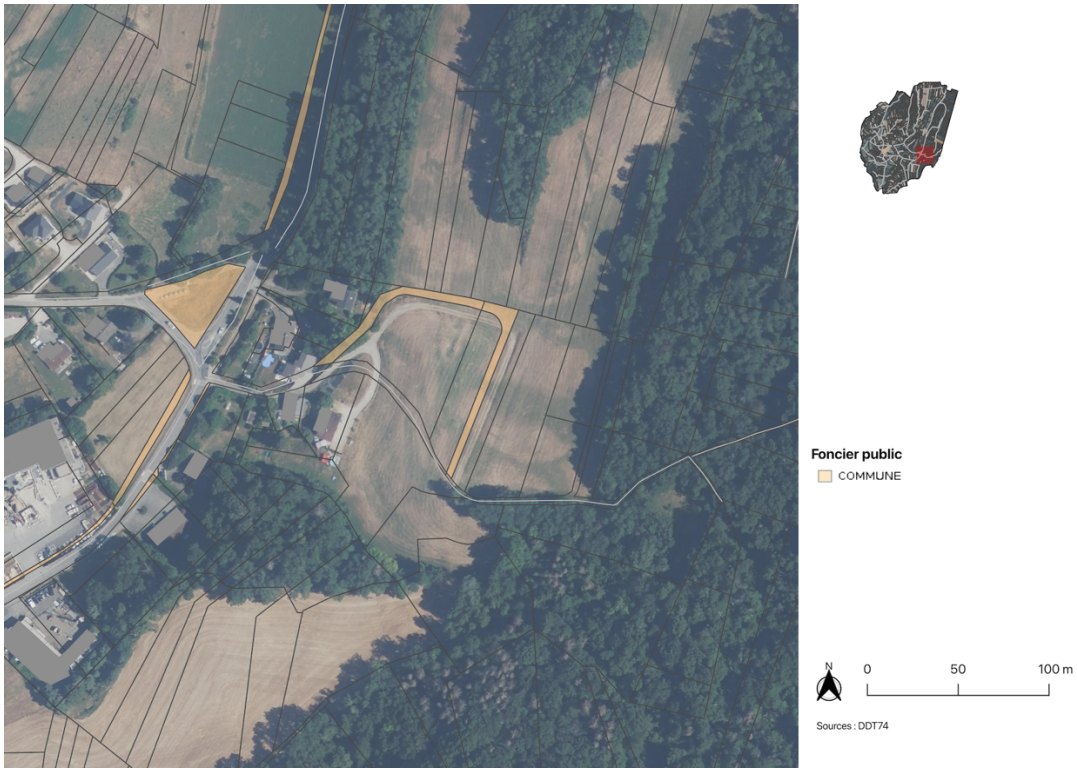
X. ÉVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

1. Modifications du tracé du PDIPR

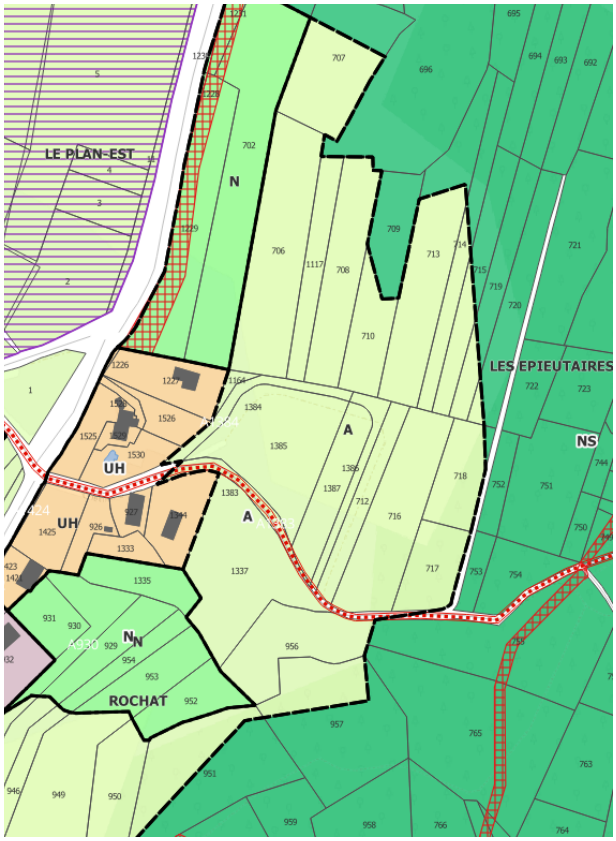
La présente procédure modifie le tracé du sentier Les Epieutaires inscrit au PDIPR pour l'adapter à la réalité du terrain. Cela permet d'éviter de couper une parcelle agricole en deux, et d'utiliser des chemins existants. La photo aérienne ci-dessous montre le tracé réel du sentier qui ne suit pas le tracé repéré au règlement graphique.



