

altereo



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE EXPLICATIVE DES MODIFICATIONS REALISEES

Agence Urbanisme Centre-Est
7 rue Pascal
69 500 BRON
Tél : 04 72 47 86 60

Identification du document

Élément	
Titre du document	Notice explicative
Nom du fichier	1_74153_notice_explicative_modif_PLU
Version	20/08/2021 17:06:00
Rédacteur	ANBE
Vérificateur	EVC
Validateur	ANBE

Sommaire

1. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATIONS	
1.1. Modification de l'OAP du Château	6
1.1.1. Motifs de la modification	6
1.1.2. Modifications apportées à l'OAP	6
1.2. Modification de la localisation et du contenu de la nouvelle OAP de Champ Cru	10
1.2.1. Motifs de la modification	10
1.2.2. Présentation de l'OAP créée	10
1.3. Modification de l'OAP de la rue du Faubourg	11
1.3.1. Motifs de la modification	11
1.3.2. Modifications apportées à l'OAP	12
1.4. Modification de l'OAP Chez Veluz	13
1.4.1. Motifs de la modification	13
1.4.2. Modifications apportées à l'OAP	13
1.5. Modification de l'OAP de la Salle des Fêtes	14
1.5.1. Motifs de la modification	14
1.5.2. Modifications apportées à l'OAP	14
1.6. Création de l'OAP des Terreaux	16
1.6.1. Motifs de la modification	16
1.6.2. Présentation de l'OAP créée	16
1.7. Bilan de la réceptivité en logements du PLU de Lucinges après modification	17
1.8. Création d'une OAP thématique « Renouvellement urbain »	19
1.8.1. Motifs de la modification	19
1.8.2. Présentation de l'OAP créée	19
2. MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE	20
2.1. Suppression de la zone 1AUa3 de Champ Cru	21
2.1.1. Motifs de la modification	21
2.1.2. Modifications apportées au document graphique	21
2.2. Adaptation des périmètres liés aux secteurs d'OAP modifiés	22
2.2.1. Motifs de la modification	22
2.2.2. Modifications apportées au document graphique	22
2.3. Modification de l'emplacement réservé ER n°32	25
2.3.1. Motifs de la modification	25
2.3.2. Modification apportée au document graphique	25
2.4. Création d'un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux (ER n°37)	25
2.4.1. Motifs de la modification	25
2.4.2. Modification apportée au document graphique	26
3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT	27
3.1. Consolidation des définitions du lexique	28
3.1.1. Motifs de la modification	28

3.1.2. Modifications apportées au règlement écrit	28
3.2. Modification de l'article 3b Mixité sociale	29
3.2.1. Motifs de la modification.....	29
3.2.2. Modifications apportées au règlement écrit	29
3.3. Modification de l'article 5a. Qualité architecturale, environnementale et paysagère // Toitures	31
3.3.1. Motifs de la modification.....	31
3.3.2. Modifications apportées au règlement écrit	31
3.4. Modification de l'article 5b. Performances énergétiques et environnementales des constructions	33
3.4.1. Motifs de la modification.....	33
3.4.2. Modifications apportées au règlement écrit	33
3.5. Modification de l'article 6a. Clôtures	35
3.5.1. Motifs de la modification.....	35
3.5.2. Modifications apportées au règlement écrit	35
3.6. Modification des articles A4f et N4f. Emprise au sol.....	36
3.6.1. Motifs de la modification.....	36
3.6.2. Modifications apportées au règlement écrit	36
3.7. Modification de l'article A7b. Stationnement automobile : règle générale relative aux constructions existantes	37
3.7.1. Motifs de la modification.....	37
3.7.2. Modifications apportées au règlement écrit	37



1. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1.1. Modification de l'OAP du Château

1.1.1. Motifs de la modification

L'OAP du château a été conçue lors de la révision du PLU approuvée en 2019 dans l'objectif d'encadrer une opération partielle de renouvellement urbain sur la parcelle C230 et d'accompagner la densification des parcelles libres (parcelles C 240, 241, 241, 2379, 2382, 229). Le classement en zone 1AUa1, d'une superficie de 6965 m² dont 3460 m² correspondant au potentiel de renouvellement urbain) nécessite la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant permettre notamment :

- ✓ l'aménagement d'une voirie de desserte interne au secteur
- ✓ la diversification de l'habitat avec 85% minimum d'habitat collectif et 15% maximum d'habitat intermédiaire ainsi que 70% de T3 ou T4
- ✓ une densité fixée à 50 logements/hectare (soit un potentiel d'accueil d'environ 35 logements)
- ✓ un découpage en 2 phases afin de lisser l'urbanisation du secteur dans le temps.

Dans l'accompagnement de l'OAP, une servitude de mixité sociale a été délimitée sur le document graphique pour la réalisation de 30% de logements locatifs aidés sur l'ensemble du secteur. Cette servitude est modifiée dans le cadre de la modification.

Dans la continuité du travail mené lors de la révision, la modification vise à étendre le périmètre de l'OAP pour intégrer plusieurs parcelles aujourd'hui bâties (C238, 2001, 2003 partiellement pour une superficie de 1380 m²) qui présentent également un potentiel de renouvellement urbain. La superficie de l'OAP après modification s'élève donc à 8345 m².

Dans le cadre de cette modification, les principaux motifs d'évolution sont les suivants :

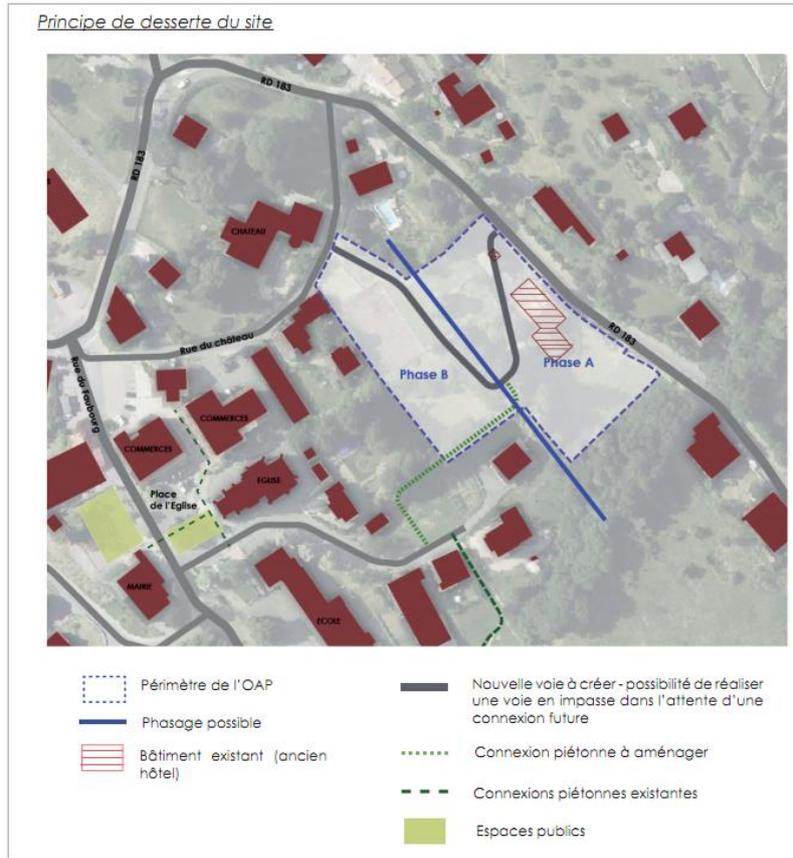
- ✓ Retravailler le principe de voirie proposé pour mieux rationaliser le découpage de l'espace ainsi que le maillage de connexions douces
- ✓ Préciser le phasage de l'OAP en s'appuyant sur les limites parcellaires
- ✓ Préciser la programmation en intégrant des logements seniors
- ✓ Retravailler la densité répondant à une répartition plus équilibrée des formes bâties

1.1.2. Modifications apportées à l'OAP

a. Retravailler le principe de voirie proposé pour mieux rationaliser le découpage de l'espace ainsi que le maillage de connexions douces

Le principe proposé prévoit une connexion avec la RD183 plus à l'est par rapport à l'OAP avant modification. Le tracé vise en outre à rendre possible l'aménagement de la voirie dans le cadre de la phase 1 entre la rue du Château et la RD183.

Les cheminements doux prévoient dans leur partie Nord un tracé adapté à l'usage des personnes à mobilité réduite tandis que dans leur partie Sud le tracé est uniquement ajusté en cohérence avec l'évolution apportée à l'emplacement réservé ER32.



Principe de desserte de voirie de l'OAP de la Rue du Château avant modification du PLU

ORGANISATION DE L'OAP

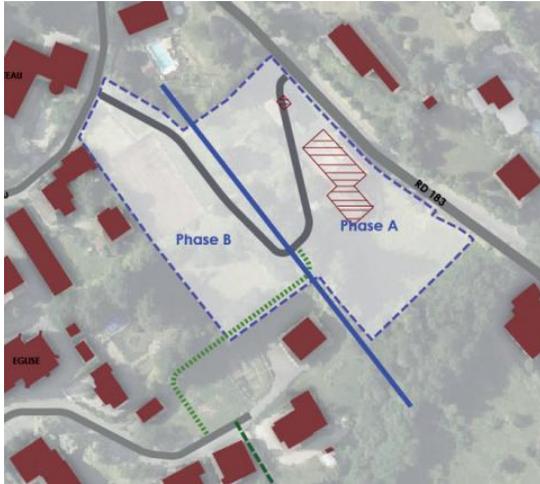
- Périmètre de l'OAP
- Voirie à créer
- Sens de circulation
- Aire de retournement
- Espace public / Placette



Principe de desserte de voirie de l'OAP de la Rue du Château après modification du PLU

b. Préciser le phasage de l'OAP en s'appuyant sur les limites parcellaires

La phase 1 intègre les parcelles C2379 et C2382 afin de permettre l'aménagement d'un seul tenant de la voirie entre la rue du Château et la RD183.



