



DEPARTEMENT DU RHONE
COMMUNE DE MILLERY

Plan Local d'Urbanisme
Le rapport de présentation
Modification n°1

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
01			

I. PREMIERE PARTIE : LES OBJETS DE LA MODIFICATION.....	5
Situation géographique.....	7
Les procédures antérieures.....	8
Les objectifs de la modification n°1.....	8
Les points de la modification.....	9
1. La prise en compte de l'étude de centralité.....	9
2. L'intégration de l'étude patrimoniale.....	12
3. La prise en compte des qualités du végétal.....	12
4. Le traitement des clôtures.....	12
5. L'orientation d'aménagement et de programmation de la Valois.....	13
6. Intégration de la loi dite « Macron ».....	16
7. Les adaptations règlementaires.....	18
II. DEUXIEME PARTIE: LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU.....	25
1. La prise en compte de l'étude de centralité.....	27
2. La prise en compte de l'étude patrimoniale.....	30
3. La prise en compte des qualités du végétal.....	33
4. Le traitement des clôtures.....	34
5. La prise en compte de l'étude du CAUE secteur de la Valois.....	36
6. Intégration de la loi dite « Macron »	41
7. .Les adaptations règlementaires.....	49
III. TROISIEME PARTIE: LES MODIFICATIONS APORTEES POST ENQUETE PUBLIQUE.....	63
Les retours de l'enquête publique.....	65
Les retours des Personnes Publiques Associées.....	72
IV. TROISIEME PARTIE: LES FICHES DES BATIMENTS PATRIMONIAUX A PRESERVER.....	73

I. Première partie : Les objets de la modification

Situation géographique

Millery, commune d'une superficie de **872 hectares**, est située au sud-ouest de l'agglomération lyonnaise, sur la rive droite du Rhône, à une vingtaine de kilomètres de Lyon. Elle constitue, avec Brignais, Chaponost et Vourles une charnière entre la Métropole du Grand Lyon, les coteaux du Lyonnais et les terrasses du Rhône. Elle bénéficie, de ce fait, de forts courants d'échanges économiques et commerciaux.

Millery est limitée :

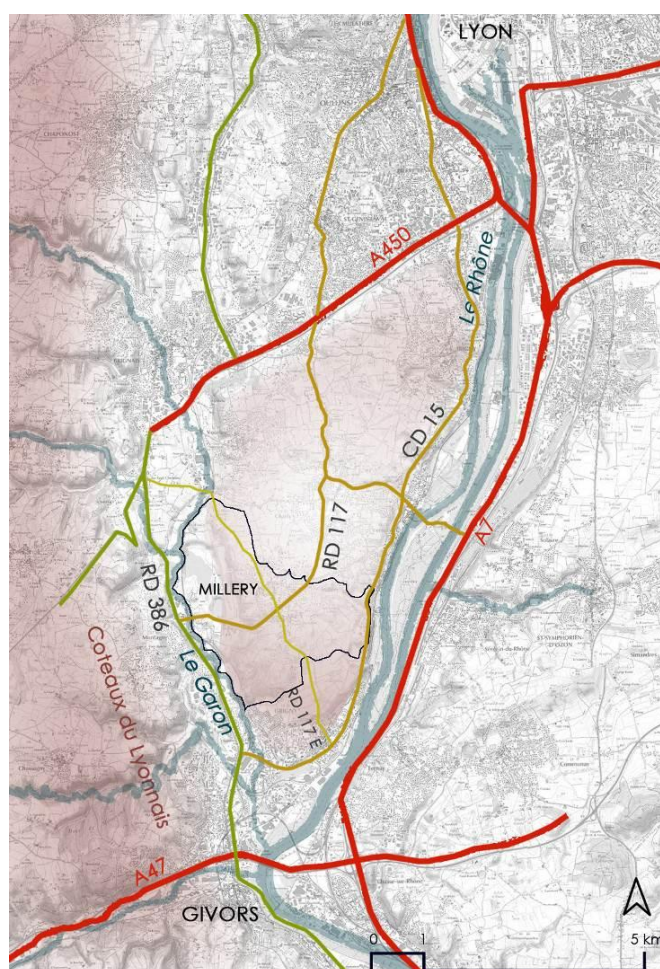
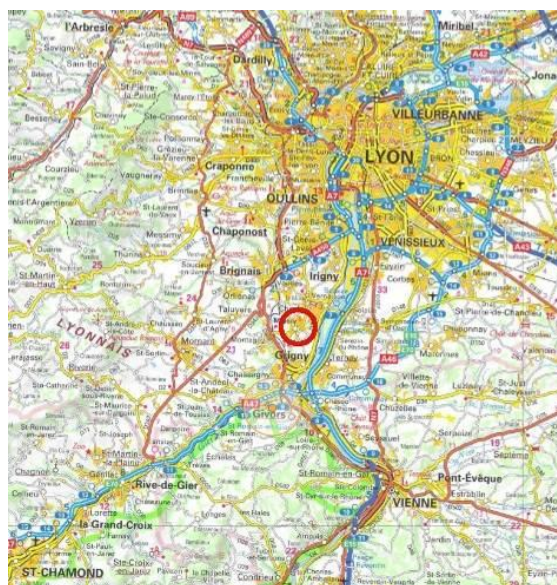
- au nord : par les communes de **Charly et de Vourles** ;
- au Sud : par la commune de **Grigny** ;
- à l'Est : par les communes de **Vernaison et de Sérézin du Rhône** ;
- à l'Ouest : au-delà du Garon par la commune de **Montagny**.

Millery bénéficie d'une proximité des grands axes de communication (A7, A47, A450).

La commune est située à proximité directe d'un axe majeur, la **RD 386** (ancienne RN 86) qui passe en limite ouest du territoire.

Elle est également traversée par :

- la **RD 117** qui permet de rejoindre depuis la RD 386 le village de Millery, celui de Charly avant de rejoindre l'A450,
- la **RD 117 E** qui se pique à hauteur du village pour rejoindre au sud la commune de Grigny
- le **CD 15**, de Lyon à Givors par Oullins, à l'est connecté à l'A7 par le pont de Vernaison



Les procédures antérieures

La commune de Millery est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 29/06/2007. Ce plan a été révisé en date du 23/02/2012 pour une approbation par le Conseil municipal le 02/04/2015. Le document de 2015, actuellement en vigueur, n'a fait l'objet d'aucune modification depuis son approbation.

Les objectifs de la modification n°1

Aujourd'hui, la pratique de ce document a permis de constater plusieurs adaptations à réaliser dans le règlement et la commune souhaite corriger des erreurs constatées.

Par ailleurs et depuis l'adoption du PLU, plusieurs études ont été menées et la collectivité ambitionne d'intégrer les différentes réflexions que ce soit dans la prise en compte du patrimoine, de l'étude centralité ou encore celle relative à l'orientation d'aménagement sur le secteur de La Valois menée par le CAUE du Rhône.

Cette modification est l'occasion d'intégrer la loi dite « Macron » concernant la gestion des espaces agricoles et naturels.

Elle vise notamment à permettre la réalisation des objectifs suivants (extrait de l'arrêté du Maire en date 28 Juin 2018):

- adapter la partie écrite du règlement et en particulier :
 - o préciser la définition du coefficient d'emprise au sol
 - o instaurer un ou plusieurs dispositifs visant à préserver le végétal
- modifier les documents graphiques du règlement afin notamment :
 - o d'assurer une cohérence entre zonage et desserte par le réseau d'assainissement
 - o de délimiter des emplacements réservés pour des aménagements et équipements publics,
 - o de revoir les limites des zones UA, UB et UC pour les mettre en cohérence avec le tissu urbain existant

Ce rapport de présentation expose les différentes modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme afin de le faire correspondre au contexte actuel et au projet initial de la commune.

Les points de la modification

La prise en compte de l'étude de centralité

En 2016, la commune de Millery a lancé une étude « centralité » qui a conduit à l'élaboration d'un plan guide pour les années à venir.

Le diagnostic de cette étude a permis de faire ressortir des grands enjeux pour le centre village de Millery:

Sur l'approche paysagère :

- Maintenir un équilibre ville-campagne
- Valoriser la vue sur l'église depuis la place du marché
- Préserver une trame de coeur d'îlot «vert» et «intime»
- Travailler les continuités végétales entre espaces publics et privés
- Des espaces publics peu structurés et d'aspect trop «routier» à requalifier pour favoriser des espaces de rencontre et de convivialité, plus confortables et plus accueillants pour des profils d'usagers variés,
- Affirmer le patrimoine bâti et le patrimoine végétal comme éléments identitaires de la commune

Sur le tissu bâti

- Valoriser les éléments du patrimoine et constituer des prescriptions pour la requalification du bâti
- Retrouver dans l'écriture contemporaine de l'urbanisation des fonctions du tissu ancien : un potentiel de « seuils » de transition entre le très public de la rue et le très privé du logement par une organisation autour de cours urbaines.
- Privilégier les liaisons piétonnes à travers les macro-îlots
- Anticiper les connexions dans le tissu ancien qui se densifie sous forme de «clos»
- Anticiper l'urbanisation et les formes urbaines en privilégiant les liaisons et les connexions entre les différents tissus

Sur les usages et les fonctions

- Requalifier certaines rues pour un parcours plus lisible entre les différents pôles de vie
- Travailler la transition entre rues historiques et rues résidentielles
- Poursuivre les aménagements de rues apaisées (zone de rencontre)
- Revoir la répartition du stationnement pour libérer certains espaces publics (place du marché)
- Travailler les parcours piétons pour une meilleure continuité et sécurisation

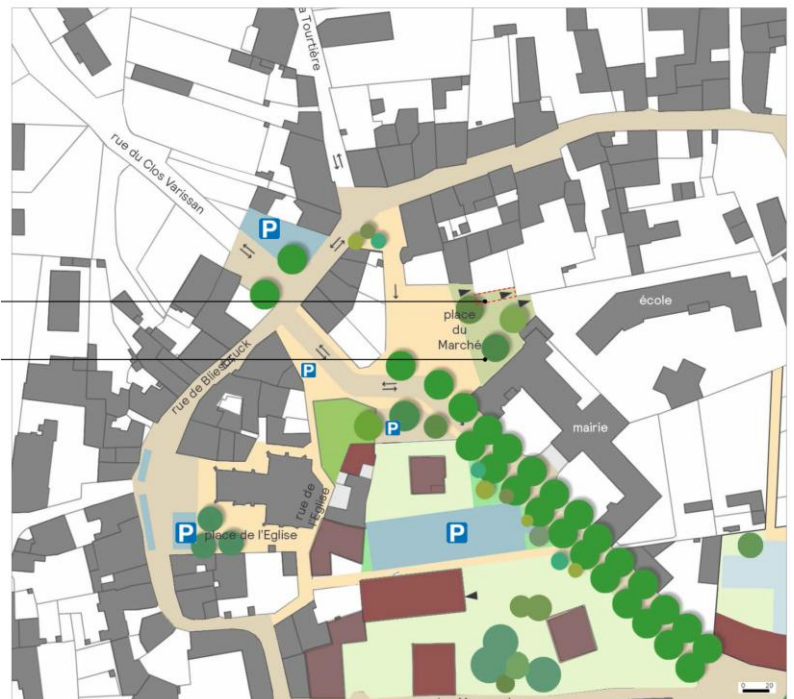


Plan guide Toposcop

Sur l'hyper centre bourg, les axes du plan guide sont les suivants :

Place du Marché :

- Retrouver des usages de lien social et diminuer l'impact de la voiture,
- Rendre les circulations douces confortables et ouvrir la place à son environnement urbain direct
- Donner de la cohérence aux limites de la place
- Favoriser les usages multiples



Place de l'église :

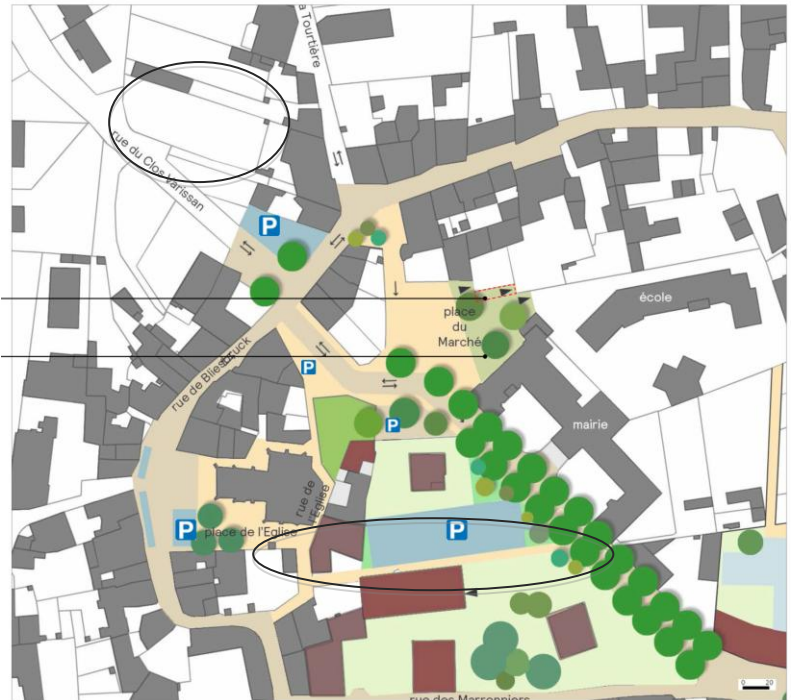
Rendre l'espace accueillant
Valoriser la morphologie singulière du lieu
Améliorer le lien entre le parvis et la rue
 limiter l'invasion de l'espace par le stationnement

Avenue Saint Jean :

Rendre les circulations piétonnes plus confortables
Anticiper la nécessité de remplacer les arbres malades

Anneau historique

Rendre les circulations douces sûres et confortables



Afin de relier les espaces publics entre eux et notamment la rue Saint Jean et la place de l'Église, les élus souhaitent mettre en place un emplacement réservé pour les modes doux.

Dans l'objectif de pouvoir diminuer l'impact de la voiture sur la place du Marché, les élus instaurent un emplacement réservé sur une parcelle rue du Clos Varissan pour créer un parking.

L'étude centralité a également pointé à travers son analyse fine du tissu urbain la nécessité de rattacher des « poches » de constructions anciennes à la zone UA pour faire correspondre les implantations du bâti à la règle prescrite. Elle a aussi révélé la qualité de certains espaces « vides » important à préserver dans un tissu qui se densifie de plus en plus. Les élus ont donc souhaité revoir le périmètre de la zone UA et intégrer un espace vert à préserver. Cet objectif rejoint celui ci-après relatif au patrimoine bâti et à la nécessité d'élargir le périmètre du secteur UAp patrimonial .

1. L'intégration de l'étude patrimoniale

L'étude patrimoniale a permis de mettre en œuvre une plaquette des bonnes pratiques. Elle comprend des recommandations pour les façades (ouvertures, enduits, décors...), les menuiseries et ferronneries, les toitures et les clôtures. Il a par ailleurs été instauré un nuancier tant pour les teintes des façades et de menuiseries que pour les ferronneries. La commune souhaite profiter de cette modification pour rendre règlementaires les teintes retenues.

Par ailleurs, elle a complété l'inventaire des constructions qu'elle souhaite identifier au titre de l'article L123-1-5 III 2° aujourd'hui L151-19 du code de l'urbanisme. Les fiches réalisées à ce sujet sont annexées au présent rapport de présentation (partie 3). Comme évoqué précédemment et afin d'être cohérent avec le tissu bâti ancien, il est proposé par l'étude d'agrandir le périmètre du secteur UAp pour prendre en compte ce patrimoine bâti. Enfin, les élus souhaitent que les murs en pierre anciens et présents dans la zone UA puissent être préservés et que la densification du tissu ne genèrent pas de nombreux percements qui entraîneraient à terme leur disparition.

2. La prise en compte des qualités du végétal

La qualité des espaces végétalisés de la commune et des parcs est indéniable. Cependant, il est constaté que la pression foncière très importante génère de nombreux découpages parcellaires qui ont pour conséquence de détruire progressivement ce patrimoine végétal.

Un certain nombre de jardins a été identifié au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (aujourd'hui L151-19 du code de l'urbanisme), mais les élus souhaitent que la densité qui se met en place lors des différentes opérations préserve le cadre de vie général de la commune.

C'est pourquoi et pour contrebalancer ce phénomène, il va être intégré dans le règlement des dispositions spécifiques.