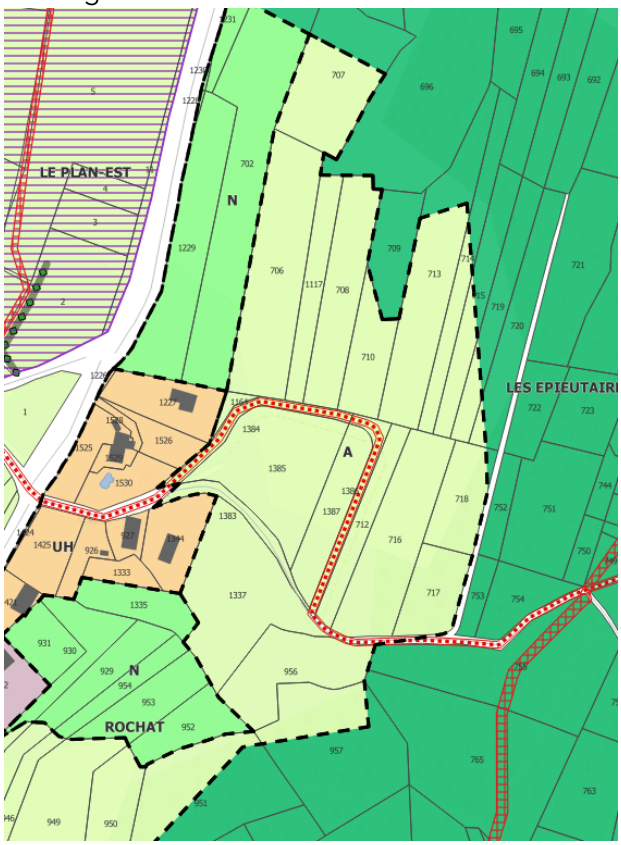
De plus, le tracé réel du chemin appartient à la commune de Nonglard comme le montre la carte ci-dessous.



Ainsi, la modification n°1 du PLU permet donc de mettre en cohérence de repérage « Sentier du PDIPR identifié par le Conseil Départemental au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme » avec la réalité du tracé de ce sentier et évite le morcellement des terrains agricoles.



Extrait du PLU opposable



Extrait du PLU après modification n°1

XI. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Actualisation du chapitre « Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation » commun à toutes les OAP

L'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU concernées par une OAP est modifié.
Le phasage est aujourd'hui lié à l'obtention de la DAACT sur l'OAP en cours de réalisation pour débloquer la suivante. Or, certains projets ne reçoivent jamais leur DAACT ; aussi utiliser comme critère de déblocage la validation de la DAACT de l'OAP précédente n'est pas un indicateur pertinent.
Ainsi il est proposé de prendre comme date de référence la date d'ouverture de chantier (DOC), qui est systématiquement connue par les services instructeurs.
Pour lisser la production de logements dans le temps, il est retenu de permettre le déblocage d'une nouvelle OAP, après un délai de 1 an suivant l'ouverture de chantier (DOC) de l'OAP précédente.

Dispositions modifiées de l'OAP page 4
Rappel : les principes d'aménagement des OAP sont opposables pour les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Ces principes sont complémentaires au règlement (écrit, graphique). **Phasage :** les zones 1AU devront s'ouvrir à l'urbanisation selon le calendrier suivant : dans un premier temps les zones 1AUH puis dans un second temps la zone 1AUV. ~~La condition pour pouvoir urbaniser une zone sera la validation de la DAACT de la zone précédente.~~ Une nouvelle OAP peut être ouverte à l'urbanisation passé un délai de 1 an après l'ouverture de chantier (DOC) de l'OAP précédente.

2. Création d'une OAP thématique A : « Gestion des franges urbaines »

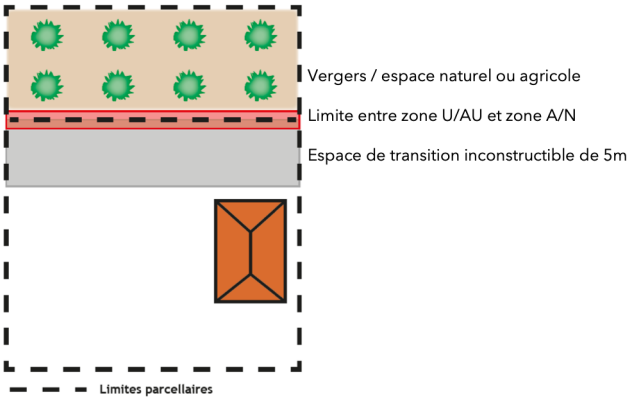
Afin d'améliorer la gestion des franges urbaines sur la commune, la procédure de modification n°1 du PLU de Nonglard ajoute une OAP thématique s'appliquant aux interfaces entre les espaces urbanisés et les zones agricoles ou naturelles sur l'ensemble de la commune.

L'OAP thématique A « Gestion des franges urbaines » fixe des principes d'implantation des constructions et des annexes et détermine des espaces de transition afin d'encadrer les capacités de densification au niveau des franges urbaines en intégrant les différents cas de figure.
L'OAP précise que l'inconstructibilité vaut tant pour les constructions en surface qu'en sous-sol. Toutefois dans cette bande inconstructible, les dispositifs de gestion des eaux pluviales ou eaux usées sont admis.

OAP THÉMATIQUE A : « GESTION DES FRANGES URBAINES»

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

En zone Uv, Uh, Ux, 1AUh, 1AUv,
en limite de zone A ou N :



PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Action 1:

Fixer une bande inconstructible de 5 m de profondeur sur la parcelle en zone U ou 1AU concernée par une frange naturelle ou agricole, lorsque la limite de la zone Uv, Uh, Ux, 1AUh, 1AUv est au contact avec une zone A ou N.