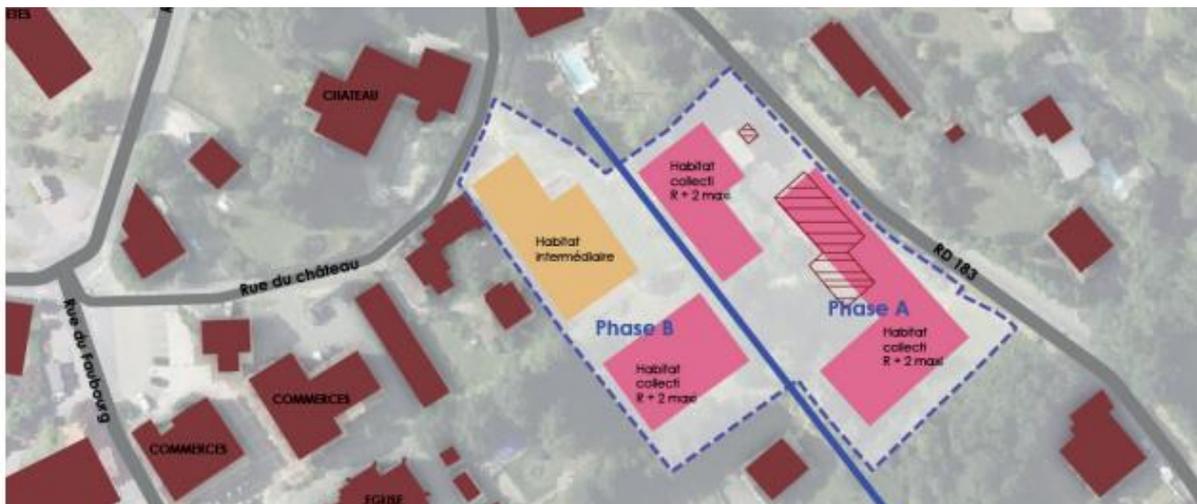
Phasage proposé dans l'OAP avant modification



Phasage proposé dans l'OAP après modification

c. Préciser la programmation en intégrant des logements séniors

La programmation modifiée atténue le poids des logements collectifs en proposant du logement intermédiaire sur la frange sud-est du secteur. L'opération de logements séniors est positionnée en connexion directe avec le centre-bourg afin de rechercher une proximité avec les commerces et services existants.



-  Périmètre de l'OAP
-  Phasage possible
-  Bâtiment existant (ancien hôtel)
-  Surface d'implantation à destination de l'habitat collectif - environ 30 logements dont 70% de T3 ou T4 à produire
-  Surface d'implantation à destination de l'habitat intermédiaire - environ 5 logements

Programmation de l'OAP de la Rue du Château avant modification du PLU

PROGRAMMATION DE L'OAP

-  Habitat intermédiaire (phase 1)
-  Habitat intermédiaire (phase 2)
-  Habitat collectif (phase 1)
-  Habitat collectif (phase 2)
-  Habitat séniors (phase 2)



Programmation de l'OAP de la Rue du Château après modification du PLU

Retravailler la densité ré pondant à une répartition plus équilibrée des formes bâties

La programmation modifiée prévoit la réalisation de 37 logements, soit une densité ciblée de 45 logements/ha au lieu de 50 logements/ha avant modification.

1.2. Modification de la localisation et du contenu de la nouvelle OAP de Champ Cru

1.2.1. Motifs de la modification

L'ancienne OAP de Champ Cru portait sur la zone classée 1AUa3. A l'intérieur de l'enveloppe bâtie le long du chemin de Champ Cru, un tènement présentant un potentiel de renouvellement urbain a été identifié. Le périmètre s'applique sur les parcelles C 1130, 1131, 1132, 1443, 1513, 1129, 1175 et 1176.

La mise en place de cette OAP vise par conséquent à rechercher une densification en cohérence avec l'environnement bâti existant à dominante résidentielle. Tout en recherchant une densité plus élevée que celle proposée par un tissu intégralement pavillonnaire, la modification tend à rechercher des formes urbaines entre habitat individuel et intermédiaire.

La création de cette OAP autorise en outre à répondre aux besoins en diversification du parc de logements par la réalisation de logements sociaux, aidés ou en accession. L'établissement d'un phasage au sein de l'OAP permettra d'étaler dans le temps l'urbanisation de ce secteur.

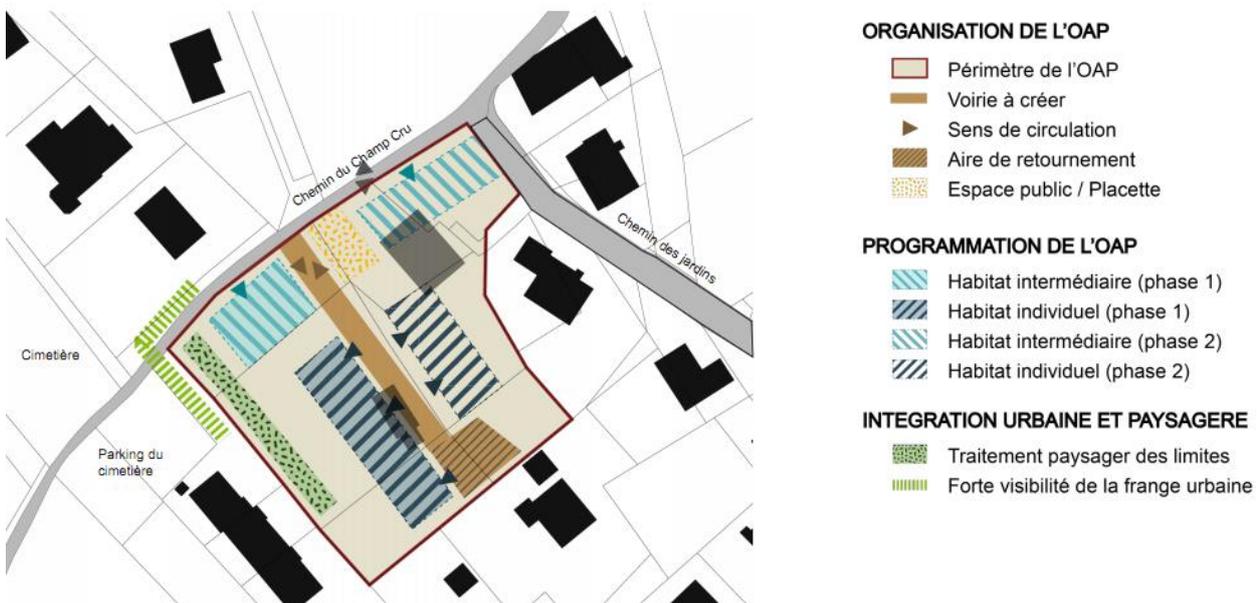
1.2.2. Présentation de l'OAP créée

D'une superficie de 4100 m², ce secteur présente un potentiel d'une dizaine de logements répartis pour moitié vers de l'habitat individuel et l'autre moitié vers de l'habitat intermédiaire.

Un objectif de 45% de logements sociaux est recherché répartis entre logements aidés (50%) et accession sociale ou abordable (50%) soit 4 à 5 logements sociaux.

L'habitat intermédiaire est positionné le long du chemin de Champ-Cru tandis que l'habitat individuel sera proposé à l'arrière du secteur. Une voirie interne permettra de desservir de part et d'autre les futurs logements. Le tènement à l'est de cette voirie constituera la phase 1 tandis qu'on trouvera la phase 2 à l'ouest. La voirie a été positionnée en tenant compte de la topographie existante qui forme deux terrasses distinctes au sein du périmètre d'OAP.

Une orientation d'intégration paysagère est formulée pour la frange sud-ouest qui se trouve en covisibilité forte avec l'espace agricole situé à l'aval du chemin de Champ Cru.



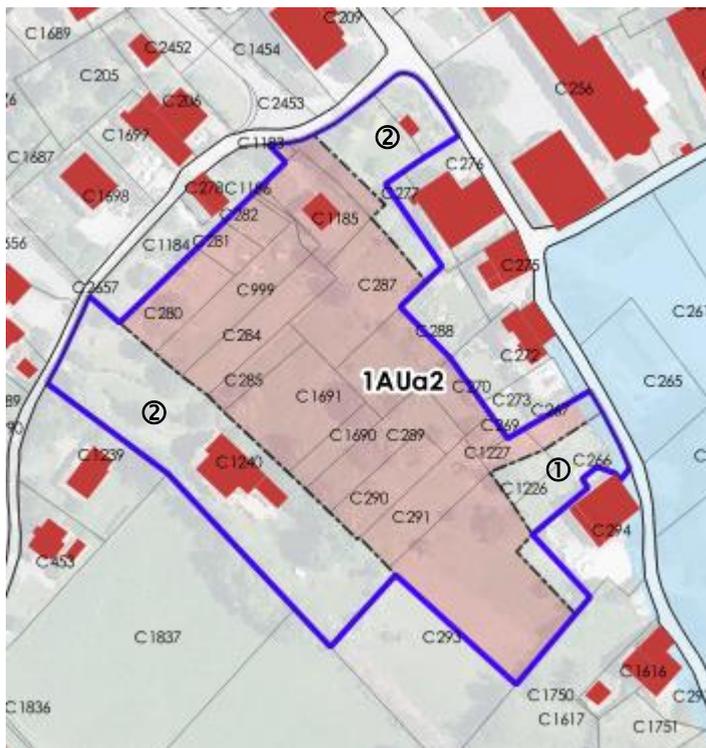
1.3. Modification de l'OAP de la rue du Faubourg

1.3.1. Motifs de la modification

Le secteur « Faubourg » est situé au cœur du chef-lieu, à côté de la mairie et du pôle d'équipements scolaires et de loisirs. Si le site bénéficie d'une situation stratégique, à proximité directe du centre-bourg et des nombreux équipements, il est particulièrement contraint par une topographie marquée du site, la présence d'un bâtiment technique telecom et une multitude de propriétaires fonciers

La modification vise à ajouter dans le secteur de l'OAP du Faubourg intégralement C 1240, 266, 1226 et partiellement les parcelles C 276, 277 et 294. Ces ajouts représentent une superficie de 4050 m².

Le secteur modifié présente par conséquent une superficie de 1,14 ha.



Ces ajouts parcellaires répondent à plusieurs finalités :

- ✓ Améliorer l'accessibilité future depuis la rue du Faubourg ① (parcelles C 1226 et 266 intégralement - C 294 partiellement)
- ✓ Mobiliser des potentiels de renouvellement urbain attenants au secteur de l'OAP de la Rue du Faubourg avant modification ② (parcelles C 1243 intégralement - C 276 et 277 partiellement).

La modification de cette OAP porte également sur la répartition entre habitat intermédiaire et habitat individuel ainsi que l'ajout d'un phasage afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle et de tenir compte de la rétention foncière.

Des prescriptions d'intégration paysagère viennent également compléter ces évolutions.

