

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DE-BOEUF



Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Modification simplifiée n°2



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CELINE GRIEU

Pièce n°	Document mis à disposition du public	Approbation
01	Du 2 janvier au 4 février 2023	16 mai 2023

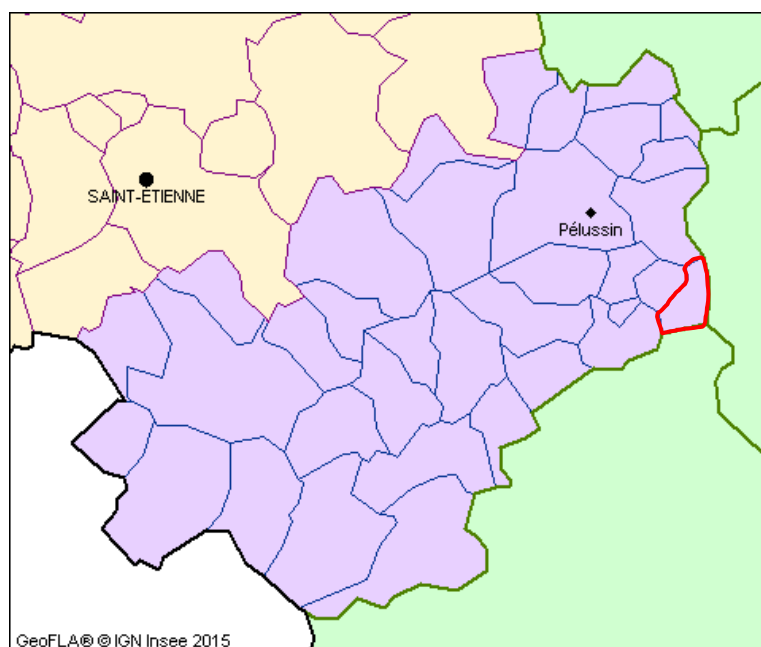
I. Le contexte communal	5
I.1 Situation administrative	5
I.2 Situation géographique.....	6
I.3 Contexte règlementaire	7
II. L'objet de la modification du PLU	17
II.1 Contexte et objectifs de la modification simplifiée.....	17
1/ Adapter l'OAP de Champcalot	17
2/ Adapter le schéma de l'OAP de la zone de la Bascule	19
3/ Corriger une erreur matérielle	21
4/ Autoriser une hauteur plus grande pour permettre une opération de démolition/reconstruction pour des logements (en partie sociaux) en entrée Nord du bourg.....	23
4/ Autoriser une hauteur plus grande pour permettre une opération de démolition/reconstruction pour des logements (en partie sociaux) en entrée Nord du bourg.....	23
5/ Mettre le règlement en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône en matière de surfaces commerciales	24
6/ Adapter les règles d'implantation en secteur UBa pour faciliter les projets.....	24
7/ Introduire une règle dérogatoire d'implantation des constructions pour les tènements concernés par plusieurs voies ou emprises publiques.	24
II.2 La procédure de modification simplifiée	26
III. Le contenu de la modification simplifiée	27
III.1 Le document graphique	27
3/ Correction d'une erreur matérielle : reclassement d'une parcelle située en zone Nco en zone Ui.....	27
III.2 Le règlement	29
6/ Adapter les règles d'implantation en secteur UBa pour faciliter les projets.....	31
7/ Introduire une règle dérogatoire d'implantation des constructions pour les tènements concernés par plusieurs voies ou emprises publiques en zones U.	33
III.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	34
IV. Les adaptations post mise à disposition du public	40
IV.1 Les adaptations portant sur le rapport de présentation	40
IV.2 Les adaptations portant sur le document graphique	41
IV.3 Les adaptations portant sur les orientations d'aménagement et de programmation.....	42
Pour l'OAP de Champcalot :	42

I. Le contexte communal

I.1 Situation administrative

La commune de Saint-Pierre-de-Bœuf fait partie, depuis le 1^{er} janvier 2015, du canton du Pilat qui regroupe **35 communes** et compte 35 708 habitants en 2019.

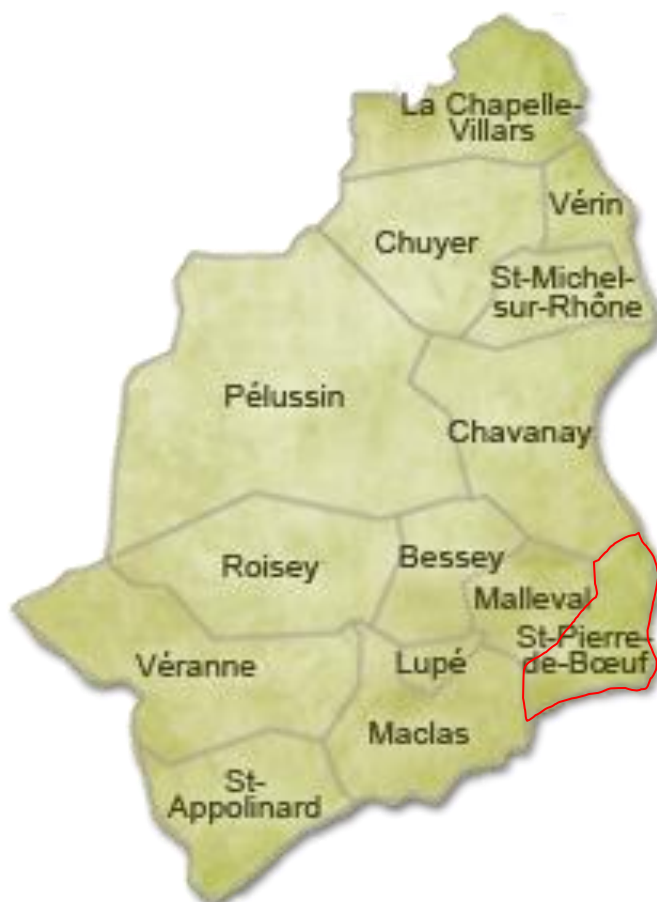
Canton du Pilat



Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

Saint-Pierre-de-Bœuf appartient à la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien créée le 30 novembre 2001, regroupant 14 communes pour une population de 16 839 habitants en 2019.

Commune	Superficie en ha	Population 2019
Bessey	624	460
La Chapelle-Villars	825	532
Chavanay	1506	2897
Chuyer	1206	761
Lupé	147	296
Maclas	1015	1819
Malleval	506	566
Pélussin	3216	3738
Roisey	1303	980
St-Appolinard	984	689
St-Michel-sur-Rhône	587	856
St-Pierre-de-Bœuf	595	1704
Véranne	1596	877
Vérin	305	664

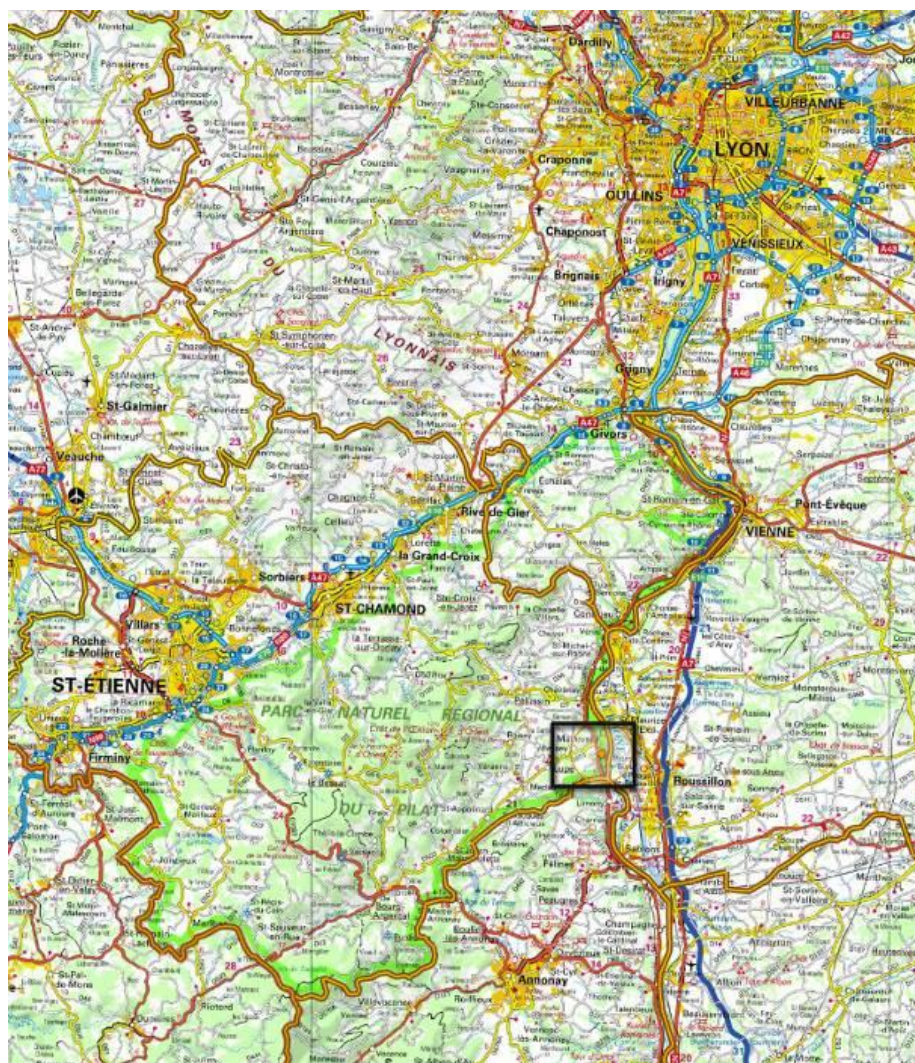


I.2 Situation géographique

Saint-Pierre-de-Bœuf, commune d'une superficie de 595 hectares, se situe sur les contreforts du Massif du Pilat, à la frontière des départements de l'Ardèche et de l'Isère. La commune se trouve à environ 50 km au sud de Lyon, à 50 km à l'Est de Saint-Etienne et 60 km au Nord de Valence, **à l'interface de la vallée du Rhône et des Monts du Pilat.**

Saint-Pierre-de-Bœuf est limitée :

- au Nord : par la commune de Chavanay ;
- au Sud : par la commune de Limony (Ardèche) ;
- à l'Ouest : par les communes de Maclas et Malleval ;
- à l'Est, rive gauche du Rhône : par les communes de Saint-Maurice-l'Exil et du Péage-de-Roussillon (Isère).

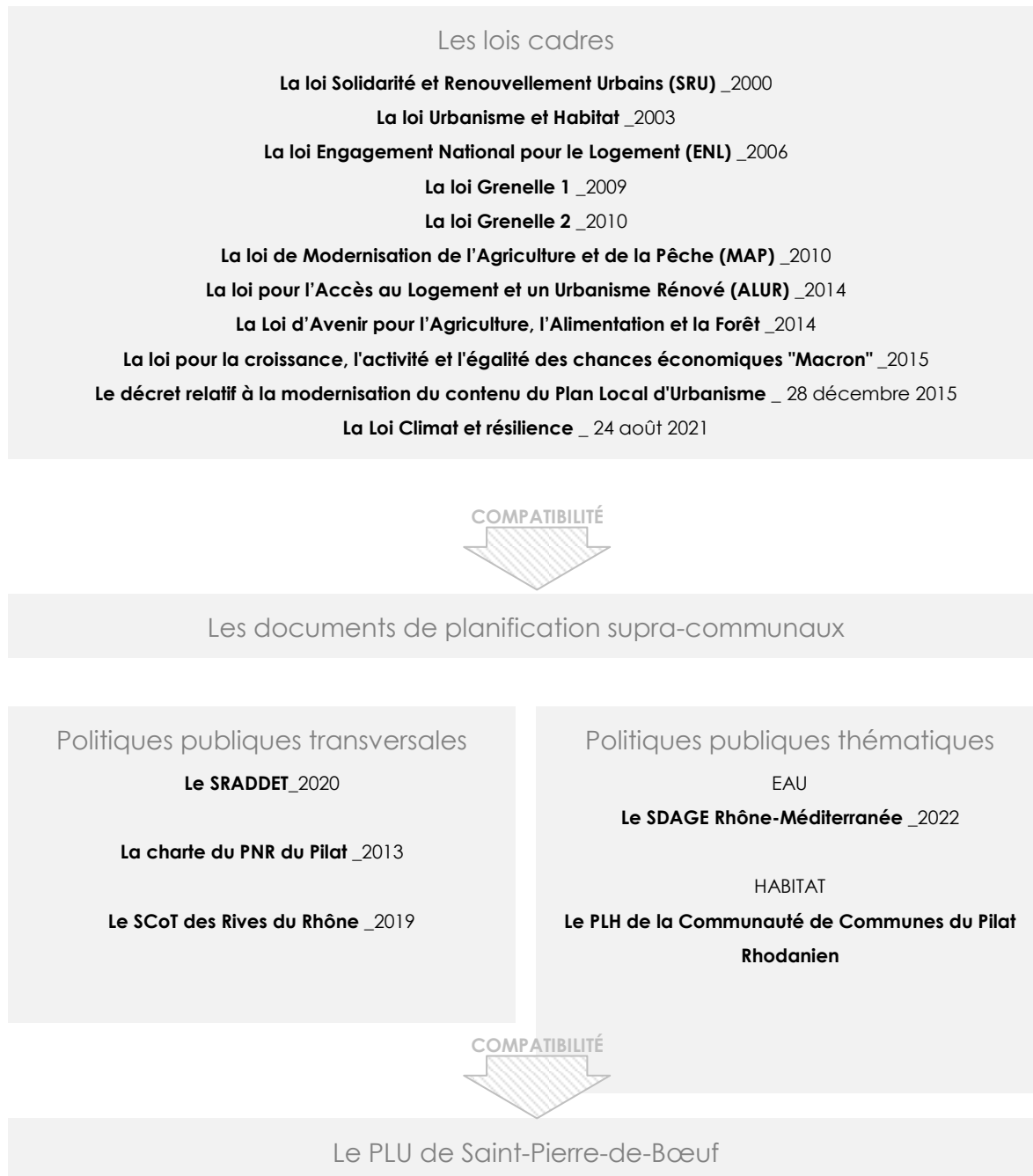


I.3 Contexte réglementaire

Le PLU de Saint-Pierre-de-Bœuf se situe en bas d'une chaîne composée par :