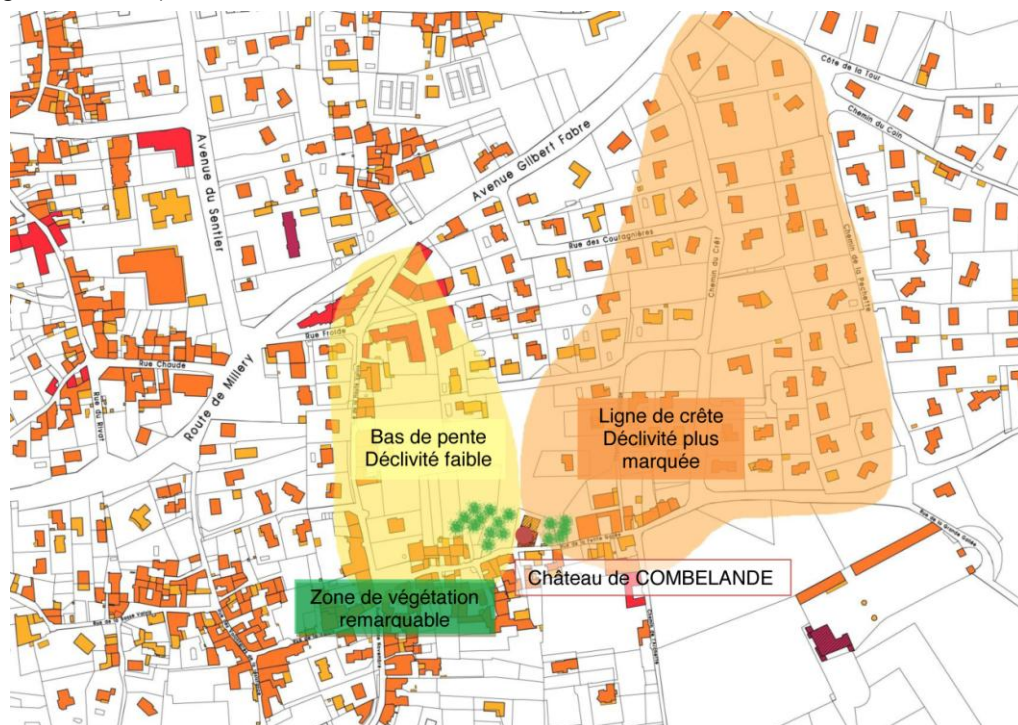
3. Le traitement des clôtures

Les clôtures participent grandement à la qualité de l'espace public. Les élus souhaitent ne pas autoriser les murs hauts dans les zones UB et UC à l'exception des constructions situées le long de l'avenue Gilbert Fabre. L'article 11 sera réécrit dans ce sens.

Par ailleurs et autour de la place du marché, il a été identifié des clôtures d'une grande qualité composées soit d'un mur d'une hauteur de 0,80 minimum surmonté d'une serrurerie soit d'un mur haut surmonté également d'une serrurerie soit d'un mur haut en pierre de qualité. Ces linéaires seront reportés sur le document graphique et les clôtures devront être préservées en l'état ou reconstruites dans le même vocabulaire et avec la même composition.

4. L'orientation d'aménagement et de programmation de la Valois

Le CAUE du Rhône a mené une réflexion sur le site de la Valois afin de définir des orientations d'aménagement. Ce qui suit est extrait de cette étude:



- **Ligne de crête à l'Est** du secteur jusqu'au château de Combelande : Malgré les lotissements en place, il paraît nécessaire de préserver au mieux la ligne de crête et les vues dégagées et de rester sur une urbanisation peu dense avec une hauteur limitée.
- **Bas de secteur et planéité relative à l'Ouest** du secteur permettant une densification plus importante et la mise en place de voirie.
- **Végétation ponctuelle mais remarquable au Sud** vers le château de Combelande. Secteur à dégager pour valoriser cette zone et ne pas créer de "concurrence" avec la construction existante.



Vue de la zone à urbaniser depuis les limites Sud et Nord

FAIRE DU PROJET AUTREMENT

- 1 - Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire
- 2 - Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie
- 3 - Intégrer la dimension financière tout au long du projet
- 4 - Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans tout au long du projet
- 5 - Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues



CADRE DE VIE ET USAGES - AMÉLIORER LE QUOTIDIEN

- 6 - Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain
- 7 - Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité
- 8 - Assurer un cadre de vie sûr et sain
- 9 - Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale
- 10 - Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site

DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DYNAMISER LE TERRITOIRE

- 11 - Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire
- 12 - Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité
- 13 - Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts
- 14 - Favoriser les modes actifs, les transports collectifs, et les offres alternatives de déplacements
- 15 - Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente

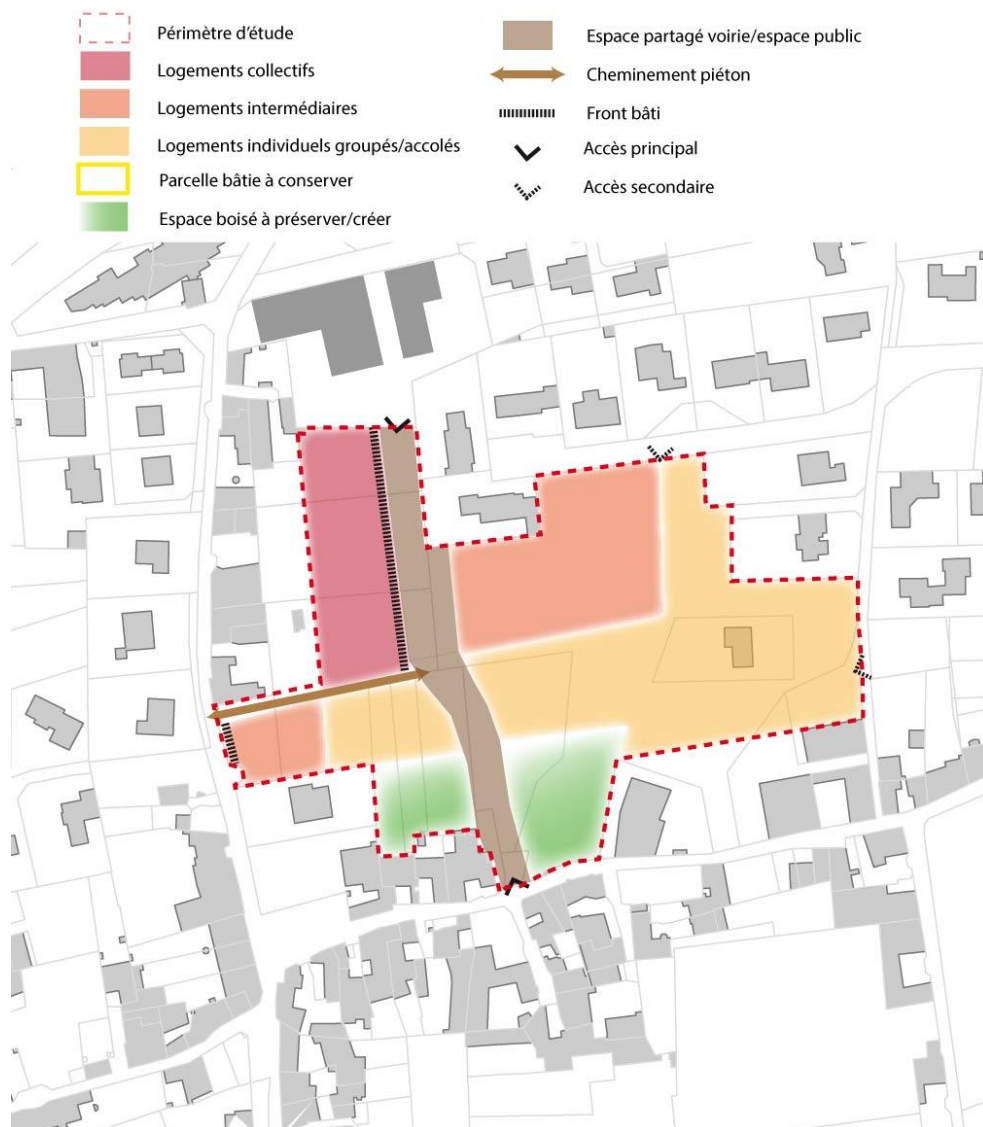
ENVIRONNEMENT ET CLIMAT - RÉPONDRE A L'URGENCE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- 16 - Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques
- 17 - Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération
- 18 - Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage
- 19 - Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
- 20 - Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

Sur la base de cette étude, un projet est en cours de réflexion et une orientation d'aménagement et de programmation va être traduite. Le PLU de 2015 comprenait une OAP sur ce tènement foncier mais les élus souhaitent la faire évoluer dans la présente modification.

OAP extraite du PLU de 2015- Principes d'aménagement

- Organiser la desserte interne depuis deux accès principaux : la Rue Froide au Nord et la Rue de la Gallée au Sud
- Créer un cheminement doux depuis la Rue de la Haute-Valois vers le centre du secteur
- Créer un espace partagé, véritable lieu collectif (véhicule motorisés, cycles, piétons) sur l'axe Nord/Sud. Cet espace devra permettre autant le passage des véhicules que l'occupation de l'espace par les habitants.
- Préserver l'espace boisé au Sud du site ainsi que la masse végétale aux abords de la maison existante
- Créer un effet Rue sur l'axe Nord/Sud par un alignement du bâti sur l'espace partagé.
- Préserver la construction existante



Programmation

Partie Ouest : 3 bâtiments de 10 logements collectifs chacun environ (R+2)

Partie Sud/Ouest : 3 logements intermédiaires (R+1)

Partie Nord : 20 logements intermédiaires environ (R+1)

Partie Est : 5 logements individuels groupés/accolés (R+1)

Partie Sud : 8 logements individuels groupés/accolés (R+1) Les principes d'aménagement sont modifiés

5. Intégration de la loi dite « Macron »

L'article L151-12 du code de l'Urbanisme stipule que:

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à [l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Le PLU de Millery approuvé en 2015 avait instauré des « pastilles » Ah et Nh permettant des possibilités d'évolution du bâti existant.

L'article 2 du règlement de la zone A est ainsi rédigé:

(...)

« Sous réserve d'être situés dans le secteur Ah

a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:

- **L'aménagement des constructions existantes** pour un usage **d'habitation**. L'usage de bureau ou d'activité artisanale est autorisé dans la limite de 50% de la surface de plancher* totale. Cette dernière ne pourra excéder 200 m² après travaux.
- **L'extension*** des constructions existantes pour un usage d'habitation sous réserve que cette dernière n'excède pas 30 m² de surface de plancher*, dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 200 m². L'usage de bureau ou d'activité artisanale sera limité à 40% de la surface de plancher* totale.

b) Les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole

- c) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement
- d) **Les annexes*** lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, d'une annexe par tènement et à condition d'être situées à moins de 6 mètres du corps principal de bâtiment. »

L'article 2 de la zone N est ainsi rédigé

Sous réserve d'être situés dans le secteur Nh

- e) **Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU** sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:
- **L'aménagement des constructions existantes** pour un usage **d'habitation**. L'usage de bureau ou d'activité artisanale est autorisé dans la limite de 40% de la surface de plancher* totale. Cette dernière ne pourra excéder 200 m² après travaux.
 - **L'extension*** des constructions existantes pour un usage d'habitation sous réserve que cette dernière n'excède pas 30 m² de surface de plancher*, dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 200 m². L'usage de bureau ou d'activité artisanale sera limité à 50% de la surface de plancher* totale.
- f) **Les constructions à usage d'annexes*** lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement et à condition d'être situées à moins de 6 mètres du corps principal du bâtiment
- g) **Les constructions à usage de piscine** lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante

Sous réserve d'être situés dans le secteur Nha

- h) **L'aménagement des constructions** à usage industrielle et **leur extension** limitée à 15% de l'emprise au sol* de la construction sous réserve d'une activité existante à la date d'approbation du PLU

Sous réserve d'être situés dans le secteur NI

- i) Les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient liées à des activités de sport et de loisir,

Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone

- j) Les ouvrages **techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- k) **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

Les élus souhaitent dans le cadre de la présente modification supprimer ce pastillage et instaurer pour les constructions à usage d'activité économique existante des secteurs de Taille et de Capacité d'accueil limitées.

6. Les adaptations réglementaires

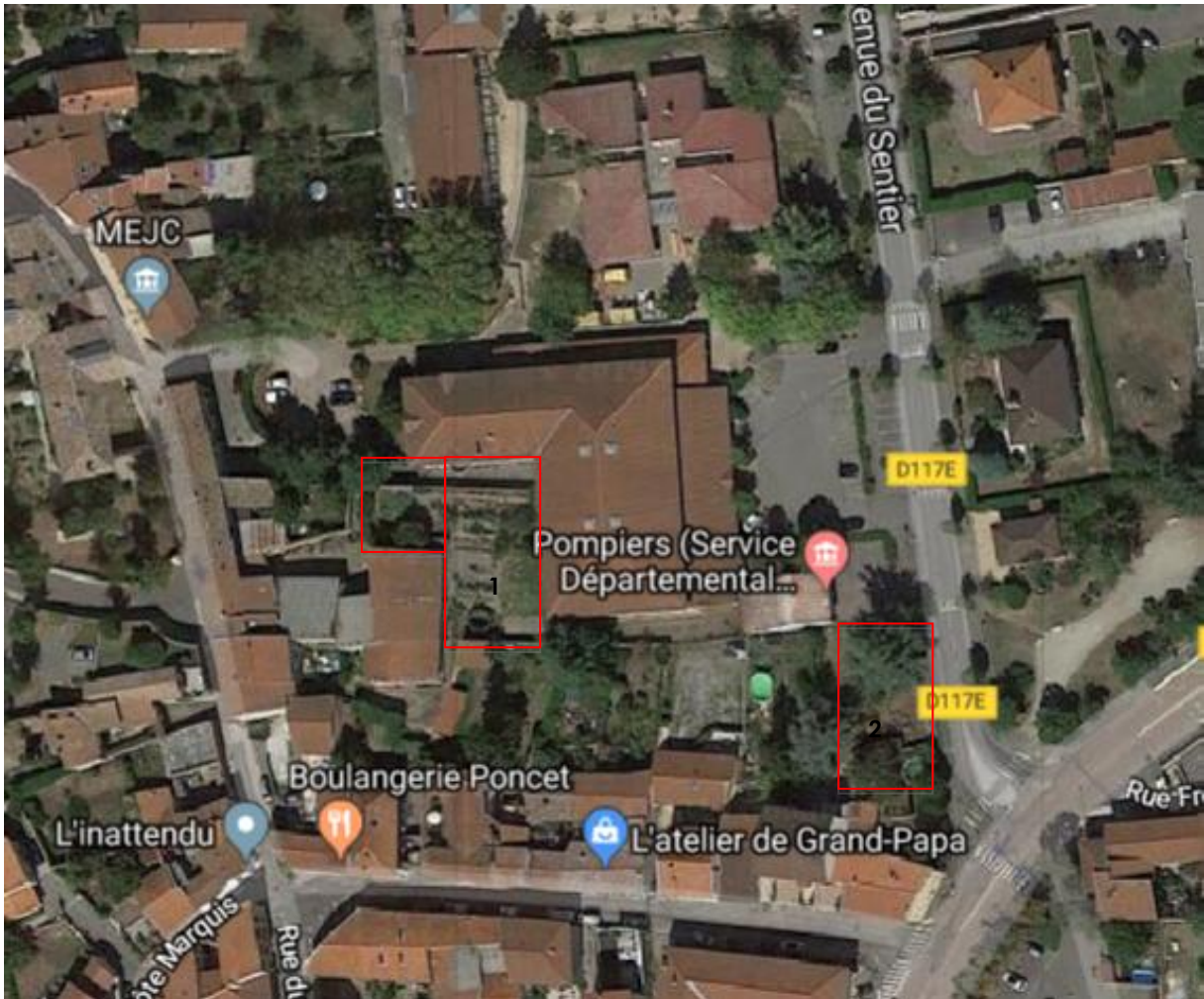
► Permettre la création d'un parking public vers le cimetière

Le cimetière est situé le long de la département n°117, dite route de Millery en partie Est du village. Il n'existe pas à proximité de parking public permettant aux usagers de stationner dans de bonnes conditions. De fait, et dans l'impasse située le long de la rue du Devey, il est constaté du stationnement « sauvage ». La commune instaure un emplacement réservé pour un usage de parking.



► Des besoins pour une extension de la salle polyvalente

La salle polyvalente de la commune est localisée Avenue du Sentier en partie sud du centre village. Au regard de l'évolution démographique de ces dernières années, la commune souhaite faire évoluer cet équipement pour l'adapter aux nouveaux besoins de la population. Là aussi, il s'agit de mettre en place un emplacement réservé pour permettre son extension (1).

