

**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE :**

GRAND-CHAMP (56)

**GRAND
CHAMP**

Modification du PLU n°4



**Notice de présentation
- Avril 2024 -**

1. OBJETS DE LA PROCÉDURE	p. 4
2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	p. 7
3. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU	p. 18
4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 34

1. OBJET DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grand-Champ a été approuvé le 12 janvier 2006.

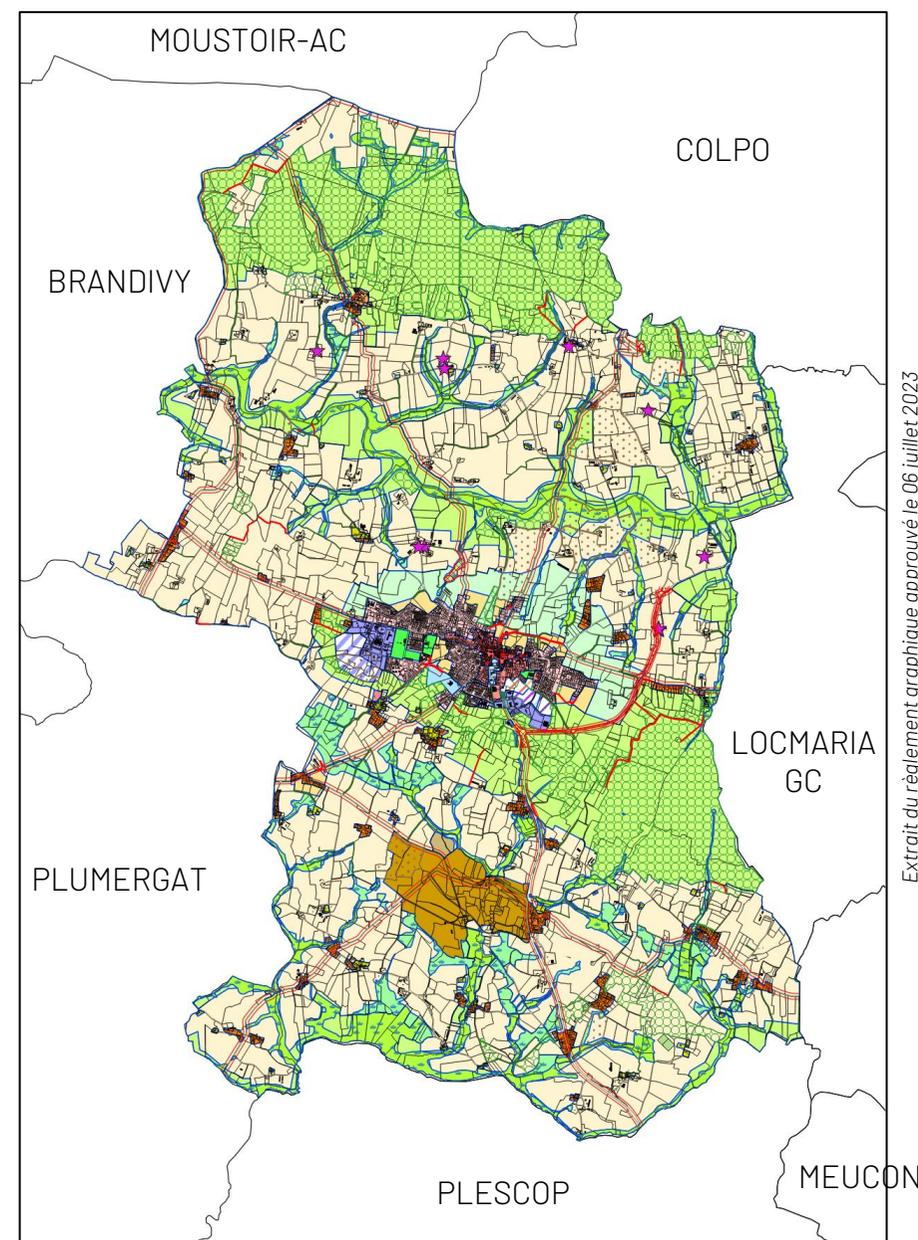
Il a fait l'objet de plusieurs procédures listées dans le tableau ci-dessous :

Procédures	Date d'approbation
Elaboration	12 janvier 2006
Modification n°1	05 juillet 2012
Modification n°2	23 septembre 2015
Modification n°3	10 novembre 2016
Modification simplifiée n°1	1 ^{er} février 2022
DPMEC n°1	09 juin 2023
DPMEC n°2	06 juillet 2023

La présente procédure est donc la modification n°4 du PLU. Elle a été engagée par arrêté du maire en date du ...

Elle est dite « de droit commun » c'est-à-dire soumise à enquête publique.

Considérant que les évolutions apportées n'ont pas d'incidence significative sur l'environnement, la commune décide de dispenser la procédure d'évaluation environnementale. Cette décision sera transmise pour avis à l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas.

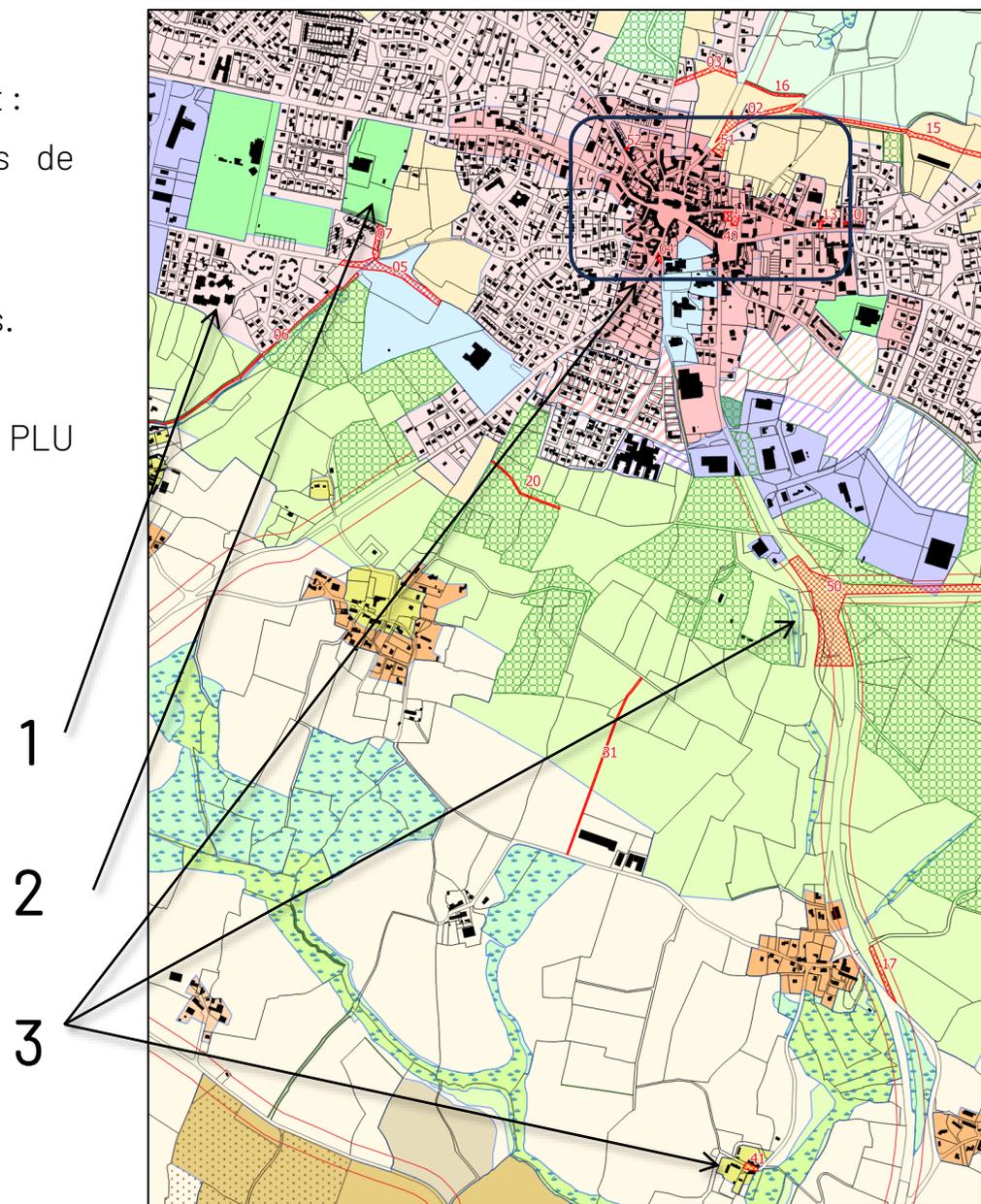


Extrait du règlement graphique approuvé le 06 juillet 2023

La modification n°4 du PLU de Grand-Champ a pour objet :

1. Projet de renouvellement urbain « les Balcons de Guenfrou » ;
2. La réalisation d'un village de tiny houses ;
3. La mise à jour de la liste des emplacements réservés.