- le cadre législatif en vigueur,
- le contexte réglementaire local défini à travers les documents supra-communaux.

Ces différents documents entretiennent entre eux des rapports de compatibilité que le PLU doit également assimiler.



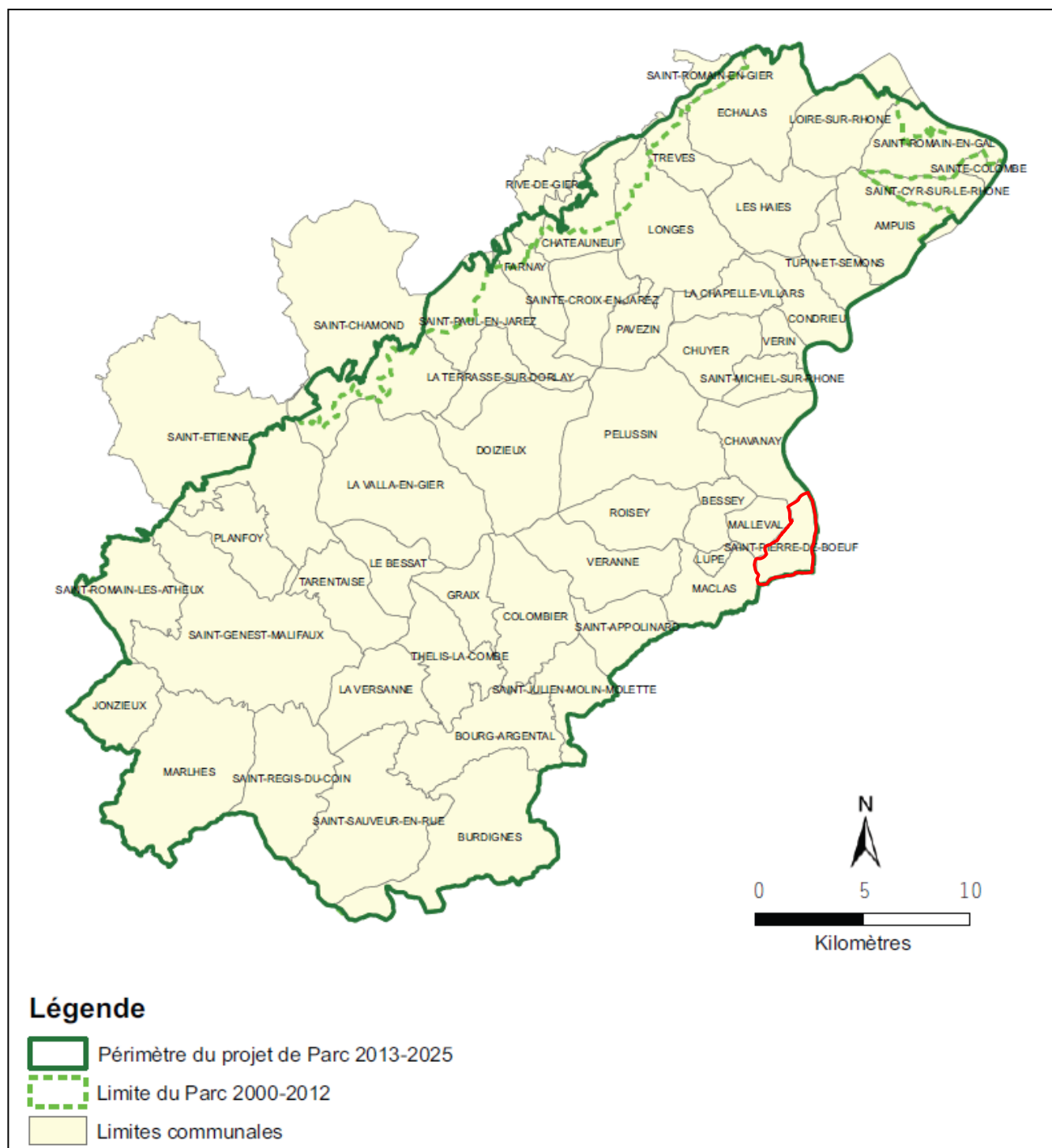
La Charte du Parc Naturel Régional du Pilat

Labélisé depuis 1974, le Parc Naturel Régional du Pilat met en œuvre un projet de territoire, traduit à travers des chartes successives, renouvelées tous les 12 ans et garanties du maintien du label PNR.

Ces chartes engagent les communes et les intercommunalités du Pilat composant le syndicat mixte du Parc, le Conseil régional Rhône-Alpes, les Conseils généraux du Rhône et de la Loire et enfin l'Etat, qui délivre le label, à mettre en œuvre le développement durable du massif.

Ainsi, la charte de développement portant sur la période 2000-2010 a été mise en révision pour définir les objectifs à atteindre et les actions à conduire afin de protéger le Massif tout en créant les conditions d'un développement économique durable pour la période 2013-2025.

La commune de Saint-Pierre-de-Boëuf est signataire de la Charte du Parc (2013-2025).

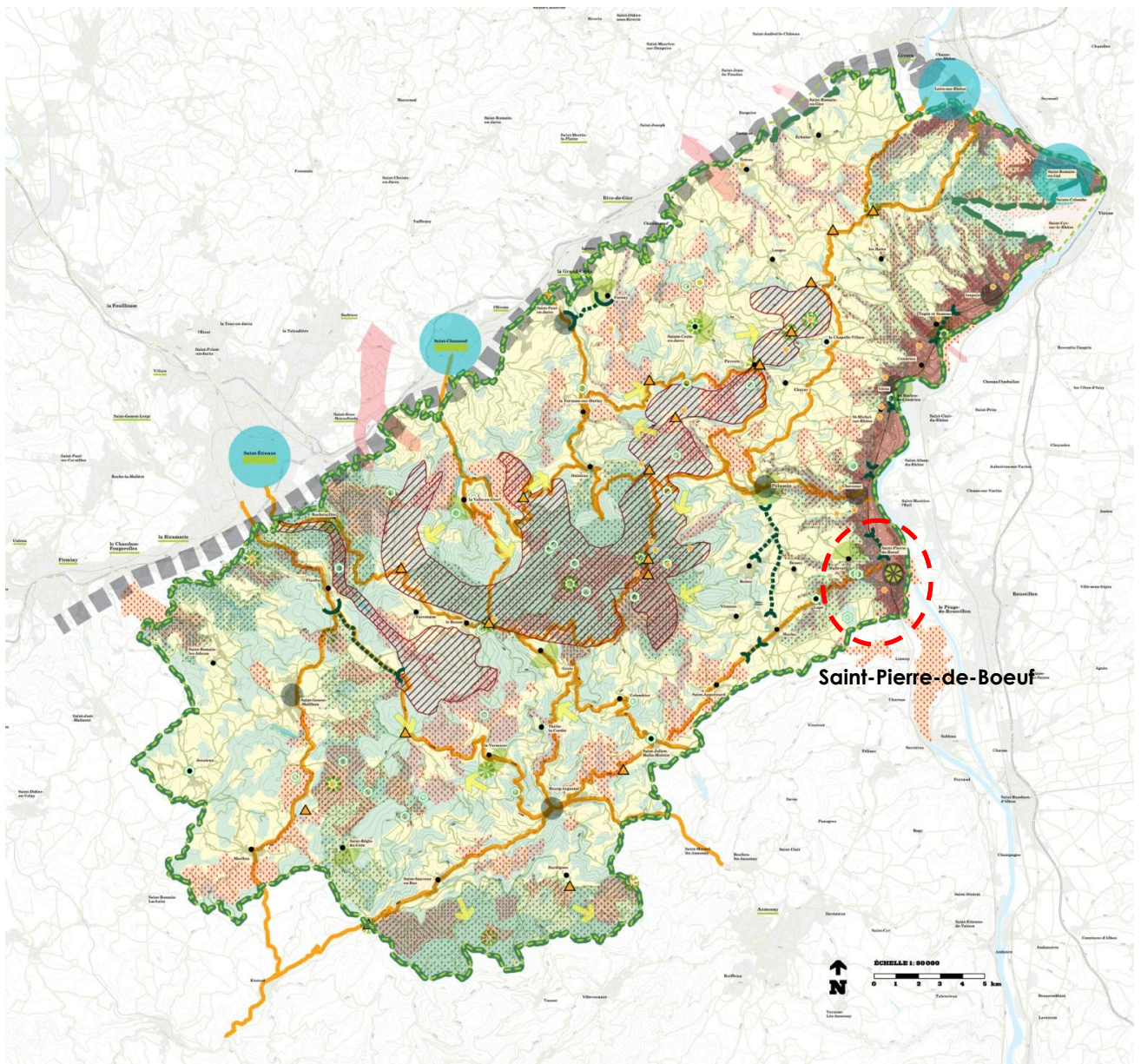


Dans le cadre de la nouvelle charte 2025, la consultation a mis en avant la qualité de vie sur le territoire. Son ambition est de préserver cette qualité sans renoncer au développement. La charte vise à ce que le territoire soit tout à la fois **un lieu de vie remarquable, un réservoir de biodiversité protégé et connecté, un lieu de ressources et de production à haute valeur ajoutée environnementale et sociale et soit bien présent dans la région et au-delà.**

La Charte 2025 s'articule autour de 5 grands axes déclinés en objectifs :

AXE 1 : UNE GESTION MAITRISEE DES ESPACES ET DES RESSOURCES	Objectif stratégique 1.1 : Conforter un réservoir de biodiversité riche et connecté	Suivre l'état de la biodiversité et son évolution.
		Protéger et gérer les espaces naturels remarquables.
		Préserver la trame verte et bleue
	Objectif stratégique 1.2 : Recréer un lien favorable entre urbanisme et paysages	Mettre en valeur les éléments structurants du paysage
		Systématiser l'approche d'un urbanisme durable.
	Objectif stratégique 1.3 : Garantir une utilisation raisonnée des ressources locales	S'assurer de la bonne gestion de l'eau et des milieux associés.
		Protéger à long terme les espaces agricoles, forestiers et naturels.
		Maîtriser l'exploitation des ressources géologiques et minérales
	AXE 2 : DES MODES DE VIE PLUS SOBRES ET PLUS SOLIDAIRES	Objectif stratégique 2.1 : S'assurer d'un habitat durable
Construire autrement en favorisant la sobriété foncière, énergétique et le lien social.		
Objectif stratégique 2.2 : Prendre des initiatives pour une mobilité durable		Développer et promouvoir l'écomobilité.
		Garantir des aménagements d'infrastructures compatibles avec les enjeux du territoire.
Objectif stratégique 2.3 : Promouvoir des usages de loisirs doux		Favoriser les comportements de loisirs à faible impact sur l'environnement.
		Développer une offre de loisirs doux pour tous les publics
Objectif stratégique 2.4 : Valoriser les patrimoines et renforcer les échanges culturels		Découvrir et faire découvrir le patrimoine du Pilat
		Favoriser une vie culturelle dynamique.
AXE 3 : DES MODES DE PRODUCTION DURABLES EN LIEN AVEC LA CONSOMMATION LOCALE	Objectif stratégique 3.1 : Maintenir une activité agricole de qualité et accroître son autonomie	La préservation des espaces agricoles et de leurs rôles abordée dans l'axe 1.
		L'amélioration de la performance environnementale des entreprises agricoles.
		La diversification et la valorisation locale des produits et services de l'agriculture du Pilat.
		La revalorisation du métier d'agriculteur.
	Objectif stratégique 3.2 : Renforcer l'exploitation et la production forestière dans le respect de l'environnement	Garantir une gestion sylvicole durable anticipant les évolutions du climat.
		Rechercher une valorisation plus locale de la ressource bois.
	Objectif stratégique 3.3 : Poursuivre le développement de l'écotourisme	Faire évoluer les pratiques des opérateurs touristiques suivant les principes du tourisme durable.
		Promouvoir le territoire en tant que destination écotouristique.