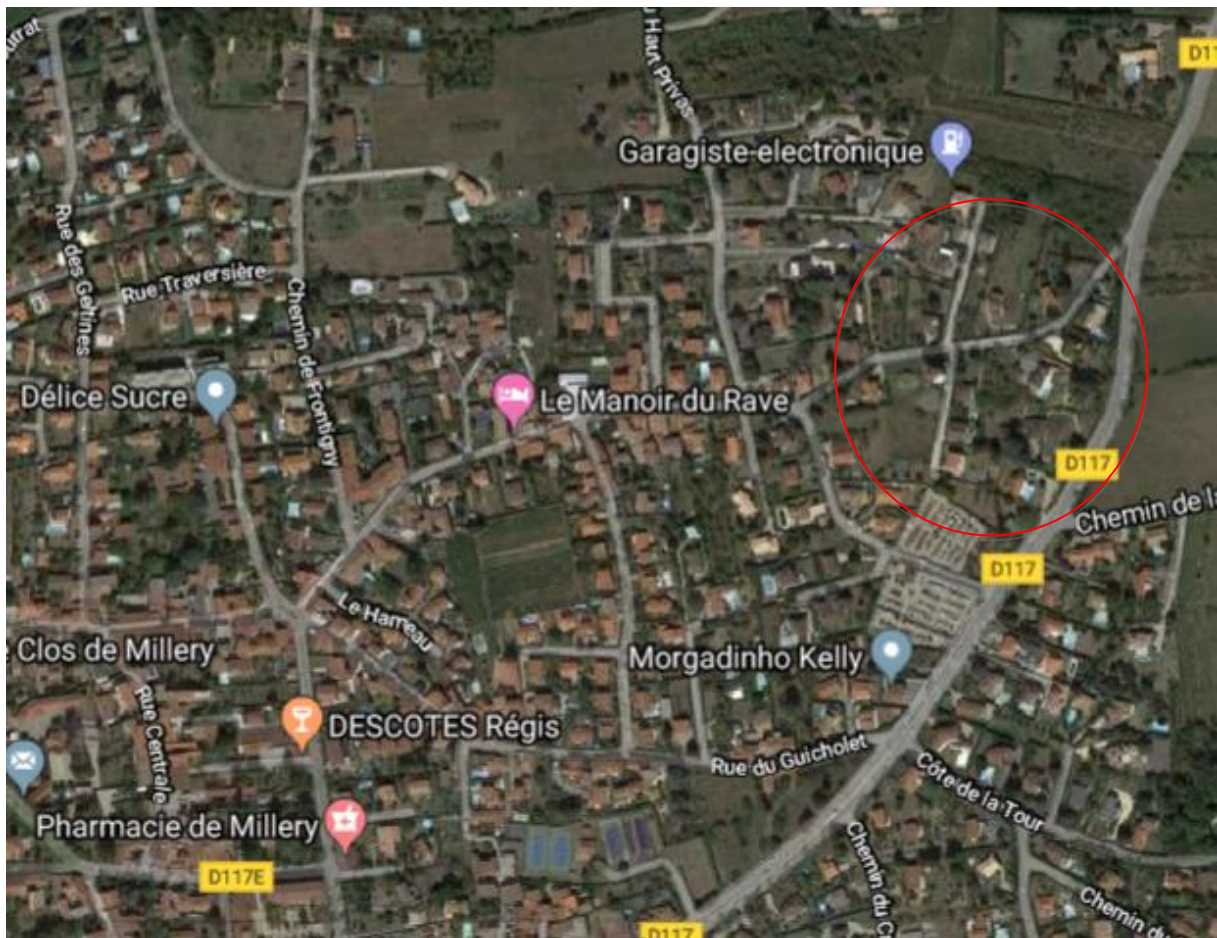


Par ailleurs et à proximité de cet équipement elle souhaite aménager un espace public (2)

- ▶ **Instaurer un secteur UCa de la zone UC pour les constructions ne bénéficiant pas d'un assainissement collectif**

La commune s'est aperçue d'une erreur de zonage pour la zone UC. En effet elle avait instauré dans son PLU approuvé en 2015 un secteur UCa signifiant l'absence de réseau d'assainissement collectif. Or une partie située au nord Est du village à proximité du cimetière est intégrée à la zone UC alors que les maisons relèvent de l'assainissement autonome et sont dans l'impossibilité de se raccorder au réseau collectif.

La commune souhaite que cette erreur soit corrigée dans la présente procédure de modification.



► **Modifier les règles de stationnement**

Les élus ont constaté que les règles de stationnement de la zone UA centrale étaient plus contraignantes que celles des zones UB et UC, alors que les possibilités de stationnement sont plus facilement intégrables aux opérations au regard de la densité bâtie existante dans ces deux dernières zones.

En effet, à l'article UA12, il est demandé une place de stationnement par tranche complète de 50m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Cette rédaction peut induire la demande d'une seule place de stationnement pour une maison d'une superficie de 99 m² (sdp).

Aux articles UB12 et UC12, il est demandé une place de stationnement par tranche complète de 50m² de surface de plancher. Les conséquences là aussi peuvent se traduire par la demande d'une seule place pour une maison de 99 m² de surface de plancher et ne pas imposer de place pour un appartement de 49 m² de surface de plancher.

C'est pourquoi au regard de la souplesse et l'incohérence de cette règle, les élus souhaitent revoir les exigences en termes de places de stationnement sur l'ensemble des trois zones (UA, UB et UC).

▶ **Annexer le bon plan des PENAP**

Lors de l'approbation du PLU en 2015, le plan des PENAP n'était pas encore validé et il a été mis en annexe le plan alors à l'étude à ce moment de la procédure.

Un plan ayant été adopté, l'annexe concernant les PENAP sera modifiée.

▶ **Mise à jour des plans de servitudes d'utilité publique**

Les services de l'Etat ont mis à jour le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique en intégrant la servitude I4 relative à la présence d'une ligne électrique aérienne. Les élus intègrent donc ces nouvelles annexes dans la présente procédure de modification.

▶ **La modification d'emplacements réservés**

La commune a souhaité revoir le tracé de l'emplacement réservé V1 qui avait pour objet d'élargir l'accès Ouest de la zone du Guicholet.

▶ **Création d'un secteur UE pour un pôle d'équipement**

La commune souhaite instaurer une zone UE autour de ses équipements actuels et à venir (SDMIS, parking...) en partie Est du village sur le secteur accueillant les tennis. En effet, la présente modification élève (de 20 à 30%) la part d'espaces verts à créer sur les tènements en zone UB et le coefficient d'emprise au sol est de 20% maximum. Les élus craignent qu'un équipement soit trop contraint par ces mesures. Il en est de même pour la hauteur des constructions, ...

Par ailleurs ce classement permet d'affirmer leur volonté à termes de conforter cette polarité et un emplacement réservé est mis en place pour permettre la création d'un parking en lien avec le tennis.



► **Permettre une adaptation des articles 6,7 et 10 pour les bâtiments patrimoniaux**

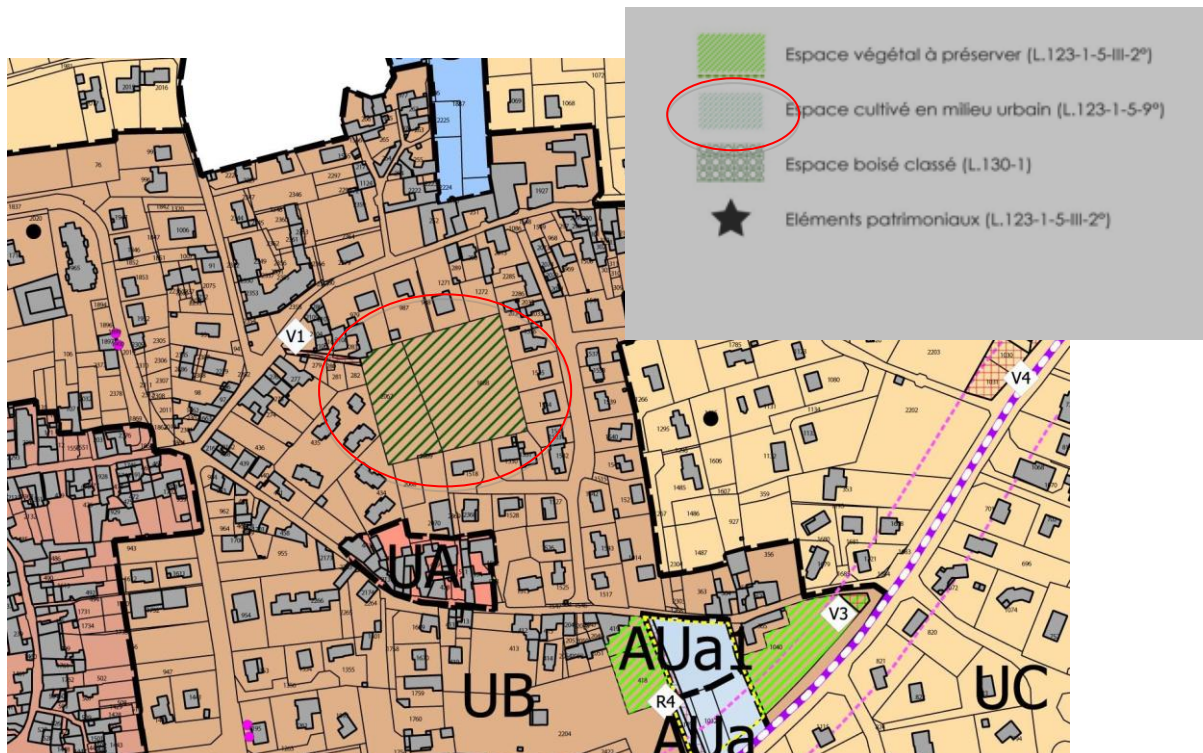
Il est constaté que certaines préconisations formulées par l'Architecte des bâtiments de France vont à l'encontre du règlement du PLU. Les élus souhaitent clarifier les règles d'implantation et de hauteur pour laisser une certaine souplesse dans les secteurs patrimoniaux quant aux implantations des extensions notamment.

► **Préciser les modes d'application de la servitude de mixité sociale**

L'application de la servitude de mixité sociale dans les zones UA, UB et UC pose problème dans le cas de rénovations ou s'il existe déjà un logement sur le terrain considéré.

Il y a lieu de préciser que le logement existant et antérieur à la demande d'autorisation de création de 2 logements supplémentaires compte dans l'opération.

► **Mettre en adéquation la trame et la légende de "espace cultivé en milieu urbain"**



▶ **Apporter une précision aux hauteurs de déblais remblais à l'article 11**

Les élus souhaitent que les déblais remblais ne soient pas limités à 1,50m dans le cas de réalisation de chemins d'accès et pour des raisons de sécurité.

Il sera apporté ce complément à l'article 11 pour toutes les zones du PLU.

La procédure de modification du PLU

Les points d'évolution du document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'économie générale du document et du PADD. Ils concernent principalement la correction d'erreurs matérielles ou la mise à jour de certaines pièces du PLU (règlement graphique et annexes notamment).

Ces modifications n'induisent en aucun cas la consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles. **Ainsi, aucune zone actuellement classée en N ou A au PLU de la commune n'est réduite. De plus, aucun espace boisé classé n'est impacté.**

Le code de l'urbanisme (article L.153-41) indique que la procédure de modification de droit commun (avec enquête publique) peut être utilisée pour :

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du livre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble de la règle du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code."

L'article L153-45 du code de l'urbanisme poursuit en indiquant que :

"Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations de droit à construire prévus à l'article L.153-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunal ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle."

Compte tenu des modifications présentées à apporter au document, et conformément aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal de Millery souhaite donc procéder à la modification du PLU via une procédure avec enquête publique.

II. Deuxième partie: Le contenu de la modification du PLU

*Les parties surlignées **en jaune** sont rajoutées, celles **en bleu** à retirer*

La présente modification concerne les pièces suivantes du dossier de PLU:

- Le règlement graphique ;
- Le règlement littéral ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Les annexes ;
- La liste des emplacements réservés.

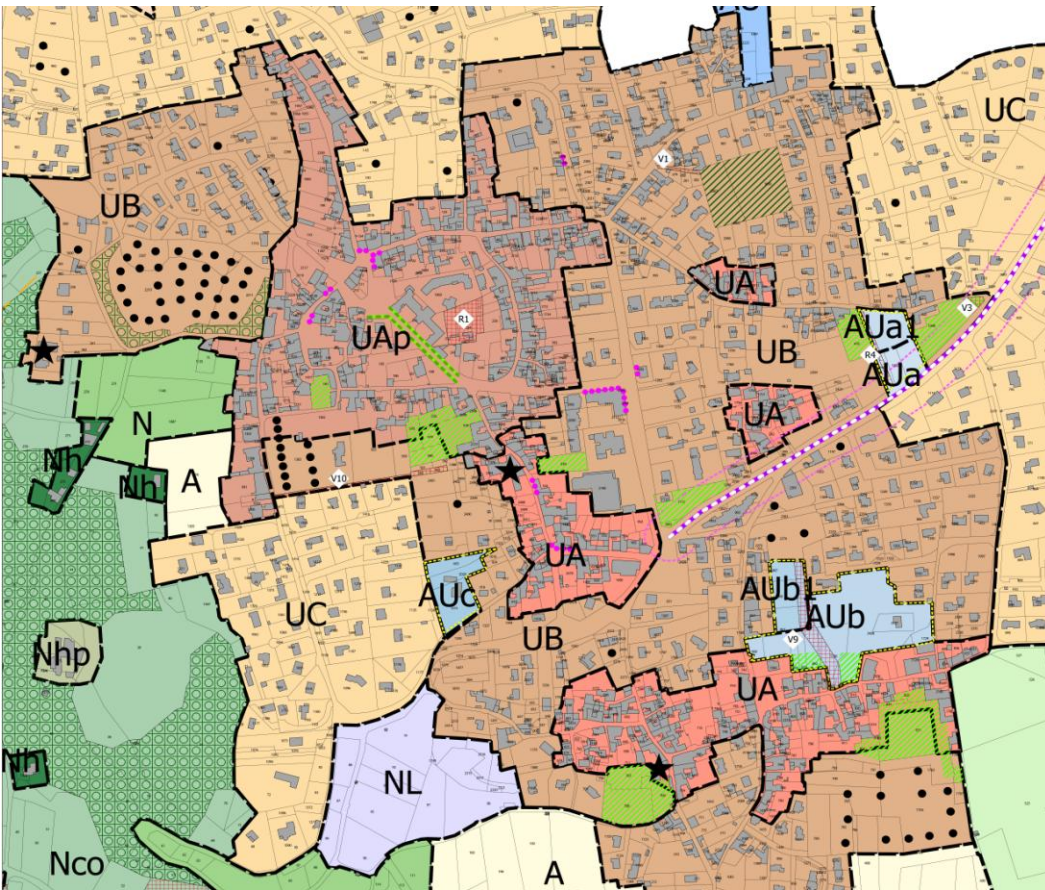
1. La prise en compte de l'étude de centralité

L'intégration de l'étude de centralité engendre des modifications sur :

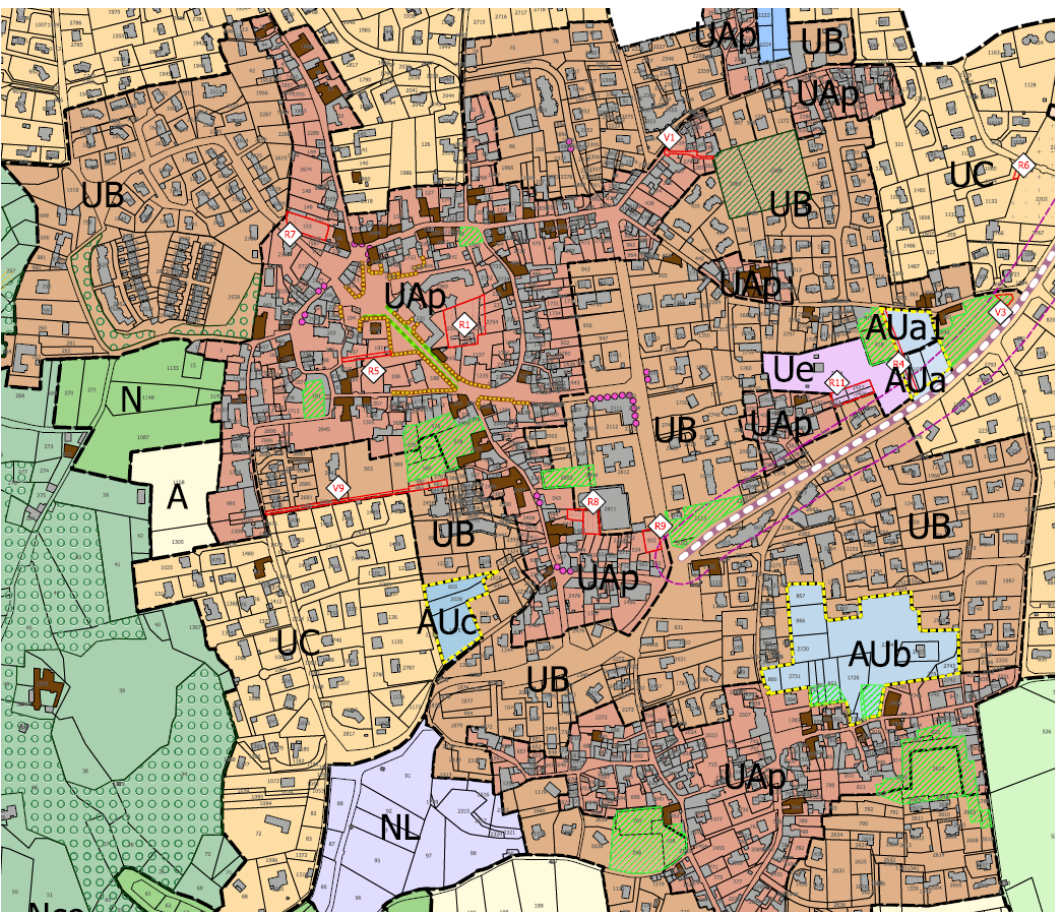
Le document graphique

- **les limites de la zone UA sont ajustées** au regard de la forme urbaine,
- **deux emplacements réservés sont mis en place**, l'un concernant le passage mode doux à réaliser entre la rue Saint Jean et la Place de l'église (R5), l'autre pour l'aménagement d'un parking à proximité de l'hyper centre village et du restaurant (R7)
- un espace végétalisé à préserver est mis en place sur un tènement au croisement le la Grande Rue et de la Rue centrale, la présence de ce vide étant essentiel et qualitatif dans ce tissu urbain dense.