Ces objets et les ajustements apportés aux pièces du PLU sont présentés aux pages suivantes.



2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

8 RENOUVELLEMENT URBAIN ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le projet :

La commune de Grand-Champ (6 000 habitants), située à 15 km au nord de Vannes, est confrontée à des difficultés de plus en plus grandes pour loger ses jeunes actifs et ses administrés à ressources faibles ou moyennes. La flambée des prix immobiliers de ces 3 dernières années (+30 à 35 %) relègue peu à peu les actifs en 3ème ou 4ème couronne de l'agglomération.

La commune s'est saisie du sujet à bras le corps depuis déjà plusieurs années en maîtrisant son foncier et en engageant plusieurs opérations publiques d'aménagement pour produire du logement et du foncier à moindre coût.

La commune a par ailleurs anticipé la loi Climat & Résilience et le prochain Zéro Artificialisation Net en se réappropriant plusieurs friches urbaines pour y développer des projets de logements en densité respectueux de l'environnement urbain existant. Cette politique a été rendue possible grâce à l'aide du « fonds friche » octroyé par l'Etat suite à la labellisation de la commune « Petite ville de demain ».

Le dernier projet en date concerne la **réhabilitation d'une ancienne friche médico-sociale** propriété du bailleur Morbihan Habitat qui couvre une superficie de 5 ha environ. Cette friche était, jusqu'il y a peu, occupée par une ancienne MAS et des hébergements, désormais localisés sur le nouveau quartier des Garennes.

Il s'agit d'un secteur idéalement situé à moins de 800 mètres du centre-ville, proche des équipements sportifs et facilement accessible. L'idée est de créer avec le bailleur un quartier ciblé en priorité « jeunes actifs » avec une offre segmentée de logements pour ce public.

L'objectif est d'apporter une réponse à toutes les catégories de public, en proposant :

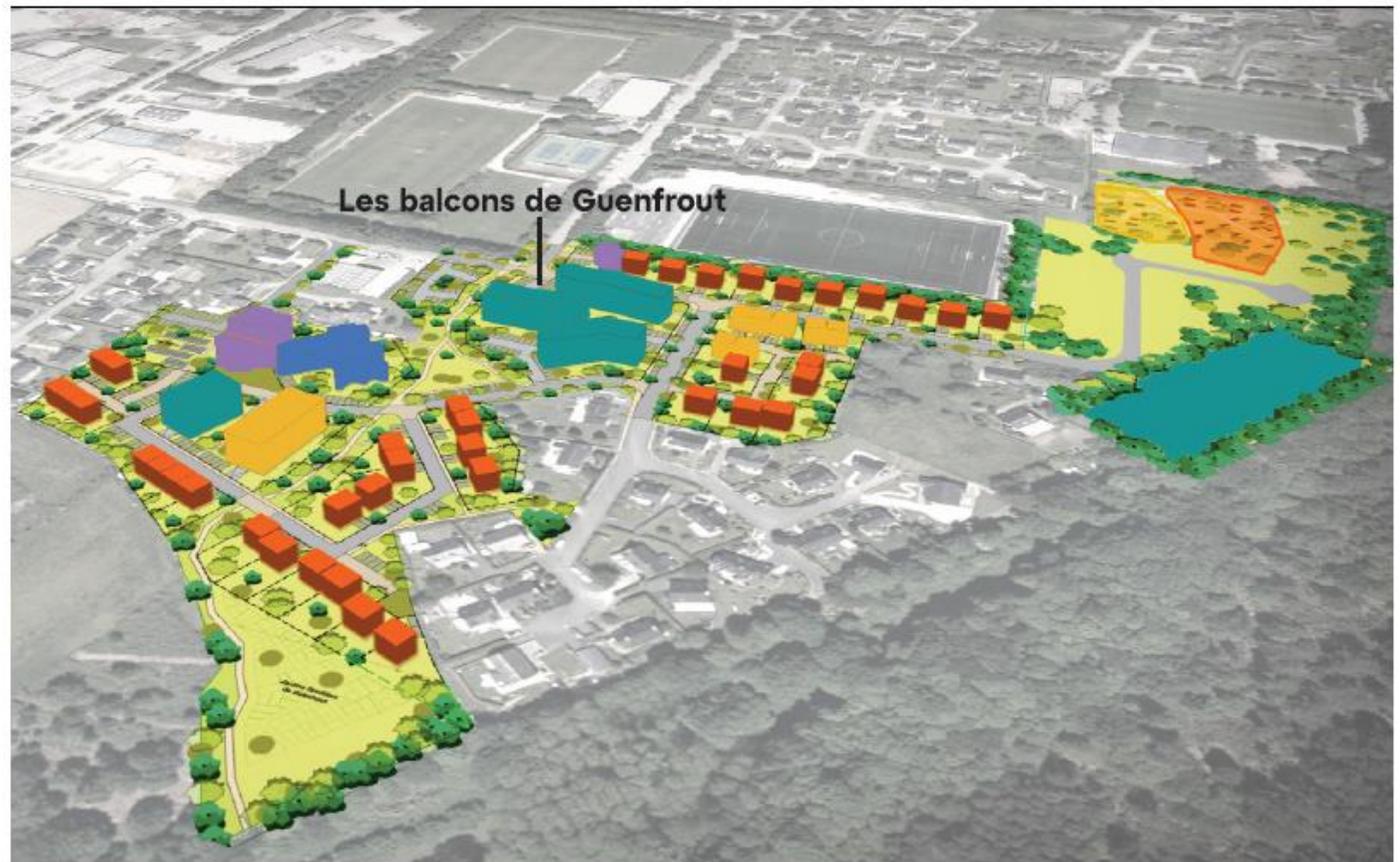
- ⇒ Des Tiny house,
- ⇒ Un foyer de jeunes travailleurs,
- ⇒ De la location sociale en logements collectifs et en logements individuels,
- ⇒ De l'accession à la propriété sous différentes formes : location accession, bail réel solidaire, vente de lot libre....

En complément, le nouveau quartier bénéficiera d'un tiers lieu économique avec 2 micro-brasseries, un lieu d'échéance de circuit court, une maison d'assistantes maternelles ou encore une maison de quartier.

Innovation et segmentation de l'offre

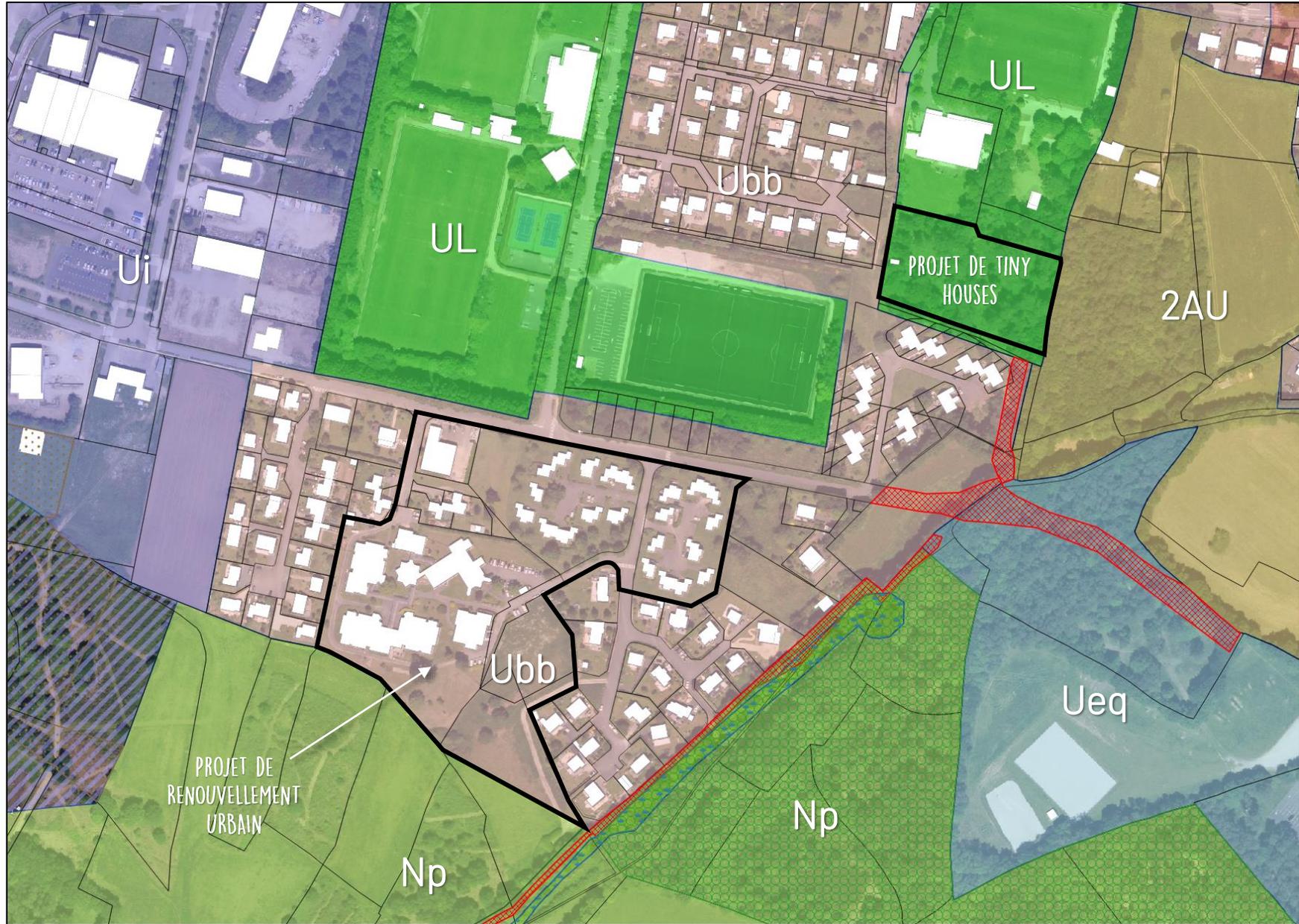
pour apporter des solutions d'installation sur la commune