1.3.2. Modifications apportées à l'OAP

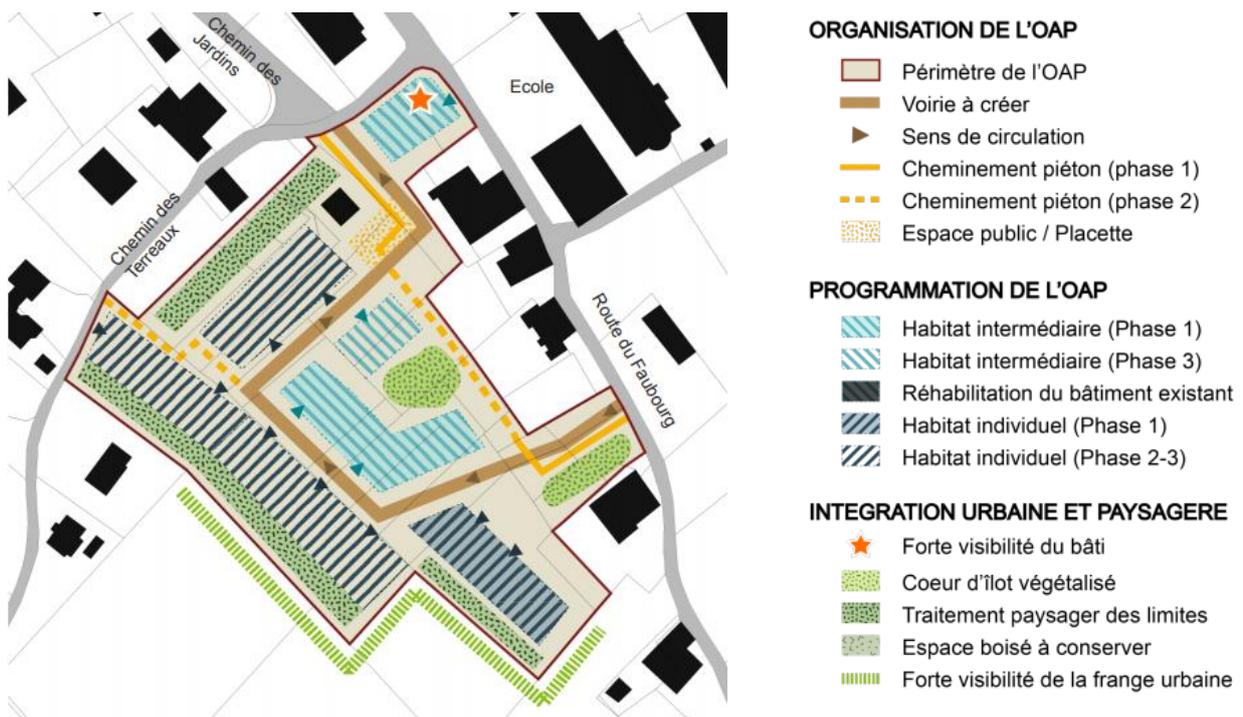
L'élargissement de l'accès depuis la rue du Faubourg permettra d'intégrer un cheminement doux ainsi qu'un espace vert végétalisé qui marquera cette entrée du site. Le principe de voirie est quant à lui inchangé.

Alors que l'OAP avant modification prévoyait une répartition 80% habitat intermédiaire et 20% habitat individuel, l'OAP modifiée opère un ajustement avec une répartition 70% logements intermédiaires et 30% habitat individuel.

La densité visée pour ce secteur d'OAP est maintenue à 24 logements/ha (25 logements/ha avant modification) représentant un potentiel de 28 nouveaux logements. La servitude de mixité sociale est maintenue avec le principe de 45% de logements sociaux répartis entre 50% de logements locatifs aidés et 50% de logements en accession sociale ou abordable.

Un maillage de cheminements doux est introduit afin de rechercher une connexion entre le chemin des Jardins et la route du Faubourg ainsi qu'entre la voirie interne et le chemin des Terreaux.

Dans une recherche d'intégration paysagère de l'urbanisation future de ce secteur, des orientations d'intégration paysagère sont ajoutées sur les franges Sud et Ouest. La partie Sud présente une forte covisibilité avec les espaces agricoles à proximité. Il s'agit de créer une interface végétalisée avec le secteur bâti implanté le long du chemin des Terreaux.



Le phasage introduit par la modification vise à faciliter la mise en œuvre opérationnelle en distinguant les secteurs en connaissant pas de rétention foncière de ceux faisant face à une dureté limitant les possibilités d'urbanisation dans les prochaines années.



1.4. Modification de l'OAP Chez Veluz

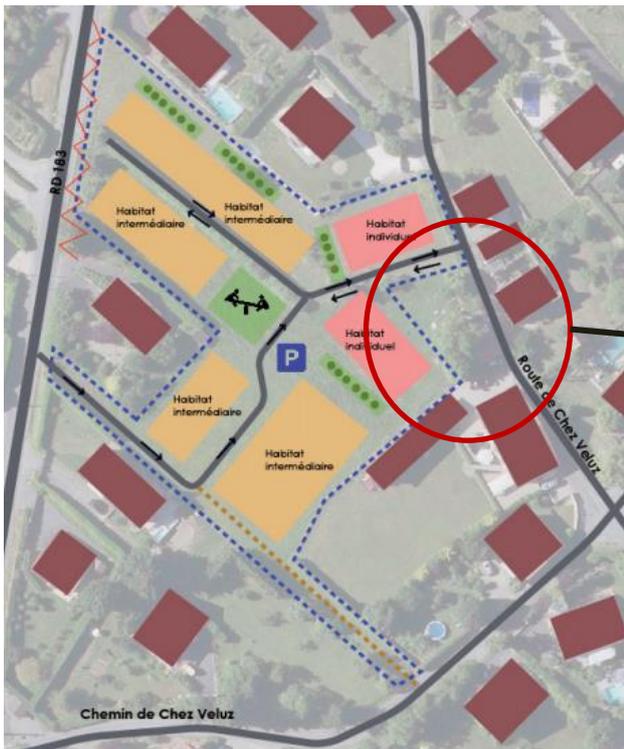
1.4.1. Motifs de la modification

La principale modification apportée à l'OAP « Chez Veluz » porte sur l'intégration de deux parcelles : C 1191 et 1192 au secteur de projet pour une superficie de 428 m². Dans une configuration isolée, ces parcelles présentent un potentiel à l'intérêt est limité. Leur intégration à l'OAP permet une délimitation plus cohérente sur la frange orientale du secteur pour la réalisation d'un aménagement d'ensemble.

Les parcelles ajoutées participeront à l'accueil de logements individuels. En outre, un phasage est introduit à l'OAP pour tendre vers un lissage de l'urbanisation dans le temps de vie du PLU et pour tenir compte de la réalité opérationnelle. Les parcelles intégrées à la phase 2 sont en effet marquées par une plus forte dureté foncière que celles incluses à la phase 1.

La programmation reste inchangée avec une densité de 21 logements/ha soit un potentiel ciblé de 17 logements dont 25% en logements locatifs sociaux.

1.4.2. Modifications apportées à l'OAP



OAP « Chez Veluz » avant modification

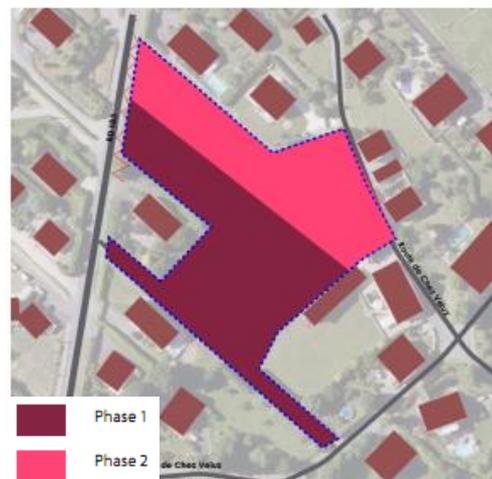


OAP « Chez Veluz » après modification

Le phasage ajouté à l'OAP « Chez Veluz » intègre :

- en phase 1 les parcelles C 1967, 2658, 2659, 1189, 1191, 1192, 1193 et 2388
- en phase 2 les parcelles C 1955, 1961, 1963, 1965, 899.

Ce phasage tient compte de la dureté foncière en présence pour définir les parcelles en phase 1 ou 2. La délimitation est par ailleurs réalisée en cohérence avec le maillage de voirie envisagé sur ce secteur.



1.5. Modification de l'OAP de la Salle des Fêtes

1.5.1. Motifs de la modification



Le secteur « salle des fêtes » correspond initialement à une unité foncière actuellement urbanisée comprenant les parcelles C 2192 et C 2342 sur une superficie de 4000 m².

Situées au cœur du chef-lieu, à proximité de la salle des fêtes et de l'équipement communautaire du château, ces parcelles représentent un secteur stratégique pour l'urbanisation de Lucinges. La mise en place d'une OAP vise à définir des grands principes d'aménagement en cas d'opération de renouvellement urbain (acquisition de l'habitation existante et opération de démolition/reconstruction).

Il résulte de la mise en place de cette OAP que la parcelle attenante cadastrée C 2280 (2100 m²) à l'ouest du secteur initial, présente également un enjeu stratégique pour la commune compte-tenu de sa configuration et de sa superficie. La modification vise donc à intégrer cette parcelle dans le secteur de l'OAP de « la Salle des Fêtes ».

Périmètre de l'OAP avant modification

1.5.2. Modifications apportées à l'OAP



OAP de la Salle des Fêtes après modification

La densité fixée par l'OAP reste inchangée : 55 logements/ha en orientant la forme urbaine vers de l'habitat collectif. Le potentiel de logements évolue par conséquent de 22 à 33 logements.

Les objectifs de diversification de la typologie des logements sont quant à eux modifiés : alors que l'OAP initiale proposait un objectif de 25% de logements locatifs sociaux dans l'opération, l'OAP modifiée prévoit une répartition prévoyant un tiers de logements locatifs sociaux, un tiers de logements abordables ou en accession sociale et enfin un tiers de logements libres, soit 66% de logements sociaux ou abordables représentant un potentiel de 22 logements (au lieu de 5 logements sociaux initialement).

En outre, un phasage est introduit au sein de l'OAP de façon à distinguer les unités foncières existantes au sein de l'OAP : en phase 1 les parcelles C 2192 et C 2342 ; en phase 2 la parcelle C 2280.