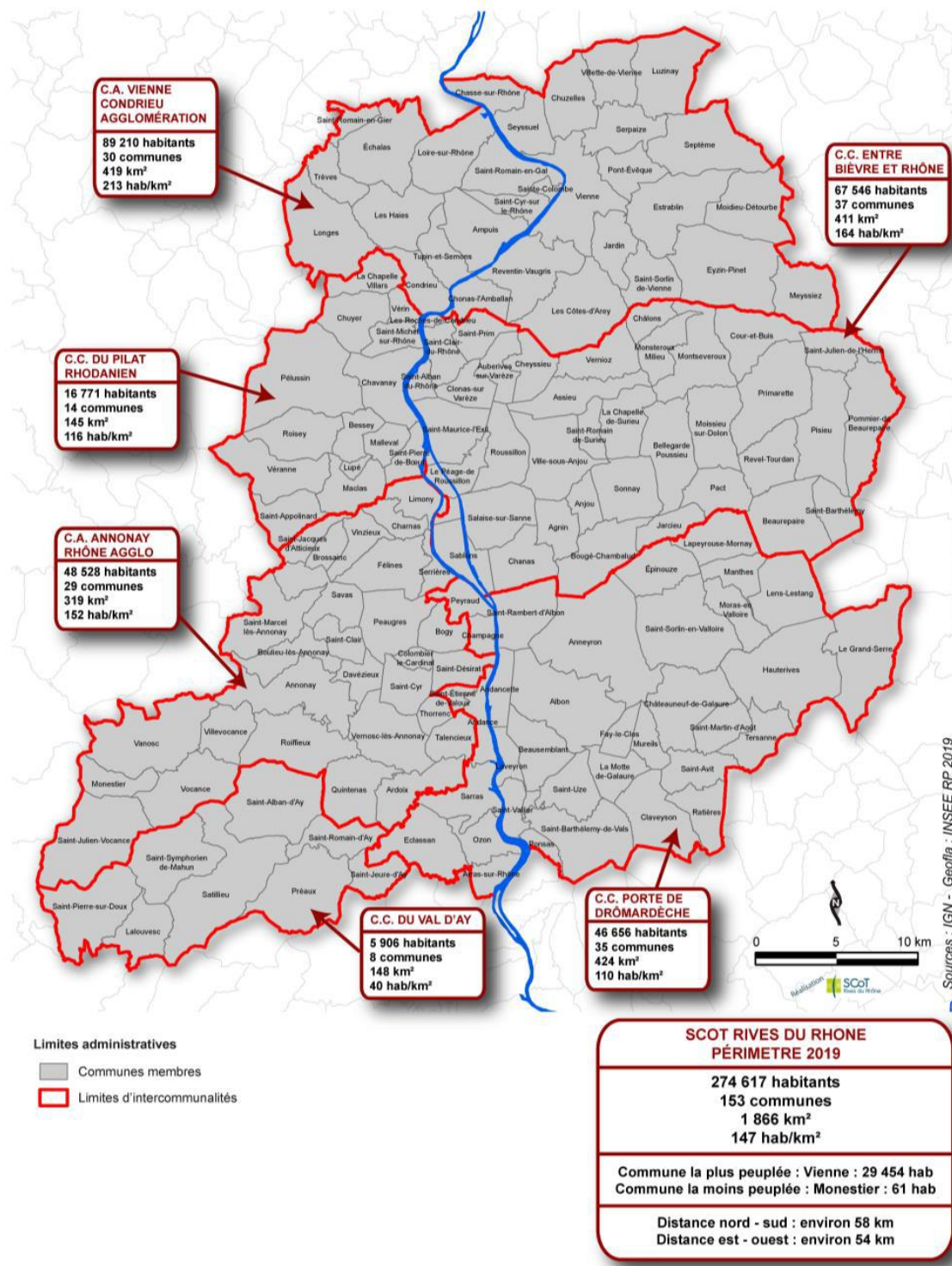
	Objectif stratégique 3.4 : Accompagner la création de biens et services ancrés territorialement	Améliorer la performance environnementale et sociale des entreprises et des collectivités.
		Mener une politique concertée de développement économique et de services.
		Maintenir et créer des activités génératrices d'emplois durables et non délocalisables.
	Objectif stratégique 3.5 : Viser sobriété et efficacité énergétique et développer les énergies renouvelables	Rechercher prioritairement la sobriété et l'efficacité dans la consommation énergétique.
		Développer localement les énergies renouvelables dans le respect de l'environnement et des paysages.
		Assurer la cohérence des Plans Climat Énergie Territoire.
AXE 4 : UN PARC ACTEUR DU TERRITOIRE REGIONAL ET AU-DELA	Objectif stratégique 4.1 : Tisser des relations solidaires au sein du territoire et avec les métropoles voisines et territoires périphériques	Organiser la synergie entre le syndicat mixte du Parc et les collectivités du territoire
		Développer les liens avec les métropoles et collectivités voisines.
	Objectif stratégique 4.2 : Stimuler l'innovation et l'approche prospective par des collaborations ou coopérations	Favoriser les réflexions prospectives et anticiper les enjeux du futur
		Faire du Parc un lieu privilégié pour l'expérimentation et la recherche.
		Prendre une part active dans les réseaux régionaux et nationaux.
		Initier des projets de coopération internationale et interterritoriale.
AXE 5 : UNE MOBILISATION DE TOUS LES CITOYENS POUR CHANGER D'ERE	Objectif stratégique 5.1 : Développer une culture commune du territoire par la connaissance	Éduquer et sensibiliser les plus jeunes au territoire.
		Diffuser la connaissance du territoire auprès du grand public.
	Objectif stratégique 5.2 : Rendre chacun acteur du projet de territoire	Partager le projet de territoire.
		Développer la capacité d'action des habitants.



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains, les **Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale.**

Approuvé par le Syndicat mixte des Rives du Rhône, chargé de conduire l'élaboration du SCoT, d'assurer son suivi et sa mise en œuvre, via une délibération en date du 28 novembre 2019, le SCoT s'impose aux PLU des communes et intercommunalités couvertes par son territoire.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD du SCoT des Rives du Rhône fixe 4 objectifs, garants de sa réussite :

Valoriser les différentes formes d'économies locales	Soutenir l'industrie et l'artisanat, dans un contexte de mutation économique
	Faciliter le développement des activités tertiaires et de services
	Soutenir et consolider l'activité agricole et sylvicole
	Equilibrer et stabiliser l'offre commerciale
	Promouvoir le tourisme et la culture comme outil de développement économique du territoire
Intégrer les composantes environnementales et paysagères dans le développement du territoire	Positionner le paysage comme une composante à part entière du projet
	Maintenir voire améliorer la richesse et la fonctionnalité écologique du territoire
	Valoriser les diverses et nombreuses ressources du territoire
	Limiter la vulnérabilité et l'exposition des populations aux risques et nuisances d'aujourd'hui comme de demain
	Accompagner la transition énergétique et climatique
Améliorer les conditions d'accessibilité et de mobilité pour les habitants et les entreprises	Valoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle
	Améliorer les conditions d'accessibilité sur le territoire, en s'appuyant sur les infrastructures existantes et futures
	Atténuer les nuisances du trafic routier
Offrir des logements à tous dans des cadres de vie diversifiés, tous de qualité	Accueillir les habitants en ville et en campagne
	Bâtir pour tous et pour mieux vivre ensemble
	Favoriser le renouvellement urbain et à l'adaptation du parc existant
	Optimiser l'efficacité foncière et la qualité architecturale et urbaine des nouveaux projets d'habitat
	Conforter l'offre de services en cohérence avec les politiques de développement résidentiel
	Accompagner et valoriser le déploiement des infrastructures numériques

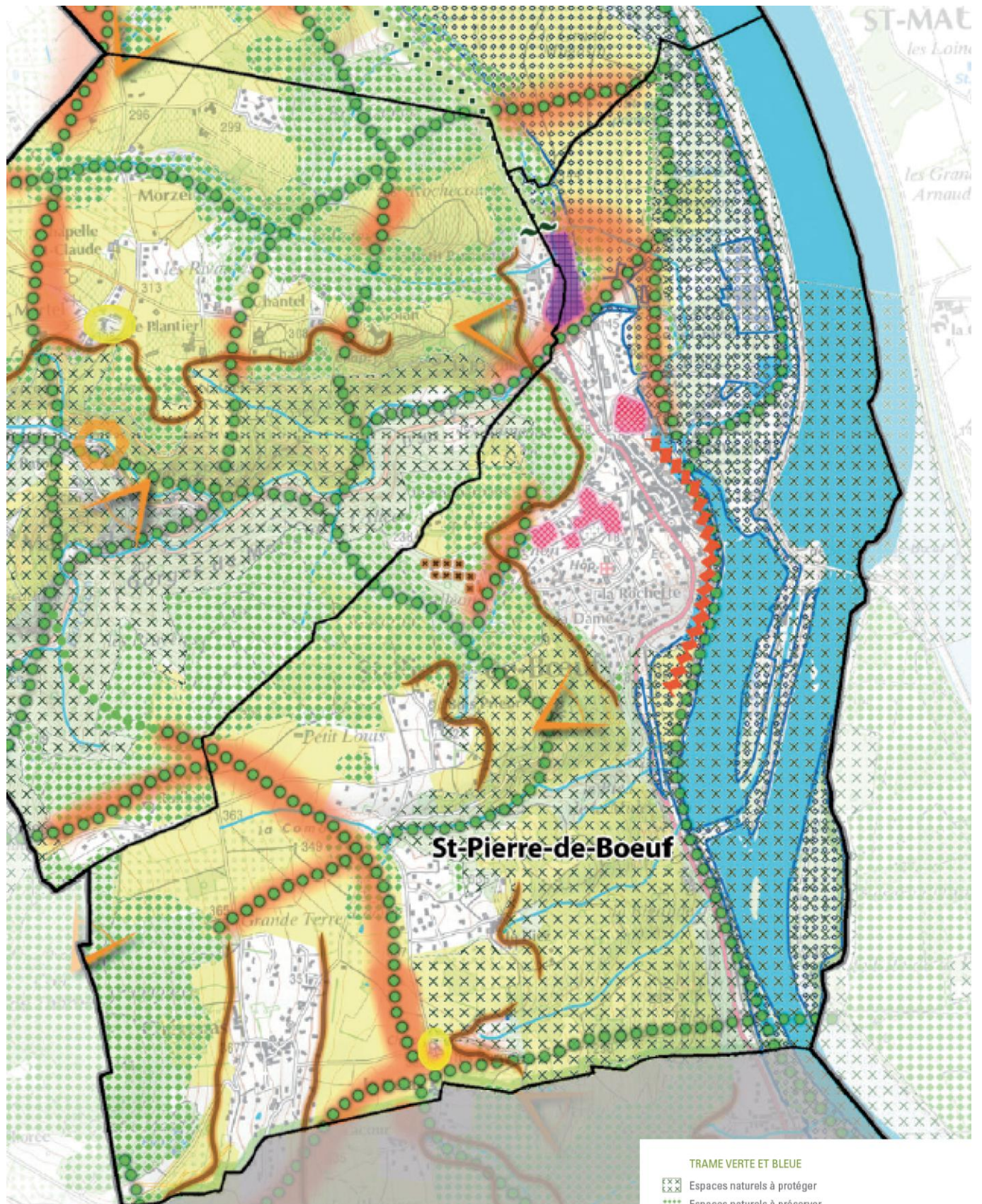
Zoom sur le secteur de la Côtère Rhodanienne

Le SCoT des Rives du Rhône a fait un zoom sur la Côtère Rhodanienne.