- Résidence Jeunes
- Logements locatifs sociaux
- Accession à la propriété
- Offre privée
- Services
 - Maison d'assistantes maternelles
 - Micro brasseries
 - Maison de quartier
 - Halle des producteurs



Crédit : commune de Grand-Champ - illustration du projet de renouvellement urbain

10 RENOUVELLEMENT URBAIN ET PRODUCTION DE LOGEMENTS



Extrait du règlement graphique approuvé le 06 juillet 2023

Evolutions apportées aux dispositions du PLU :

Certaines dispositions du PLU en vigueur ne permettent pas la réalisation du projet de renouvellement urbain.

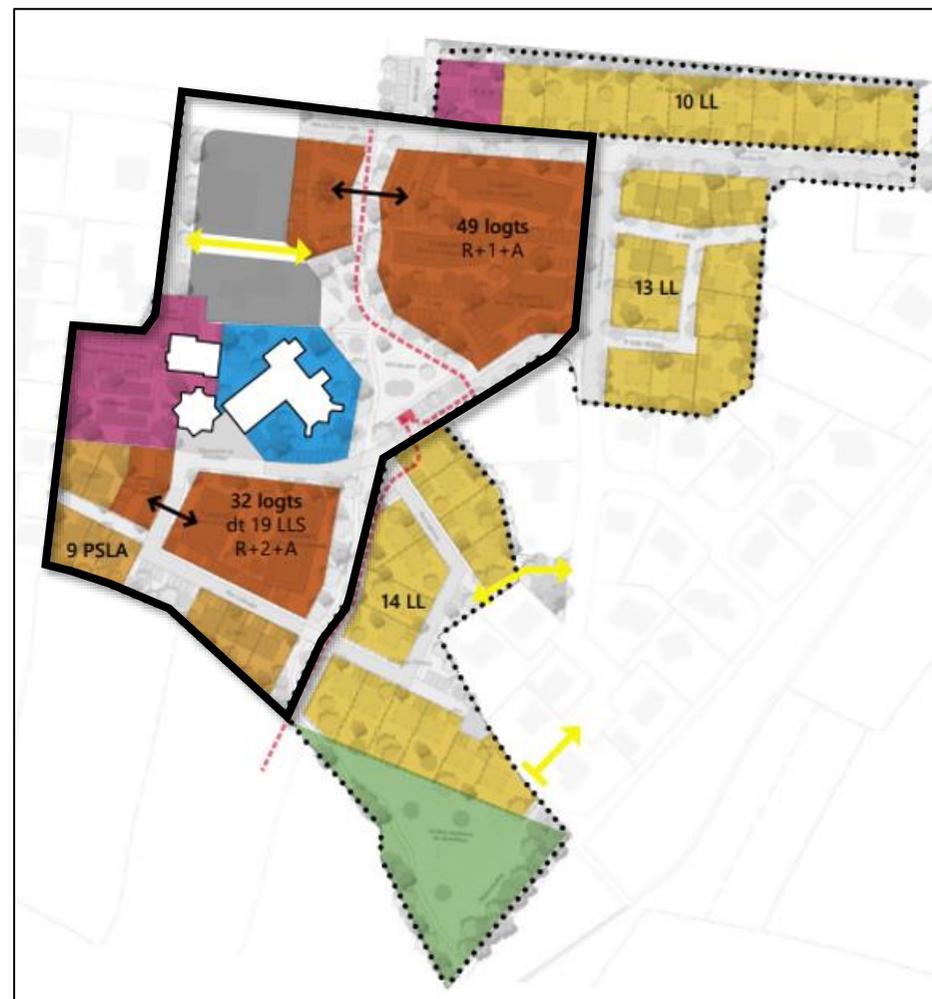
C'est le cas notamment des hauteurs maximum autorisées dans la zone Ubb, applicable au secteur de projet : 7m à l'égout de toiture et à l'acrotère et 10m au point le plus haut.

Or, le projet prévoit, sur les futurs îlots de logements situés au cœur de l'opération, de réaliser des bâtiments de 3 niveaux pleins avec attiques (soit R+2+A).

Il est donc nécessaire de revoir les hauteurs autorisées, pour permettre un étage de plus par rapport à ce qui est possible aujourd'hui.

Cependant, afin que les ajustements apportés ne s'appliquent qu'au secteur de projet, il est décidé de créer un sous-zonage spécifique. Ainsi, les autres quartiers classés en zone Ubb ne sont pas concernés par ces modifications.

Une zone Ubc correspondant à la partie Ouest du projet des Balcons de GuenfROUT est créée. Dans cette zone, la hauteur maximum autorisée est de 10m à l'égout de toiture et à l'acrotère et de 13m au point le plus haut. Son périmètre correspond au périmètre noir figurant sur l'illustration ci-contre.



Esquisse de projet, extrait du support présenté en réunion publique le 15 février 2024

12 MODIFICATION DES HAUTEURS – BALCONS DE GUENFROUT



Esquisse de projet, extrait du support présenté en réunion publique le 15 février 2024

Le projet :

De manière complémentaire à la production de logements « classiques », la commune porte un projet de village de tiny houses.

Il s'agit de développer une offre de logements souple, peu chère, facilement accessible pour répondre à la demande d'un public de jeunes actifs, débutants, apprentis, alternants ou stagiaires qui arrivent en emplois sur la commune et sont souvent confrontés à la difficulté de trouver un logement.

Sera notamment créé un village de « Tiny Houses » (littéralement maisons minuscules). Il s'agit de petites maisons bois écologiques mais présentant des caractéristiques d'inertie thermique et de confort bien supérieures à de simples mobil homes.

Ce projet est prévu sur une partie du site de l'ancien camping, fermé depuis 10 ans.

En 2019, la partie de Nord de l'ancien camping a retrouvé une fonction d'accueil touristique avec la création d'un « Camping de mon village » porté et géré par l'opérateur « camping-car park » locataire du terrain communal (une aire de camping-cars de 20 emplacements + des emplacements de camping).

La partie Sud, soit environ 7500m², doit accueillir le village de tiny houses.

Dans un premier temps, 30 emplacements seront créés selon la répartition suivante :

- 10 emplacements seront réservés au bailleur social Morbihan Habitat qui proposera 10 Tiny en locatif, selon les dispositions du logement social ;
- 10 autres emplacements seront réservés à des entreprises ou groupement d'entreprises pour répondre à leurs besoins spécifiques en direction de leurs salariés stagiaires apprentis alternants ;
- Enfin, les 10 derniers emplacements seront conservés par la commune et loués à des propriétaires de Tiny désireux de s'installer pour un temps sur la commune pour leur besoins professionnels.

Il s'agit d'emplacements généreux en surface (200m² en moyenne).

Le projet prévoit également la construction de locaux communs (salle commune, buanderie, garages à vélo sécurisé...).