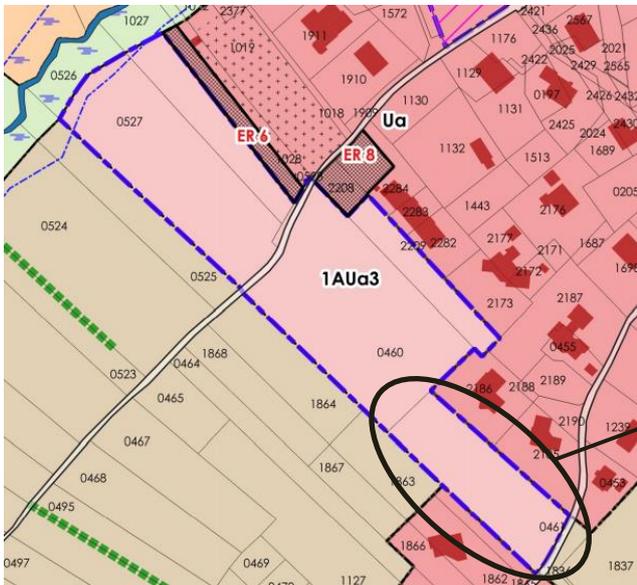


1.6. Création de l'OAP des Terreaux

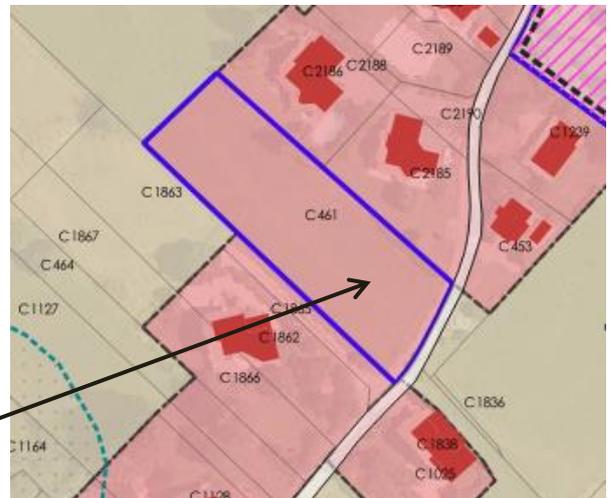
1.6.1. Motifs de la modification

Avec la suppression de la zone 1AUa3 de Champ Cru, la parcelle C 461 est intégrée dans un nouveau périmètre d'OAP « Chemin des Terreaux ». Il s'agit en effet d'un espace résiduel qui s'intercale entre deux secteurs bâtis. Le basculement de cette parcelle en zone Ua vise donc à maintenir une continuité le long du chemin des Terreaux.

La configuration étroite du Chemin des Terreaux nécessite d'encadrer les possibilités de densification de cette parcelle. Il s'agit également de tendre vers un projet qui s'inscrive en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant.



Ancien secteur de Champ Cru



Après modification, le périmètre de l'ancienne OAP « Champ Cru » est supprimée. La parcelle C 461 est intégrée dans un nouveau périmètre d'OAP « Chemin des Terreaux ».

1.6.2. Présentation de l'OAP créée

L'OAP du Chemin des Terreaux oriente le bâti vers la création d'un habitat individuel. L'objectif ciblé pour cet OAP s'élève à 3 logements individuels.

Une voirie interne est prévue afin de desservir les 3 lots potentiels ; une voie de retournement est attendue afin de permettre la réalisation de demi-tours plus aisés.

Enfin, des prescriptions d'intégration paysagère sont formulées pour la frange Nord-Ouest qui est covisibilité forte avec l'espace agricole.

ORGANISATION DE L'OAP

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie à créer
-  Sens de circulation
-  Aire de retournement

PROGRAMMATION DE L'OAP

-  Habitat individuel

INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE

-  Espace boisé à conserver



1.7. Bilan de la réceptivité en logements du PLU de Lucinges après modification

Le tableau ci-après réalise la synthèse du potentiel de réceptivité en logements des OAP. A noter qu'une distinction est réalisée entre le potentiel brut ou théorique et le potentiel « retenu » tenant compte des incertitudes inhérentes aux secteurs de renouvellement urbain. Il convient de se reporter aux astérisques qui détaillent les pondérations réalisées.

Secteur	Nombre de logements attendus	Superficie (en ha)	Densité attendue (en logts/ha)	Formes urbaines attendues (en logements)			Objectifs de mixité sociale (en logements)		
				Habitat collectif	Habitat intermédiaire	Habitat individuel	Logements locatifs aidés/sociaux	Accession sociale ou abordable	Logements à destination des personnes âgées
OAP n°1 Secteur du Château	37 Retenu : 27*	0,83 Retenu : 0,42**	45	30	7	0	12	12	10 (locatif aidé/social ou accession ou libre)
OAP n°2 Secteur La Bordiaz	17	1,1 ha Retenu : 0,5 ha***	34	8	9	0	0	4	0
OAP n°3 Secteur Rue du Faubourg	28 Retenu : 23*	1,14 Retenu : 0,74 ha**	24	0	19	9	6	6	0
OAP n°4 Secteur Champ Cru	10 Retenu : 5*	4100 m ² Retenu : 0**	25	0	5	5	2	3	0
OAP n°5 Secteur Centre-bourg	16 Retenu : 13*	4200 m ² Retenu : 0,25 ha**	40	12	4	0	6	0	0
OAP n°6 Secteur Salle des fêtes	33 Retenu : 16*	6100 m ² Retenu : 0**	55	33	0	0	11	11	0
OAP n°7 Secteur Chez Veluz	17	8100 m ²	21	0	14	3	0	4	0
OAP n°6 Chemin des Terreaux	3	2200 m ²	14	0	0	3	0	0	0
ER n°37	9	2000 m ²	45	9	0	0	3	3	3
TOTAL	170 Retenu : 125*	5,56 Retenu : 2,94 **	30	92	58	20	40	43	13



* Le projet de développement communal repose, en partie, sur l'urbanisation de secteurs de renouvellement urbain. Ces derniers étant actuellement habités, l'aménagement de ces secteurs à l'horizon 2030 reste hypothétique. Aussi, afin de prendre en compte cette incertitude, le potentiel de logements qu'ils représentent a été pondéré. Il a été considéré que seulement 50% de ces logements seraient effectivement réalisés durant les 12 ans du PLU.

** les secteurs de renouvellement urbain ne sont pas comptabilisés dans le calcul des surfaces consommées par le projet de PLU. Ces parcelles étant déjà urbanisées, le développement urbain est considéré comme sans impact sur les consommations d'espace.

*** si l'OAP n°2 couvre une superficie de 1,1 ha ; seuls 0,5 ha sont constructibles (zones Ua).

Sur la commune de Lucinges, un objectif de 13 logements par an a été fixé, soit un potentiel de 156 logements sur une durée de 12 ans (2 PLH). Cet objectif a été retranscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le projet de PLU de Lucinges permet l'accueil théorique de 207 logements dont :

- ✓ 41 logements issus des dents creuses/ divisions parcellaires en zones Ua et Ub ;
- ✓ 170 logements issus des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et par l'emplacement réservé n°37 (se reporter au paragraphe 2.4) ;
- ✓ 5 logements issus des changements de destination potentiels.

Ce potentiel est toutefois à modérer puisque trois secteurs offrant un potentiel de 80 logements découlent des secteurs de renouvellement urbain. Actuellement habités, ces secteurs ne feront peut être l'objet d'aucun projet sur la période du PLU. Aussi, si l'on pondère à 50% le potentiel de logements en prenant en compte ces incertitudes au sein des secteurs de renouvellement urbain, le projet de PLU offre un potentiel de 125 logements au sein des secteurs d'OAP, **soit une réceptivité totale de 171 logements à l'horizon 2030.**

Ainsi, les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLU restent compatibles avec les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Lucinges tout en réduisant la consommation d'espaces agricoles par l'urbanisation future.

1.8. Création d'une OAP thématique « Renouvellement urbain »

1.8.1. Motifs de la modification

La modification du PLU de Lucinges vise à consolider le rôle des OAP sectorielles au sein des sites de renouvellement urbain les plus stratégiques identifiés dans l'enveloppe bâtie de la commune.

Toutefois, toute unité foncière aujourd'hui bâtie peut faire l'objet d'une démolition ou d'une rénovation en vue de la réalisation d'une opération de logements plus dense : il n'est pas possible d'anticiper l'évolution de l'ensemble du tissu bâti et d'établir des OAP sectorielles couvrant l'ensemble des zones Ua et Ub.

Ainsi, cette OAP thématique « renouvellement urbain » a pour objectif de définir les grands principes qui doivent être intégrés à la conception d'une opération faisant suite à la démolition ou la rénovation des constructions présentes initialement sur une ou plusieurs unités foncière(s) support(s) du projet. Il s'agit en premier lieu de cadrer la densité qui pourrait advenir suite à une démolition ou une rénovation de constructions existantes.

1.8.2. Présentation de l'OAP créée

L'OAP se décline en cinq thématiques :

- ✓ Objectifs généraux
- ✓ Insertion dans l'environnement bâti existant
- ✓ Densité
- ✓ Espaces végétalisés
- ✓ Voirie, cheminements doux et stationnement.

En premier, l'OAP thématique s'applique dès lors qu'une opération faisant suite à une démolition ou une rénovation comporte au moins 5 logements. Il est en outre précisé que les principes définis s'appliquent également à une dent creuse (disponibilité foncière non bâtie ou disponibilité issue d'une division parcellaire) intégrée à une unité foncière comportant une démolition de constructions existantes.

Les densités retenues varient selon le classement des unités foncières concernées. Ainsi en zone Ua, applicable au centre-bourg, la densité est de 40 logements/ha, permettant ainsi des opérations de logements collectifs ou intermédiaires. L'OAP précise bien que cette OAP « renouvellement urbain » ne s'applique pas aux secteurs faisant déjà l'objet d'une OAP sectorielle. Au sein de la zone Ub, caractérisée par une dominante de tissu pavillonnaire, la densité cible ne peut excéder 20 logements/ha : il s'agit par conséquent de rechercher une densité plus prononcée au sein du centre-bourg à proximité des équipements existants et de préserver davantage les caractéristiques pavillonnaires des tissus périphériques au bourg.

L'insertion dans l'environnement bâti implique de respecter les caractéristiques bâties existantes et notamment les volumes et les gabarits. Des principes bioclimatiques sont également énoncés : gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, prise en compte des ombres portées et usage des techniques bioclimatiques dans la conception des opérations.