L'inconstructibilité concerne les constructions en surface et les constructions enterrées.

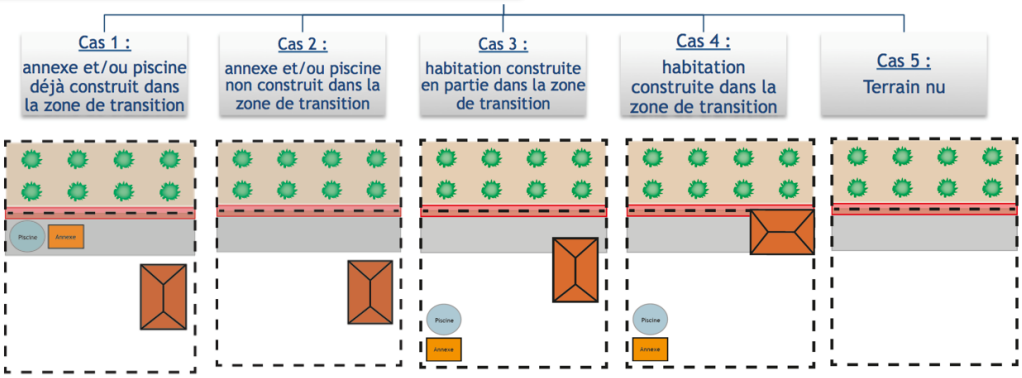
Toutefois, les dispositifs de gestion des eaux usées et/ou de gestion des eaux pluviales peuvent s'implanter, en partie ou en totalité, dans cette frange urbaine (tranchées de dissipation, noues paysagères, rétention, etc...), pourvu que le dispositif fasse l'objet d'un traitement paysager qualitatif s'il est en surface.

Cette bande permet de gérer et encadrer les capacités de densification dans la frange urbaine.

OAP THÉMATIQUE A : « GESTION DES FRANGES URBAINES»

En zone Uh, Uv, Ux, 1AUh, 1AUv,
en limite de zone A ou N :

Les différents cas de figure d'application des prescriptions dans la frange urbaine



- Annexes et/ou piscines possibles en dehors de l'espace de transition
- Extension habitation autorisée en dehors de l'espace de transition

- Annexes et/ou piscines possibles en dehors de l'espace de transition
- Extension habitation autorisée en dehors de l'espace de transition

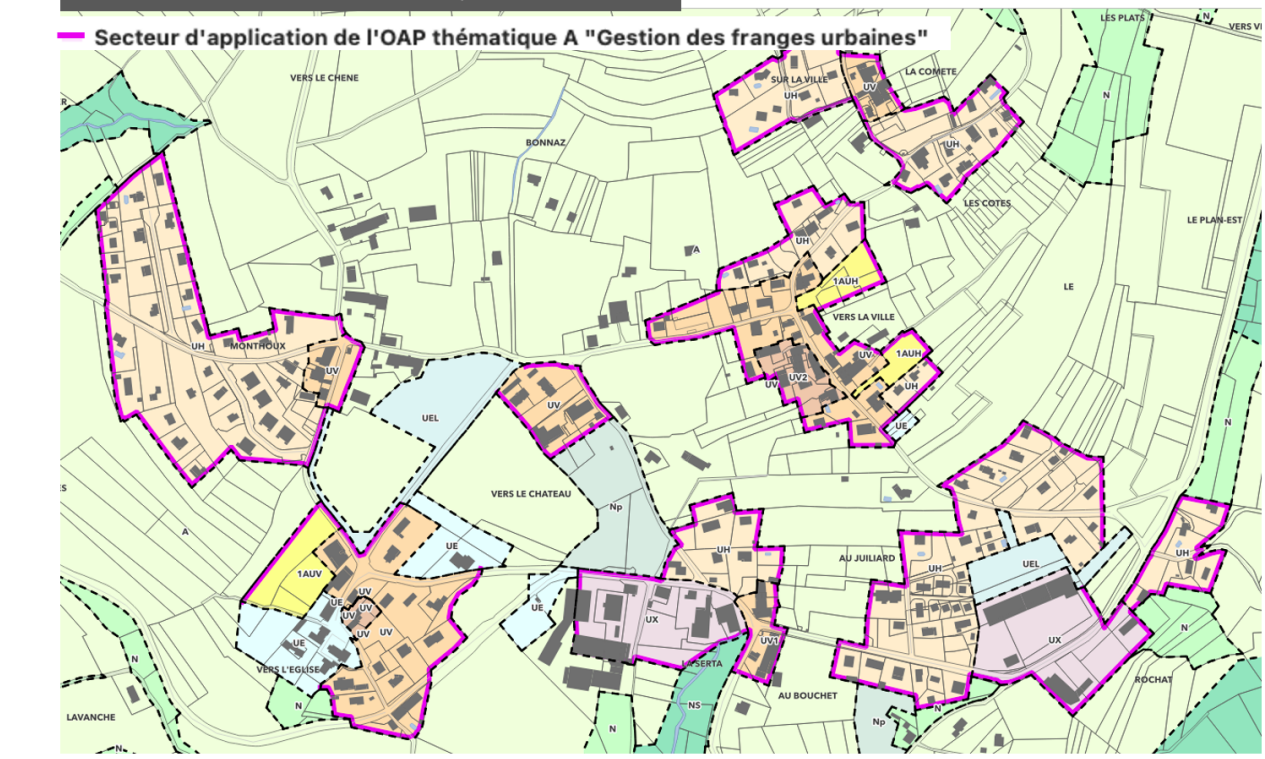
- Extension habitation autorisée en dehors de l'espace de transition
- Extension des annexes autorisée en dehors de l'espace de transition