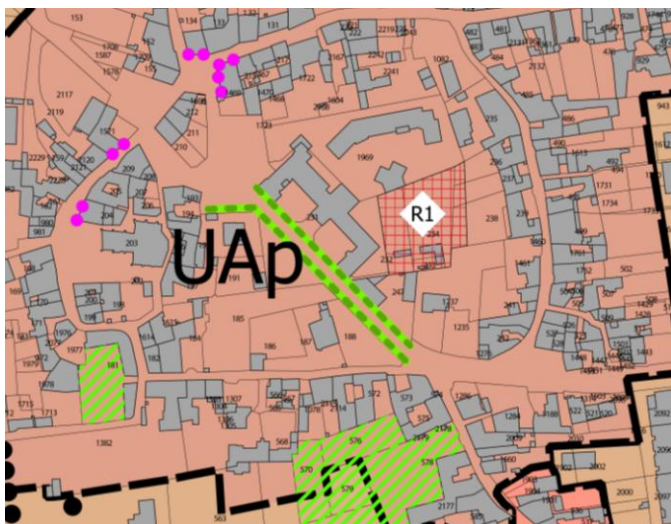




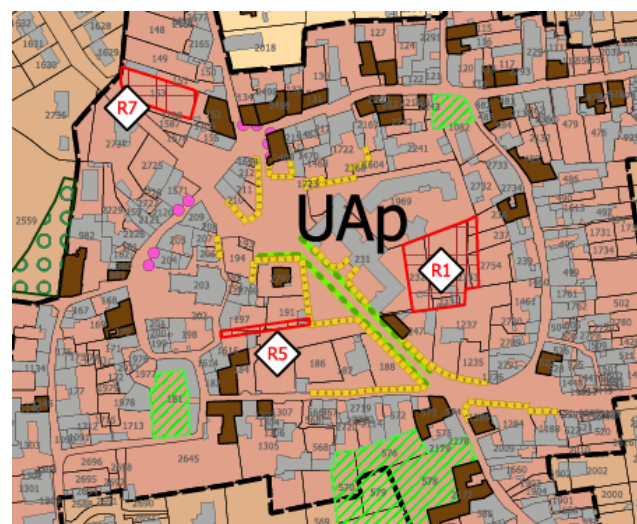
Zonage avant modification



Zonage après modification



Zonage avant



Zonage après

Modifications concernant les Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés

- deux emplacements réservés sont mis en place, l'un concernant le passage mode doux à réaliser entre la rue Saint Jean et la Place de l'église, l'autre pour l'aménagement d'un parking à proximité de l'hyper centre village.

Emplacements réservés pour équipements publics				
N°	Désignation	Largeur ou surface	Parcelles	Bénéficiaire
R1	Extension du groupe scolaire	2100 m ²	232, 233, 234, 236, 237, 238	Commune
R2	Création d'un bassin de rétention à la Freydière	3500 m ²	53	Commune
R3	Aménagement aire de loisirs	3000 m ²	240, 241, 275, 282, 283, 286, 849, 850, 851,	Commune
R4	Création d'un cheminement piéton entre la rue du Guicholet et l'Avenue Gilbert Fabre	460 m ²	1040, 1498	Commune
R5	Création d'un cheminement piéton entre la place de l'église et la rue Saint Jean	227m ²	B185,B191, B197	Commune
R7	Création d'un parking	869m ²	B153	Commune

2. La prise en compte de l'étude patrimoniale

La prise en compte de l'étude patrimoniale a des conséquences sur :

Le document graphique

Identification de l'ensemble des bâtiments repérés dans la partie 3 du présent rapport et agrandissement de la zone UAp patrimoniale.

Le règlement

Le règlement et plus particulièrement l'article 11 par l'intégration d'un nuancier façades et un complément apporté sur les murs anciens

(...)

Façades :

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

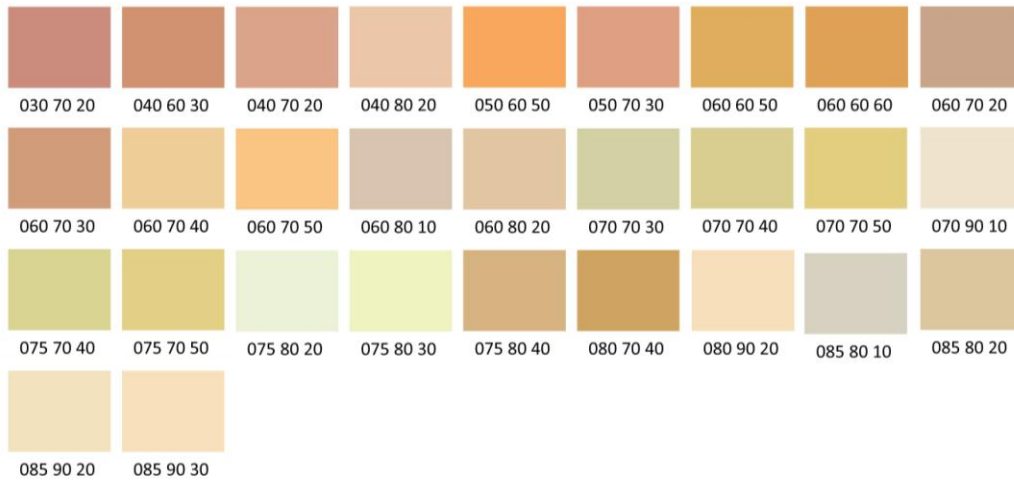
Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies* des constructions voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...) selon le nuancier déposé en mairie. L'aspect de l'enduit se rapprochera d'une finition grattée fin. Les enduits projetés écrasés sont interdits.

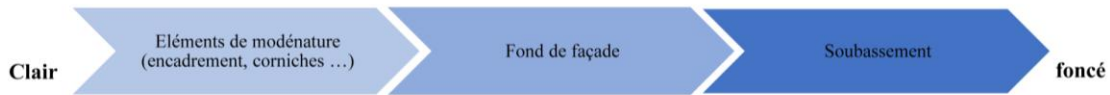
Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les façades des constructions respecteront les teintes suivantes ou similaires

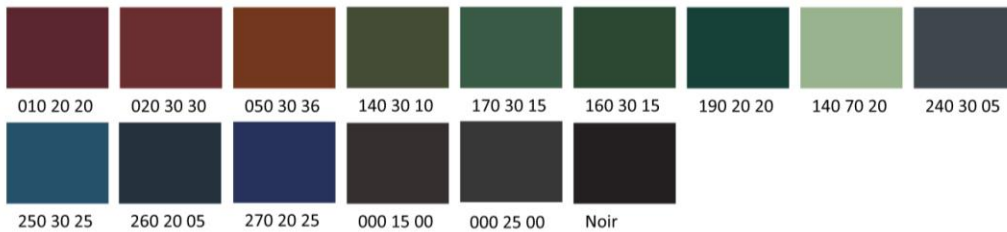


Mode d'emploi

Il est recommandé de choisir 3 teintes au maximum, ces teintes doivent être en camaïeu (même couleur en dégradé), en allant de plus clair au plus foncé, selon les éléments de la façade:



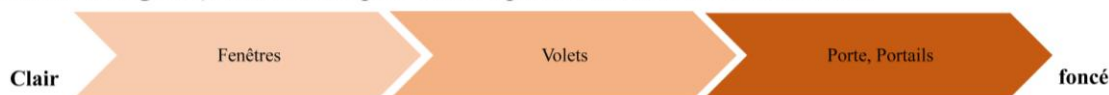
La palette des teintes de ferronnerie



La palette ponctuelle (menuiserie, volets, portes, portillon...)



Il est recommandé de choisir 3 teintes au maximum, ces teintes doivent être en camaïeu (même couleur en dégradé), en allant de plus clair au plus foncé, selon l'ordre suivant:



Dans le secteur UAp, en sus des autres dispositions du présent article 11

Les ouvertures sont à maintenir dans leur proportion d'origine. Les encadrements de baies anciennes (fenêtres à meneaux, linteau mouluré) doivent être consolidés, restaurés et maintenus en l'état, respectant le principe des encadrements d'origine de l'immeuble.

(...)

Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments (repérés au titre des articles L123-1-5-III-2° (aujourd'hui L151-19 du code de l'urbanisme) et aux secteurs indicés "p", hors secteur UAp

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions éligibles au titre de l'article L123-1-5-III-2° (aujourd'hui L151-19) du Code de l'Urbanisme et identifiées **au plan de zonage** doivent respecter les dispositions suivantes :

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur)

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes.

Les teintes seront conformes au nuancier **ci-dessus** déposé en mairie.

Dans la zone UAp, les murs anciens en pierre existants seront conservés ou restaurés dans le respect de leurs matériaux et mise en œuvre d'origine. Il conviendra de limiter les percements pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés. Cependant ces derniers sont autorisés s'ils ne dépassent pas 3,50m de large (ou si la voie de desserte est trop étroite la largeur pour permettre la giration et l'accès à la propriété). Par ailleurs et en cas de présence de murs de clôture anciens en pierre, les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur ou par rapport aux limites séparatives afin de préserver le mur existant.
(...)

3. La prise en compte des qualités du végétal

Les élus ont fait part de leur souhait de préserver le cadre de vie général de la commune et de maintenir une part importante de végétation dans les différentes opérations.

Les dispositions à intégrer dans les règlements des zones UA, UB et UC sont les suivantes:

Article 13

Article UAp 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

(...)

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée **pour partie** par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Pour toute construction neuve, le terrain d'assiette doit faire l'objet d'espaces verts de pleine terre et de plantations à hauteur de 15% minimum de la surface du tènement.

Article UB 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

(...)

Le tènement doit faire l'objet d'espaces verts **de pleine terre** plantés d'arbres dans la proportion d'au moins **20 % 30%**

Article UC 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

(...)

Le tènement doit faire l'objet d'espaces verts **de pleine terre** plantés d'arbres dans la proportion d'au moins **30 % 40%**

Article UAp3 / Article UB3/ Article UC3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

(...)

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale. Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, l'abattage devra être autorisé.

4. Le traitement des clôtures

Afin de minimiser l'impact dans le paysage des murs hauts dans les zones à dominante pavillonnaire, et pour favoriser une perception qualitative des clôtures dans le village, les modifications réglementaires liées à l'article 11 sont les suivantes :

Article 11 Aspect extérieur des constructions

Aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

[...]

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

[...]

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans la zone UAp

Les **clôtures sur rue** et sur **limites séparatives** pourront être constituées:

- soit **d'une clôture végétale composée** d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 1,80 m**,

- **soit d'un mur** dont la hauteur sera en cohérence et en harmonie avec l'environnement immédiat. Il doit être contre planté d'un arbre pour 5 mètres linéaires de mur. Si elle n'est pas en pierre, la maçonnerie sera enduite et recouverte d'une couvertine.

Une hauteur ponctuellement plus élevée est autorisée dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut.

- **Soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,80 m surmonté** d'une grille en ferronnerie. Cette clôture est obligatoire pour les linéaires repérés sur le document graphique autour de la place du Marché et déjà composés d'un mur surmonté d'une grille en ferronnerie.

- **soit d'un mur bahut de 0,50 m (sur voie) surmonté d'un dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif

n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.

- **Dans les zones UA,UB et UC** les clôtures **sur rue et espace public** pourront être constituées **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 2,00**, réalisé en maçonnerie enduite et recouverte d'une couvertine. Une hauteur ponctuellement plus élevée est autorisée dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut. Dans ce cas la hauteur est limitée à 2,50 m.

Dans la zone UB

Les **clôtures sur rue** et sur **limites séparatives** pourront être constituées:

- soit **d'une clôture végétale composée** d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 1,80 m**,
- **soit d'un mur** dont la hauteur maximum sera de 1,60 mètres. Il doit être contre planté d'un arbre pour 5 mètres linéaires de mur. Si elle n'est pas en pierre, la maçonnerie sera enduite et recouverte d'une couvertine.
Une hauteur ponctuellement plus élevée est autorisée dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut.
- **soit d'un mur bahut de 0,60 m (sur voie) maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie** (avec un vide dans la proportion d'au moins 30%) de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,60 m.

Dans la zone UC

1- Pour les clôtures sur voies et emprises publiques

- soit **d'une clôture végétale composée** d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 1,80 m**,
- **Le long de l'avenue Gilbert Fabre**, les clôtures sur rue et espace public pourront être constituées d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,60, réalisé en maçonnerie enduite et recouverte d'une couvertine. Le mur sera contre planté d'un arbre ou arbuste pour 5 mètres linéaires de murs. Une hauteur ponctuellement plus élevée est autorisée dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut.
- **soit d'un mur bahut de 0,60 m (sur voie) maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie** (avec un vide dans la proportion d'au moins 30%) de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,60 m.

1- Pour les clôtures sur limites séparatives

- soit **d'une clôture végétale composée** d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 1,80 m**,
- **soit d'un mur bahut de 0,60 m (sur voie) maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie** (avec un vide dans la proportion d'au moins 30%) de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,60 m.
- **soit d'un mur** dont la hauteur maximum sera de 1,60 mètres. La maçonnerie sera enduite et recouverte d'une couvertine.

Dans toutes les zones, tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

En limites de zones A et N, le seul dispositif de clôture autorisé est une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de 1,80m maximum.

Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits



[...]

Les clôtures identifiées sur le document graphique devront être préservées. En cas de démolition volontaire ou accidentelle, elles garderont dans leur reconstruction la même composition, le même aspect et les mêmes proportions que celles qui préexistaient avant leur démolition à savoir un muret ou mur surmonté d'une grille en ferronnerie ou un mur haut.

5. La prise en compte de l'étude du CAUE secteur de la Valois

La prise en compte de l'étude du CAUE sur le secteur de la Valois se traduit par la mise en place de l'orientation d'aménagement et de programmation. Outre son impact sur ce document, le projet nécessite de revoir le règlement de la zone Aub et la liste des emplacements réservés. Par ailleurs, et au regard du tissu environnant, le secteur Aub1 qui permettait une hauteur maximum des constructions de 11 mètres et des implantations spécifiques est supprimé pour favoriser une hauteur maximum de 9 mètres sur l'ensemble de l'opération.

Les orientations d'aménagement et de programmation






Les orientations à respecter sont les suivantes:

- Un cœur végétal perméable à un maillage mode doux de qualité et qui favorise la biodiversité
- Un principe d'accès à des poches d'urbanisation connectés aux voies publiques,
- La réduction des consommations énergétiques. On favorisera les énergies renouvelables
- Une diversification des typologies d'habitat
- La gestion des eaux pluviales qui participe à la qualité des espaces publics et la limitation des emprises imperméables
- La préservation de l'espace boisé au sud du site

L'opération devra respecter les objectifs mis en avant dans la charte « Eco-Quartier » et mettre en œuvre une qualité paysagère et architecturale

Programmation

Entre 65 et 70 logements environ dont 50% de logements locatifs sociaux sur une surface de terrain de 2.15 ha, (33 logements par hectare).

-  Périmètre d'étude
-  Emprise logements
-  Espace boisé à préserver/créer
-  Principes de liaisons piétonnes
-  Accès potentiels



Orientations d'Aménagement et de Programmation - Haute-Vallois

Le règlement de la zone AU

Cette zone comprend:

(...)

- un secteur AUb **bénéficiant à sa périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante. Son ouverture à l'urbanisation est admise au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ce secteur comprend un sous-secteur AUb1 avec règles de hauteurs et d'implantation spécifiques**

(...)

L'article 6 concernant les implantations par rapport aux voies et emprises publiques est ainsi modifié :

6.2 Règle d'implantation générale

Dans le secteur AUa (à l'exception du sous-secteur AUa1), les façades des constructions sur voie et emprise publique s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres

Dans les secteurs AU, AUb (à l'exception du sous-secteur AUb1) et AUc, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur

Dans les sous- secteurs AUa1 et AUb1 et le long de la rue Haute Valois, les constructions s'implanteront à l'alignement* actuel ou futur

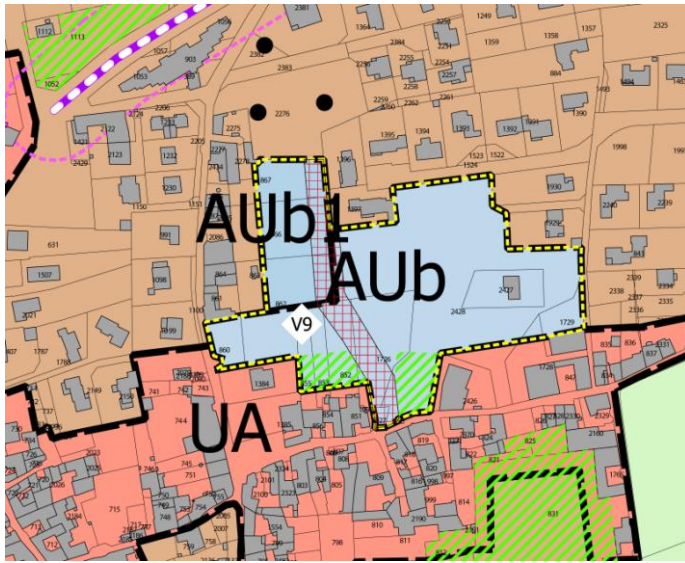
Dans le secteur AUb, les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement*.