Il est attendu une valorisation des espaces végétalisés afin d'éviter que les espaces résiduels des opérations soient disséminés en différents points des opérations. Les espaces libres doivent donc être continus et affectés à un usage récréatif ou d'agrément participant à la qualité de l'opération et du cadre de vie des futurs logements.

Enfin, il est également prévu l'aménagement d'un maillage de voirie favorisant une urbanisation cohérente ainsi qu'une mutualisation des stationnements et des accès. Les opérations doivent également veiller à consolider le maillage existant de circulation douce quand cela s'avère nécessaire. Les futurs espaces de stationnement ne pourront pas être imperméabilisés afin de participer à la limitation des eaux de ruissellement pluviaux.



2. MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

2.1. Suppression de la zone 1AUa3 de Champ Cru

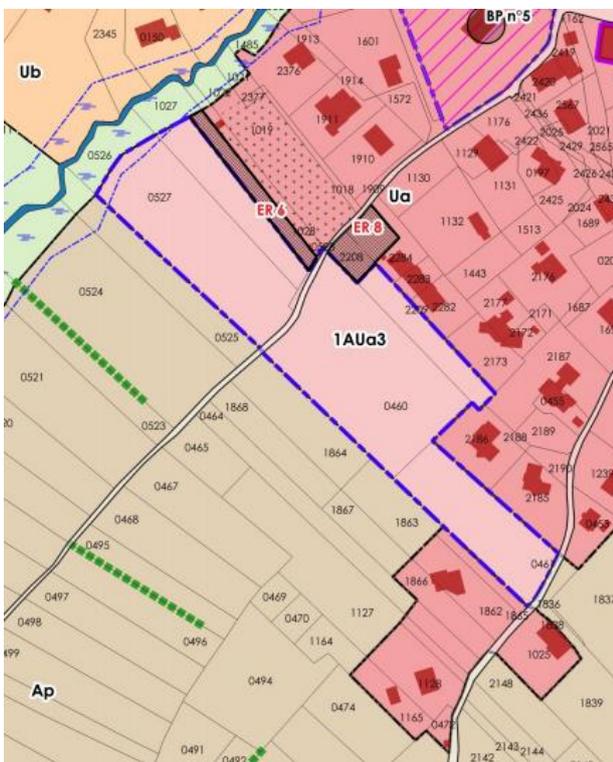
2.1.1. Motifs de la modification

La suppression de la zone 1AUa3 de « Champ Cru » découle du constat du potentiel de renouvellement urbain identifié au sein de l'enveloppe bâtie existante de Lucinges. De nombreux tènements fonciers sont ainsi susceptibles de muter dans une logique de densification des tissus bâtis existants.

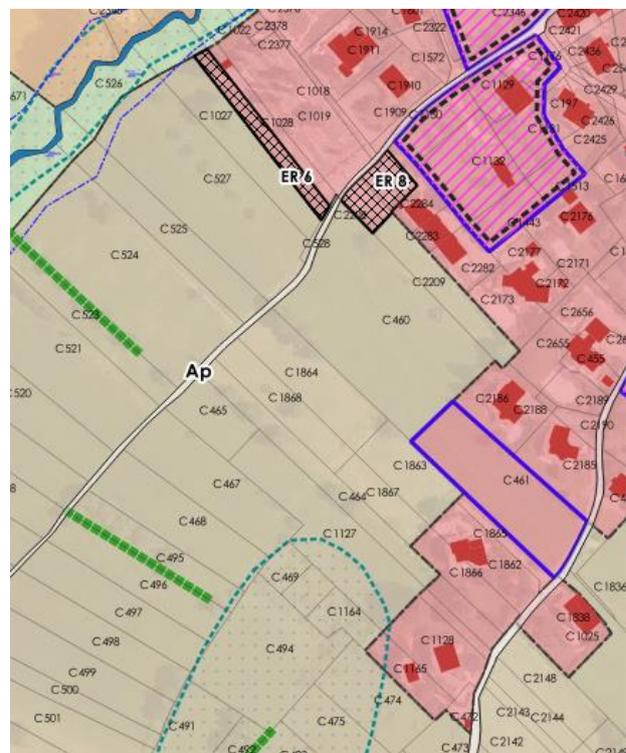
Or le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Lucinges a retenu une prospective urbaine à l'horizon 2030 de 156 logements supplémentaires. Ce potentiel peut être atteint tout en limitant les extensions urbaines, ce qui permettra de réduire la consommation foncière générée par l'urbanisation et de mieux préserver les espaces agricoles.

La modification du PLU vise donc à supprimer la zone 1AUa3 de « Champ Cru » et à reclasser la plupart des parcelles concernées en zone agricole Ap. La parcelle C461 est toutefois reclassée en zone Ua du centre-bourg afin d'assurer une continuité de l'enveloppe avec les habitations situées plus au sud le long du chemin des Terreaux : une nouvelle OAP a été conçue sur cette parcelle pour accompagner son urbanisation future en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant. La superficie du foncier reclassé en zone agricole s'élève à 1,09 ha.

2.1.2. Modifications apportées au document graphique



Document graphique avant modification



Document graphique après modification

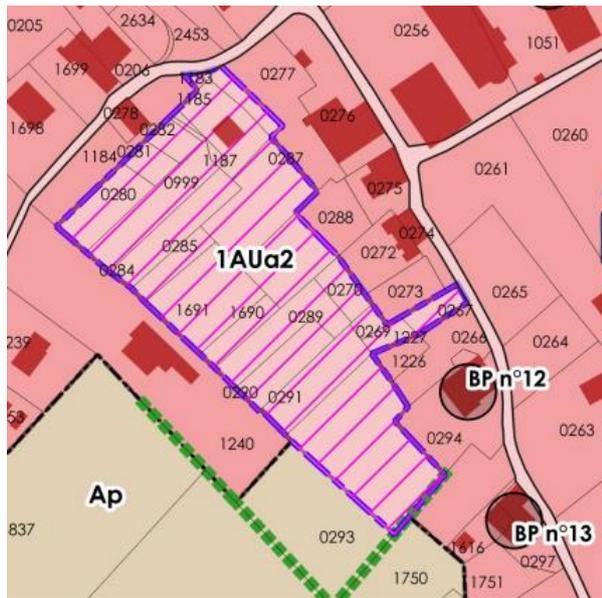
2.2. Adaptation des périmètres liés aux secteurs d'OAP modifiés

2.2.1. Motifs de la modification

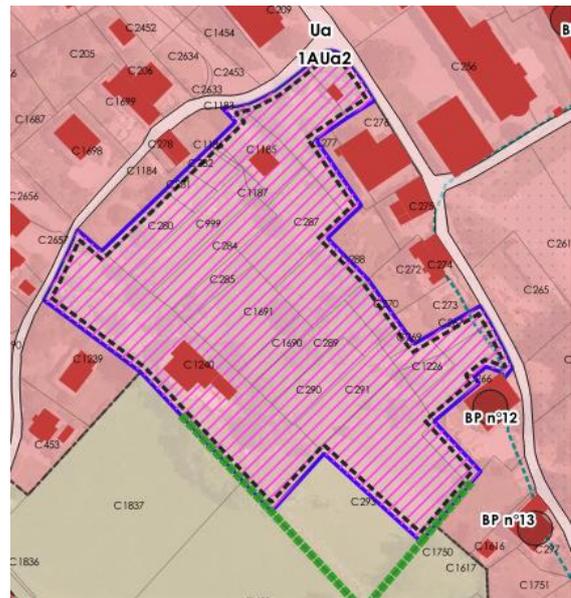
Cette modification vise à assurer une cohérence avec les évolutions apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, soit parce que certains périmètres ont été supprimés, ajustés ou créés dans le document graphique.

2.2.2. Modifications apportées au document graphique

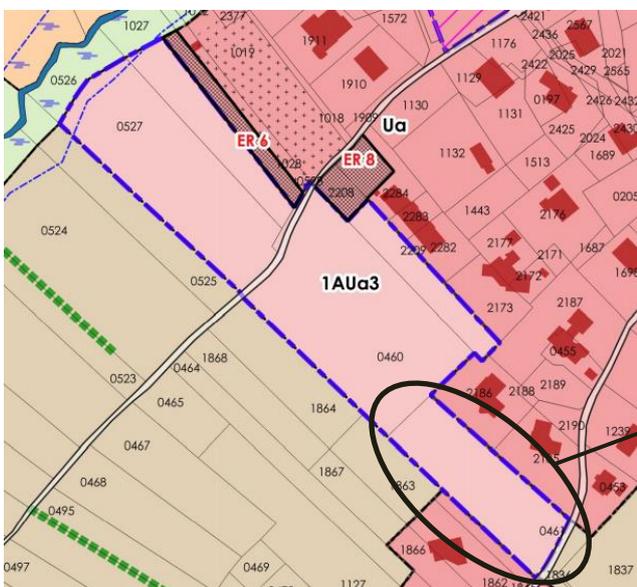
Les exports ci-après visent à faire ressortir les évolutions apportées à l'ensemble des périmètres d'OAP sur le document graphique.



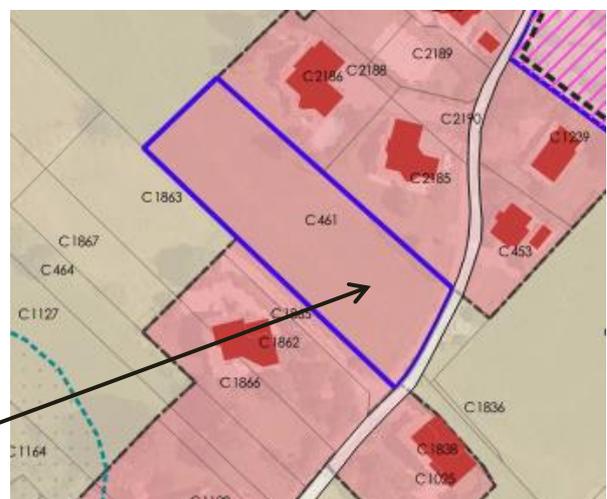
Secteur « Rue du Faubourg » avant modification



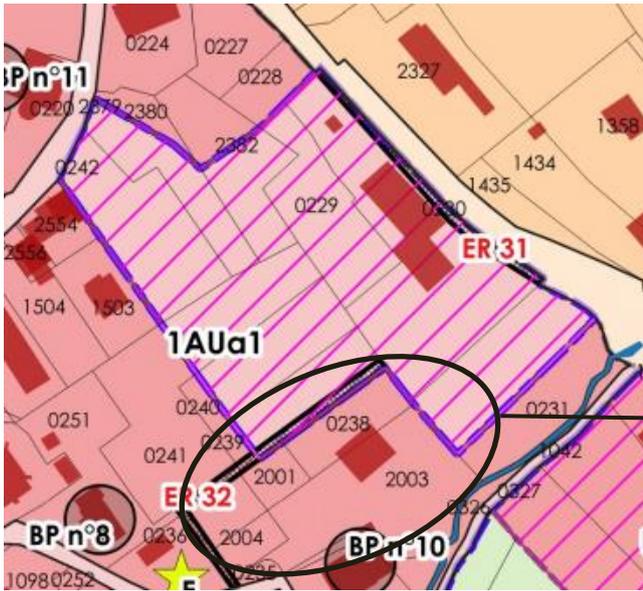
Le secteur « Rue du Faubourg » a été étendu de façon à tenir compte du potentiel de la parcelle C1240 (superficie de 2600 m²) et d'améliorer les conditions de desserte de l'ensemble du secteur.