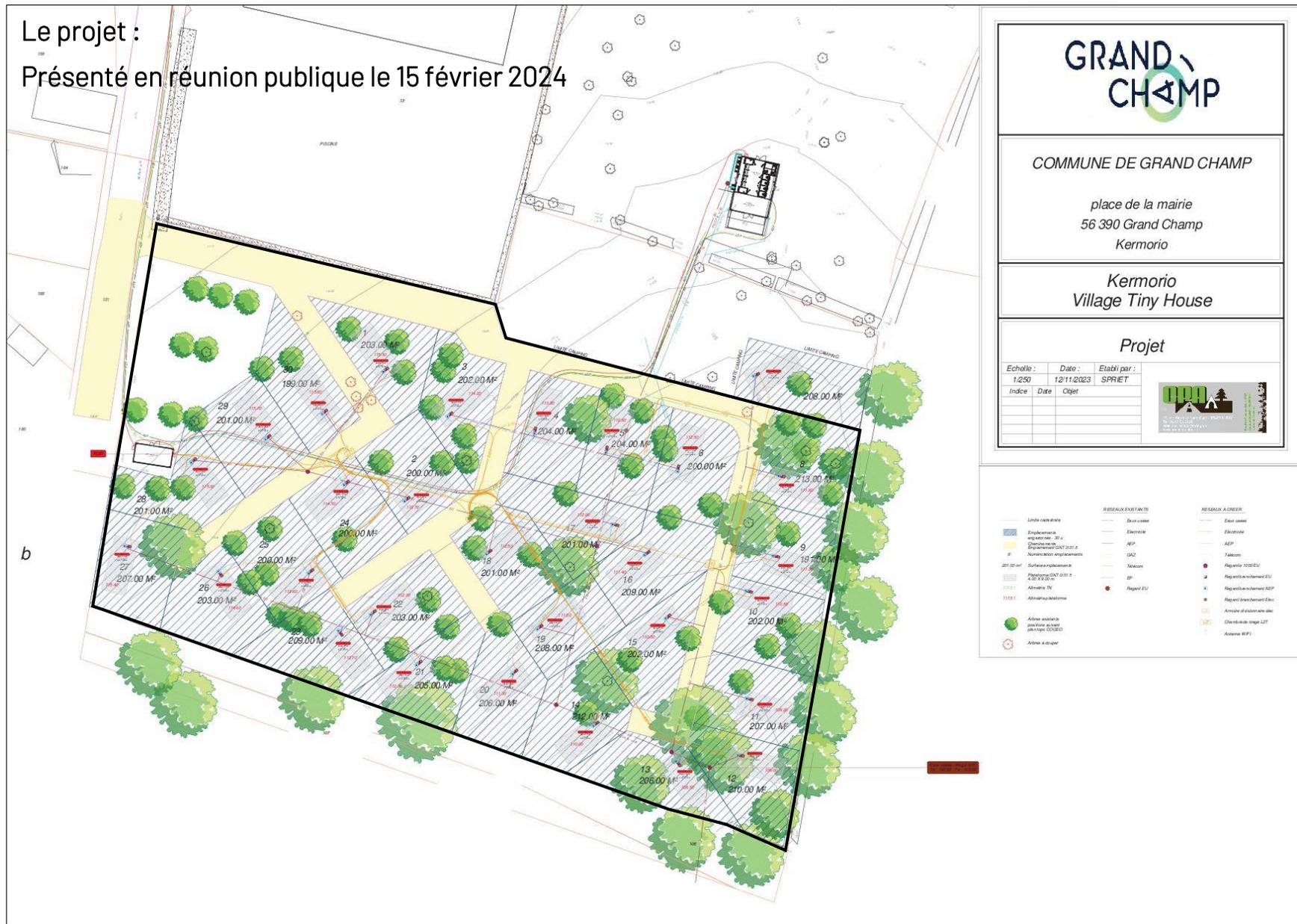


Crédit photo : BRUDED



Crédit photo : BRUDED

Le projet :
Présenté en réunion publique le 15 février 2024



Evolutions apportées aux dispositions du PLU :

Le secteur concerné par le projet (voir illustration page 8) est aujourd'hui classé UL au PLU. Il est destiné à l'activité d'hébergement touristique et ne permet pas l'installation des tiny houses.

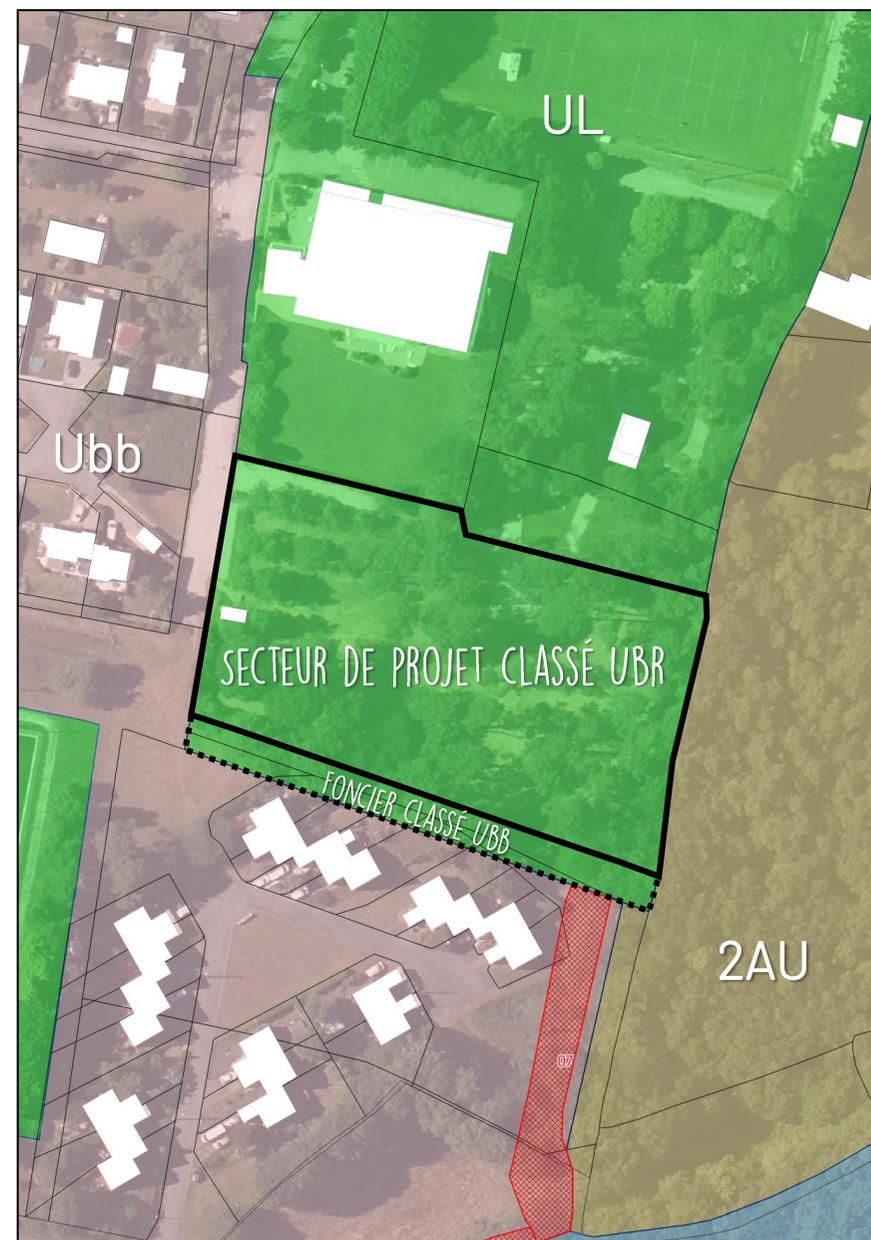
Il est donc nécessaire de créer un zonage dédié à ce projet.

Une zone Ubr (pour « réversible ») est donc créée sur le périmètre figurant ci-contre (contour noir).

A noter que le foncier situé au Sud du projet et classé aujourd'hui UL est reversé dans la zone Ubb (pointillés noirs). Il correspond à un chemin et aux jardins des habitations existantes.

Le règlement de la zone Ub est donc modifié pour intégrer les dispositions spécifiques à la zone Ubr. Les principales évolutions apportées concernent les articles 1, 2, 6, 7, 9 et 10. Le détail des modifications apportées est donné au chapitre suivant (les modifications apportées figurent en rouge). Le règlement modifié de la zone Ub est également annexé à la présente notice.

Il est décidé de fixer des règles d'urbanisme souples au PLU pour ce projet innovant, qui sera par ailleurs encadré par un règlement de permis d'aménager et un cahier des charges.