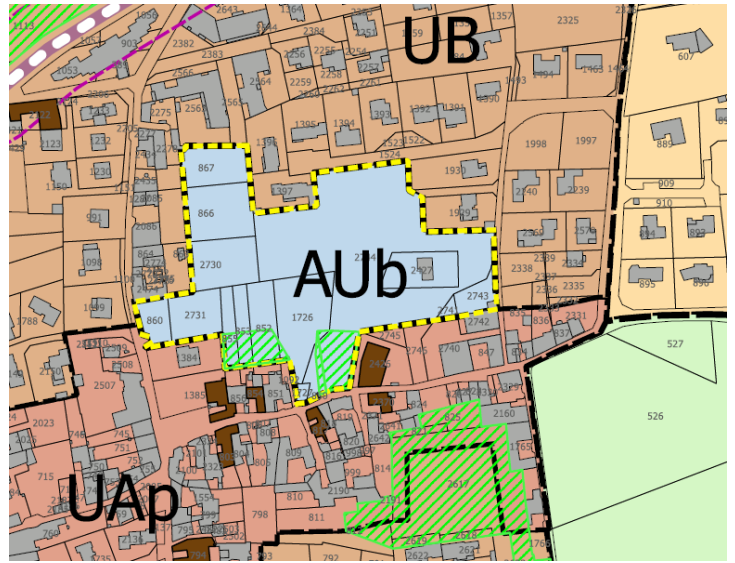
Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* et extensions* de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,

Le document graphique



Zonage avant



Zonage après

La liste des emplacements réservés

Afin de maîtriser la réalisation de la voie de desserte interne à la zone, les élus avaient intégré dans leur PLU un emplacement réservé (emplacement V9).

Dans le nouveau projet, ce dernier n'a plus lieu d'être puisque les véhicules motorisés ne rentreront pas au coeur du site à aménager.

Emplacements réservés pour aménagements de voirie			
N°	Désignation	Largeur ou surface	Bénéficiaire
V1	Accès Ouest de la zone du Guicholet	5m	Gestionnaire de voirie
V2	Aire de retournement Chemin du Coin	50m ²	Gestionnaire de voirie
V3	Aménagement du carrefour Rue du Guicholet – Avenue Gilbert Fabre	190m ²	Gestionnaire de voirie
V4	Aménagement espace public et voirie en limite de la commune de Charly	1500m ²	Gestionnaire de voirie
V5	Aménagement de l'entrée de village au niveau de l'accès au secteur de l'Archette depuis la cote Chapèze	400m ²	Gestionnaire de voirie
V6	Aménagement du carrefour de la Tourtière	70m ²	Gestionnaire de voirie
V7	Voie publique Chemin des Brosses	1350m ²	Gestionnaire de voirie
V8	Aménagement de voirie Chemin de Châteaubourg	3500m ²	Gestionnaire de voirie
V9	Création d'une voirie partagée entre la Rue Clos Binet et la Rue de la Gallée	2527m ²	Gestionnaire de voirie
V910	Création d'une voirie partagée entre la Rue des Grès et la Rue Bourchanin	4m	Gestionnaire de voirie
V1011	Création d'une voirie entre la voie communale n°2 dite Côte de Flignon et la voie communale n°8 dite Chemin du Coutois	8m	Gestionnaire de voirie
V1112	Elargissement Rue du 8 mai 1945	260m ²	Gestionnaire de voirie
V13	Cheminement piéton Chemin du Coutois*	3 m	Gestionnaire de voirie

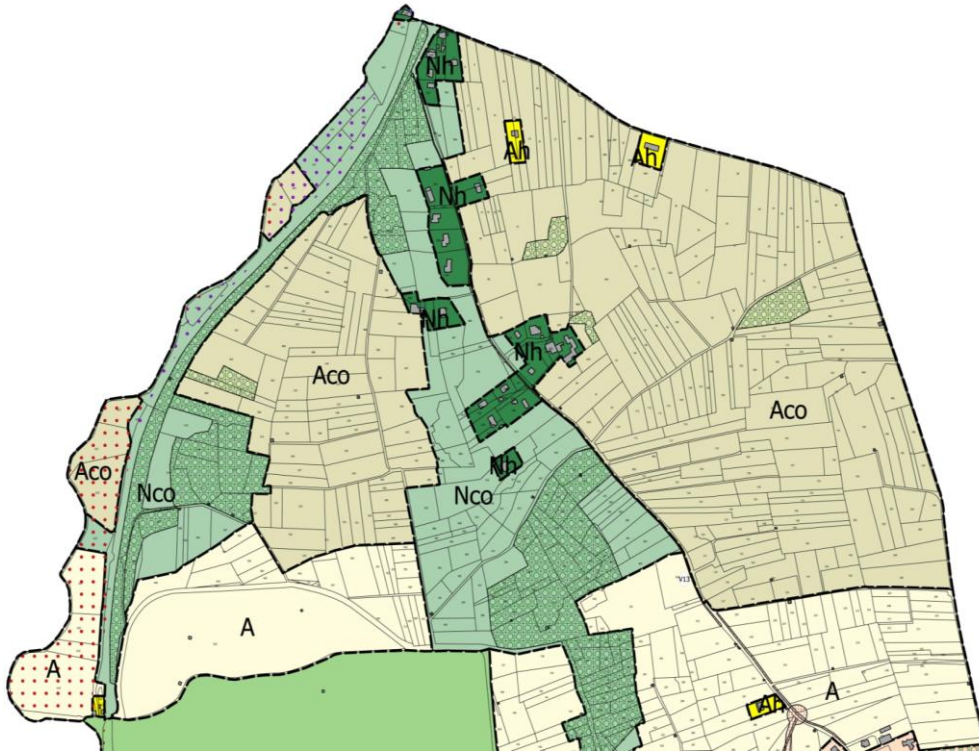
Pour plus de cohérence, le cheminement piéton Chemin de Coutois est rattaché aux emplacements réservés R et devient le R10

6. Intégration de la loi dite « Macron »

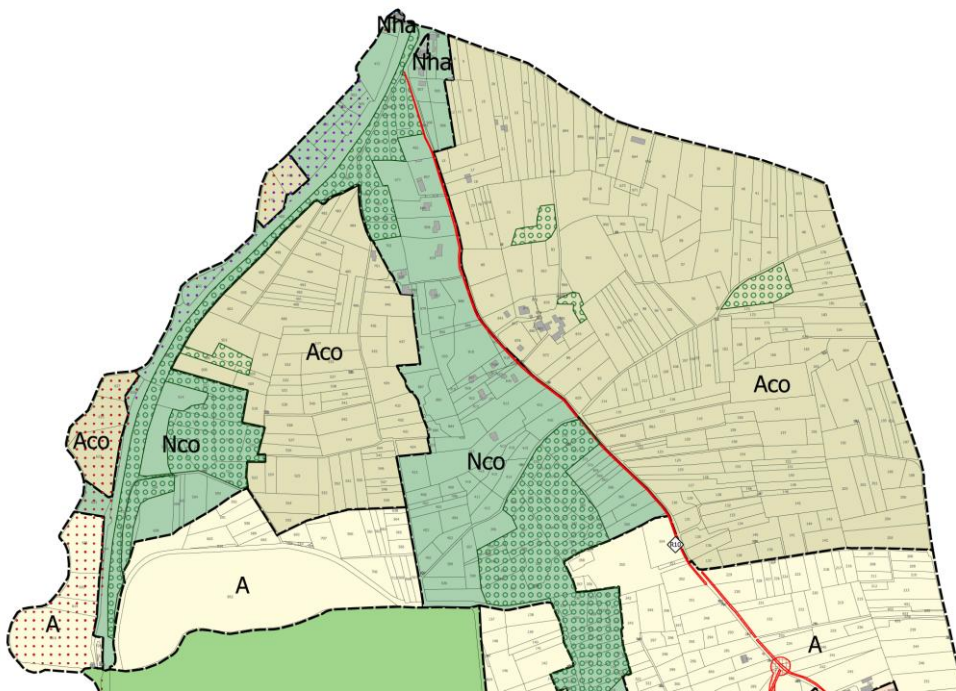
La commune profite de cette modification pour intégrer l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Les incidences sur les pièces du PLU sont les suivantes sur:

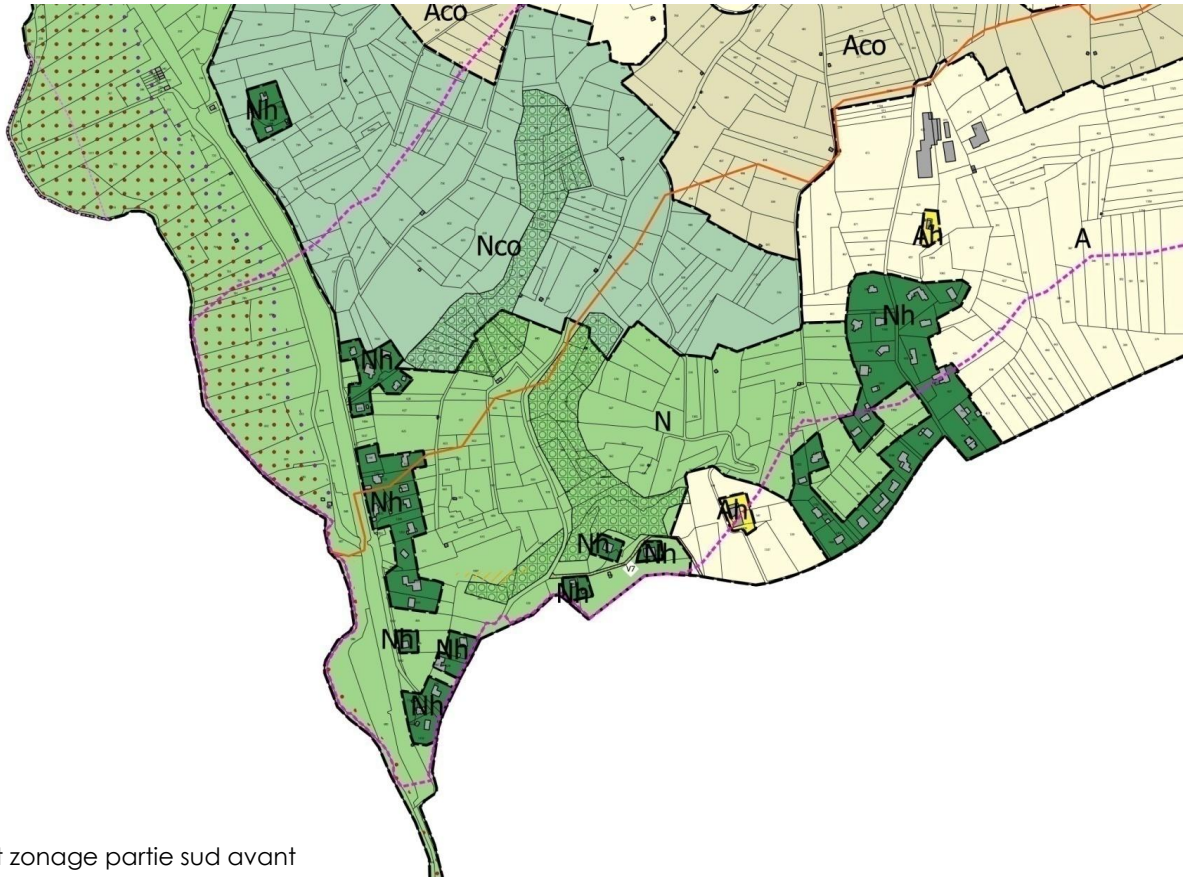
Le document graphique



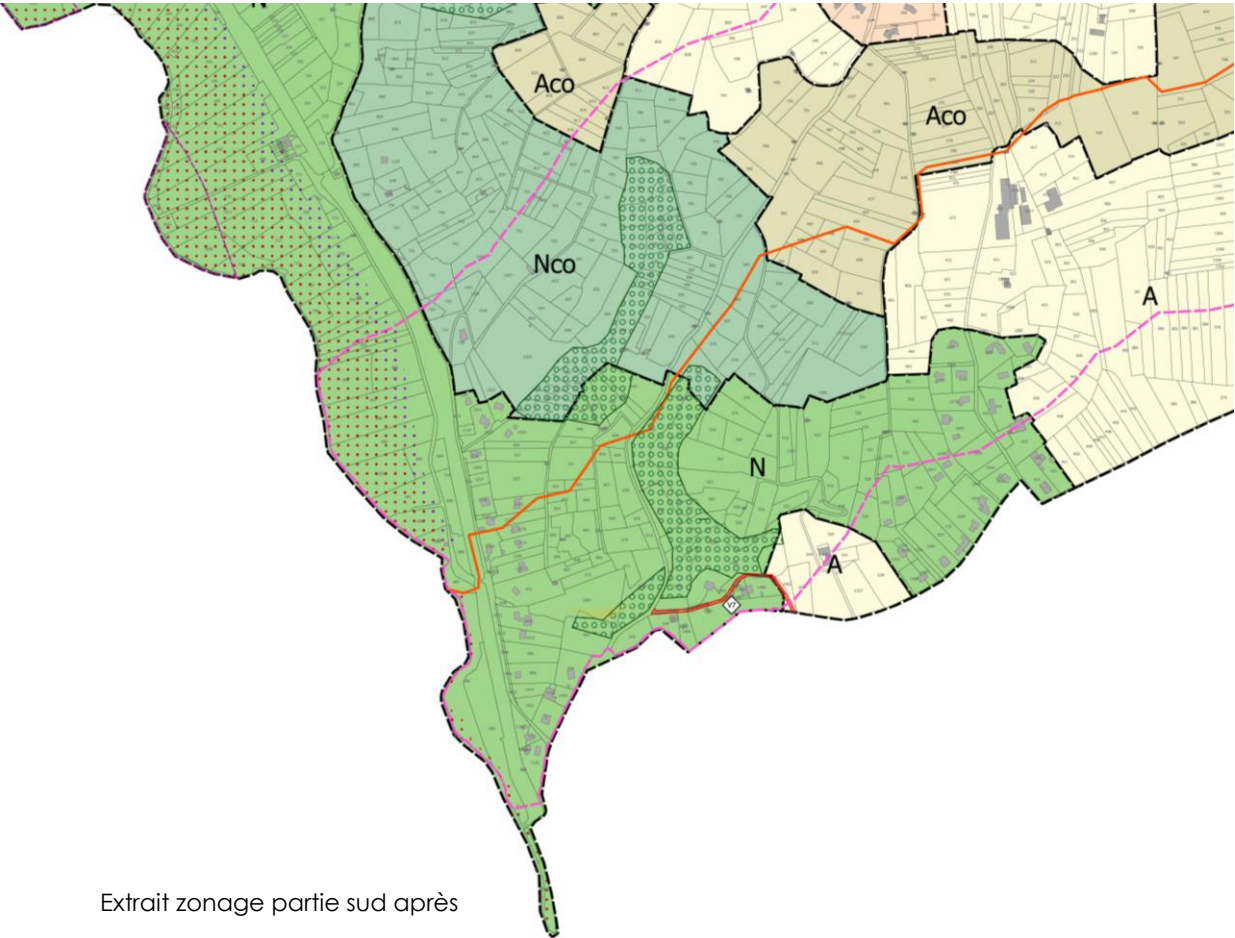
Extrait partie nord avant



Extrait partie nord après



Extrait zonage partie sud avant



Extrait zonage partie sud après

Le règlement

La zone agricole

(...)

La zone comprend:

- un secteur **Aco** correspondant à la trame verte et bleue
- un secteur **Ah** admettant une extension limitée des constructions existantes à usage à la date d'approbation du PLU
- un secteur **Ap** inconstructible correspondant à la séquence paysagère remarquable du château de la Gallée repérée au titre de l'article L123-1-5-III-2° (aujourd'hui L151-19 du code de l'urbanisme) du code de l'urbanisme.

(...)

Article A1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A2.
Toutes les constructions neuves dans le secteur Aco

Article A2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Sont admis sous conditions:

Sous réserve d'être situées dans la zone A à l'exception des secteurs Aco et Ap

a) Les constructions neuves et les travaux sur constructions à usage :

- **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole*
- **d'habitation** lorsqu'elles sont nécessaires aux besoins de l'exploitation et qu'elles s'implantent soit sur un terrain où se trouve déjà un bâtiment d'exploitation soit qu'elles se réalisent en même temps que le bâtiment d'exploitation et dans la limite de 200 m² de Surface de plancher*
- **d'annexes** lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 40 m² d'emprise au sol et une annexe par tènement
- **de piscines** lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres (au point le plus éloigné de la construction). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:

- **l'aménagement* et l'extension*** des constructions à usage agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole* dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher* pour les habitations après extension,

Sous réserve d'être situés dans la zone A et le secteur Aco

a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:

- **la réfection* et l'adaptation*** des constructions dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher*

- **l'extension*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 40 m² de surface de plancher* et de 30% de l'emprise au sol* existante, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux

- **les annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement

- **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement

Sous réserve d'être situés dans le secteur Ah

a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:

- **L'aménagement des constructions existantes** pour un usage **d'habitation**. L'usage de bureau ou d'activité artisanale est autorisé dans la limite de 50% de la surface de plancher* totale. Cette dernière ne pourra excéder 200 m² après travaux.

- **L'extension*** des constructions existantes pour un usage d'habitation sous réserve que cette dernière n'excède pas 30 m² de surface de plancher*, dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 200 m². L'usage de bureau ou d'activité artisanale sera limité à 40% de la surface de plancher* totale.

b) Les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole

c) Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement

d) Les annexes* lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, d'une annexe par tènement et à condition d'être situées à moins de 6 mètres du corps principal de bâtiment.