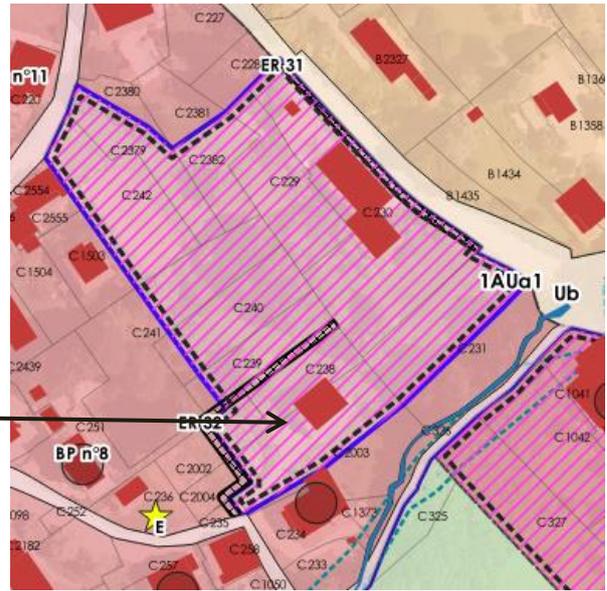
Ancien secteur de Champ Cru



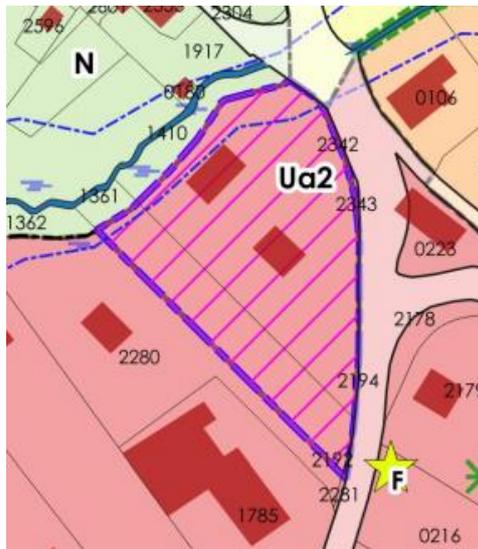
Après modification, le périmètre de l'ancienne OAP « Champ Cru » est supprimé. La parcelle C 461 est intégrée dans un nouveau périmètre d'OAP « Chemin des Terreaux ».



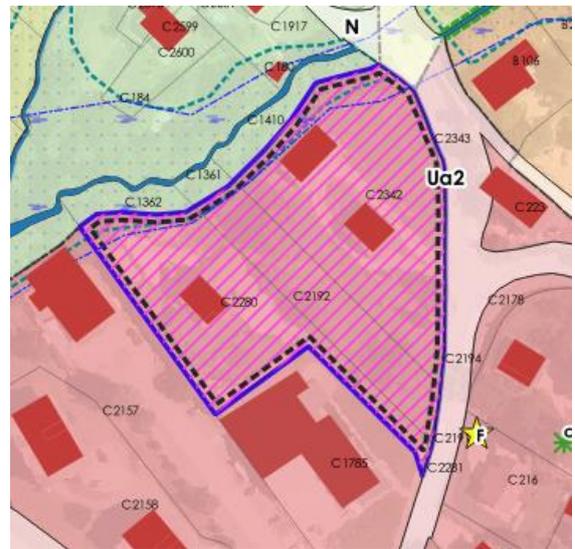
Secteur « Rue du Château » avant modification



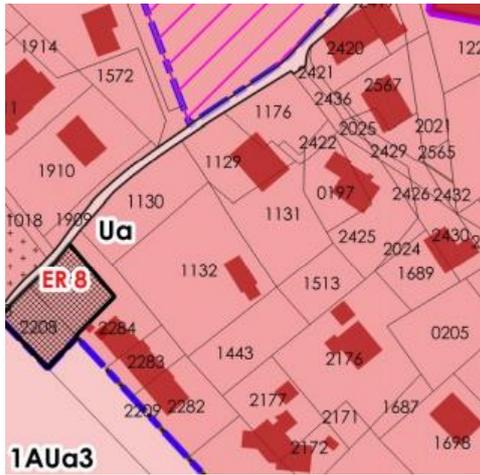
Le secteur de la Rue du Château a intégré les parcelles situées au sud-est du secteur (C238 intégralement, C2001 intégralement et C2003 partiellement) permettant ainsi d'associer le potentiel foncier de ce tènement (situé en forte proximité des équipements du bourg) dans l'aménagement global porté par l'OAP.



Secteur « Salle des fêtes » avant modification



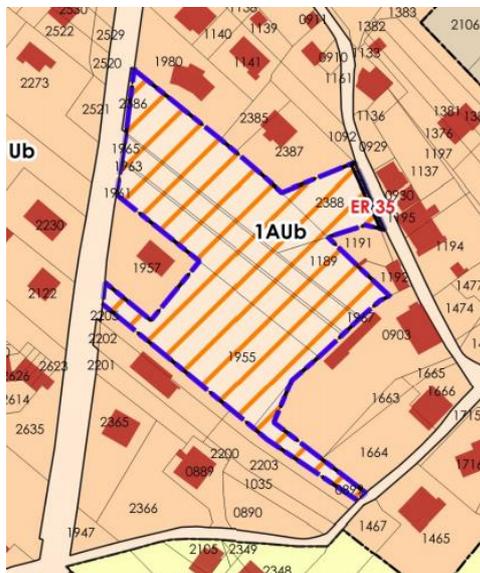
Le périmètre de l'OAP intègre la parcelle C 2280 qui présente un potentiel d'urbanisation à proximité de la salle des fêtes, compte-tenu de sa superficie (2100 m²).



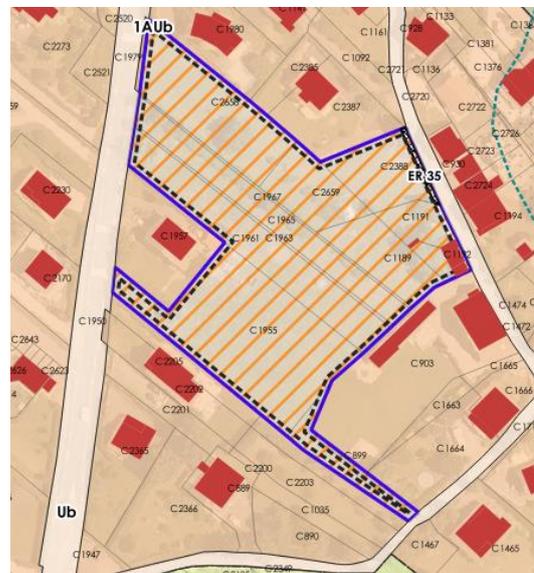
Secteur « Champ Cru » avant modification



Le nouveau secteur de Champ Cru a été délimité autour de plusieurs tènements fonciers (C1130, 1132, 1443, 1513, 1131, 1129, 1176) présentant un fort potentiel de renouvellement urbain en bordure du chemin de Champ Cru.



Secteur « Chez Veluz » avant modification



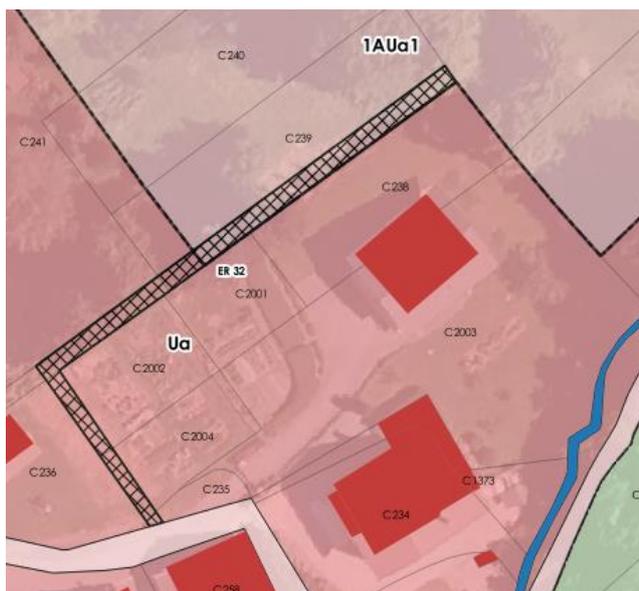
2.3. Modification de l'emplacement réservé ER n°32

2.3.1. Motifs de la modification

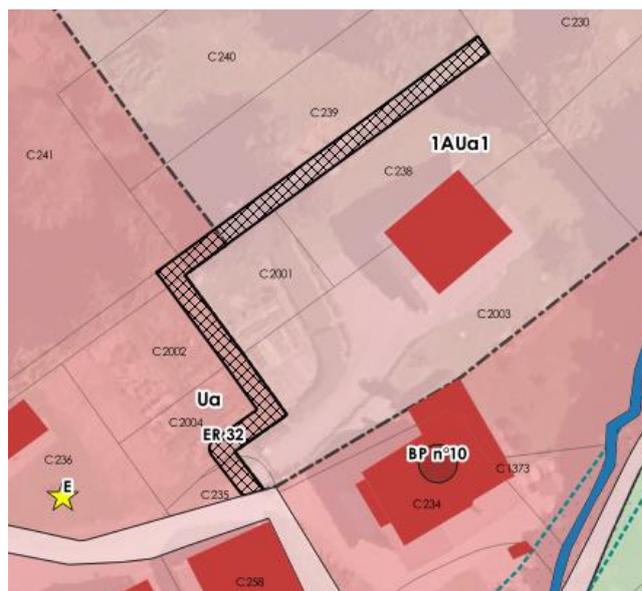
L'emplacement réservé ER n°32 est délimité sur les parcelles (partiellement) C n°239, 251 et 236 en vue de réaliser un cheminement doux permettant de connecter le secteur du Château au centre-bourg.