- Pas d''extension des habitations dans l'espace de transition
- Extension habitation autorisée en dehors de l'espace de transition
- Extension des annexes autorisée en dehors de l'espace de transition

- Pas de construction nouvelle dans l'espace de transition

OAP THÉMATIQUE A : « GESTION DES FRANGES URBAINES»

SECTEURS D'APPLICATION DE L'OAP THÉMATIQUE A



L'OAP thématique A « Gestion des franges urbaines » créée par la modification n°1 du PLU

XII. ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Évolution dans le cadre de la modification n°1 :
Ajout au règlement en **vert**
Suppression en **rouge barré**

1. Dispositions générales

<table>
<tr><th>Règle proposée par la modification n°1</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td colspan="2">II.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</td></tr>
<tr><td>Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentairement à la pièce n°3 « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement ou se substituent au règlement.
<table>
<tr><td colspan="2">OAP complémentaires au règlement</td></tr>
<tr><td>Type OAP</td><td>Application</td></tr>
<tr><td>OAP sectorielles</td><td>Périmètre identifié au document graphique</td></tr>
<tr><td>OAP thématique A : « Gestion des franges urbaines »</td><td>Périmètre identifié dans l'OAP</td></tr>
</table></td><td>Dans la mesure où une OAP thématique est ajoutée dans la pièce n°5 relative aux orientations d'aménagement et de programmation, il convient d'ajouter une référence à cette OAP dans le règlement du PLU.</td></tr>
<tr><td colspan="2">II.8 MODALITES DE CALCUL DES RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES</td></tr>
<tr><td>Ne sont pas pris en compte ~~pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article~~ dans le calcul des reculs (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :
- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 3m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
Au-delà, le surplus sera pris en compte.</td><td>La règle concernant le calcul des reculs est clarifiée ; elle vise clairement le calcul de reculs au lieu de l'ensemble des règles. Il s'agit d'une erreur de plume.</td></tr>
<tr><td colspan="2">II.12 MODALITES DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT</td></tr>
<tr><td>Caractéristiques générales des places de stationnement :
(…)
Les dimensions minimales des places couvertes ~~ou closes~~ (garages) et les places aériennes aux abords d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,50 m x 2,80 m.
(…)</td><td>La mention de places de stationnement « closes » n'est pas nécessaire. Elle est donc supprimée.</td></tr>
<tr><td>Modalités de réalisation :
Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 mètres au moins.
En cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :</td><td>Les modalités de réalisation des aires de stationnement sont reformulées pour tenir compte de l'évolution de la formulation du Code de l'Urbanisme. .</td></tr>
</table>

~~o L'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain appartenant au même propriétaire (ou pétitionnaire justifiant une autorisation d'aménager le terrain destiné à accueillir les places de stationnement) que le terrain de l'opération et situé à moins de 300 mètres de ladite opération,~~ ~~o l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.~~ o L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération o L'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération	
IV : DEFINITIONS	
Construction jumelée Deux constructions, indépendantes, accolées sur au moins 50% du linéaire de façade considéré et présentant une harmonie architecturale.	Ajout de définitions permettant de clarifier l'application des règles.
Logement locatif social pérenne Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.	
Logements en accession sociale pérenne Ce sont les logements dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique. Il s'agit en particulier des logements en Bail Réel Solidaire (BRS).	
Logement social pérenne Le terme regroupe le logement locatif social pérenne et le logement en accession sociale pérenne.	
Pergola Une pergola est une construction légère, non close, venant couvrir une terrasse et dont la toiture est faite de poutrelles à claire-voie reposant sur des poteaux ou des colonnes.	
Terrain d'assiette du projet Le terrain d'assiette d'un projet est composé d'une ou plusieurs unités foncières, elles-mêmes constituées d'une ou plusieurs parcelles. Dans le cas d'un lot issu d'un lotissement, les limites du terrain d'assiette du projet sont définies par les limites du lot.	
Toiture terrasse Toiture plate, accessible ou non.	

Voies Dans le règlement est utilisé le terme « voie » pour désigner les voies ouvertes à la circulation, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction y compris les chemins ruraux. Les servitudes de passage sont aussi incluses dans la définition de voie. Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les places de stationnement, et les fossés et talus la bordant.	
~~**Voies et**~~ **Emprises publiques** ~~Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction. Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.~~ L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques, les parcs de stationnement publics, ….	Les définitions des voies (cf. ci-dessus) et des emprises publiques sont distinguées afin de clarifier l'application des règles.
Limites séparatives Les limites séparatives correspondent aux limites ~~entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus~~ du terrain d'assiette du projet par rapport au(x) terrain(s) contigu(s). Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.	La définition est reformulée.
Servitude de cour commune ~~Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L145-1 du Code de l'urbanisme pour~~ Les propriétaires de terrains contigus en zone urbaine ou à urbaniser uniquement ont la possibilité de constituer des servitudes de cour commune. De telles servitudes ont pour effet de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 4-3 du règlement de la zone concernée.	La définition est complétée.

2. TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le tableau mis à jour des emplacements réservé est reporté sur le règlement écrit du PLU pour assurer son opposabilité.

N° ER	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface (m^2)
1	Aménagement pour aire de collecte des ordures ménagères	Commune	248
2	Vers Veaux / Élargissement voirie	Commune	606
3	Aménagement de la route du chef-lieu / Mairie	Commune	116
4	Aménagement du carrefour route du chef-lieu et de la RD14	Commune	178
5	Aménagement pour aire de collecte des ordures ménagères	Commune	172
6	Captage Sur la Ville	Commune	949
7	Aménagement du carrefour de la RD14 et de la route du Juillard	Commune	387
8	Extension des équipements publics pour groupe scolaire	Commune	735
9	Aménagement pour aire de collecte des ordures ménagères	Commune	85
10	Aménagement pour aire de collecte des ordures ménagères	Commune	76
11	Aménagement pour aire de collecte des ordures ménagères	Commune	199
12	Aménagement de cheminement mode doux	Commune	839
13	Aménagement de cheminement mode doux	Commune	1582
14	Aménagement de cheminement mode doux	Commune	227
15	Aménagement de cheminement mode doux	Commune	188
16	Aménagement de cheminement mode doux	Commune	1684
17	Création d'aire de stationnements pour la salle des fêtes	Commune	1716
18	Cheminement piéton, voie verte, bassin de rétention, équipements de loisirs	Commune	6420
19	Aménagement d'une aire de stationnement, Vers la Ville	Commune	681
20	Aménagement de cheminement mode doux	Commune	257
21	Aménagement de cheminement mode doux	Commune	139
22	Aménagement de cheminement mode doux	Commune	1082
~~**23**~~	~~Aménagement de la route de Sillingy pour mode doux~~	~~Commune~~	~~17777~~
24	Aménagement de cheminements modes doux, chemin de la Combassière	Commune	436
25	Aménagement pour aire de collecte des ordures ménagères	Commune	167
26	Aménagement pour aire de collecte des ordures ménagères	Commune	92
27	Aménagement du carrefour Monthoux/Quincy	Commune	20
28	Aménagement pour aire de collecte des ordures ménagères	Commune	295
29	Aménagement pour aire de stationnements pour le cimetière	Commune	611
30	Maitrise foncière de l'impasse de la Forge	Commune	372
31	Rétablissement de l'ancien chemin rural de la Fruitière en cheminement piéton	Commune	406
32	Création d'une voie verte (4,5 m de largeur)	Commune	1758
33	Aménagement de cheminement mode doux (3 m de largeur)	Commune	99
34	Création d'une voie verte (5 m de largeur)	Commune	357
35	Création d'une voie verte entre Nonglard et Sillingy (4,5 m de largeur)	Commune	7714

3. Article 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<table>
<tr><th>Zones</th><th>Règle proposée par la modification n°1</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td colspan="3">2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTPRISEES OU SOUMISES A CONDITIONS</td></tr>
<tr><td>UV
UV1
UV2
UV3
UH
1AUV
1AUH</td><td>
<table>
<tr><th>Destinations</th><th>Sous destination</th><th>UV
UV1
UV2
UV3</th><th>UH</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td><s>Exploitation agricole</s></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td><s>Exploitation forestière</s></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td><s>AC</s></td><td><s>AC</s></td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>A</td><td>A</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Commerce et activité de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>C</td><td>C</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>A</td><td></td></tr>
<tr><td><s>Commerce de gros</s></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Activité de service où s'effectue l'accueil du public</td><td>A</td><td>A</td></tr>
<tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>A</td><td>C</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Equipement d'intérêt collectif et services publics</td><td>Cinéma</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés</td><td>A</td><td>A</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels publiques et assimilés</td><td>A</td><td>A</td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement</td><td>A</td><td></td></tr>
<tr><td>Etablissement de santé et d'action sociale</td><td>A</td><td></td></tr>
<tr><td><s>Salles d'art et de spectacle</s></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td><s>Equipements sportifs</s></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td>A</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</td><td>Industrie</td><td></td><td>C</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td></td><td>C</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td>A</td><td>A</td></tr>
<tr><td><s>Centre de congrès et d'exposition</s></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td><td>Ajout des nouveaux secteurs UV2 et UV3 dans le tableau des destinations et sous-destinations ci-contre (cf. ; explications aux chapitres VI et VII du présent additif)