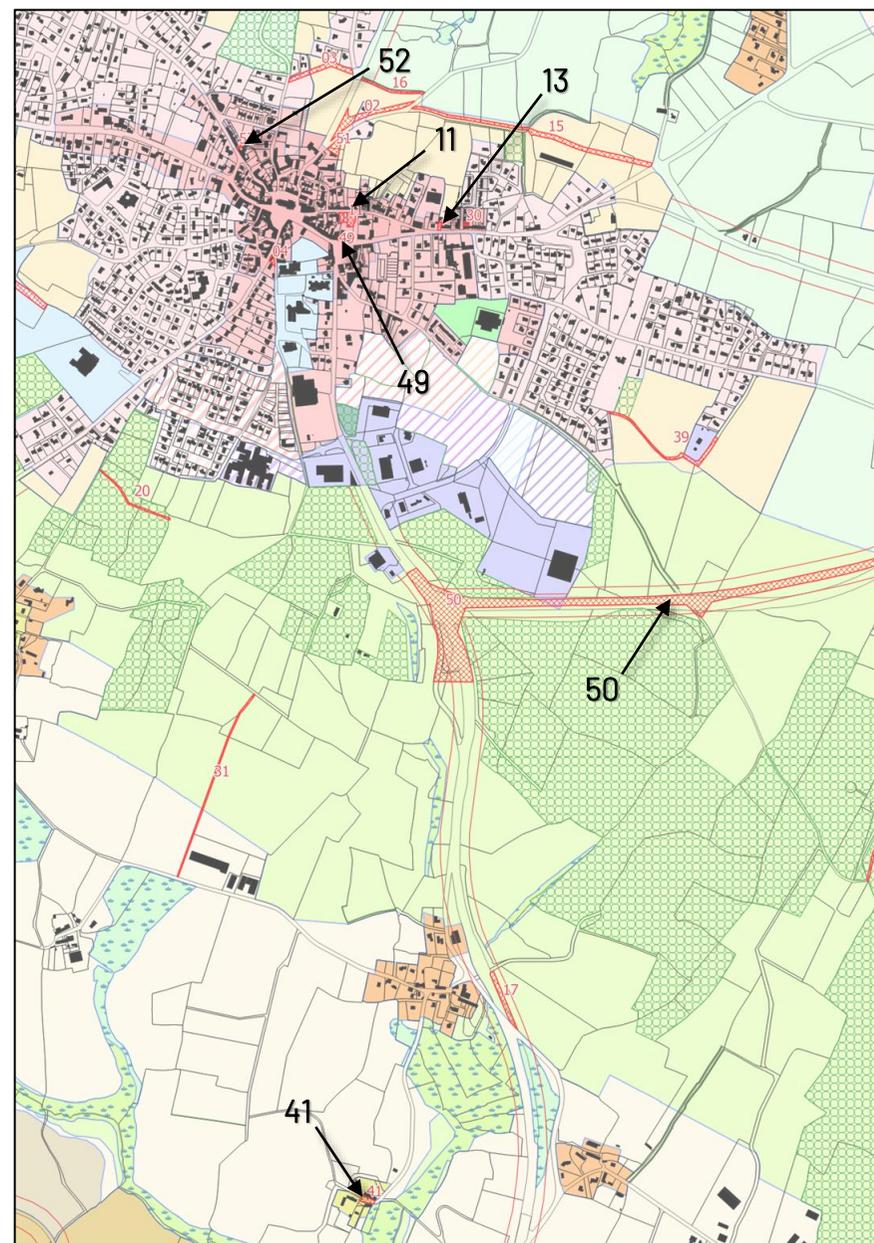


Extrait du règlement graphique approuvé le 06 juillet 2023

La commune souhaite mettre à jour la liste des emplacements réservés figurant sur les planches graphiques du règlement du PLU. Les projets pour lesquels ces emplacements réservés étaient prévus sont soit réalisés, soit abandonnés.

Les emplacements réservés suivants sont supprimés :

Numéro	Objet
11	Extension de la mairie (parking)
13	Liaison piétonne entre la rue de la Madeleine et la zone à urbaniser
41	Circuit de randonnée - lieu-dit Gouezac
49	Extension de la mairie (entre la mairie et le crédit agricole)
50	Contournement Est
52	Création d'une liaison douce



3. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué.

La zone Ub correspond aux extensions du bourg, où se côtoient en densité moyenne et en ordre discontinu habitat et équipements publics.

La zone comprend notamment des constructions plus récentes que dans les parties anciennes du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes. Le présent règlement doit permettre une urbanisation cohérente des zones non urbanisées, dans la continuité des constructions existantes. Elle comprend la partie périphérique du centre-bourg.

Elle comprend les secteurs :

- Uba correspondant à la périphérie immédiate du centre bourg.
- Ubb correspondant aux extensions d'urbanisation plus récente en limite avec les zones naturelles ou agricoles.
- **Ubc correspondant au projet de renouvellement urbain des Balcons de Guenfrou.**
- **Ubr correspondant au secteur dédié à l'habitat léger réversible.**

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- L'implantation d'activités nouvelles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction visés au § a de l'article 7 du titre I,
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b de l'article 7 du titre I,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c de l'article 7 du titre I.
 - l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
 - l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
 - le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
 - la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

En secteur Ubr :

- Toutes occupations ou utilisations du sol, sauf cas expressément visés à l'article Ub2.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Uba, Ubb et Ubc :

La modification mineure d'activités à nuisances ou des constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés aient pour effet de réduire le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,

Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, ainsi que les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont soumises qu'à déclaration, à condition que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de respecter l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Dans les secteurs Uba :

L'implantation d'une dépendance de 20m² maximum par unité foncière peut être autorisée sous réserve :

- que la hauteur ne soit pas supérieure à 3,00 mètres au faîtage et à 2,50 m à l'acrotère,
- qu'elle(s) soi(en)t située(s) à l'extérieur d'une bande de 5,00 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.

Dans les secteurs Ubb et Ubc :

L'implantation d'une dépendance de 30m² maximum ou de deux dépendances de 20m² maximum chacune par unité foncière peut être autorisée sous réserve :

- que la hauteur ne soit pas supérieure à 3,00 mètres au faîtage et à 2,50 m à l'acrotère,
- qu'elle(s) soi(en)t située(s) à l'extérieur d'une bande de 5,00 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.

Dans le secteur Ubr :

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les installations annexes (inférieures à 5m² de surface de plancher) nécessaires à leur fonctionnement ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du village (locaux communs, ...);
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération ne peut être desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les sentiers touristiques
- les chemins d'exploitations

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité et téléphone

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

- Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il sera prévu un dispositif d'infiltration doublé ou non d'un dispositif de collecte. La capacité d'infiltration ou de collecte sera adaptée aux volumes d'eaux pluviales à récupérer.

Tout rejet au fossé fera l'objet d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voirie.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs Uba, Ubb et Ubc :

Le long des voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

En secteur Ubr :

L'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementée.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs Uba, Ubb et Ubc :

Les constructions principales et les annexes peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, ces constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Par rapport aux fonds de parcelle

Les façades doivent être éloignées d'une distance d'au moins 2 mètres.

En secteur Ubr :

L'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementée.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En tous secteurs :

Les dispositions de l'article Ub9 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics répondant à une mission d'intérêt général et aux équipements collectifs.

En secteurs Uba, Ubb et Ubc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

(En cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé).

Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.

En secteur Ubr :

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementée.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage ou au point le plus haut (sauf cheminées),
- à l'acrotère.

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
En tous secteurs Uba et Ubb	7,00m	10,00m	7,00m
Ubc	10,00m	13,00m	10,00m
Ubr	4,50m	6,00m	4,50m

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un des côtés.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments publics répondant à une mission d'intérêt général et aux équipements collectifs.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

- Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant caractérisé notamment par l'emploi de pierres apparentes ou de matériaux enduits pour les murs. Elles devront également respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg.
- Les couleurs des enduits de façades devront être en harmonie avec les couleurs traditionnelles de la région. Les couleurs vives sont proscrites.
- On peut également autoriser les constructions en bois ou avec un revêtement en bois, si l'architecture du projet est compatible avec l'harmonie générale du paysage.

- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Le rythme du bâtiment doit respecter d'une part le rythme moyen de façades dans lequel il s'intègre, d'autre part l'échelle générale du secteur.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.
- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.
- Les panneaux solaires et / ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification, elles devront respecter les règles suivantes :
- Sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, les clôtures devront être constituées soit d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierres de pays n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur moyenne, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), soit d'un grillage, soit d'un autre type de clôture ajouré (doublé ou non d'une haie).

- Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 mètres. Elles ne pourront être constituées que d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) doublées ou non d'une haie végétale ou de claustras, d'un mur enduit ou recouvert de pierres de pays.
- Les soubassements rigides sont autorisés mais ne devront pas excéder 0,40 mètre.
- Les plaques de béton, brandes, lisses, canisses, bâches et imitations de haies en plastique sont interdites.
- L'ouverture des portails et barrières devra se faire vers l'intérieur de la propriété

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

En secteur Ubr : ces dispositions ne s'appliquent pas.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Hors zone Ubr, les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs hors voirie et stationnement, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant :

5 % (cinq pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique seront traitées de manière paysagère. Par ailleurs, les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et en tenant compte de la topographie des lieux et de la bonne utilisation du sol.

Des écrans doivent être réalisés autour des aires de collecte des containers collectifs, des aires de stockage et des installations techniques. Les aires de collecte des containers individuels ne sont pas concernées par cette règle.