La présente modification vise à faire évoluer le tracé de cheminement doux qui empruntera les parcelles (partiellement) C n°239, 251, 2002, 2004 et 235. Ce nouveau tracé permet de tenir davantage compte des unités foncières existantes en prévoyant un tracé en fond de parcelles des propriétés concernées.

2.3.2. Modification apportée au document graphique



Emplacement réservé n°32 avant modification



Emplacement réservé n°32 après modification

2.4. Création d'un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux (ER n°37)

2.4.1. Motifs de la modification

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L 151-41 que « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

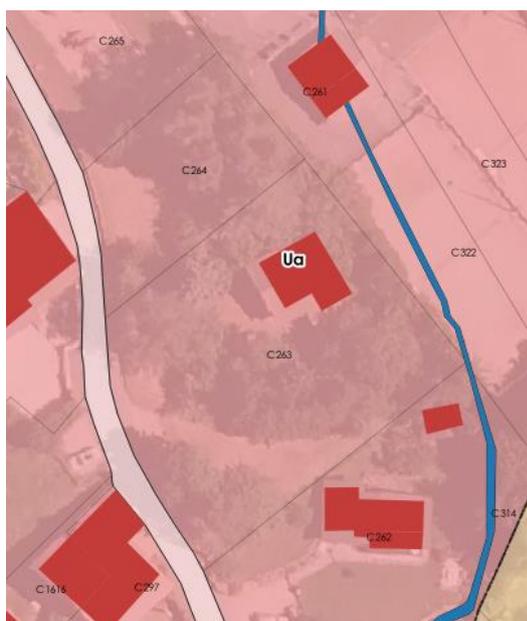
- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

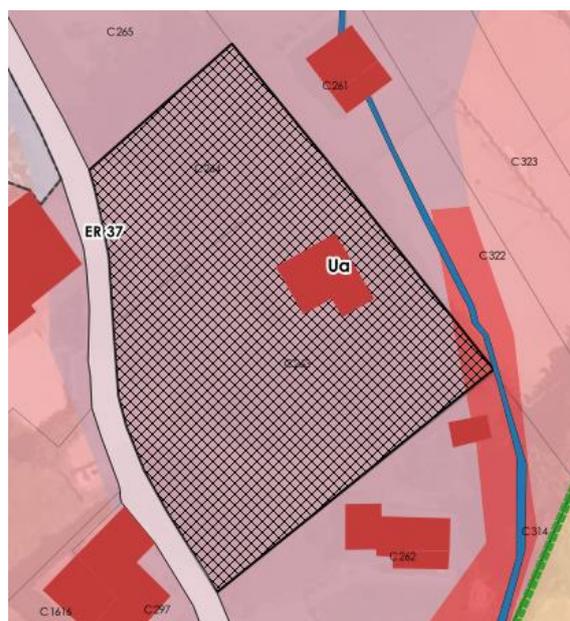
En application de l'article L 151-41 4°, la modification du PLU introduit un emplacement réservé en vue de la réalisation d'une opération proposant, dans le respect des objectifs de mixité sociale, la répartition suivante : 1 tiers de logements locatifs aidés, 1 tiers de logements abordables/accessibles à la propriété et 1 tiers de logements libres. Cet ajout contribue à la diversification future du parc de logements sur un tènement foncier localisé en proximité directe du centre-bourg et notamment les équipements scolaires.

Cet emplacement, d'une superficie de 1990 m², s'applique sur les parcelles C 263 et C 264.

2.4.2. Modification apportée au document graphique



Extrait du zonage avant modification



Emplacement réservé n°37 après modification

3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de corriger quelques coquilles identifiées dans le règlement écrit et d'ajouter, supprimer et/ou préciser certains articles afin de faciliter la compréhension du règlement et l'instruction des permis de construire sans porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères de la commune.

A noter que la zone 1AUa 3 étant supprimée, toutes les prescriptions afférentes à cette zone ont été supprimées dans le règlement.

Les règles faisant l'objet d'une suppression ou d'une évolution apparaissent en rouge, tandis que les nouvelles règles sont figurées en vert.

3.1. Consolidation des définitions du lexique

3.1.1. Motifs de la modification

Au sein du lexique, la modification précise la définition d'un mur de soutènement et ajoute la définition d'un mur de remblais.

La distinction entre les murs de soutènement et de remblais vise notamment à préciser l'application de la règle de hauteur pour les clôtures.

3.1.2. Modifications apportées au règlement écrit

Mur de soutènement

Un mur de soutènement est un mur vertical ou sub-vertical qui retient la terre après affouillement (décaissement de terre) et s'oppose à la poussée de celle-ci.

La différence de niveau entre les terrains, si elle est préalable à la construction de la clôture, oblige à édifier un «mur de soutènement» qui a pour objet de maintenir les terres du terrain qui est plus élevé.

Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables (CE, 10-02-1997, Renollet).

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Mur de remblais

Un mur de remblais est un mur vertical ou sub-vertical qui retient la terre après exhaussement (Travaux consistant à rapporter de la terre ou d'autres matériaux de surface dans l'objectif de modifier la topographie du terrain naturel tel qu'il existe avant la réalisation desdits travaux). A noter qu'en cas d'ajout d'une clôture sur un mur de remblais, la hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel et s'appliquera sur l'ensemble de l'ouvrage constitué par le mur de remblais et la clôture.

3.2. Modification de l'article 3b Mixité sociale

3.2.1. Motifs de la modification

En cohérence avec les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les articles 3b des zones Ua et 1AUa ont été modifiés.

Afin de répondre aux préconisations du nouveau Programme Local de l'Habitat en matière de création de logements sociaux, les secteurs de la « Salle des fêtes » et de la « Rue du château », classés en zone Ua, prévoient d'accueillir un tiers de logements locatifs aidés/sociaux et un tiers de logements en accession sociale ou abordable représentant une programmation potentielle de **46 logements sociaux** sur ces deux secteurs.

Le nouveau secteur de Champ Cru accueillera quant à lui 45% de logements sociaux répartis à 50% en logements locatifs aidés et à 50% de logements accession sociale ou abordable, ce qui constitue une ambition consolidée de diversification de la programmation en logements par rapport au présent secteur de Champ Cru en extension urbaine initialement classé en zone 1AUa3. Cette évolution a permis ainsi de répondre à un triple objectif de réduction de la consommation de terres agricoles, de valorisation du potentiel d'urbanisation en renouvellement urbain et de consolidation de la diversification du parc de logements.

Les autres servitudes existantes, applicables sur les secteurs de « la Bordiaz », de la « Rue du Faubourg », du « Centre-bourg » et de « Chez Veluz » restent inchangés.

3.2.2. Modifications apportées au règlement écrit

Règlement écrit 2019	Modification du règlement écrit
Zone Ua	Zone Ua
<u>Concernant l'OAP n°2 (Secteur « Bordiaz »)</u> L'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil minimum de 25% logements en accession sociale ou abordable.	<u>Concernant l'OAP n°2 (Secteur « Bordiaz »)</u> L'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil minimum de 25% logements en accession sociale ou abordable.
<u>Concernant l'OAP n°5 (Secteur « centre-bourg »)</u> L'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil minimum de 35% de logements locatifs aidés.	<u>Concernant l'OAP n°5 (Secteur « centre-bourg »)</u> L'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil minimum de 35% de logements locatifs aidés.
<u>Concernant l'OAP n°6 (Secteur « Salle des fêtes »)</u> L'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil minimum de 25% de logements locatifs aidés.	<u>Concernant l'OAP n°4 (Secteur « Champ Cru »)</u> <i>(Ce secteur correspond à la nouvelle OAP « Champ Cru » suite à la suppression de la zone 1AUa3).</i> L'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil minimum de 45% de logements aidés minimum dont 50% de logements locatifs aidés/sociaux et 50% de logements en accession sociale ou abordables.
<u>Concernant l'OAP n°6 (Secteur « Salle des fêtes »)</u> L'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil minimum de 25% de logements locatifs aidés.	<u>Concernant l'OAP n°6 (Secteur « Salle des fêtes »)</u> L'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil d'un tiers de logements locatifs aidés/sociaux et d'un tiers de logements en accession sociale ou abordables.

Règlement écrit 2019 Zone 1AUa	Modification du règlement écrit Zone 1AUa
<p><u>Concernant le sous-secteur 1AUa1 (Secteur couvert par l'OAP n°1 - Secteur «Rue du Château»)</u> L'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil de 30% de logements locatifs aidés minimum.</p>	<p><u>Concernant le sous-secteur 1AUa1 (Secteur couvert par l'OAP n°1 - Secteur «Rue du Château»)</u> L'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil d'un tiers de logements locatifs aidés/sociaux et d'un tiers de logements en accession sociale ou abordables. De plus, au moins 20% des logements produits devront être destinés aux besoins des personnes âgées.</p>
<p><u>Concernant le sous-secteur 1AUa2 (Secteur couvert par l'OAP n°3 - Secteur «Rue du Faubourg»)</u> L'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil de 45% de logements sociaux minimum dont 5% de logements locatifs aidés et 50% de logements en accession sociale ou abordables.</p>	<p><u>Concernant le sous-secteur 1AUa2 (Secteur couvert par l'OAP n°3 - Secteur «Rue du Faubourg»)</u> L'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil de 45% de logements sociaux minimum dont 50% de logements locatifs aidés et 50% de logements en accession sociale ou abordables.</p>
<p><u>Concernant le sous-secteur 1AUa3 (Secteur couvert par l'OAP n°4 - Secteur «Champ Cru»)</u> L'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil de 30% de logements en accession sociale ou abordables minimum. Ces logements devront être répartis entre les phases 1 et 2 définies dans le cadre de l'OAP.</p>	<p><i>Le sous-secteur 1AUa3 a été supprimé.</i></p>

3.3. Modification de l'article 5a. Qualité architecturale, environnementale et paysagère // Toitures

3.3.1. Motifs de la modification

Les élus ont souhaité compléter le paragraphe concernant la teinte des toitures afin d'assurer la qualité architecturale des futures constructions.