Ces communes ont en commun des problématiques particulières :

- un fond de vallée étroit et urbanisé soumis à des risques d'inondations et traversé par des infrastructures de transport (autoroutes, routes départementales, voie ferrée) permettant à la fois une bonne accessibilité mais générant de multiples nuisances : ruptures géographiques, nuisances sonores, risques,...
- des enjeux de maintien et de développement des activités arboricoles et maraichères dans la vallée du Rhône.
- des coteaux couverts par des AOP viticoles de renom (St Joseph, Condrieu, Côte Rôtie, Château-Grillet, Côtes du Rhône et Coteaux du Lyonnais) en partie urbanisés et soumis à des risques de glissements de terrains, entrecoupés par des vallées étroites et encaissées.
- des plateaux agricoles et naturels fortement mités par l'urbanisation qu'il convient de protéger pour permettre le maintien et le développement de l'agriculture, en partie couvert par l'AOP Rigotte de Condrieu.
- des possibilités d'urbanisation limitées à la vue des nombreuses contraintes (risques d'inondations, de glissement de terrain, technologiques, nuisances sonores) et des enjeux agricoles et environnementaux forts.

Située sur la Côtère rhodanienne, la commune de Saint-Pierre-de-Bœuf devra prévoir son urbanisation de façon privilégiée dans le bourg et en continuité de celui-ci. En cas d'impossibilité dûment justifiée (relief accidenté, séquence paysagère, secteur agricole stratégique,...), les besoins en construction pourront être reportés en continuité des hameaux, sous forme d'opération d'ensemble, afin d'éviter le phénomène de mitage.



PAYSAGE

- Hameau patrimonial à préserver
- Site identitaire à mettre en valeur
- Point de vue majeur à préserver
- Silhouettes de bourg remarquables à préserver
- Coupure verte d'urbanisation le long de la voie
- Limite topographique à ne pas franchir par l'urbanisation
- Secteur construit en dehors des limites topographiques

PROJET DE DÉVELOPPEMENT

- Secteur d'extension à destination principal d'habitat
- Secteur de développement en faubourg perché
- 1^{ère} phase (2015-2030)
- 2^{ème} phase (après 2030)
- Secteur de développement à vocation économique
- Communes non comprises dans le schéma de secteur

TRAME VERTE ET BLEUE

- Espaces naturels à protéger
- Espaces naturels à préserver
- Corridor écologique d'intérêt régional et zone de perméabilité
- Corridor écologique d'intérêt local
- Zone inondable inconstructible (zone rouge PPRI)
- Zone inondable constructible sous condition (zone bleue PPRI)

ESPACES AGRICOLES

- Espace agricole stratégique à protéger

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La CC du Pilat Rhodanien a adopté en conseil communautaire du 30 avril 2018 son PLH, pour une période d'actions de 6 ans (2018-2024). Ce dernier s'affirme au travers de 11 actions :

- Programmation de la production de logements
- Charte des bonnes pratiques environnementales et énergétiques
- Etudes pré-opérationnelles au service de projets communaux
- Aides à la production de logements sociaux publics dans les centres-bourgs équipés et/ou hameaux
- Poursuivre l'amélioration de l'habitat privé ancien
- Aides renforcées pour les propriétaires privés dans les centres-bourgs équipés et/ou hameaux
- Dispositifs de conseil renforcé sur l'amélioration énergétique des logements dans le cadre de la déclinaison locale de la plateforme de rénovation énergétique
- Soutien à une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour l'accueil digne et pérenne des gens du voyage en voie de sédentarisation
- Repérage de l'offre d'hébergement pour les actifs en mobilité ou en insertion professionnelle
- Aide aux travaux pour la création d'un logement « de secours » communautaire
- Instances de pilotage et de suivi, animation et partenariat

II. L'objet de la modification du PLU

II.1 Contexte et objectifs de la modification simplifiée

La commune de Saint-Pierre-de-Boeuf est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 31/01/2017. Le document actuellement en vigueur a fait l'objet d'une modification simplifiée en 2020.

Aujourd'hui, la pratique de ce document a permis de constater plusieurs points à modifier afin :

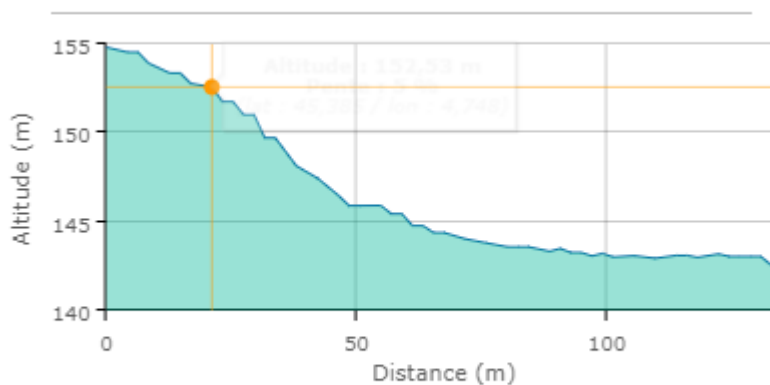
- **d'adapter l'OAP de Champcalot et le règlement de la zone AUa afin de revoir la desserte, de mieux prendre en compte la topographie et permettre la réalisation d'un projet de logements,**
- **d'adapter l'OAP de la zone de la Bascule afin de faciliter la réalisation d'un projet de locaux économique,**
- **de corriger une erreur matérielle : une construction se retrouve classée en zone Nco alors qu'elle fait partie de la zone Ui.**
- **d'autoriser un dépassement de la règle de hauteur pour permettre une opération de démolition/reconstruction pour des logements (en partie sociaux) en entrée Nord du bourg,**
- **de mettre le règlement en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône en matière de surfaces commerciales,**
- **d'adapter les règles d'implantation en secteur UBa pour faciliter les projets.**
- **de faciliter l'implantation des constructions pour les tènements concernés par plusieurs voies ou emprises publiques.**

1/ Adapter l'OAP de Champcalot

Le secteur de Champcalot se caractérise par sa topographie assez accidentée. L'altitude est d'environ 155 m au niveau du carrefour sur la RD503.1 au Sud-Ouest et de 142 m sur la rue de Champcalot à l'Est. Un talus important occupe toute la frange Ouest du site le long de la RD503.1. L'OAP actuel prévoyait une voie de desserte unique dans la partie centrale entre la RD503.1 à l'Ouest et la rue de Champcalot à l'Est. Il apparaît que le raccordement sur la RD n'est pas réaliste, tant du fait des contraintes techniques occasionnées par la topographie que de la difficulté de raccordement sur une route départementale (problème de sécurité).



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 135 m Dénivelé positif : 0,73 m
 Dénivelé négatif : -13,03 m Pente moyenne : 10 %

(source géoportail.fr)

Par ailleurs le site de l'OAP est composé de seulement 2 tènements (parcelles 157/158 et parcelles 116/117). Les surfaces sont importantes et les tènements pourraient accueillir chacun une opération distincte dans le respect des orientations proposées. Toutefois le règlement de la zone AUa impose la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Afin de faciliter la réalisation des projets, il est décidé d'autoriser l'urbanisation dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble.

Ainsi les adaptations concernant ce secteur sont les suivantes :

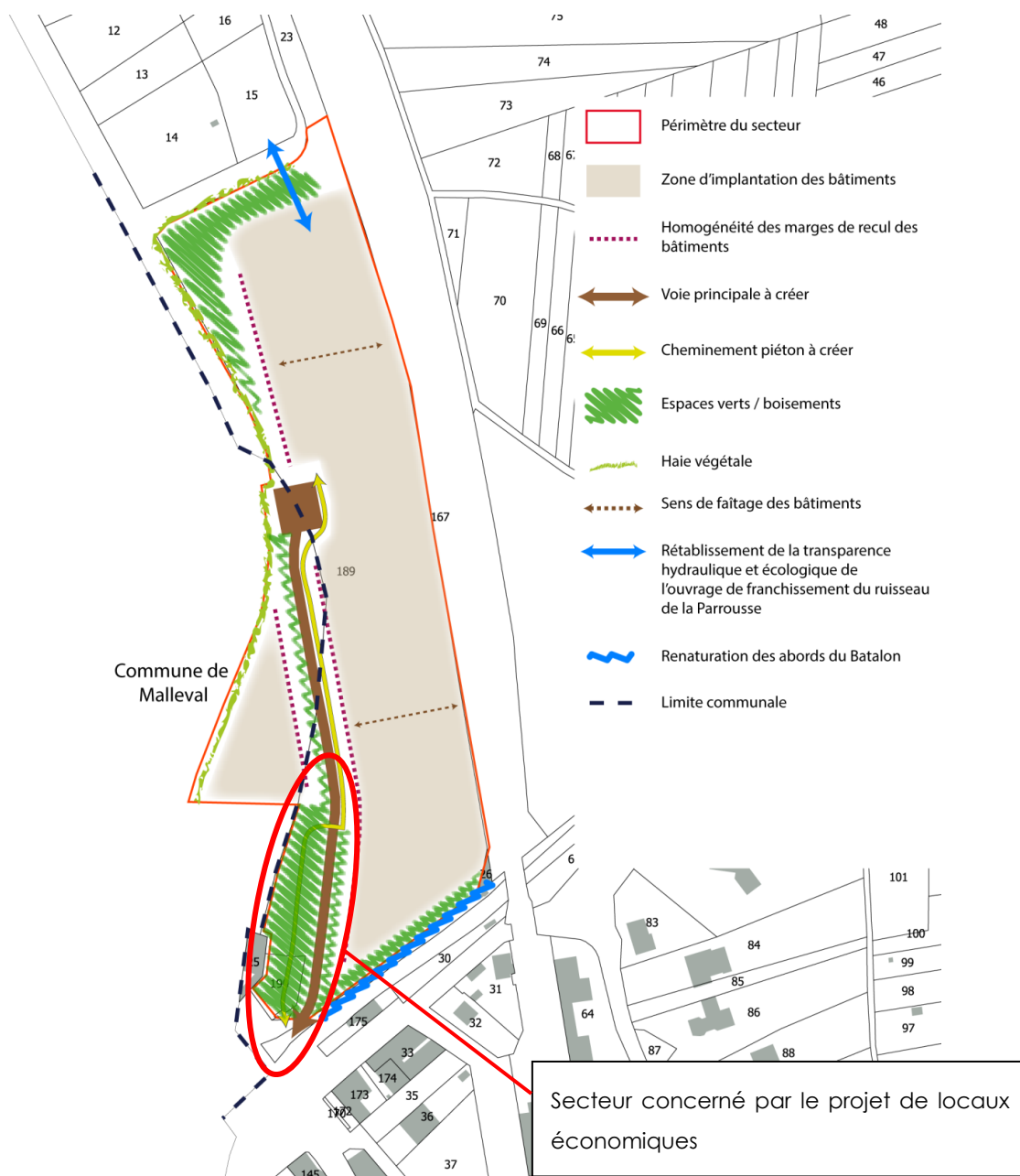
- **Dans l'OAP :**
 - o **Modification des prescriptions concernant la desserte et l'insertion paysagère,**
 - o **Modification du schéma, notamment au niveau de la desserte, des zones d'implantation du bâti et des espaces verts,**
 - o **Mise en cohérence de l'illustration correspondante.**
- **Dans le règlement :**
 - o **Modification de la condition d'ouverture à l'urbanisation pour la zone AUa.**