Sous réserve d'être situés dans l'ensemble la zone A

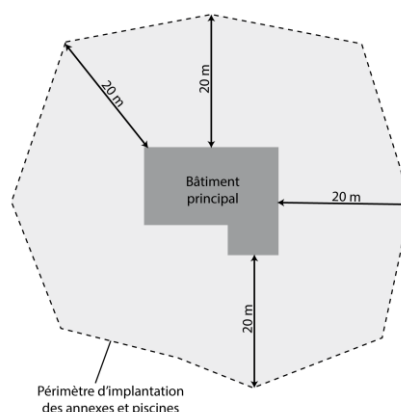
- a) **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone ;
- b) **Les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Article A 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les piscines devront s'implanter avec un retrait maximal de 15 mètres par rapport au bâtiment principal.

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.

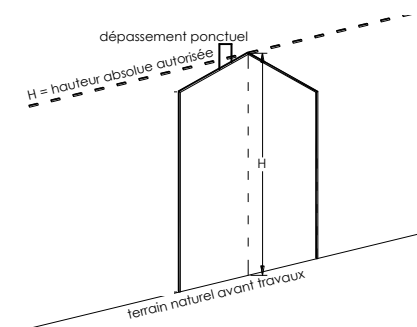


Article A10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 m pour les bâtiments d'activité agricole et 8 m pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les constructions à **usage d'annexe***, cette hauteur est **fixée à 4 m**.



La zone naturelle

La zone se subdivise en plusieurs secteurs correspondant à un règlement particulier :

- **les secteurs Nco** à préserver au regard de la trame verte et bleue

Ce secteur comporte:

- **le secteur Nh** où l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont admis sous conditions.

Ce secteur peut être affecté d'un indice « p » qui signifie son classement au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

- **Le secteur Nha** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) lié à des activités économiques où seuls l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont autorisés.

- **le secteur NI** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) lié à des activités sportives ou de plein air, où certains équipements publics sont admis sous conditions.

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Toute construction neuve et tout changement de destination **dans le secteur Nco**
- b) Les **constructions neuves** à usage :
 - d'habitat
 - de bureau,
 - d'entrepôt*,
 - artisanal,
 - industriel, à l'exception de celle énumérées à l'article 2
 - hôtelier,
 - de commerce
 - de stationnement
- c) **Le changement de destination** des constructions situées dans le secteur Nha
- d) Le **camping et le stationnement des caravanes*** hors des terrains aménagés.
- e) **L'aménagement de terrains** pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- f) **Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public à l'exception du secteur NL
 - les aires de stationnement* ouvertes au public à l'exception du secteur NL
- g) L'ouverture **de carrières**

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

Sous réserve d'être situés dans la zone N et le secteur Nco secteur Nh

- a) **Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU** sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:

- **la réfection* et l'adaptation*** des constructions dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher*
- **l'extension*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 40 m² de surface de plancher* et de 30% de l'emprise au sol* existante, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux
- **les annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement
- **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement

- **L'aménagement des constructions existantes** pour un usage d'habitation. L'usage de bureau ou d'activité artisanale est autorisé dans la limite de 40% de la surface de plancher* totale. Cette dernière ne pourra excéder 200 m² après travaux.

- **L'extension*** des constructions existantes pour un usage d'habitation sous réserve que cette dernière n'excède pas 30 m² de surface de plancher*, dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 200 m². L'usage de bureau ou d'activité artisanale sera limité à 50% de la surface de plancher* totale.

- b) **Les constructions à usage d'annexes*** lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement et à condition d'être situées à moins de 6 mètres du corps principal du bâtiment

- c) **Les constructions à usage de piscine** lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante

Sous réserve d'être situés dans le secteur Nha

- d) **L'aménagement des constructions** à usage d'activité économique et **leur extension** limitée à 15% de l'emprise au sol* de la construction sous réserve d'une activité existante à la date d'approbation du PLU

- e) **Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU** sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:

- **L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination** pour un usage d'activité économique.

- **L'extension*** des constructions existantes sans changement de destination pour un usage d'activité économique dans la limite de 30% de l'emprise au sol* et 30% de la surface de plancher* de la construction existante et dans la limite d'une extension par tènement.

Sous réserve d'être situés dans le secteur NI

- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, condition qu'elles soient liées à des activités de sport et de loisir

Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone

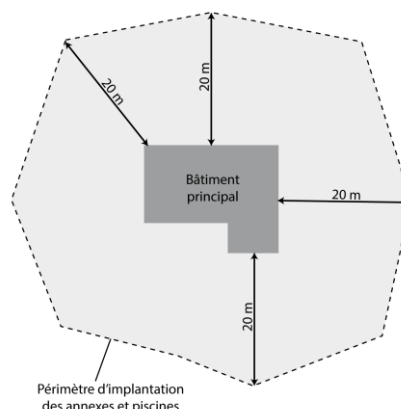
- a) Les ouvrages **techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- b) **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

Article N 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les piscines devront s'implanter avec un retrait maximal de 15 mètres par rapport au bâtiment principal.

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



Les définitions du règlement

Le règlement introduit les définitions de réfection et adaptation comme suit :

Adaptation

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

Réfection

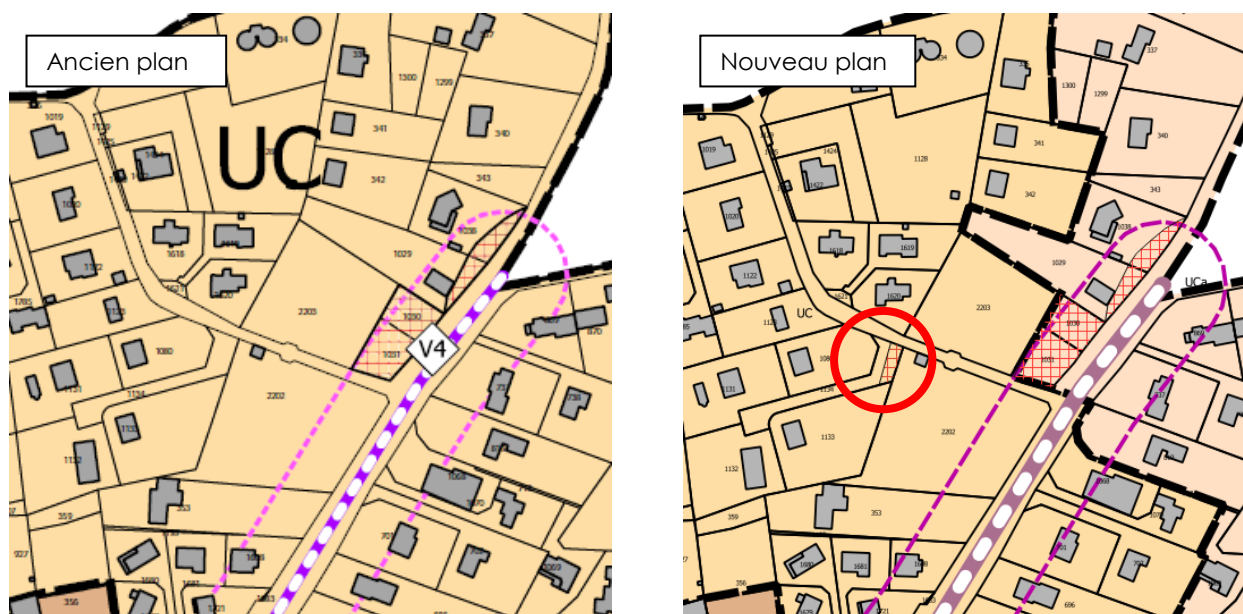
Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

7. Les adaptations réglementaires

► Permettre la création d'un parking public vers le cimetière

Le document graphique

L'inscription d'un emplacement réservé pour un usage de parking est ainsi traduit dans le document graphique

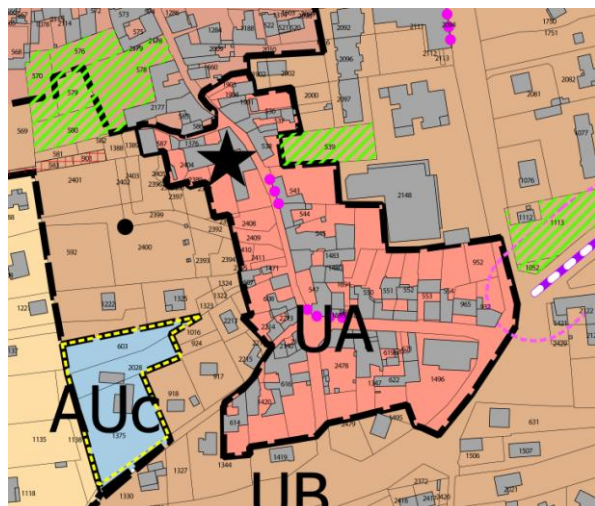


La liste des emplacements réservés

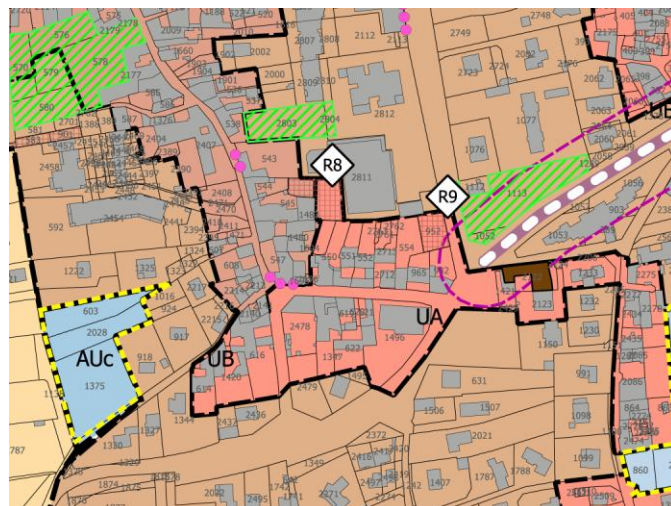
Emplacements réservés pour équipements publics				
N°	Désignation	Largeur ou surface	Parcelles	Bénéficiaire
R1	Extension du groupe scolaire	2100 m ²	232, 233, 234, 236, 237, 238	Commune
R2	Création d'un bassin de rétention à la Freydière	3500 m ²	53	Commune
R3	Aménagement aire de loisirs	3000 m ²	240, 241, 275, 282, 283, 286, 849, 850, 851,	Commune
R4	Création d'un cheminement piéton entre la rue du Guicholet et l'Avenue Gilbert Fabre	460 m ²	1040, 1498	Commune
R5	Création d'un cheminement piéton entre la place de l'église et la rue Saint Jean	227m ²	B185,B191, B197	Commune
R6	Création d'un parking près du cimetière	97m ²	B1134	Commune
R7	Création d'un parking	869m ²	B153	Commune

► **Des besoins pour une extension de la salle polyvalente**

La liste des emplacements réservés intègre cet emplacement d'une surface de 719 m² et directement en lien avec l'équipement actuel et de 425 m² pour l'aménagement d'un espace public :



Zonage avant



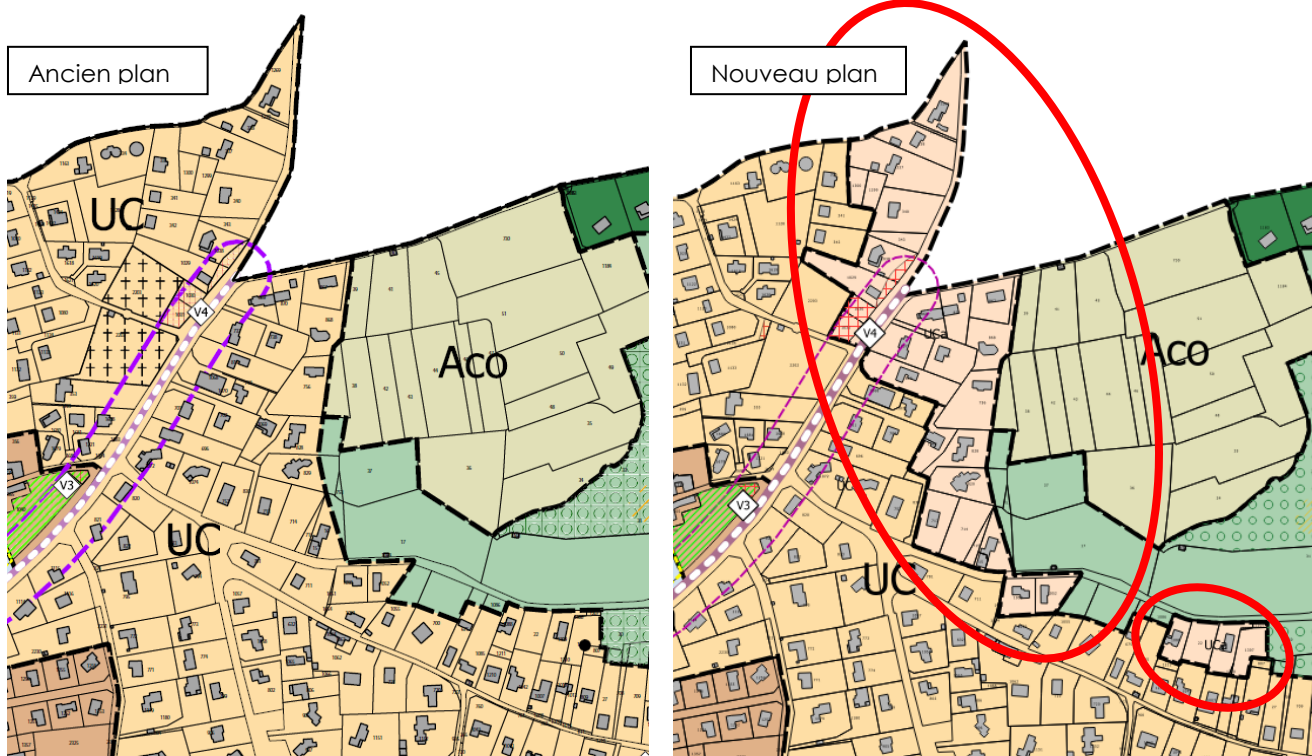
Zonage après

Emplacements réservés pour équipements publics				
N°	Désignation	Largeur ou surface	Parcelles	Bénéficiaire
R1	Extension du groupe scolaire	2100 m ²	232, 233, 234, 236, 237, 238	Commune
R2	Création d'un bassin de rétention à la Freydière	3500 m ²	53	Commune
R3	Aménagement aire de loisirs	3000 m ²	240, 241, 275, 282, 283, 286, 849, 850, 851,	Commune
R4	Création d'un cheminement piéton entre la rue du Guicholet et l'Avenue Gilbert Fabre	460 m ²	1040, 1498	Commune
R5	Création d'un cheminement piéton entre la place de l'église et la rue Saint Jean	227m ²	B185, B191, B197	Commune
R6	Création d'un parking près du cimetière	97m ²	B1134	Commune
R7	Création d'un parking	869m ²	B153	Commune
R8	Extension de la salle polyvalente	719m ²	B1483, B545	Commune
R9	Création d'un espace public	425m ²	B952	Commune
R10	Cheminement piéton Chemin du Coutois	3 m		Gestionnaire de voirie

- ▶ **Instaurer un secteur UCa de la zone UC pour les constructions ne bénéficiant pas d'un assainissement collectif**

Le document graphique

Cette modification du règlement graphique concerne le classement de plusieurs parcelles en zone UC vers la zone UCa. Elle ne modifie pas les droits à construire sur ces parcelles, les règles restant strictement les mêmes entre ces deux zones à l'exception des modalités d'assainissement des eaux usées. La zone UCa correspond en effet aux parcelles qui ne sont pas raccordées au réseau public d'assainissement collectif.



- ▶ **Modifier les règles de stationnement**

Le règlement

Les articles UB12 et UC12 sont ainsi repris :

Article UB/UC 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement

publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* avec un minimum de 1 place par logement.

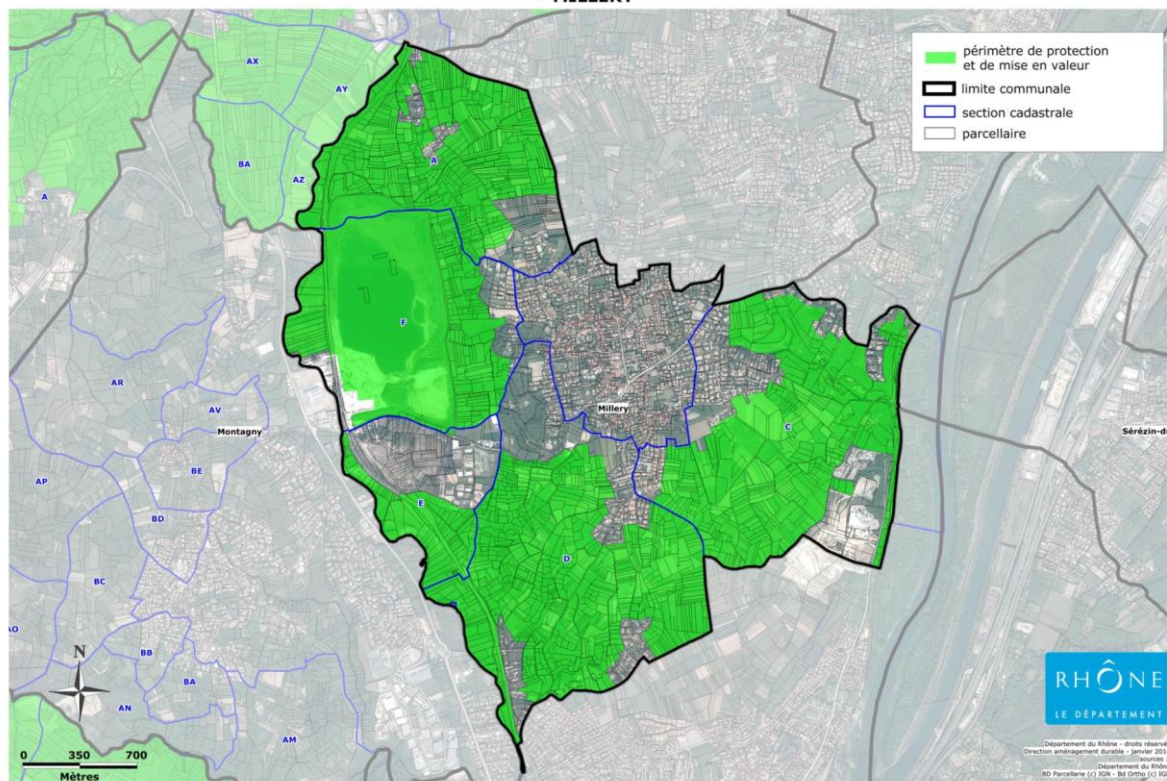
Logement entre 0 et 50 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum
Logement entre 51 et 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum
Logement entre 101 et 150 m ² de surface de plancher	3 emplacements minimum
Logement supérieur à 151 m ² de surface de plancher	4 emplacements

1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état
(...)