La commune souhaite compléter son nuancier en autorisant notamment les teintes de gris dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques : cette teinte permettra de « fondre » au mieux ces dispositifs contrairement aux teintes rouges. Plus précisément, la teinte anthracite (référéncée NCS S7500-N) a été retenue pour les projets futurs. De même, la règle est précisée pour les toitures végétalisées de façon à assurer une homogénéité de la teinte du relevé d'étanchéité avec celle de la façade.

En outre, une règle est introduite afin d'interdire les installations sur les toitures végétalisées susceptibles d'engendrer un impact visuel marqué, telles que les climatiseurs, pompe à chaleur...

Une précision est enfin apportée concernant les surélévations de toitures pour lesquelles la référence aux chiens assis ou couchés est supprimée puisque le même paragraphe autorise déjà les lucarnes à deux pans de type « jacobine ». Les illustrations existantes permettent de distinguer les différentes compositions architecturales admises.

Cet article a été modifié dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

3.3.2. Modifications apportées au règlement écrit

Règlement écrit 2019	Règlement écrit après modification
<p><u>Teinte</u></p> <p>La teinte des toitures devra être compatible avec le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.</p> <p>Les paraboles collectives devront être dissimulées pour tous moyens adaptés et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.</p>	<p><u>Teinte</u></p> <p>La teinte des toitures devra être compatible avec le nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie. Toutefois pour les constructions neuves et les réfections totales de toitures, la teinte anthracite (référéncée NCS S7500-N) est autorisée dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques.</p> <p>Les paraboles collectives devront être dissimulées pour tous moyens adaptés et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.</p> <p>Dans le cas de toitures plates végétalisées, la teinte du relevé d'étanchéité devra être harmonisée avec la teinte des façades ou des débords de toit le cas échéant.</p>

Règlement écrit 2019	Règlement écrit après modification
<p><u>Composition</u></p> <p>Les toitures plates devront être végétalisées. Seules les toitures plates ayant une fonction d'espace de vie (terrasse) directement accessible depuis la construction peuvent être non végétalisées.</p> <p>Sont autorisés en toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les lucarnes à deux pans en batière dites « jacobines » • les vitrages fixes ou ouvrants. Ces derniers peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes. • les croupes • les terrasses tropéziennes • les surélévations de toiture de type chiens couchés et chiens assis 	<p><u>Composition</u></p> <p>Les toitures plates devront être végétalisées. Seules les toitures plates ayant une fonction d'espace de vie (terrasse) directement accessible depuis la construction peuvent être non végétalisées.</p> <p>De plus, toute installation telle que les citernes, pompe à chaleur, climatisation... est interdite sur les toits plats végétalisés. Seules les antennes et cheminées sont acceptées.</p> <p>Sont autorisés en toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les lucarnes à deux pans en batière dites « jacobines » • les vitrages fixes ou ouvrants. Ces derniers peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes. • les croupes • les terrasses tropéziennes • les surélévations de toiture

3.4. Modification de l'article 5b. Performances énergétiques et environnementales des constructions

3.4.1. Motifs de la modification

La modification du PLU précise les performances énergétiques attendues pour les nouvelles constructions ainsi que pour les rénovations globale du bâti non raccordés au réseau de chaleur.

Le règlement faisait référence à la RT2012 : avec la modification, l'objectif est généralisé en faisant référence à la règlement thermique **en vigueur**.

En outre, la couverture minimale en énergie renouvelable est explicitée en ajoutant une méthode de calcul du taux d'énergie renouvelable à l'annexe n°7 du règlement.

Cet article a été modifié dans les zones Ua, Ub, 1AUa et 1AUb du Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, au sein du règlement de la zone Ua, le nouveau secteur de « Champ Cru » (OAP n°4) est inclus dans le raccordement obligatoire au réseau de chaleur, en plus des secteurs de « La Bordiaz » (OAP n°2), du « Centre-bourg » (OAP n°5), de la « Salle des fêtes » (OAP n°6).

3.4.2. Modifications apportées au règlement écrit

Règlement écrit 2019	Règlement écrit après modification
<p>Il est notamment exigé pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou en cas de rénovation globale du bâti existant non raccordés au réseau de chaleur de viser une performance RT2012 moins 20% jusqu'à la prochaine mise en place de la nouvelle Règlementation Thermique. Une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoin Eau Chaude Sanitaire (ECS) et chauffage) par des énergies renouvelables est encouragée (bois à haute performance, solaire thermique, raccordement au réseau de chaleur EnR de la commune, pompe géothermale,...).</p>	<p>Il est notamment exigé pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou en cas de rénovation globale du bâti existant non raccordés au réseau de chaleur de viser la performance RT en vigueur. Une couverture minimum de 50% de son énergie finale par des énergies renouvelables est encouragée (bois à haute performance, solaire thermique et/ou photovoltaïque, raccordement au réseau de chaleur EnR de la commune, pompe géothermale,...). Il convient de se reporter à l'annexe n°7 du règlement écrit pour consulter la méthode de calcul du taux d'énergie renouvelable (EnR).</p>

Afin de faciliter la compréhension de cette règle, la méthode de calcul du taux d'EnR (énergies renouvelables) a été ajoutée en annexe du règlement écrit.

Le calcul du taux d'EnR se fait de la manière suivante :

A : Estimation des consommations annuelles électriques (kWh/an)

On suppose ci-dessous que l'électricité n'est pas d'origine renouvelable,

B : Estimation des consommations annuelles thermiques pour le chauffage (kWh/an)

C : Estimation des consommations annuelles pour la production d'eau chaude sanitaire (kWh/an),

D : Estimation des productions annuelles d'énergies électriques renouvelables (kWh/an),

E : Estimation des productions annuelles d'énergies thermiques renouvelables (kWh/an),

F : Estimation des consommations annuelles par raccordement au réseau de chaleur (kWh/an)

D + E + F

_____ X 100 = taux d'EnR

A + B + C

3.5. Modification de l'article 6a. Clôtures

3.5.1. Motifs de la modification

Afin d'assurer la compréhension de la règle de hauteur concernant les clôtures, une précision a été apportée afin de distinguer le point de référence du calcul de la hauteur selon qu'il s'agisse d'un mur de **remblais** ou d'un mur de **déblais**.

Ainsi dans le cas d'un mur de remblais, le point de référence est le terrain naturel avant travaux tandis que dans le cas d'un mur de soutènement, le point de référence est constitué par le point haut du mur de soutènement.

Cet article a été modifié dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

3.5.2. Modifications apportées au règlement écrit

Règlement écrit 2019	Règlement écrit après modification
<p><u>Hauteur</u></p> <p>Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel. Elles pourront comporter ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.</p>	<p><u>Hauteur</u></p> <p>Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel (y compris les murs de remblais) ou du mur de soutènement lorsqu'il existe. Elles pourront comporter ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.</p>

3.6. Modification des articles A4f et N4f. Emprise au sol

3.6.1. Motifs de la modification

Les élus souhaitent encadrer davantage la règle des extensions en zone A et N afin de préserver et protéger le caractère agricole et naturel de ces zones. L'article 2 du règlement des zones A et N rappelle que les extensions et annexes des habitations existantes sont soumises au respect des articles A4f et N4f relatifs au paragraphe de l'emprise au sol.

Les prescriptions relatives aux annexes demeurent inchangées à savoir la possibilité de réaliser 3 annexes d'une superficie cumulée de 30 m² d'emprise au sol maximum. En outre, les piscines sont autorisées sous réserves que la surface du bassin n'excède pas 32 m².

Les extensions sont quant à elles toujours autorisées à 50 m² de surface de plancher. Toutefois, alors que le règlement avant modification prévoyait une augmentation de 20% de la surface de plancher, la version modifiée prévoit la possibilité d'un doublement de la surface de plancher initiale. La limite initiale de 200 m² est ramenée à 150 m² de surface de plancher afin de limiter les possibilités d'évolution des constructions d'habitation au sein des zones A et N.

Ainsi, une construction d'habitation :

- ✓ de 50 m² pourra doubler sa surface de plancher et ainsi atteindre les 100 m² de surface de plancher, sans pouvoir atteindre les 150 m² maximum autorisés.
- ✓ de 100 m² de surface de plancher pourra aller jusqu'à 150 m², sans pouvoir doubler sa surface de plancher mais en mobilisant la surface de plancher supplémentaire autorisée de 50 m².
- ✓ de 125 m² de surface de plancher ne pourra mobiliser que 25 m² supplémentaires sur les 50 m² autorisés pour atteindre les 150 m² maximum autorisés.

3.6.2. Modifications apportées au règlement écrit

Modifications réalisées aux articles A2 et N2

Règlement écrit 2019	Règlement écrit après modification
[en zone A et N] : Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés : - les extensions et les annexes d'habitation existante - [...]	[en zone A et N] : Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés : - les extensions et les annexes d'habitation existante à condition de respecter l'article A4f (ou N4f pour la zone naturelle) - [...]

Modifications réalisées aux articles A4f et N4f (emprise au sol)

Règlement écrit 2019	Règlement écrit après modification
<p>Pour les extensions des habitations existantes sont autorisées [en zone A et N] : elles ne doivent pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant et dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Par ailleurs, toute nouvelle extension est interdite dès lors que le bâtiment atteint 200 m² de surface de plancher</p>	<p>- Pour les extensions des habitations existantes [en zone A et N] : elles ne doivent pas excéder 50 m² de surface de plancher et dans la limite du doublement de la surface de plancher initiale. Par ailleurs toute nouvelle extension est interdite dès lors que le bâtiment atteint 150 m² de surface de plancher. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.</p>

3.7. Modification de l'article A7b. Stationnement automobile : règle générale relative aux constructions existantes

3.7.1. Motifs de la modification

L'obligation de création d'une place de stationnement supplémentaire dans le cas des extensions des habitations existantes était conditionnée :

- ✓ A un seuil de surface, fixé à une extension supérieure 80 m² de surface de plancher,
- ✓ A la création de nouveaux logements.

Or la modification prévoit que les extensions des habitations de doivent pas aboutir à la création de nouveaux logements. De plus, l'extension maximale autorisée s'élève après modification à 50 m² de surface de plancher. Aussi cette règle, devenue inutile, est supprimée.

3.7.2. Modifications apportées au règlement écrit

Règlement écrit 2019	Règlement écrit après modification
<p>En cas de réhabilitation/changement de destination de constructions existantes, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins et caractéristiques de l'opération et devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension inférieure à 80 m² de surface plancher créée sur une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.</p>	<p>En cas de réhabilitation/changement de destination de constructions existantes, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins et caractéristiques de l'opération et devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension.</p>