2/ Adapter le schéma de l'OAP de la zone de la Bascule

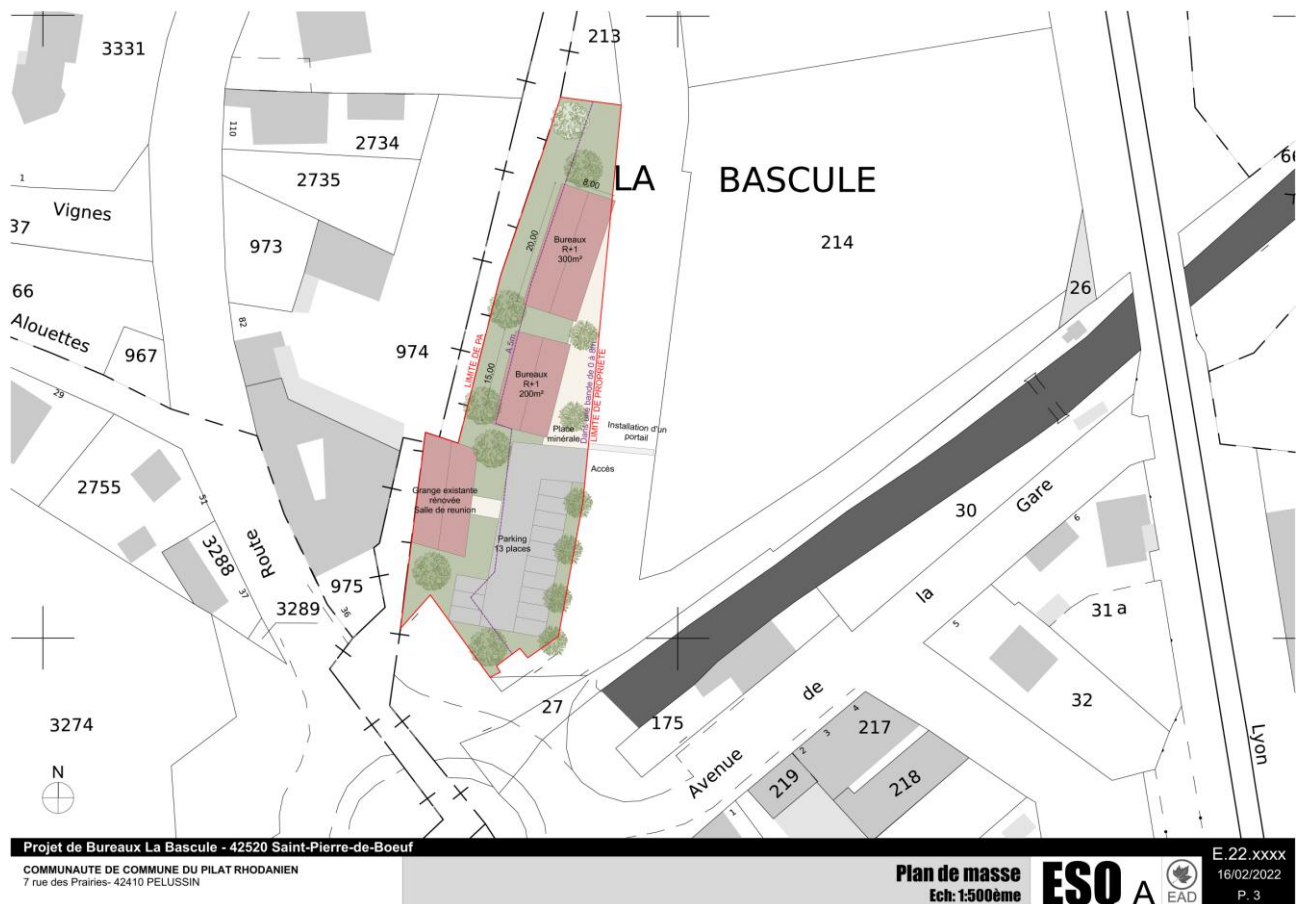
La communauté de communes du Pilat Rhodanien, qui dispose de la compétence « développement économique », gère la zone d'activités de la Bascule, située en entrée Nord de la commune de Saint-Pierre-de-Bœuf et en partie sur la commune voisine de Malleval. Cette zone, qui fait l'objet d'une OAP dans le PLU, est quasiment totalement investie.

Avec l'objectif de rationaliser l'utilisation du foncier à vocation économique, la CCPR a mandaté le cabinet Equilibre, Aménagement et Développement (EAD) pour étudier les possibilités d'aménagement sur les espaces résiduels de la zone d'activités. La CCPR souhaite ainsi développer un projet de locaux à vocation économique dans la partie Sud-Ouest de la zone, en bordure de la commune de Malleval.

Le secteur prévu pour ce projet est identifié dans l'OAP actuel comme « espaces verts /boisements ». Les prescriptions concernant l'insertion paysagère et environnementale précisent l'importance de la frange verte le long de la RD1086, de l'espace boisé situé au Nord et des abords du ruisseau du Batalon au Sud. Le secteur visé par le projet ne fait pas partie des secteurs à enjeux.



Extrait du PLU actuel : schéma de principe de l'OAP de la Bascule



Plan masse du projet provisoire (source : CCPR, cabinet EAD)

Le secteur d'espace vert concerné par le projet avait été dimensionné très largement lors de l'élaboration du PLU. Il apparaît que l'intégration paysagère et le traitement qualitatif de l'entrée de la zone peut être réalisé sur un espace plus restreint. Notamment le traitement paysager du carrefour à l'entrée de la zone a déjà été réalisé. Il suffirait de prolonger cet aménagement en frange de la zone pour satisfaire au besoin d'intégration et de végétalisation tout en permettant une optimisation du foncier à vocation économique.

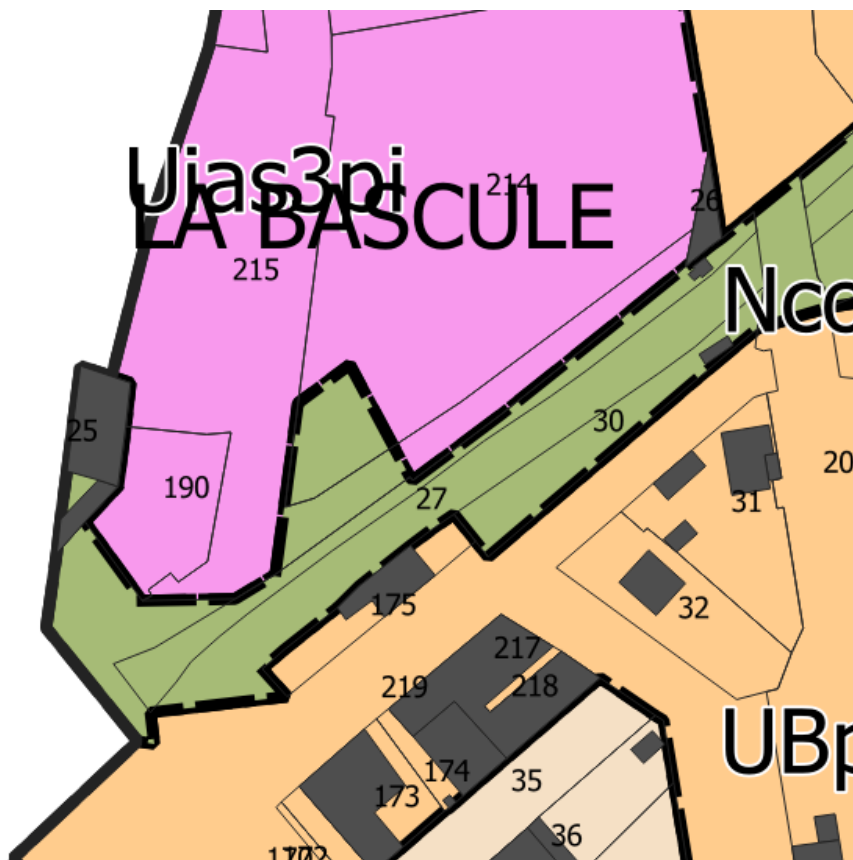
Afin de permettre la réalisation du projet porté par la CCPR, il a été décidé de modifier le schéma de l'OAP : l'espace vert/boisement sera réduit en emprise et une zone d'implantation du bâti ajoutée. Le cheminement piéton traversant le secteur sera déplacé.

Le projet concerne également la grange située sur la parcelle 25 en limite communale. Il est apparu que cette grange n'est pas classée en zone Ui mais en zone Nco ce qui relève d'une erreur matérielle. Voir point « 3/ Corriger une erreur matérielle ».

Nota ; l'aménagement de la zone de la Bascule a fait l'objet d'un permis d'aménager. La modification de l'OAP imposera le dépôt d'un permis d'aménager modificatif pour pouvoir réaliser le projet de locaux économiques. La CCPR a déjà validé cette procédure.

3/ Corriger une erreur matérielle

Le projet de locaux économiques porté par la CCPR et présenté au point précédent a mis en lumière une erreur matérielle. La grange située sur la parcelle 25 est classée en secteur Nco alors qu'il n'y a aucun corridor ni aucun espace naturel remarquable.



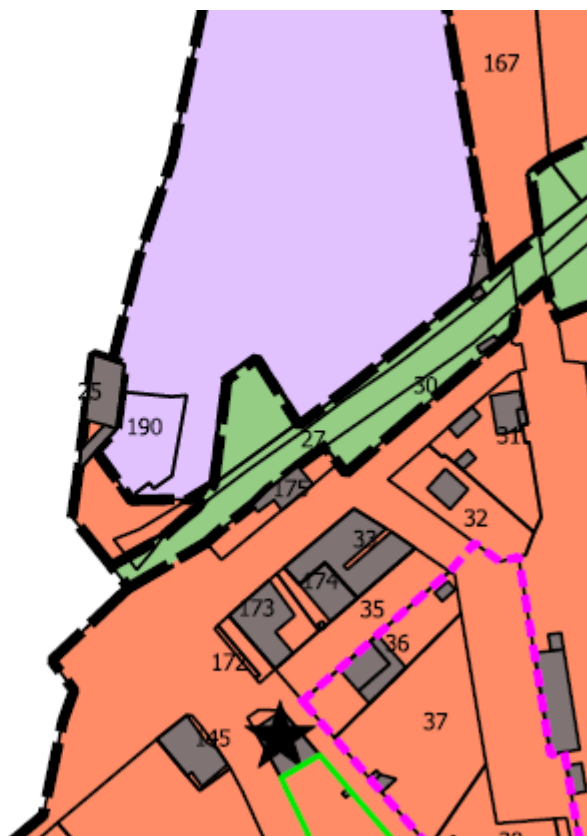
Extrait du PLU actuel : la parcelle 25 est classée en Nco

La grange est accolée à une construction située sur la commune de Malleval dans un secteur urbain et classé en zone UBc3 dans son PLU.



Vue de la grange au centre avec la construction accolée à gauche (commune de Malleval) et la zone d'activités de la Bascule à droite (dont le tènement concerné par le projet)

Après recherche dans les éléments de travail de l'élaboration du PLU en vigueur, la grange était classée en zone UB jusqu'en mars 2016. C'était notamment le cas lors de la présentation du règlement et du zonage en réunion publique en février 2016.



- UAp** Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant au vieux bourg de la commune.
- UB** Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux parties agglomérées en continuité du centre ancien de la commune
- UC** Zone urbaine immédiatement constructible, dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement.
- UH** Zone urbaine immédiatement constructible, correspondant aux hameaux de Chézenas, du Bois Prieur et du Biez, dont la vocation principale est l'habitat
- UHp** Secteur correspondant au noyau historique des hameaux avec des règles d'implantation et de densité spécifiques.
- N** Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels
- Nco** Secteur inconstructible correspondant à la trame verte et bleue

Extrait du projet de PLU présenté en réunion publique en février 2016 : la parcelle 25 est classée en UB

Il apparaît que la parcelle et une partie de l'espace public ont été par la suite rattachées au secteur Nco. Afin de simplifier le document graphique la parcelle aurait dû être rattachée à la zone Ui, évitant le maintien d'un petit secteur UB isolé. Au lieu de cela le secteur UB a été rattaché à la zone Nco. Il s'agit là d'une erreur matérielle.

Cette parcelle devait être intégrée à la zone Ui de la Bascule. Pour remédier à cette erreur, il est décidé de reclasser la parcelle 25 dans la zone Ui.

4/ Autoriser une hauteur plus grande pour permettre une opération de démolition/reconstruction pour des logements (en partie sociaux) en entrée Nord du bourg

La commune soutient un projet d'opération de démolition/reconstruction d'un ensemble de logements sociaux en entrée Nord du bourg, la Résidence des Tilleuls. Située sur les parcelles 435 et 436, la construction est ancienne et ne répond plus aux normes et aux besoins actuels. Le porteur de projet, la société Immobilière Rhône-Alpes, spécialisée dans la construction et la gestion de logements sociaux, envisage une opération de démolition/reconstruction en respectant l'implantation initiale pour garantir l'insertion de la nouvelle construction dans le cadre bâti et paysager. Ainsi les boisements entourant le site seront intégralement préservés. Pour l'instant la nouvelle programmation n'est pas connue mais elle comprendra une part de logements sociaux (locatifs, accession aidée, ...).