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont proscrites. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

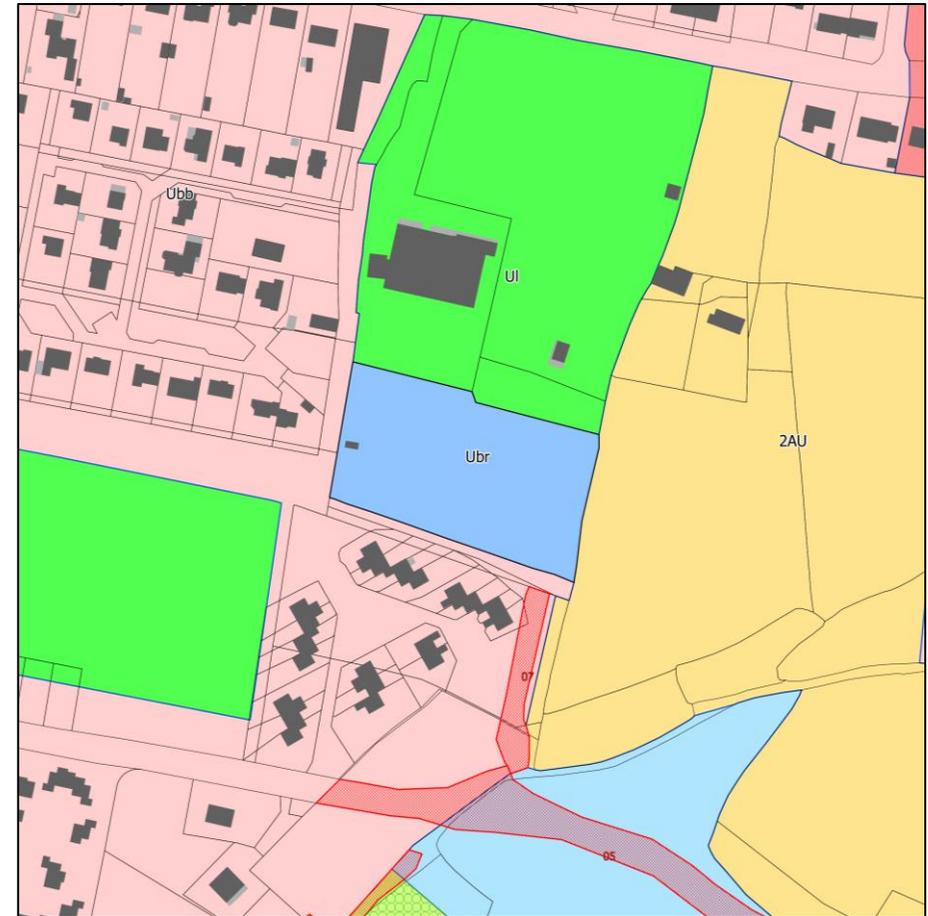
~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.~~

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Projet d'habitat léger réversible



Règlement graphique **avant** modifications



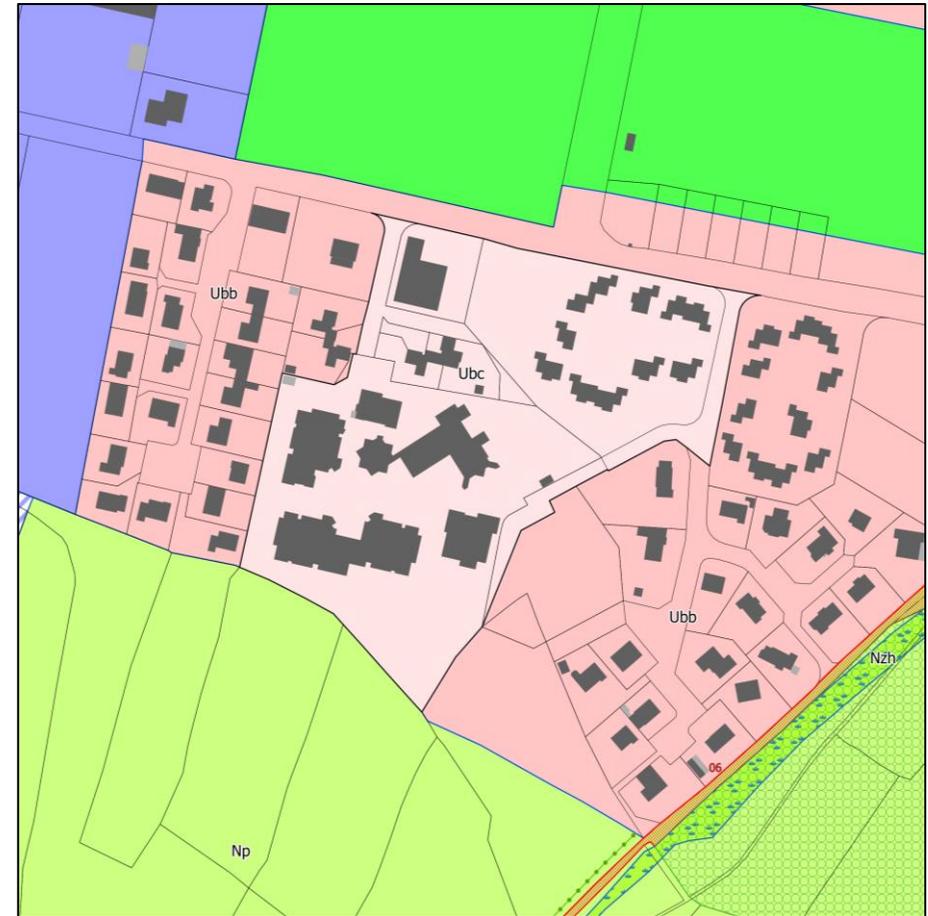
Règlement graphique **après** modifications :

- Création d'une zone Ubr
- Extension de la zone Ubb (au sud de la zone Ubr)

Projet de renouvellement urbain



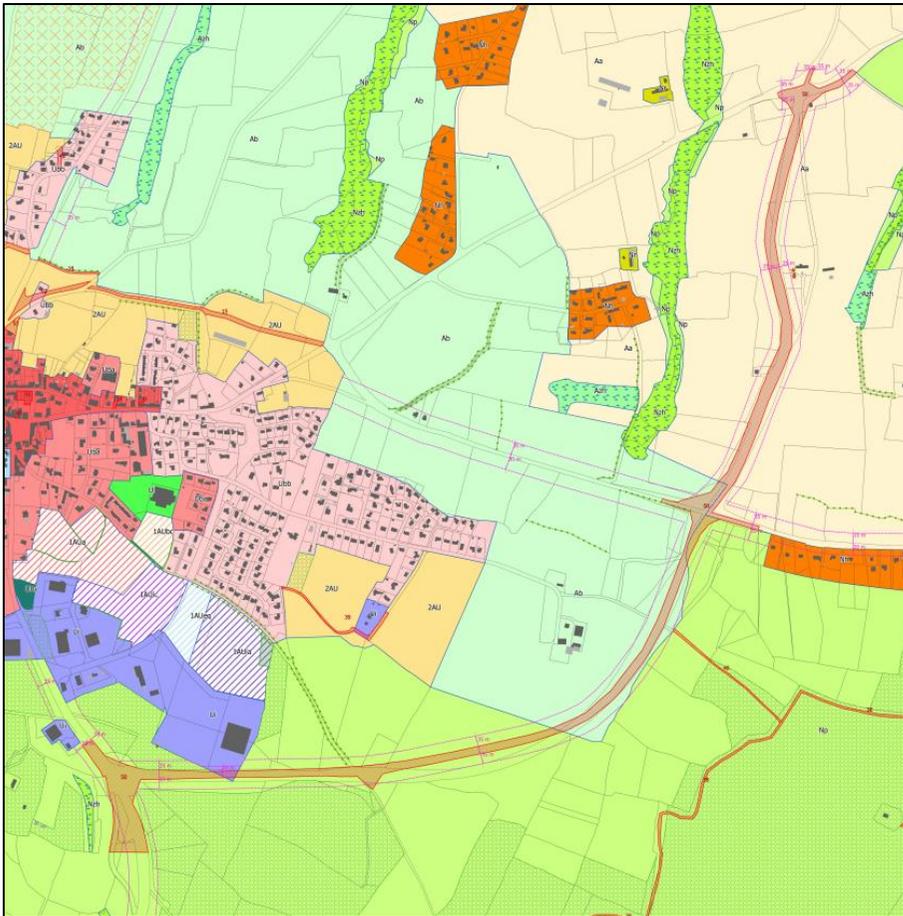
Règlement graphique **avant** modifications