► **Annexer le bon plan des PENAP**

07.8- PENAPLe plan ci dessous remplace celui annexé à l'approbation du PLU en 2015.

**PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS (PENAP)
- MILLERY -**



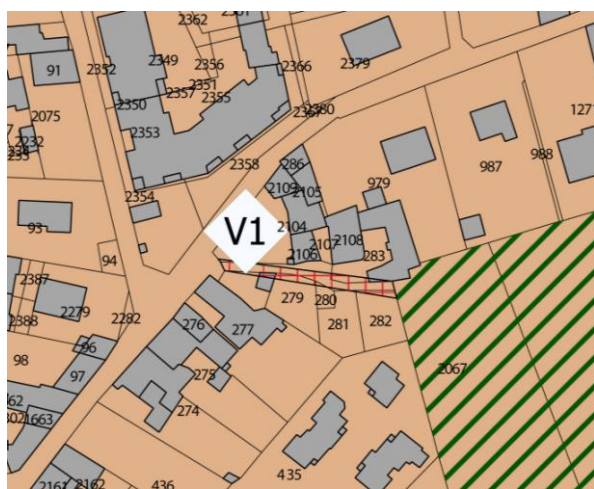
► Mise à jour des plans de servitudes d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique transmises par les services de l'Etat sont annexées au PLU

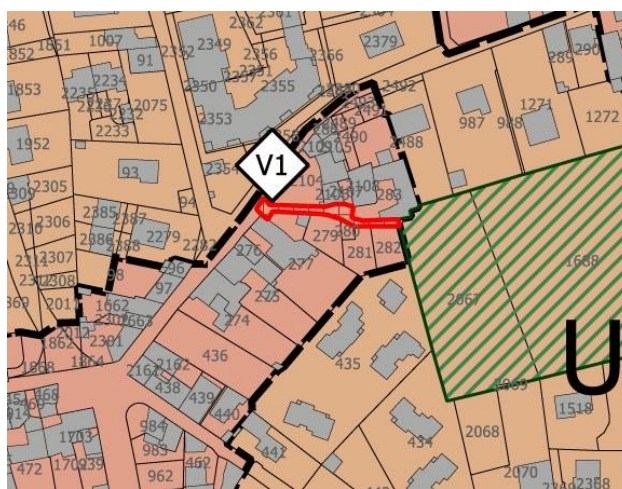
► La modification d'emplacements réservés

La modification du tracé de l'emplacement réservé V1 a des incidences sur :

Le document graphique



Zonage avant



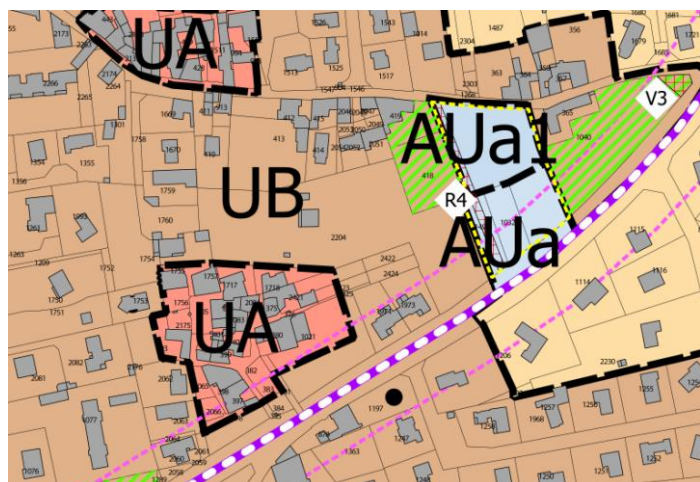
Zonage après

La liste des emplacements réservés

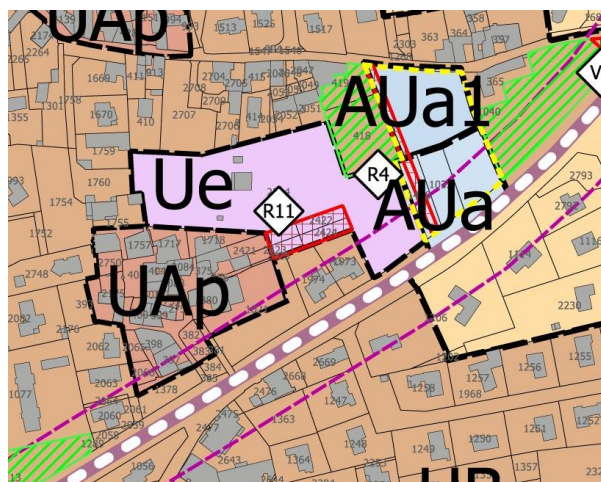
La nouvelle surface de l'emplacement réservé modifié est de 191 m²

► **Création d'un secteur UE pour un pôle d'équipements**

Le document graphique



Zonage avant



Zonage après

Emplacements réservés pour équipements publics				
N°	Désignation	Largeur ou surface	Parcelles	Bénéficiaire
R1	Extension du groupe scolaire	2100 m ²	232, 233, 234, 236, 237, 238	Commune
R2	Création d'un bassin de rétention à la Freydière	3500 m ²	53	Commune
R3	Aménagement aire de loisirs	3000 m ²	240, 241, 275, 282, 283, 286, 849, 850, 851,	Commune
R4	Création d'un cheminement piéton entre la rue du Guicholet et l'Avenue Gilbert Fabre	460 m ²	1040, 1498	Commune
R5	Création d'un cheminement piéton entre la place de l'église et la rue Saint Jean	227m ²	B185, B191, B197	Commune
R6	Création d'un parking près du cimetière	97m ²	B1134	Commune
R7	Création d'un parking	869m ²	B153	Commune
R8	Extension de la salle polyvalente	719m ²	B1483, B545	Commune
R9	Création d'un espace public	425m ²	B952	Commune
R10	Cheminement piéton Chemin du Coutois	3 m		Gestionnaire de voirie
R11	Création d'un parking pour les Tennis	734 m ²	2422, 2423,2424,2425	Commune

Le règlement

La zone UE créée est ainsi rédigée :

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, correspondant à des secteurs d'équipements publics.

La zone UE est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent dans ce secteur et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE, sauf stipulations contraires.

Article UE 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Toutes constructions neuves travaux et aménagements à l'exception de ceux énoncés à l'article UE2

Article UE 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone
- les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UE 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès* :

- L'accès des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;

- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie* :

c) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

d) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UE 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

4-1 Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités **doit être raccordée** au réseau public d'eau potable.

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article UE 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UE 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entraient pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6.2 Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter soit **à l'alignement soit avec un retrait minimum de 2 mètres** par rapport à l'alignement*actuel ou futur.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, et extensions * de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale

Article UE 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, et extensions * de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale

Article UE 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UE 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UE 10

Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article UE 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Non réglementé

Article UE 12

Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article UE 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Article UE 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UE 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UE 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

► **Permettre une adaptation des articles 6, 7 et 10 pour les bâtiments
patrimoniaux**

Zone UAp

Article UAp 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(...)

6.2 Règle d'implantation générale

Les constructions s'implanteront à l'alignement* actuel ou futur

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions par contiguïté des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;

Article UAp 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,
- les extensions par contiguïté des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et repérées au titre de l'article L123-1-5-III-2° aujourd'hui L151-19 du code de l'urbanisme

Article UAp 10

Hauteur maximum des constructions

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- les travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante

Zone UB

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,
- les extensions par contiguïté des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et repérées au titre de l'article L123-1-5-III-2° aujourd'hui L151-19 du code de l'urbanisme

▸ Préciser la définition du coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est défini par l'article R420-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Ce coefficient ne prend pas en compte l'emprise des piscines ainsi qu'une annexe par tènement de moins de 15 m² d'emprise au sol.

▸ Préciser le mode d'application de la servitude de mixité sociale

Article UAp 2 /UB2 et UC2

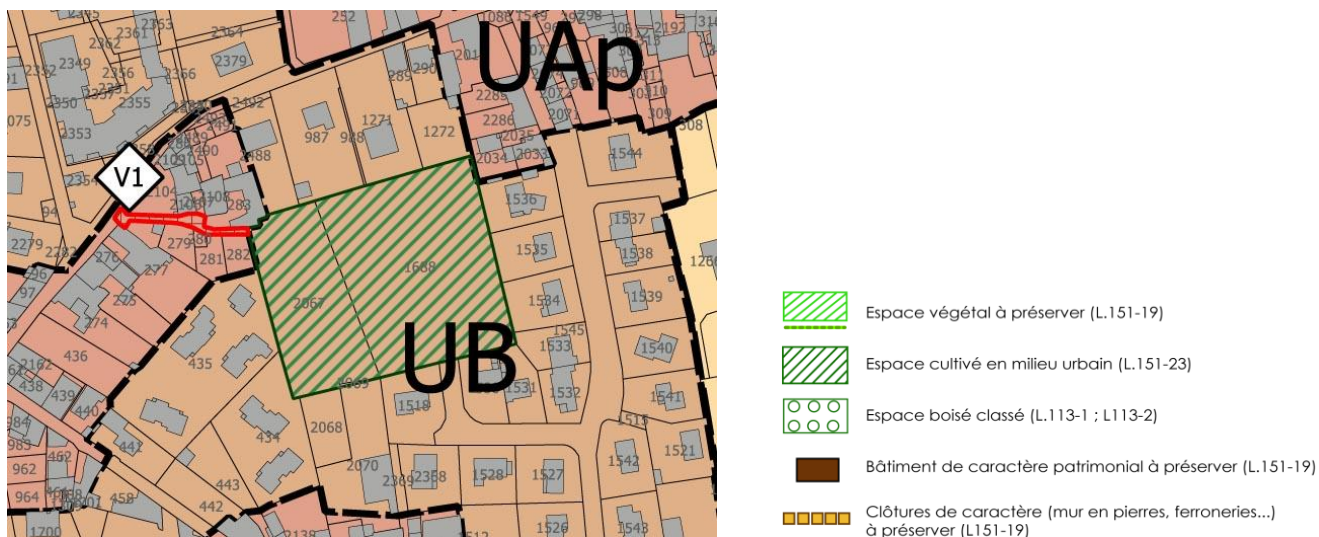
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a) (...)

- b)** Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 3 logements, au moins 40% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif social. Les logements existants et antérieurs à la demande d'autorisation comptent dans le nombre de logement total. (exemple : si un opérateur crée 2 logements sur un tènement où il existe déjà un logement, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale)

- ▶ **Mettre en adéquation la trame et la légende de “espace cultivé en milieu urbain”**

Le document graphique (mise en adéquation du zonage et de la légende)



- ▶ **Apporter une précision aux hauteurs de déblais remblais à l'article 11**
(...)

- Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **1,50 m** mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages). **Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de chemins d'accès quand cela s'avère nécessaire pour des raisons techniques et liées à la sécurité.**

Dans les secteurs concernés par des risques moyens de glissement de terrain repérés par une trame orange sur le document graphique, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2 mètres. Les pentes maximum des talus de déblai et remblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V).

III. Troisième partie: Les modifications apportées post enquête publique

L'enquête publique concernant la modification n°1 du PLU de Millery s'est déroulée du 13 Janvier au 14 Février 2020.

Le présent chapitre a pour objet de mettre en lumière les modifications apportées en vue de son approbation et de présenter les compléments nécessaires à la bonne compréhension du dossier notamment liés aux interrogations des personnes ayant participé à l'enquête publique. Ne sont repris dans cette partie que les remarques qui entraînent une modification du présent dossier.

Les retours de l'enquête publique

1- L'OAP de La Valois

Pour reprendre les termes du commissaire enquêteur (CE), « c'est la modification concernant l'OAP du secteur de la Haute Valois qui interpelle le plus le public quant à sa définition ». C'est pourquoi il paraît nécessaire de retracer ici son historique (lui même repris dans le rapport du CE) et apporté par les élus de la commune de Millery.

L'OAP actuelle a été définie lors de la révision du PLU en 2015 mais n'apportait pas satisfaction à certains riverains si bien qu'un recours a été formulé auprès du tribunal administratif, qui a rejeté la requête en date du 30 novembre 2017.

Pour autant, la mairie a souhaité mettre en réflexion cette Orientation d'Aménagement afin qu'elle apporte satisfaction au plus grand nombre, tout en conservant les objectifs en termes de nombre de logements et de proportion en logements locatifs sociaux. En effet :

- le SCOT préconise pour Millery une densité comprise entre 30 et 40 logements par hectare.
- la commune est en déficit de logements sociaux : environ 5% de logements locatifs sociaux sont présents sur le territoire communal au lieu des 25% attendus. C'est pourquoi et lors de la révision du PLU de 2015, il a été décidé d'instaurer une mixité sociale sur toute la zone U (avec 40% de la surface de plancher affectée à du logement locatif social pour les opérations de plus de 3 logements) et sur les OAP (50% de la surface de plancher doit être affectée à du logement locatif social).

Les services de l'Etat avaient considéré que ces dispositifs manquaient d'ambition et qu'il fallait envisager des opérations à hauteur de 100% de logements locatifs sociaux. Mais pour permettre une mixité sociale à l'échelle de l'opération et une meilleure intégration de celle-ci, la municipalité a préféré conserver une proportion de 50%.

Enfin, bien que non carencée, les efforts que la commune doit consentir et le nombre de logements sociaux à produire ont été définis et formalisés par le biais de la cosignature d'un contrat de mixité sociale par Mr le Préfet, Mr le Président de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon et Mme le Maire de Millery.

Aussi, il est indispensable aujourd'hui, de conserver les objectifs de densité (entre 65 et 70 logements) et de proportion de logements locatifs sociaux (50% de surface de plancher) définis par cet OAP.

Concernant la génèse du projet, le CAUE a été missionné pour réaliser une première étude qui a été présentée en réunion publique le 12 Janvier 2017. Même si cette étude n'a pu emporter adhésion de tous, elle a permis notamment de confirmer et valider les points suivants :

- pour atteindre le nombre de logements souhaité et attendu, le R+2 n'est pas nécessaire,
- il semble judicieux, non seulement au vu de la taille de l'opération, mais aussi afin de s'assurer de la qualité du projet et de la mise en œuvre d'un processus de pilotage et de gouvernance élargie, de s'engager dans une démarche ecoquartier. Cette démarche permettra également d'associer de manière étroite les partenaires institutionnels de la collectivité : services de l'Etat, ABF, Communauté de Communes de la Vallée du Garon,

Pour aller plus loin dans la réflexion, il a été recherché des projets similaires (en taille et en objectifs). Les Ecoquartiers d'Echallas et de Saint Marcel en Dombes semblaient correspondre.

L'architecte de l'opération de Saint Marcel en Dombes a alors travaillé afin de mettre en débat une première version d'un plan masse de l'OAP en collaboration avec les élus et l'Architecte des Bâtiments de France.

Ces échanges ont notamment permis de confirmer que prévoir des voies traversantes sur cette opération ne semblait pas judicieux.

Il a donc été décidé de s'orienter vers un principe d'urbanisation par « poches » raccroch es au tissu urbain existant, leur accès se faisant directement par les voies publiques attenantes.

Aucun accès ne se fera via la partie privée du chemin de Combelande.

L'architecte a alors entamé une phase de concertation auprès des propriétaires et des riverains, afin que ceux-ci puissent s'approprier le travail réalisé et contribuer à l'élaboration d'un plan masse satisfaisant pour tous.

L'objectif aujourd'hui est que les propriétaires lancent une consultation, à laquelle sera annexé le plan masse validé par l'ensemble des parties afin de retenir un groupement aménageur/baillieur/promoteur qui réalisera le projet ayant reçu l'approbation de tous.

La présente modification a donc en partie pour but, de permettre la réalisation de ce projet qui a fait consensus. Mais au regard de son degré de précision, il n'est ni possible, ni souhaitable d'inscrire le plan masse comme OAP qui doit permettre des adaptations avec le groupement retenu.