Vue éloignée du bâtiment actuel, depuis la RD1086



Vue du bâtiment actuel

Toutefois la construction est classée en zone UB dont le règlement limite la hauteur à 9 mètres. La construction actuelle approchant les 13 mètres, sa reconstruction à la même hauteur est actuellement impossible.

Pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, il a été décidé de créer un secteur de la zone UB où la hauteur maximale autorisée sera de 14 mètres.

5/ Mettre le règlement en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône en matière de surfaces commerciales

Le SCoT des Rives du Rhône a été révisé en 2019 soit 2 ans après l'approbation du PLU de Saint-Pierre-de-Bœuf. La CCPR a mené une analyse de tous les documents d'urbanisme des communes de son territoire pour vérifier leur compatibilité avec le nouveau SCoT et notamment le nouveau document d'aménagement commercial (DAC).

Il apparaît que le règlement du PLU de Saint-Pierre-de-Bœuf n'est plus compatible avec le DAC au niveau des surfaces commerciales autorisées.

En effet les surfaces de vente devraient à présent être limitées à 300 m² maximum pour les zones UAp et UB. Or le règlement de la zone UB autorise les surfaces de vente jusqu'à 500 m².

Afin de se mettre en compatibilité avec le SCoT, il a été décidé de reprendre les surfaces de vente fixées dans le SCoT dans le règlement de la zone UB.

6/ Adapter les règles d'implantation en secteur UBa pour faciliter les projets

L'activité agricole est importante sur la commune de Saint-Pierre-de-Bœuf. Cela avait conduit à créer un secteur spécifique UBa identifiant le secteur d'implantation d'exploitations agricoles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Situé au lieu-dit La Bascule, ce secteur doit permettre l'évolution des exploitations présentes.

Toutefois il apparaît que les règles d'implantation actuelles sont très contraignantes et peuvent bloquer certains projets. Certains tènements sont relativement peu larges et les constructions agricoles représentent une emprise importante. La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives n'autorise l'implantation que sur une limite au plus et la hauteur sur limite est limitée à 4 mètres dans la bande de constructibilité secondaire (pas de limitation dans la bande principale), compliquant les projets de réhabilitation ou de reconstruction. Le tissu bâti du secteur ayant un caractère urbain affirmé, il serait cohérent d'autoriser l'implantation des constructions d'une limite à l'autre et une hauteur plus importante en limite dans la bande de constructibilité secondaire.

Afin de soutenir l'activité agricole et de permettre une optimisation du foncier de ce secteur spécifique dédié à l'agriculture, il est décidé d'autoriser l'implantation sur 2 limites en secteur UBa dans les bandes de constructibilités principales et secondaires et d'autoriser une hauteur maximum en limite de 6,50 mètres dans la bande de constructibilité secondaire.

7/ Introduire une règle dérogatoire d'implantation des constructions pour les tènements concernés par plusieurs voies ou emprises publiques.

Le règlement des zones U dispose de règles particulières d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale et sans aggravation de la règle générale. Toutefois le tissu bâti de la commune comporte de nombreux secteurs où les terrains sont concernés par plusieurs voies publiques rendant compliqué le respect de la règle. Il en est de même pour les terrains proposant une géométrie particulière ou atypique (parcelle courbe, terrain en angle, ...).

Pour faciliter l'instruction et permettre la réalisation de projets, il a été décidé d'introduire dans toutes les zones U une dérogation concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les projets dont la configuration du terrain ne permettrait pas de respecter la règle générale.

II.2 La procédure de modification simplifiée

Les points d'évolution du document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'économie générale du document et du PADD. Ils concernent uniquement la mise à jour de certaines pièces du PLU (règlement graphique, Orientations d'aménagement et de Programmation, plan des servitudes d'utilité publique et liste des emplacements réservés).

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.**

Enfin, les modifications apportées n'entraînent pas de majoration de plus de 20% des possibilités de construction. En effet, ni les règles de densité, ni la programmation des OAP ne sont modifiées.

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."

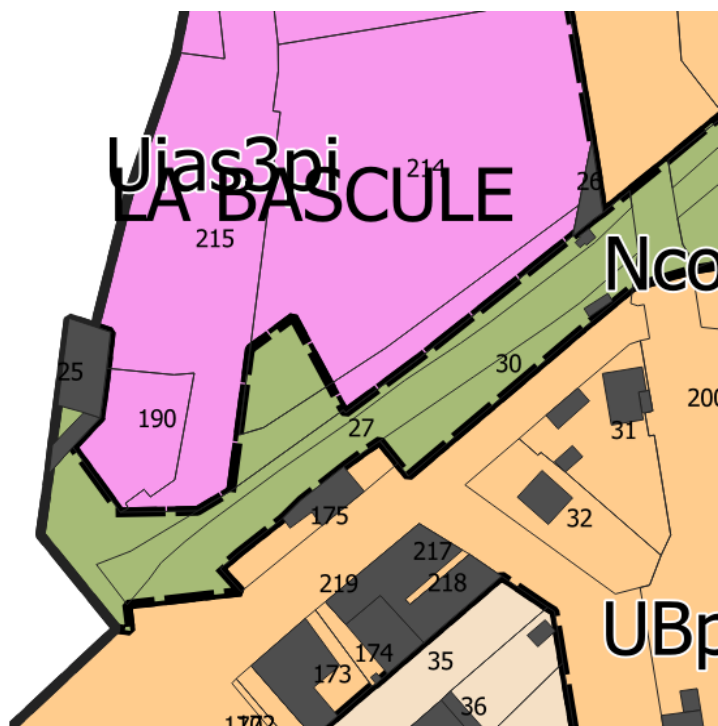
Compte tenu des modifications à apporter au document présentées précédemment, et conformément aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal de Saint-Pierre-de-Bœuf souhaite donc procéder à la modification du PLU via une procédure simplifiée.

III. Le contenu de la modification simplifiée

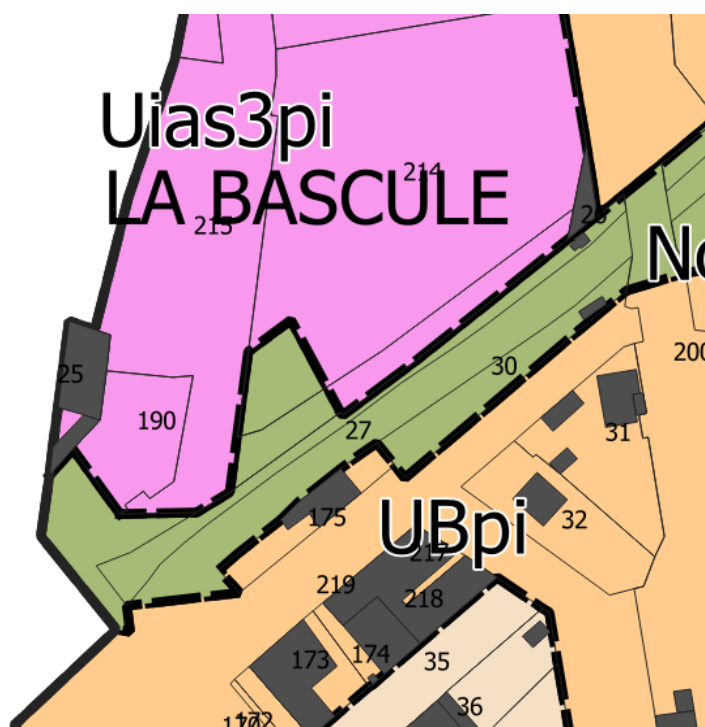
III.1 Le document graphique

3/ Correction d'une erreur matérielle : reclassement d'une parcelle située en zone Nco en zone Ui

Document graphique avant la modification simplifiée

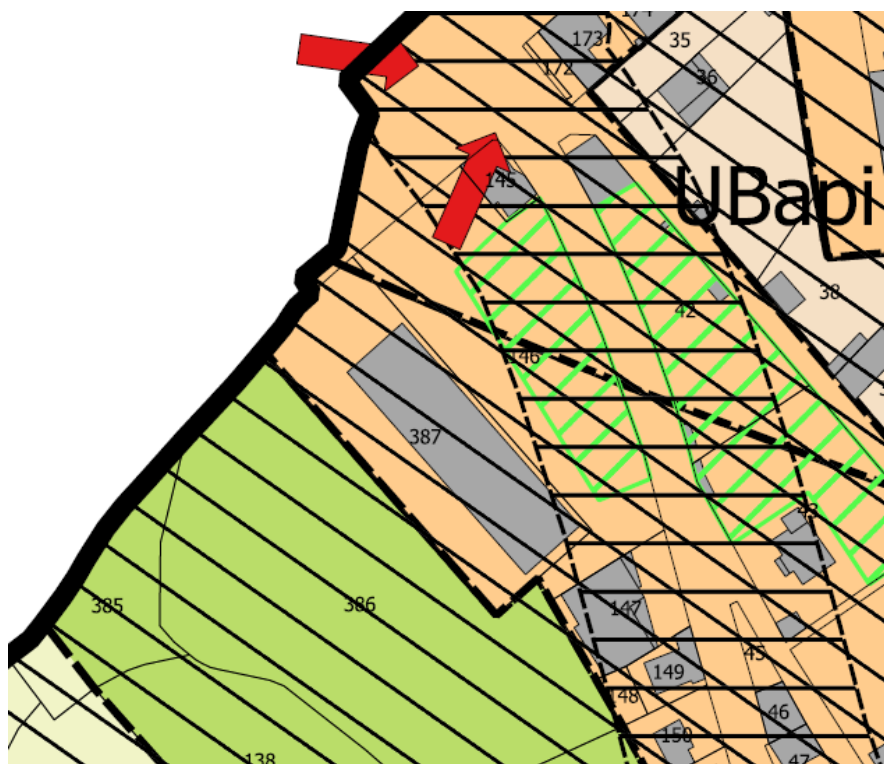


Document graphique après la modification simplifiée

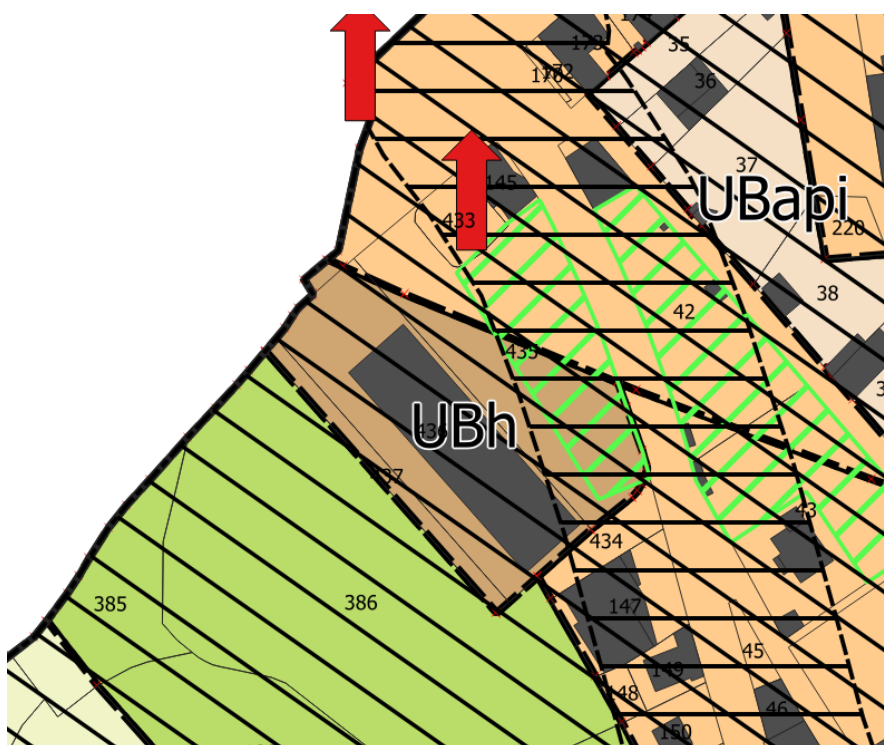


4/ Création d'un secteur UBh

Document graphique avant la modification simplifiée



Document graphique après la modification simplifiée



III.2 Le règlement

Rappel :

Éléments ajoutés dans le cadre de la modification simplifiée.

Éléments supprimés dans le cadre de la modification simplifiée.

1/ Adapter l'OAP de Champcalot

Règlement de la zone AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

La vocation principale de cette zone est l'habitat.

Elle bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes.

La desserte et l'aménagement de ce secteur doit s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « L'Orientation d'aménagement et de programmation n°1 », dans un rapport de compatibilité.