Les logements sont désormais autorisés sous conditions dans l'ensemble des zones U à destination d'habitat car le règlement impose un local de rangement de 4m² minimum par logement (cf. article U2-3).</td></tr>
<tr><td colspan="3">2-2/ INSTALLATIONS INTERDITES</td></tr>
<tr><td>N</td><td><s>Les éléments paysagers identifiés au document graphique et repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront être préservés. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable.</s>
<s>En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec espèces identiques, est obligatoire.</s></td><td>La règle fait doublon avec celle indiquée à l'article 2-3-1.
Elle est donc supprimée.</td></tr>
<tr><td colspan="3">2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</td></tr>
<tr><td>UV
UV1
UV2
UV3
UH
1AUV
1AUH</td><td>• Les constructions nouvelles de logements ou la création de logements par réhabilitation ou changement de destination ne sont admises que si le projet prévoit la réalisation d'une cave ou d'un cellier, d'une surface minimale de 4m² par logement, facilement accessible, c'est-à-dire de plain-pied, en sous-sol avec rampe ou en surface. Ce local doit être clos, couvert et sécurisé.</td><td>Une règle est ajoutée, stipulant la réalisation de cave ou cellier d'au moins 4m² pour chaque logement.
Cette condition s'applique aux zones U d'habitat et par conséquent aux zones 1AUh et 1AUv qui suivent les règles de Uh et UV.
L'obligation de cave ou cellier garantit un certain niveau de confort aux logements et permet de proposer une offre de rangement / stockage adapté aux besoins des habitants. Cela va également faciliter l'utilisation des garages ou box de stationnement pour leur fonction première à savoir le stationnement des véhicules.</td></tr>
</table>

UV **UV1** **UV2** **UV3** **UH** **1AUV** **1AUH**	• **Les annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme** : o Sont limitées à deux annexes d'une superficie cumulée maximum de ~~40 m²~~ 60 m² de surface de plancher ou emprise au sol par logement (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine par construction + une pergola jusqu'à 16 m² d'emprise au sol (au-delà de 16m² d'emprise au sol, la pergola compte en tant qu'annexe ; il en est de même en cas de 2nde pergola). o Pour les bâtiments repérés patrimoniaux, seuls les annexes non accolées sont autorisées.	La surface cumulée autorisée pour les annexes est réhaussée à 60 m² en zones U et AU. La règle maintient une limite de deux annexes d'une superficie cumulée maximum de 40 m² en zones A et N, en accord avec les préconisations de la CDPENAF. Afin de permettre aux habitations de de prémunir contre les vagues de chaleur et offrir de l'ombrage, les pergolas sont en partie exclues de la règle encadrant les annexes. Ainsi la modification du PLU prévoit de ne pas considérer la 1ère pergola lié à une construction, jusqu'à 16m² d'emprise au sol comme une annexe. De ce fiat, au-dessous de 16m², la pergola n'est pas comptée dans les 2 annexes. Au-dessus de 16m², la pergola est comptée en entier donc comme une des deux annexes. Il en est de même en cas de réalisation d'une 2ème pergola qui comptera en tant qu'annexe quelle que soit sa surface. En effet il semble important de limiter le nombre de pergola par la prise en compte à partir de la 2ème pergola pour éviter leur démultiplication non maîtrisée.
A **N**	• **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations existantes non liées aux exploitations agricoles (y compris pour les constructions existantes dans les corridors écologiques) sont autorisées sous conditions :** o Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 40m², et ce, dans le volume du bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU ou en extension de celui-ci. o Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum par bâtiment principal, qui seront d'une superficie	La 1ère évolution est justifiée au paragraphe VIII. Pour les annexes, le paragraphe est complété en zone A et N avec les mêmes dispositions que les zones UV et UH, à savoir que la 1ère pergola ne compte pas dans l'emprise au sol des constructions à condition qu'elle couvre moins de 16 m². Cela permet aux constructions existantes, y compris celles qui n'ont plus de possibilité de réaliser des extensions ou annexes, d'installer une pergola et de disposer ainsi d'une installation offrant de l'ombrage. C'est une façon simple de permettre

	cumulée de 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine + une pergola jusqu'à 16 m^2 d'emprise au sol (au-delà de 16 m^2 d'emprise au sol, la pergola compte en tant qu'annexe ; il en est de même en cas de 2nde pergola). Ces annexes et pergolas devront être situées à moins de 10m de la construction principale. ○ Les abris pour animaux, en déduction du nombre d'annexes autorisées, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol cumulée de 25 m^2 maximum, sous réserve d'une intégration soignée et de prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.	une adaptation des constructions au changement climatique. Dans la mesure où cette pergola est située à moins de 10 m de la construction principale, cette installation n'est pas de nature à induire une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.
N	• ~~**Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme** devront être pris en compte. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.~~	Suppression de la règle page 82 car elle est en doublon ; elle apparait déjà page 81 du règlement.

4. Article 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
	3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT	
UV **UV1** **UV2** **UV3** **UH** **1AUV** **1AUH**	• Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, **toute opération supérieure ou égale à 600 m² de surface de plancher** (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de ~~logements locatifs aidés~~ logements sociaux pérennes. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans. • **Dans le secteur de mixité sociale** (secteur d'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de ~~logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale~~ logements sociaux pérennes. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans la pièce des OAP.	Les modalités d'applications de la règle de mixité sociale sont précisées. Les termes « logements locatifs aidés » et « logements en accession sociale » sont remplacés par « logements sociaux pérennes », conformément aux définitions ajoutées dans les dispositions générales. La commune n'étant pas soumise aux dispositions de la loi SRU, il est préférable de laisser les possibilités ouvertes entre locatif social pérenne et accession sociale pérenne.