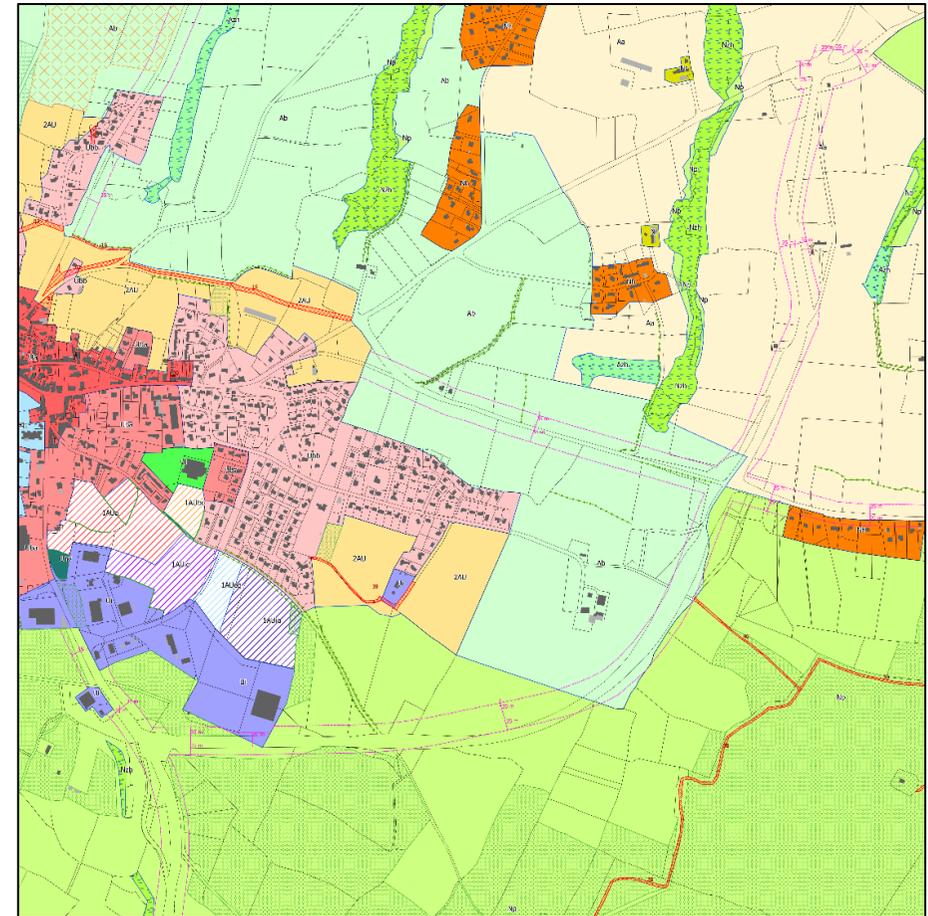
Règlement graphique **après** modifications :

- Création d'une zone Ubc

Mise à jour des emplacements réservés



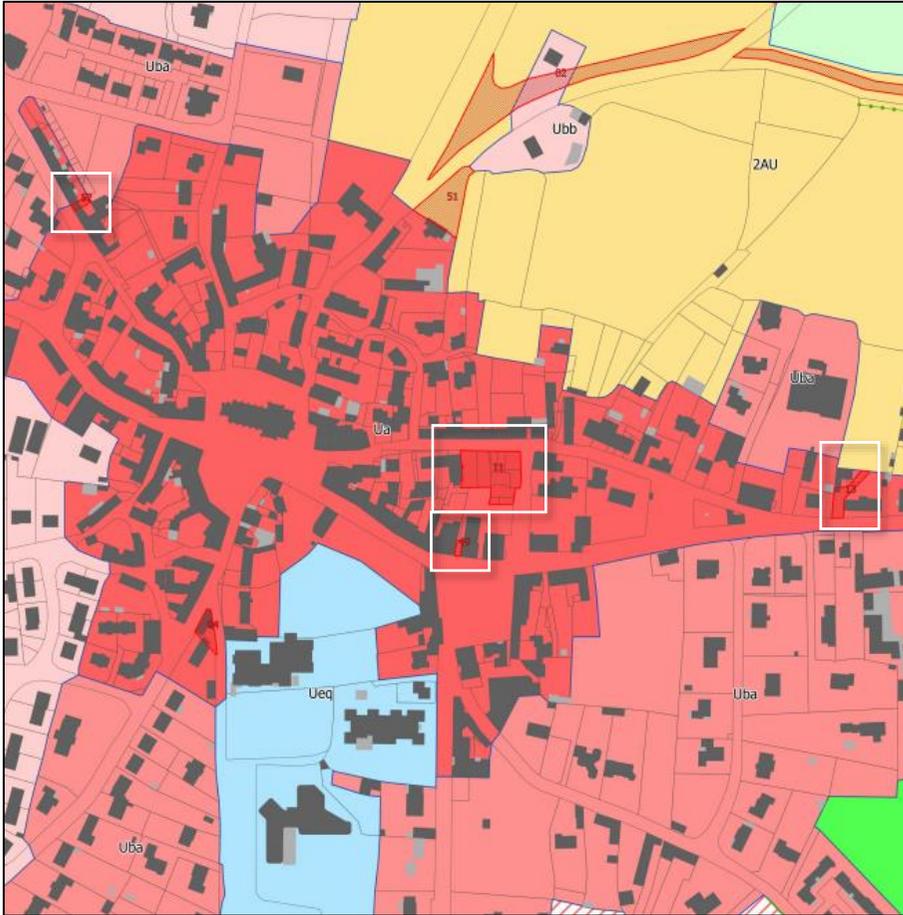
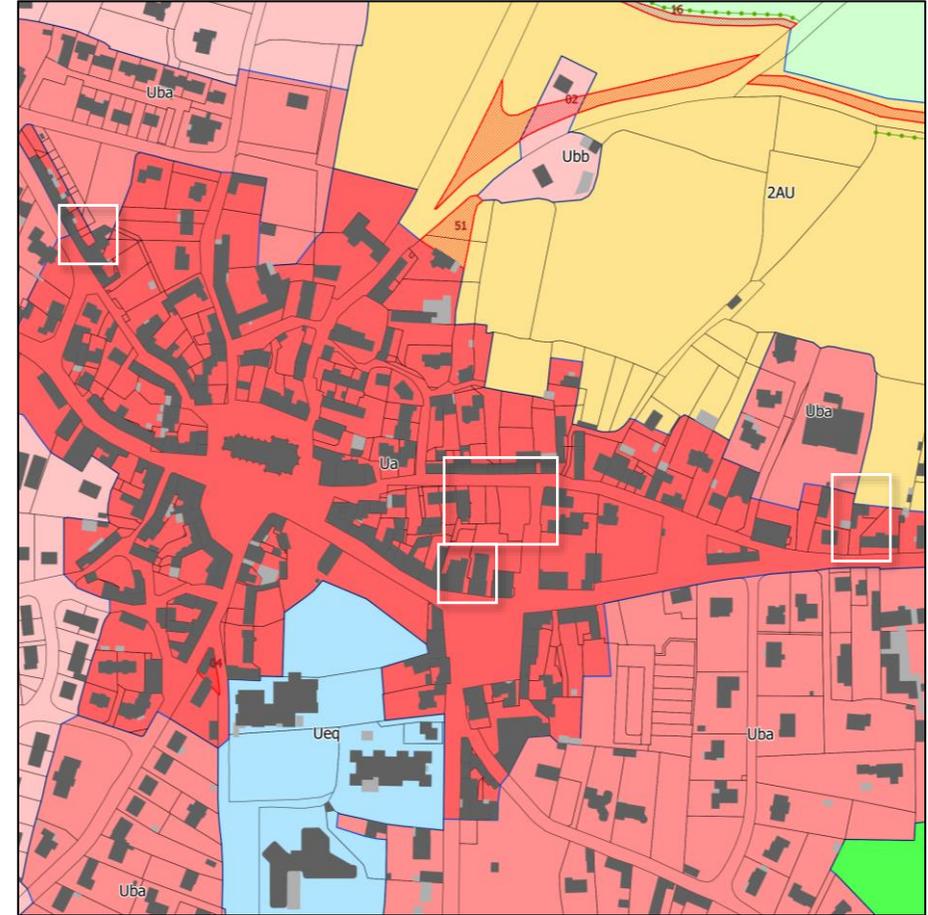
Règlement graphique avant modifications



Règlement graphique après modifications :