L'urbanisation du secteur est admise lors de la réalisation d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone AUa est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41-4 du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

[...]

4/ Autoriser un dépassement de la règle de hauteur pour permettre une opération de démolition/reconstruction pour des logements (en partie sociaux) en entrée Nord du bourg

Règlement de la zone UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux parties agglomérées en continuité du centre ancien de la commune.

Zone de densité moyenne, les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

La zone UB comprend :

- **un secteur UBp** préservé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme disposant de règles de hauteur spécifiques, pour tenir compte de la qualité patrimoniale des constructions.
- **un secteur UBa** destiné à accueillir des activités agricoles.
- **un secteur Ube** destiné à accueillir des équipements collectifs et des activités commerciales ou artisanales.
- **un secteur UBh avec des règles de hauteur spécifiques.**

La zone UB peut être indiquée « pi », correspondant au périmètre de dangers immédiats des 2 km de la centrale nucléaire.

Elle peut également être indiquée « s3 », correspondant au périmètre de protection éloignée du puits de captage de Charreton protégé par arrêté préfectoral n° 2000-509 du 18 décembre 2000.

Elle est **concernée par**:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 31/01/2017 ;
- **une servitude de mixité sociale** au titre de l'article 151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Au sein de la zone UB sont subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édification de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017;
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017

Au sein de la zone UB, toute **démolition d'une construction existante** à la date d'approbation du PLU est soumise au permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017.

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

Article UB 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* des constructions est limitée à **9 mètres**.

Au sein du secteur UBp, la hauteur des constructions **est limitée à 12 m**.

Au sein du secteur UBh, la hauteur des constructions **est limitée à 14 m**.

Dans le secteur **UBpi**, les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+1, soit un étage sur rez-de-chaussée. Pour les constructions à usage **d'annexe***, cette hauteur est limitée à **4 m**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre** en présence de toitures terrasses (à l'exception des annexes).

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif*,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif*,
- dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

5/ Mettre le règlement en compatibilité avec les SCoT des Rives du Rhône en matière de surfaces commerciales

Règlement de la zone UB

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

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

- **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 5 logements, 20% minimum de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif abordable ;
- **artisanal** dans la limite de 150 m² de surface de plancher* ;
- **commercial** dans la limite de 300 500 m² de surface de vente*,
- **d'annexes*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement,
- **agricole**, à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU dans la zone UB (à l'exception des secteurs UBa et UBepi où les constructions neuves sont admises sans condition)

[...]

6/ Adapter les règles d'implantation en secteur UBa pour faciliter les projets

Règlement de la zone UB

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

7-3 Règle d'implantation générale

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au plus.

Dans le cas d'un retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs UBa, UBp et UBe, les constructions peuvent s'implanter d'une limite séparative à l'autre, en ordre continu.

Dans la bande de constructibilité secondaire

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

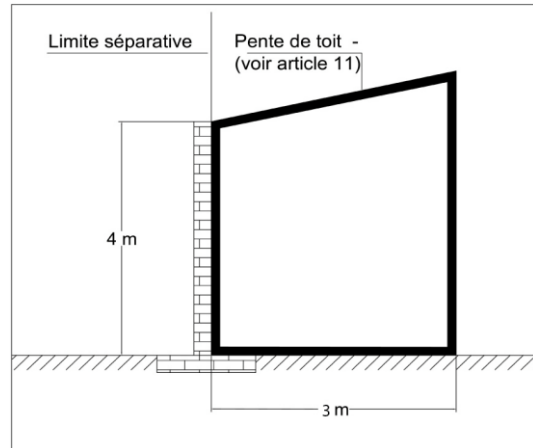
Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

Construction « jouxtant » la limite de propriété : ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBa

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



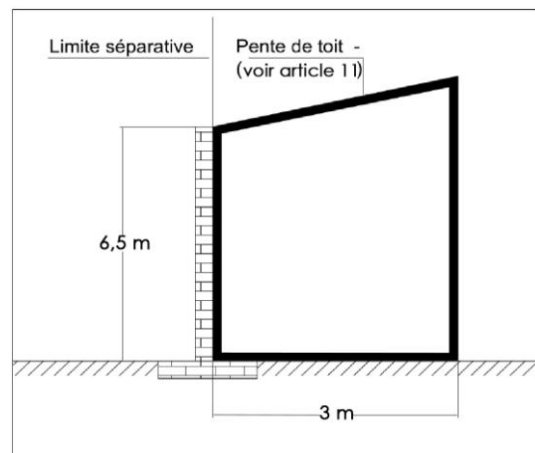
Dans les bandes de constructibilité principales et secondaires, les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Construction « jouxtant » la limite de propriété : secteur UBa uniquement

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **6,50 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 6,50 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



Dans les bandes de constructibilité principales et secondaires, les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

[...]

7/ Introduire une règle dérogatoire d'implantation des constructions pour les tènements concernés par plusieurs voies ou emprises publiques en zones U.

Règlement des zones U

Articles U 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

6-3 Règle particulière d'implantation

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

- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle, sans aggravation de la règle générale;
- 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*.

L'ensemble des dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux projets qui en raison des caractéristiques particulières du terrain telles que la configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peuvent pas être conformes à la règle. Dans ce cas le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

[...]

III.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP n°1 de Champcalot avant la modification simplifiée

[...]

Principes d'aménagement :

- **Insertion paysagère et environnementale de l'opération :**

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée. Les bâtiments devront s'implanter dans le contexte topographique existant et les déblais-remblais seront minimisés.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

Les hauteurs des bâtiments devront être harmonieuses en alternant du R+1 et du R+2 afin de définir une silhouette dessinée.

La vocation des franges Nord et Sud de l'opération devra rester naturelle (jardins par exemple) afin d'une part, de créer un « écrin » vert autour d'une opération située en entrée de village et, d'autre part, de concentrer les bâtiments au centre du tènement dans une logique de densification et d'optimisation du foncier. Par ailleurs, la frange végétalisée située à l'Ouest du site devra être conservée voire valorisée.

Le site devra se doter d'un espace collectif ayant un rôle polarisant et un caractère paysager. Il pourra être dédié aux rassemblements, à la détente ou encore au stationnement de véhicules à condition d'être fortement végétalisé.

- **Développement urbain et déplacements :**

L'opération sera desservie par une voie centrale qui sera créée par la RD 503-1. Cet axe principal prendra la forme d'une ruelle de faible gabarit afin de recréer un tissu semblable au vieux bourg. De fait, il s'agira d'une voie partagée entre véhicules motorisés, piétons et cycles.

Les bâtiments s'implanteront de part et d'autre de ce nouvel axe ainsi qu'aux abords de la Rue Champcalot. Le rapport entre les voies et les bâtiments devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et homogène, notamment en termes de clôtures (murs, haies,...).

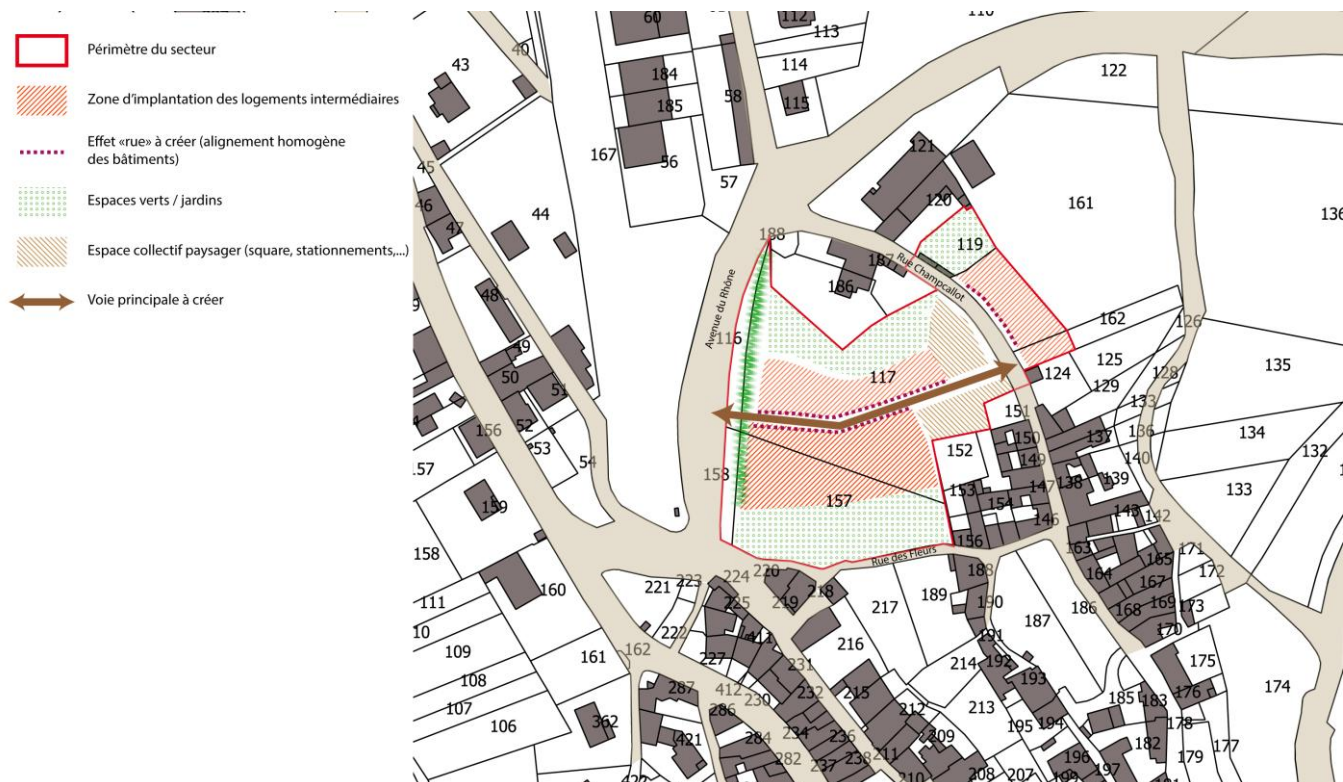
- **Programmation**

Le site devra accueillir des typologies de logements intermédiaires.

Environ 30 logements sont attendus sur l'ensemble du secteur, soit une densité d'environ 30 logements/ha.

Une part de 20% de logements locatifs abordables devra être prévue, soit environ 6 logements.

Schéma de principe



Illustration

L'illustration présentée ci-contre est un exemple mettant en avant des implantations de bâtiments, de voiries et d'espaces publics et collectifs souhaitées.

Elle traduit les principes affichés dans le Schéma ci-dessus. Or, le projet d'aménagement peut être adapté en fonction de la réalité économique et foncière. Il doit toutefois s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le schéma présenté ci-dessus.



[...]

Principes d'aménagement :

- ***Insertion paysagère et environnementale de l'opération :***

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée. Les bâtiments devront s'implanter dans le contexte topographique existant et les déblais-remblais seront minimisés.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

Les hauteurs des bâtiments devront être harmonieuses en alternant du R+1 et du R+2 afin de définir une silhouette dessinée.

La vocation des franges Nord et Sud de l'opération devra rester **majoritairement** naturelle (jardins par exemple) afin d'une part, de créer un « écran » vert autour d'une opération située en entrée de village et, d'autre part, de concentrer les bâtiments au centre du tènement dans une logique de densification et d'optimisation du foncier. Par ailleurs, la frange végétalisée située à l'Ouest du site devra être conservée voire valorisée.

Le site devra se doter d'un espace collectif ayant un rôle polarisant et un caractère paysager. Il pourra être dédié aux rassemblements, à la détente ou encore au stationnement de véhicules à condition d'être fortement végétalisé.

- ***Développement urbain et déplacements :***

L'opération sera desservie par une voie centrale qui sera créée **au niveau du carrefour au Sud-Ouest du site, depuis la rue des fleurs par la RD 503 1. La voie comportera deux branches : une qui réalisera un bouclage sur la rue des Fleurs au Sud-Est ; une qui reliera la rue de Champcalot à l'Est.** Cet axe **principal** prendra la forme **de 'une ruelles** de faible gabarit afin de recréer un tissu semblable au vieux bourg. De fait, il s'agira **de 'une** voies **partagées** entre véhicules motorisés, piétons et cycles.

Les bâtiments s'implanteront de part et d'autre de **ces nouveaux axes ce nouvel axe** ainsi qu'aux abords de la Rue Champcalot. Le rapport entre les voies et les bâtiments devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et homogène, notamment en termes de clôtures (murs, haies,...).