5. Article 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT ~~AU DOMAINE PUBLIC~~ AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES		
Toutes zones	4-1/Implantation des constructions par rapport ~~au domaine public~~ aux emprises publiques et aux voies.	Les titres des articles 4-1 sont reformulés pour viser les emprises publiques et les voies en cohérence avec la mise à jour des définitions. En effet, l'article 4-1 s'applique également à certaines voies privées.
Toutes zones	~~de l'emprise des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public~~ de l'emprise publique et des voies.	Pour l'ensemble des zones, le calcul des reculs s'effectue par rapport à l'emprise publique et aux voies (et non par rapport à l'emprise des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public.)
Toutes zones	Ces règles de recul s'appliquent en limite d'emplacement réservé dédié à la création d'une voie ou d'un espace public (cheminement mode doux, etc.).	Dans le cas d'emplacement réservé, le calcul des reculs se fait par rapport à la limite de ce dernier, afin de tenir compte de la limite future d'emprise publique.
UV **UV1** **UV2** **UH** **UX** **1AUV** **1AUH** **A** **N**	Les constructions, y compris les annexes et piscines, doivent s'implanter avec un : - Retrait de ~~7m minimum par rapport à l'axe des voies publiques, de l'emprise publique et aux voies privées ouvertes au public~~ 5 m à la limite des emprises publiques et des voies. - Retrait de ~~9 m par rapport à l'axe~~ 6 m par rapport à la limite de l'emprise des RD hors agglomération pour les bâtiments principaux	Les distances de recul sont diminuées pour tenir compte du fait que les règles sont désormais calculées à partir de la limite d'emprise et non plus à partir de l'axe. Ainsi la demi-largeur approximative des voies est déduite des règles : - de 7 à 5 mètres vis-à-vis des voiries communales, dont l'emprise est d'environ 4m de large, en cohérence avec les autres communes de la CCFU - de 9 à 6 mètres vis-à-vis des RD hors agglomération puisqu'elles n'excèdent pas 6 mètres de large.
UV2	**Pour les secteurs UV, ~~et~~ UV1, UV2** : les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans cette bande de recul à condition : • Qu'elle s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant. • qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.	La disposition concernant les extensions des bâtiments principaux est appliquée au secteur UV2. Cette dérogation n'est pas nécessaire en zone UV3 pour laquelle il n'y a pas de règle de recul.

UV1 **UV2** **UV3** **UH** **A**	Les règles de recul ne s'appliquent pas ~~aux ouvrages techniques (de type murs)~~ aux murs de soutènement des terres.	La règle est peu claire, elle évoque les ouvrages mais ne cite en exemple que les murs. Il est nécessaire de clarifier l'objectif de la règle à savoir, permettre une implantation sans condition de recul pour les murs de soutènement, qui sont des ouvrages techniques. Pour les autres ouvrages (annexes, petits bâtiments, mur de remblai, …), le recul général devra être respecté.
4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES		
UV **UV1** **UV2** **UV3** **UH** **UX** **1AUV** **1AUH**	En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les règles de reculs par rapport aux nouvelles limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.	Des modalités de calcul des reculs dans le cas de divisions parcellaires sont ajoutées, afin d'encadrer la densification des parcelles et conserver des reculs cohérents lors de divisions parcellaires.
4-4/ HAUTEUR		
UV **UV1**	**4-4-2- En secteur UV et UV1** La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder : • Dans le cas de toitures à pans, 11 m au faîtage R+2+C. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles. • Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5, 9,50 m à l'acrotère R+2	Avec la création de nouveaux secteurs UV2 et UV3, le règlement doit préciser que la zone UV1 suit les mêmes règles que la zone UV.
UH	**4-4-~~3~~5- En secteur Uh**	Correction de la numérotation suite à l'ajout des articles 4-4-3 et 4-4-4.
4-4/ EMPRISE AU SOL		
UV **UV1** **UV2** **UV3**	**4-5-2- Emprise au sol maximum autorisée** En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les règles d'emprise au sol applicables sur le nouveau tènement foncier issu de la division. **En secteur UV, ~~et~~ UV1 et UV3** : le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité. **En secteur UV2 :** L'emprise au sol ne pourra dépasser celle des bâtiments existants, y compris en cas de réhabilitation ou en cas de démolition reconstruction. **En secteur UH :** le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,17.	Des modalités de calcul des reculs dans le cas de divisions parcellaires sont ajoutées, afin d'encadrer la densification des parcelles et conserver des emprises aux sols cohérentes lors de divisions parcellaires. Le secteur UV3 n'est pas concerné par un CES, au même titre que les secteurs UV et UV1. Évolution UV2 : cf. justifications spécifiques au point VI du présent additif.