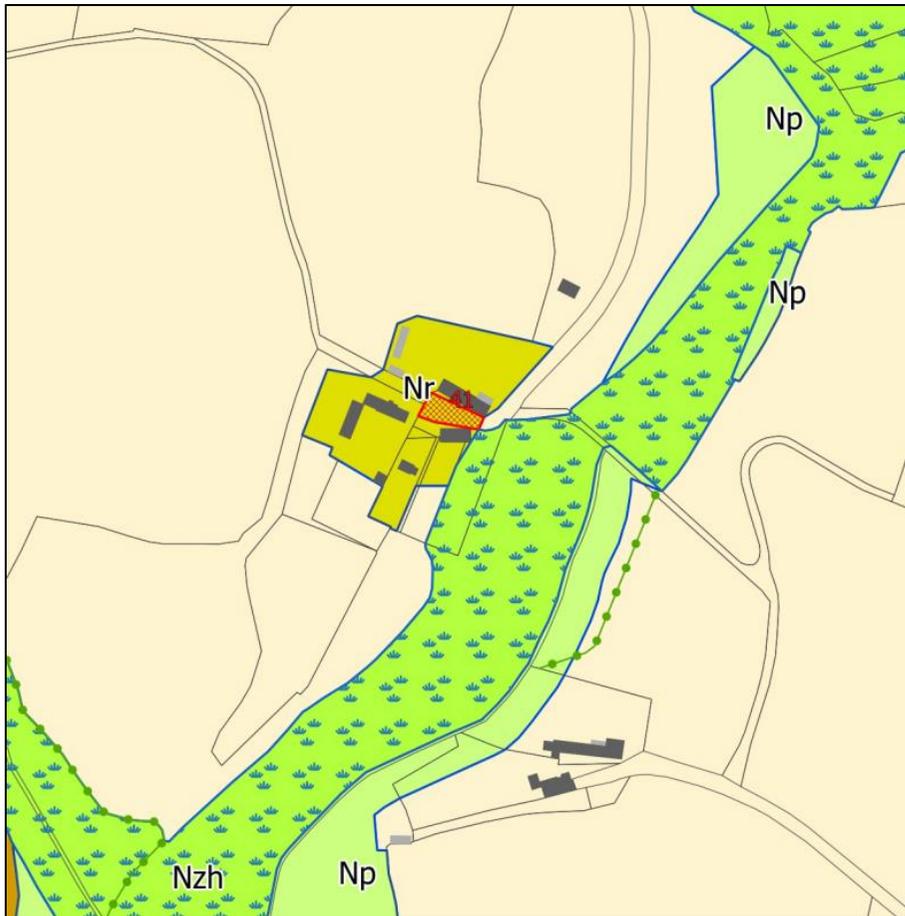
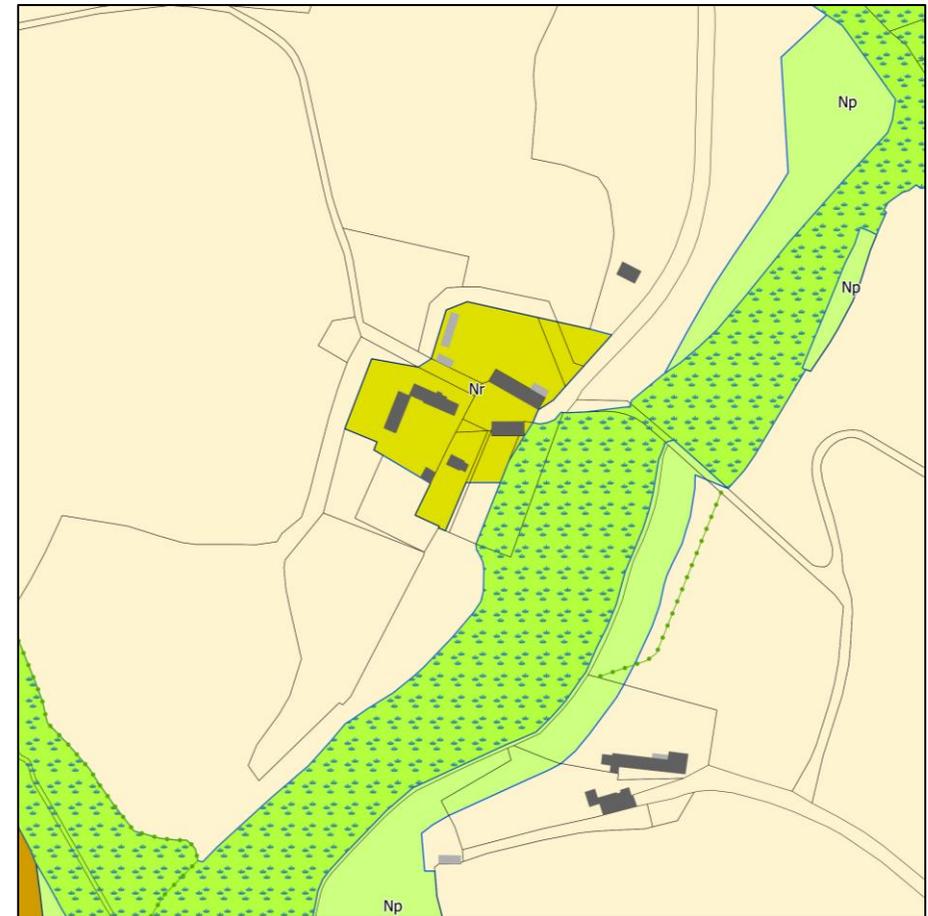
- Suppression de l'ER n°50

Mise à jour des emplacements réservés

Règlement graphique **avant** modificationsRèglement graphique **après** modifications :

- Suppression de l'ER n°11
- Suppression de l'ER n°13
- Suppression de l'ER n°49
- Suppression de l'ER n°52

Mise à jour des emplacements réservés

Règlement graphique avant modificationsRèglement graphique après modifications :

- Suppression de l'ER n°41

4. INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune considère que les évolutions apportées au document d'urbanisme ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la procédure, conformément aux articles R104-12 et R104-33 du code de l'urbanisme

Cette décision sera soumise pour avis à l'autorité environnementale, dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas (R104-34 et suivants du code de l'urbanisme).

La mise à jour des emplacements réservés n'a aucune incidence sur l'environnement.

La création d'une zone Ubc et d'une zone Ubr n'a pas d'incidence notable sur l'environnement, comme précisé dans le tableau ci-dessous :

Incidences prévisibles	Création d'une zone Ubc	Création d'une zone Ubr
<i>Rappel des objectifs</i>	<i>Permettre des constructions en R+2+A</i>	<i>Permettre la réalisation d'un village de tiny houses</i>
Natura 2000	Pas de site Natura 2000 concerné par le projet	
ZNIEFF	Pas de ZNIEFF concernée par le projet	
Biodiversité	Pas d'incidence notable : secteur déjà aménagé	Pas d'incidence notable : secteur déjà occupé par une activité de camping
Eclairage	Pas d'incidence notable : secteur déjà aménagé	Augmentation potentielle mais non significative de l'éclairage public
Zones humides	Pas de zone humide inventoriée dans ce secteur	Pas de zone humide inventoriée dans ce secteur

Incidences prévisibles	Création d'une zone Ubc	Création d'une zone Ubr
<i>Rappel des objectifs</i>	<i>Permettre des constructions en R+2+A</i>	<i>Permettre la réalisation d'un village de tiny houses</i>
Patrimoine	Incidences paysagères positives par le renouvellement d'un site vieillissant. Les constructions les plus hautes sont situées au cœur du projet pour limiter les incidences sur le grand paysage	Encadrement des aspects architecturaux et paysagers des installations par un cahier des charges spécifique. Réversibilité des installations qui limitent les incidences sur le paysage
Consommation foncière	Pas d'incidence notable : projet de renouvellement urbain	Pas d'incidence notable : secteur déjà occupé par une activité de camping et projet d'habitat réversible
Activité agricole	Pas de foncier agricole concerné par le projet	
Déplacements	Augmentation des déplacements liée à la création de logements, mais secteur bien desservi par le réseau routier	Augmentation potentielle mais non significative des déplacements
Risques naturels	Secteur non concerné par les risques naturels	
Risques industriels et technologiques	Secteur non concerné par les risques technologiques	
Sites et sols pollués	Secteur non concerné par un sol pollué	Secteur non concerné par un sol pollué. Pas d'incidence générée par le projet : site raccordé aux réseaux publics

Incidences prévisibles	Création d'une zone Ubc	Création d'une zone Ubr
<i>Rappel des objectifs</i>	<i>Permettre des constructions en R+2+A</i>	<i>Permettre la réalisation d'un village de tiny houses</i>
Nuisances sonores	Secteur non concerné par des nuisances sonores Projet d'habitat : pas de nuisances sonores supplémentaires générées	
Eau potable	Secteur de renouvellement urbain : potentielle augmentation de la consommation d'eau potable non significative par rapport à l'occupation précédente	Augmentation de la consommation d'eau potable non significative à l'échelle de la commune (+30 logements) Secteur desservi par le réseau d'eau potable
Eaux pluviales	Le projet prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols et de gérer les eaux pluviales à la parcelle : incidences limitées	Projet d'habitat réversible : très faible imperméabilisation des sols donc incidence non significative
Eaux usées	Secteur de renouvellement urbain : potentielle augmentation du volume d'eaux usées non significative par rapport à l'occupation précédente	Augmentation de la consommation d'eau potable non significative à l'échelle de la commune Secteur raccordé au réseau public d'assainissement
Déchets	Secteur de renouvellement urbain : potentielle augmentation du volume de déchets non significative par rapport à l'occupation précédente	Augmentation du volume de déchets non significative à l'échelle de la commune Secteur desservi par la collecte des ordures ménagères