Les compléments apportés dans le dossier du PLU modifié et relatifs à l'OAP de la Haute Valois sont :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Un chapitre concernant les eaux pluviales et les eaux usées va être rajouté :

Compte tenu des diamètres du réseau unitaire et de l'absence du réseau séparatif, il devra être réalisé une étude géotechnique et en fonction de son résultat, les dispositifs appropriés seront prévus pour permettre une gestion des eaux pluviales au sein du périmètre sans générer d'écoulement sur le domaine public.

Un complément est également apporté sur les accès et le stationnement :

L'urbanisation du site se fera par poches raccordées au tissu environnant et en harmonie avec celui-ci. L'accès aux poches et au stationnement associé (aérien ou souterrain) se fera directement depuis les voies publiques. La desserte interne de l'opération sera uniquement dédiée aux « modes doux » (hors accès technique et de sécurité).

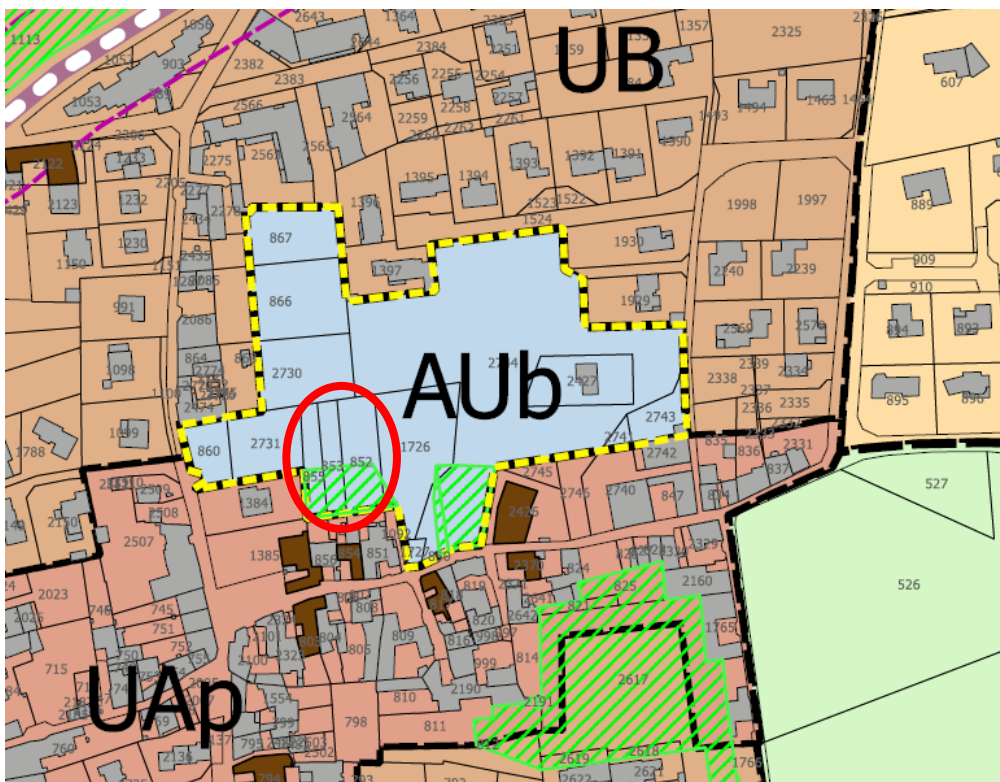
Une précision est apportée quant aux typologies de logements

Seules les constructions en R+1 maximum seront autorisées avec un panachage entre maisons individuelles et logements intermédiaires

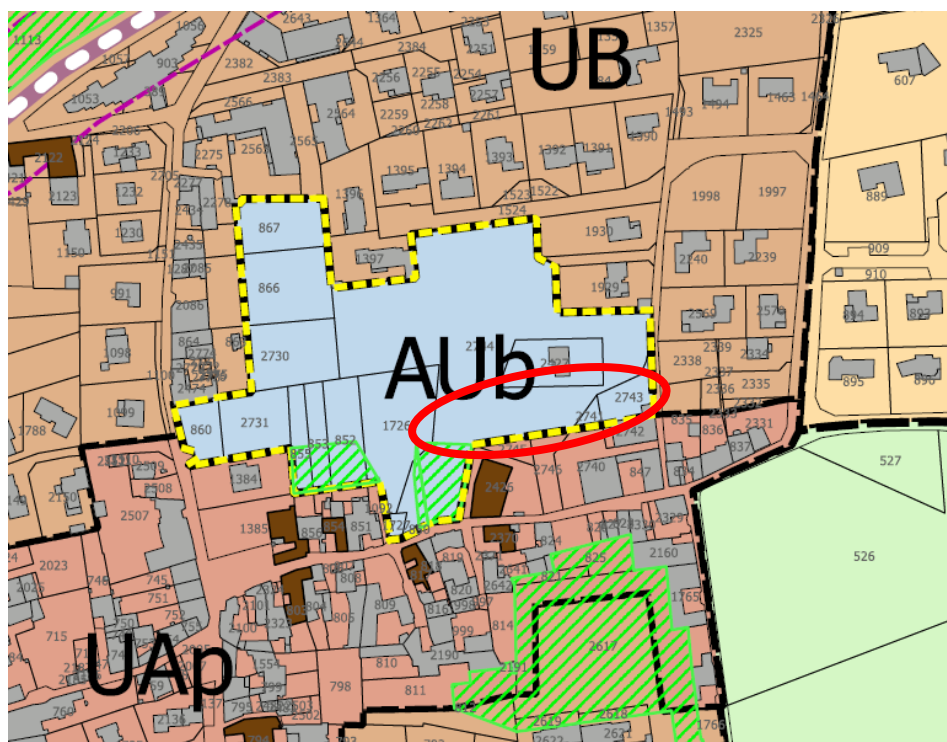
50% de la surface de plancher produite sur le périmètre de l'OAP doit être affectée à du logement locatif social

- Le document graphique

Les parcelles B852, B853 et B855 seront sorties du périmètre de l'OAP de la Haute Valois. En effet s'agissant de parcelles qui sont en lien avec une propriété qui a été repérée comme élément bâti à préserver (N°35), les élus font le choix de répondre favorablement à cette demande pour que l'ensemble ne soit pas dénaturé.



Le périmètre en partie sud de l'OAP sera décalé d'au moins 5 mètres vers le nord. En effet, les parcelles B2426, 2745, 2746, 2740, 2742 et 847 correspondent au Château de Combelande et aux dépendances. L'ensemble de ces parcelles est hors périmètre OAP de la Valois mais directement mitoyen. Dans le cadre d'une réflexion sur la rénovation du château de Combelande et de ses dépendances et à la suite d'une étude menée par un architecte en collaboration avec la Mairie et l'Architecte des Bâtiments de France, il est décidé de décaler les limites de l'OAP.



Ces points font l'objet d'une réserve de la part du Commissaire Enquêteur et sont donc repris dans le présent dossier de modification.

2- L'Article N2 du règlement

Le commissaire Enquêteur émet une réserve sur la rédaction de l'article N2 au sujet de la réfection et l'adaptation des constructions à usage d'habitation et demande à ce que les 200 m² de surface de plancher après travaux soit supprimés.

Cette réserve émane d'une demande de propriétaires dont la maison fait déjà 200 m² de surface de plancher et qui suggèrent qu'il soit tenu compte de la taille des terrains et de la maison pour un traitement équitable de chaque cas.

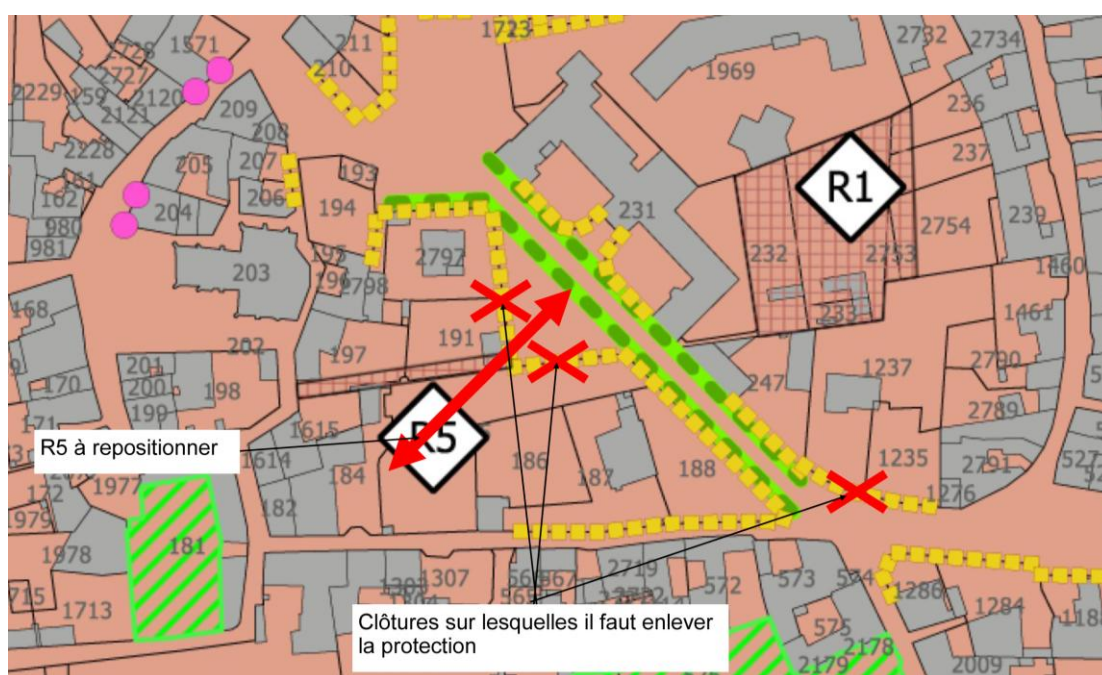
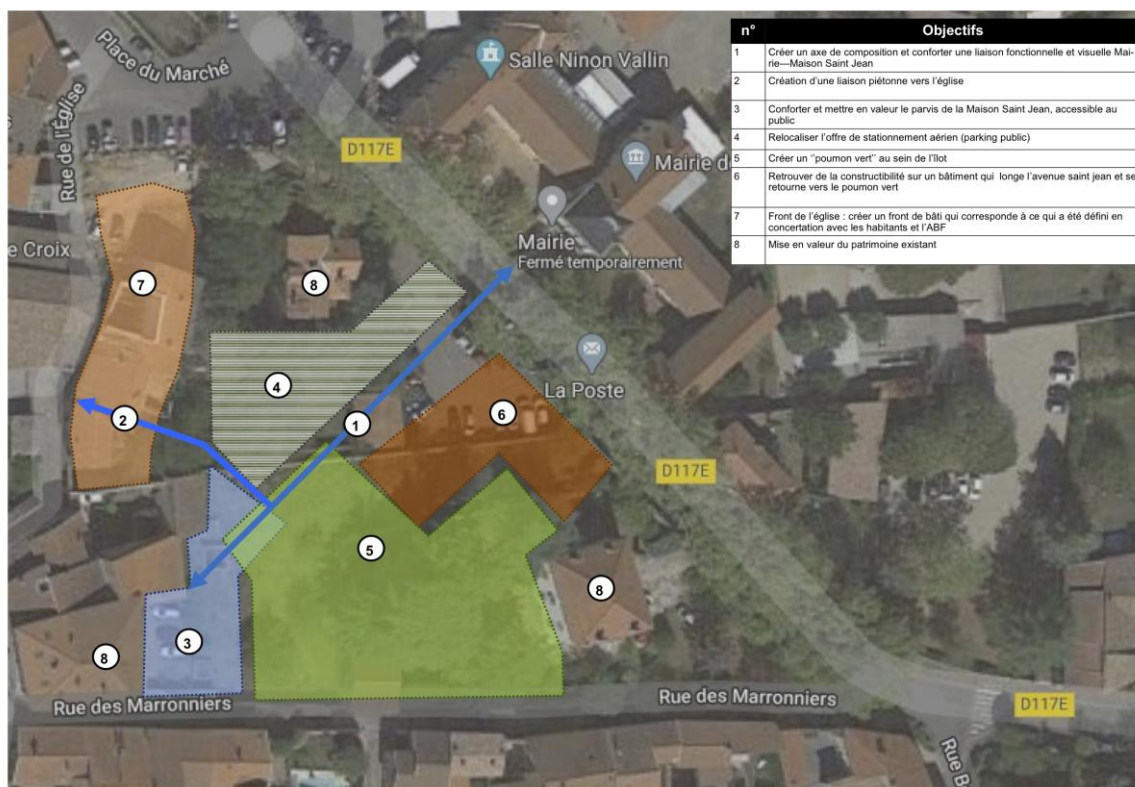
Il est important de rappeler ici que la Commission Départementale sur la Consommation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDEPENAF) et les services de l'Etat ont mis en place une doctrine devant être respectée dans tous les PLU du département qui fixe à la fois une limite en emprise au sol et en surface de plancher et une limite maximum en surface de plancher à ne pas dépasser après travaux. C'est ce qui a été proposé dans le cadre de la présente modification.

La modification n°1 du PLU de Millery a pris en compte cette doctrine. **La réserve n°2 émise par le commissaire enquêteur ne peut donc être satisfaite.**

3- Le projet d'anneau historique de Millery

Il est demandé de modifier l'emplacement réservé R5 et le plan de zonage au sujet de la protection des clôtures de caractère pour intégrer les demandes de l'OPAC du Rhône.

Ce projet d'intérêt général est pris en compte. L'emplacement réservé est recalé pour « coller » au projet urbain et les tronçons de murs repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui font obstacle à ce projet vont également être retirés du plan de zonage. **Ce point constitue la troisième réserve du commissaire enquêteur pris en compte dans le présent dossier.**



4- Les définitions et précisions.

Les points qui suivent constituent **des recommandations** du Commissaire Enquêteur.

Il est demandé de préciser dans le règlement les définitions suivantes : le retrait et le mode de calcul de la distance aux limites (séparatives en particulier), l'emprise au sol et le mode de calcul, le coefficient d'emprise au sol (et la notion de terrain).

Le PLU en vigueur a défini des modalités de calcul de retrait par rapport au voies et emprises publiques et ce pour toutes les zones en comprenant dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 m. Il ne définit pas de modalités de calcul de retrait par rapport aux limites séparatives ce qui signifie que la distance est mesurée en tout point du bâtiment. **Cette dernière phrase sera rajoutée à l'article 7 du règlement de chaque zone.**

La définition d'un coefficient d'emprise au sol **a été précisée P 61** du présent rapport de présentation.

« Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Ce coefficient ne prend pas en compte l'emprise des piscines ainsi qu'une annexe par tènement de moins de 15 m² d'emprise au sol ».

Afin de préciser ces notions, il est proposé de reprendre les définitions dans le règlement de l'emprise au sol et du coefficient d'emprise au sol:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. La surface des piscines de plein-air et des débords de toitures inférieurs à 40cm ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du tènement sur laquelle elle est implantée. Ce coefficient ne prend pas en compte l'emprise des piscines ainsi qu'une annexe par tènement de moins de 15 m² d'emprise au sol ».

En revanche, dans les définitions du PLU approuvé en 2015 , la définition du terrain avait déjà été donnée :

« Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant ». Il peut être rajouté et appartenant à un même propriétaire, personne physique ou moral.

5- La reconstruction à l'identique

Le Commissaire enquêteur demande d'apporter une précision dans le règlement des zones A et N des conditions de reconstruction du neuf après démolition de l'existant.

L'article L111-3 du code de l'urbanisme tel que repris par le commissaire enquêteur a été abrogé. Il est remplacé par l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui stipule que « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturel prévisible en dispose autrement.

Le code de l'urbanisme ne précise pas la notion « à l'identique ».

Cependant, elle peut s'entendre comme une reconstruction du bâtiment tel qu'il avait été initialement autorisé : implantation, dimensions, volume, et aspect extérieur.

6- La mise en cohérence des fiches des constructions patrimoniales et du document graphique

Le document graphique a été modifié afin de ne reporter que les constructions ayant fait l'objet de fiches patrimoniales annexées au PLU et ceux qui avaient été identifiés lors de la révision générale du PLU.

Les retours des Personnes Publiques Associées

Les personnes publiques associées qui ont répondu donnent des avis favorables. LaCCVG apporte une contribution sur les quelques points qui sont pris en compte:

- la première porte sur la bonne compréhension concernant les ouvertures en toiture entre bâtiments patrimoniaux et bâtiments de la zone UAp. Une distinction est apportée entre les mesures concernant les ouvertures de toits dans la zone UAp de celles qui concerneront les constructions faisant l'objet de fiches patrimoniales annexées au PLU.

- le second point porte sur des modifications à apporter sur les fiches relatives au patrimoine et notamment le retrait à l'allusion d'une « commission de suivi » pouvant induire en erreur et laisser penser de l'existence d'un SPR. L'interdiction demandée concernant les menuiseries en PVC est la reprise de ce que l'architecte des bâtiments de France interdit sur l'ensemble des bâtiments qui sont dans les périmètres protégés.

- Les définitions de l'emprise au sol et du coefficient d'emprise au sol sont reprises

Il a par ailleurs été noté deux incohérences entre les différentes pièces du PLU :

- La première porte sur le secteur Aha qui n'apparaît pas sur le document graphique
- La deuxième est relative à l'absence de la zone UE dans la légende du document graphique

IV. Troisième partie: Les fiches des bâtiments patrimoniaux à préserver