6. Article 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
	5-3/ LINEAIRE MAXIMUM DE FACADE	
UV **UV1** **UV2** **UV3** **1AUV** **1AUH**	**Maximum de façade** **En secteur UV, ~~et~~ UV1, UV2, UV3 :** non réglementé.	Le linéaire de façade n'est pas règlementé pour les zones UV, UV1, UV2 et UV3.
	5-4/ ASPECT DES TOITURES	
UV **UV1** **UV2** **UV3** **UH** **1AUV** **1AUH**	**Bâtiments principaux** Les toitures à 4 pans égaux (de type pyramide) sont interdites. Les toitures à 4 pans sont autorisées sous réserve que la toiture présente une ligne de faitage au moins égale au 2/3 de la longueur de la plus longue façade.	Les conditions autorisant les toitures à 4 pans sont précisées. En effet la commune ne souhaite pas admettre des projets avec des toitures en pointe de diamant sans ligne faîtière ou avec ligne faîtière très réduite, ce qui induit des volumes non cohérents avec l'architecture traditionnelle (gros volume de bâtiment avec un faitage et éventuellement croupe ou demi-croupe).
UV **UV1** **UV2** **UV3** **UH** **1AUV** **1AUH** **A** **N**	**Complémentairement pour les bâtiments ~~patrimoniaux identifiés~~ situés dans les secteurs d'intérêt architectural et patrimonial à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :** Les toitures terrasses seront interdites. ~~Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées.~~	La dérogation concernant les annexes non accolées est supprimée. Toute toiture plate est interdite dans les zones concernées.
	5-4/ ASPECT DES CLÔTURES	
N	**Hauteur :** ~~Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.~~ Les clôtures seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur est limitée à 1,20 mètre. Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.	La hauteur autorisée pour les clôtures est mise en cohérence avec la règle du Code de l'environnement, qui impose notamment la perméabilité des clôtures au niveau du sol.

7. Article 7 - STATIONNEMENT

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES		
UV UV1 UV2 UV3 UH 1AUV 1AUH	En cas de division d'un foncier bâti existant, les stationnements liés à la construction existante doivent respecter les règles du PLU sur le nouveau tènement foncier issu de la division.	La règle concernant le foncier issu de division en zones U et AU à destination d'habitat est complétée pour le stationnement, ceci permet d'encadrer les divisions et d'exiger le respect des règles de stationnement y compris pour le terrain qui est divisé.
Toutes zones	~~**Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État**~~ ~~Rappel du code de l'urbanisme :~~ ~~*« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »*~~ Les places seront non closes.~~	La règle est supprimée, car elle est inscrite dans le Code de l'Urbanisme qui s'impose au PLU.
UV UV1 UV2 UV3 UH 1AUV 1AUH	**Pour toute opération de plus de 500 m2 de surface de plancher d'habitat** (…) Les places affectées aux logements seront également non closes, qu'elles soient réalisées en surface ou en sous-sol.	Les modalités de réalisation des places de stationnement dédiées aux visiteurs sont complétées pour les opérations de plus de 500m² de surface de plancher d'habitat.

8. Article 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
9-3/ EAUX PLUVIALES		
Toutes zones	~~**La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.**~~ ~~Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.~~ ~~Les ruissellements de surface préexistant doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.~~ ~~Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.~~ ~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées~~	La règle est corrigée pour être mise en cohérence avec le zonage d'assainissement et le règlement du SILA concernant les eaux pluviales.

~~par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.~~
~~Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.~~
~~Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~
~~En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.~~
~~De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.~~

~~La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.~~

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial.** Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se **référer au zonage pluvial des annexes sanitaires** (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.
La collectivité préconise la réalisation d'une étude hydrogéologique pour déterminer précisément les ouvrages de gestion des eaux pluviales et de ruissellement nécessaires.

9.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

9.3.2. Règle par niveaux de pluie

GESTION DES PLUIES COURANTES :

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m2 de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

	GESTION DES PLUIES MOYENNES A FORTES Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de : - Débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique) - Période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique) L'infiltration doit être la première solution recherchée. Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité : - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs, - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu. Les puits d'infiltration sont interdits pour : - La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants), - N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique. En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition : - Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont, - De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe, - D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées. GESTION DES PLUIES EXCEPTIONNELLES Tout nouvel aménagement doit : - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement. - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.	

XIII. ÉVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES

PLU 2019		PROJET DE MODIFICATION N°1	
Nom de zone	Surface	Nom de zone	Surface
Zones urbaines			
UV	6,5	UV	5,92
UV1	0,43	UV1	0,43
		UV2	0,47
		UV3	0,12
UH	14,2	UH	14,2
UE	1,95	UE	1,95
UEL	1,87	UEL	1,87
UX	3,49	UX	3,49
Sous-total U	**28,44**	**Sous-total U**	**28,45**
Zones à urbaniser			
1AUH	0,57	1AUH	0,57
1AUV	0,66	1AUV	0,66
Sous-total AU	**1,23**	**Sous-total AU**	**1,23**
Zones agricoles			
A	233,03	A	233,03
Sous-total A	**233,03**	**Sous-total A**	**233,03**
Zones naturelles			
N	59,87	N	59,87
NS	88,54	NS	88,54
Np	1,72	Np	1,72
Sous-total N	**150,13**	**Sous-total N**	**150,13**
TOTAL	**412,83**	**TOTAL**	**412,84**

XIV. CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son plan de zonage, son règlement et ses orientations d'aménagement.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- Du règlement complet modifié
- Du règlement graphique modifié
- Des orientations d'aménagement et de programmation modifiées