- ***Programmation***

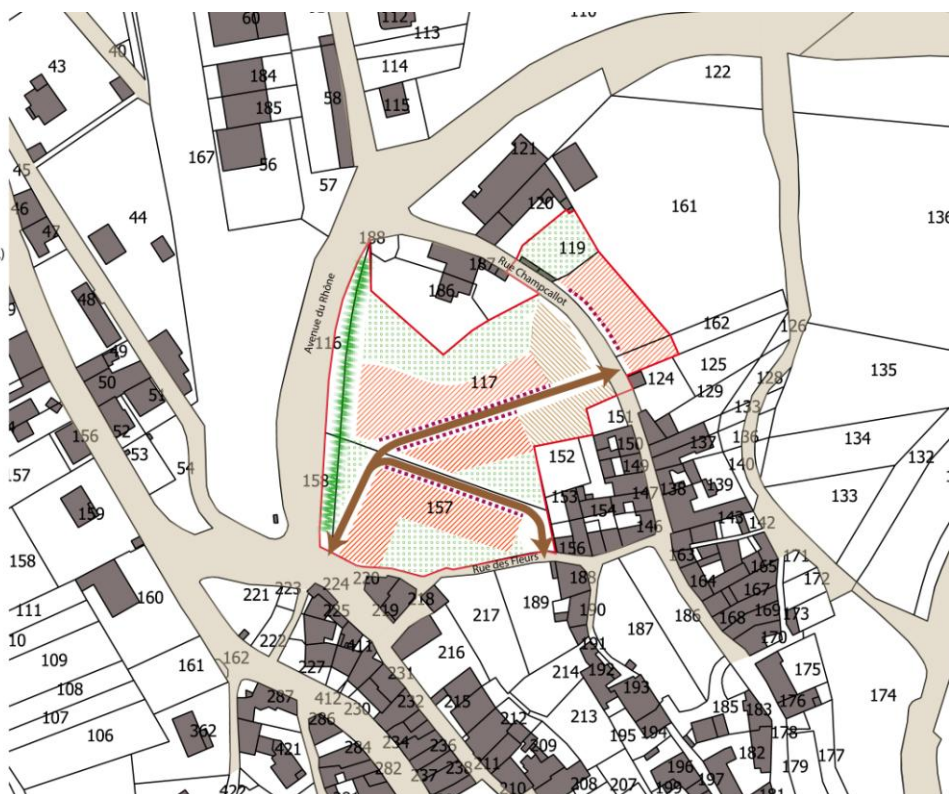
Le site devra accueillir des typologies de logements intermédiaires.

Environ 30 logements sont attendus sur l'ensemble du secteur, soit une densité d'environ 30 logements/ha.

Une part de 20% de logements locatifs abordables devra être prévue, soit environ 6 logements.

Schéma de principe

-  Périmètre du secteur
-  Zone d'implantation des logements intermédiaires
-  Effet «rue» à créer (alignement homogène des bâtiments)
-  Espaces verts / jardins
-  Espace collectif paysager (square, stationnements,...)
-  Voie principale à créer



Illustration

L'illustration présentée ci-contre est un exemple mettant en avant des implantations de bâtiments, de voiries et d'espaces publics et collectifs souhaitées.

Elle traduit les principes affichés dans le Schéma ci-dessus. Or, le projet d'aménagement peut être adapté en fonction de la réalité économique et foncière. Il doit toutefois s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le schéma présenté ci-dessus.



Schéma de l'OAP n°3 de la Bascule avant la modification simplifiée

[...]

Schéma de principe

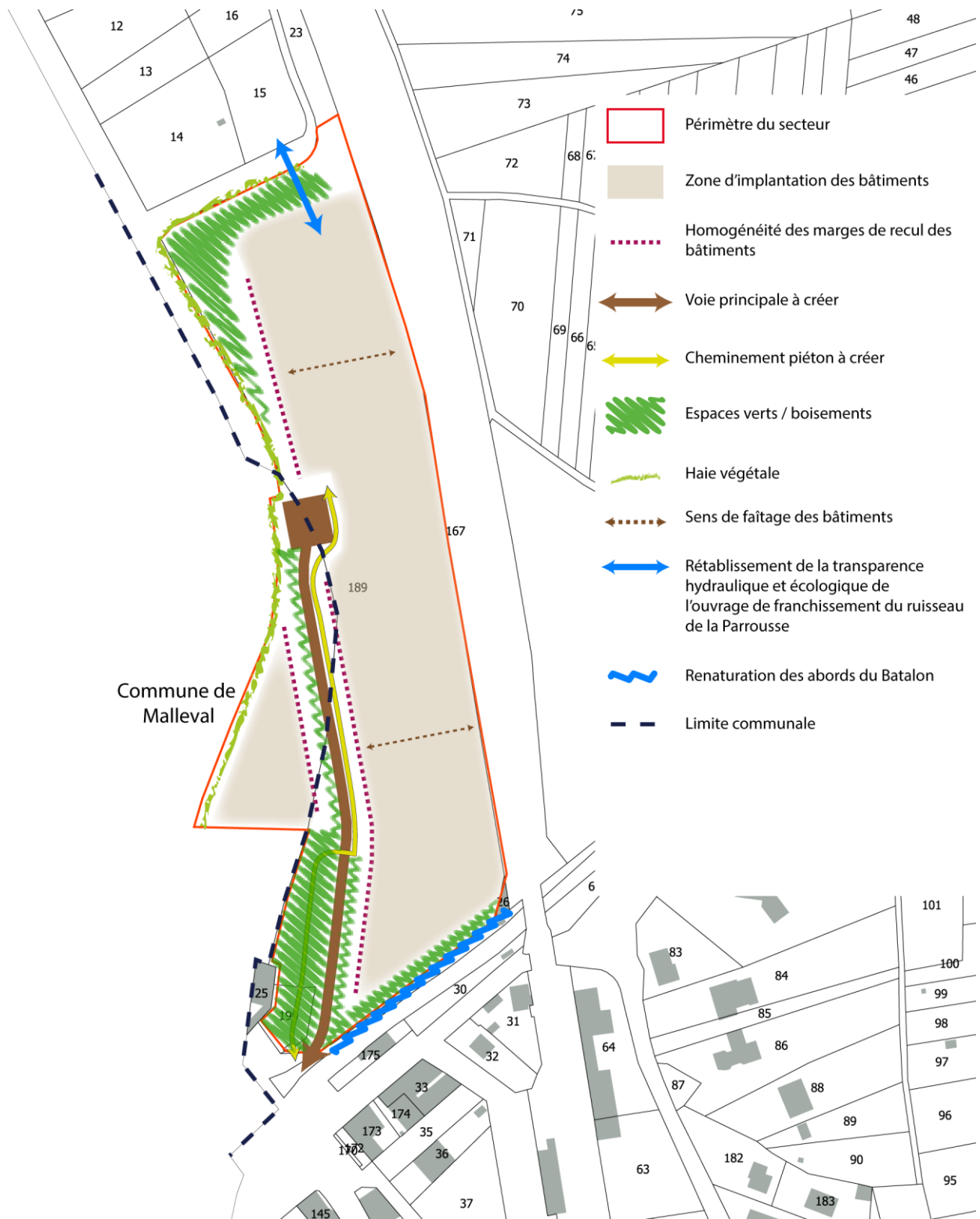
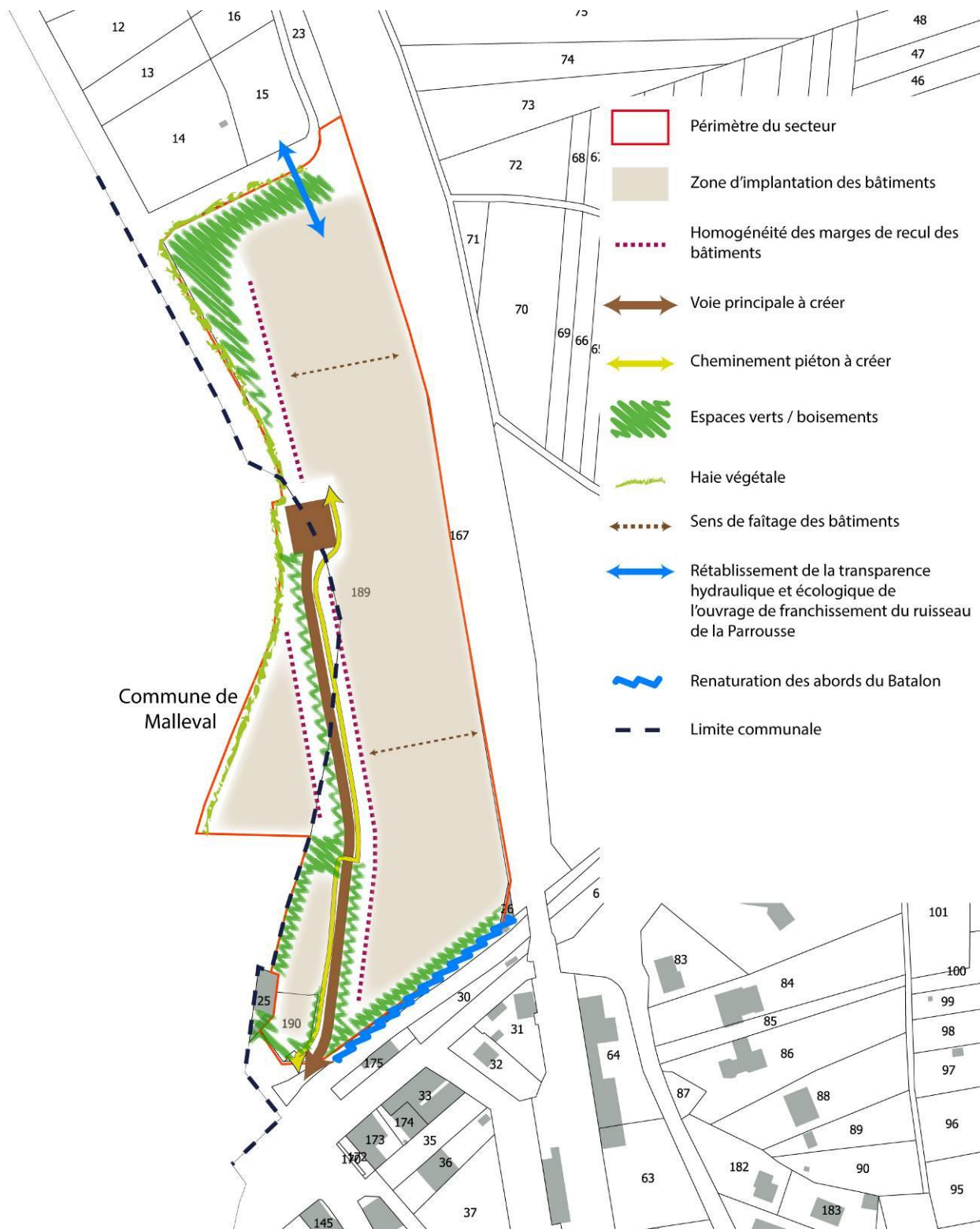


Schéma de l'OAP n°3 de la Bascule après la modification simplifiée

[...]

Schéma de principe



IV. Les adaptations post mise à disposition du public

Les élus ont fait le choix de prendre en compte certaines remarques émises par les personnes publiques et dans le cadre de la mise à disposition du dossier au public. Ainsi la commune décide de :

Prendre en compte les remarques de la CCPR :

- le programme des Tilleuls s'inscrira bien dans la programmation de logements définie dans le PLH et le SCoT en tenant compte de la déduction de logements démolis,
- Concernant le reclassement de la parcelle 25, l'appellation erronée « Ui » sera remplacée par « Uias3pi » dans le rapport de présentation.

Prendre en compte certaines remarques du Syndicat Mixte des Rives du Rhône :

- Pour l'OAP de Champcalot :
 - la sortie Sud-Est sur la rue des Fleurs sera réservée aux mobilités douces,
 - la préservation du patrimoine bâti sera confortée par une prescription sur la conservation des linéaires des murs de clôture en pierre à l'exception des accès à créer,
 - l'OAP sera complétée par des recommandations concernant l'incitation à l'utilisation de dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales et à la prise en compte du bioclimatisme dans les projets.
- Pour l'OAP de la Bascule :
 - l'OAP impose déjà un traitement paysager au niveau de l'entrée de la zone et au maintien d'une frange végétale aux abords de la RD 1086. Les transitions vers les corridors écologiques, notamment les ruisseaux de la Patouse et du Batalon ne sont nullement remises en cause par la modification de l'OAP. La remarque du SCoT ne semble donc pas impliquer l'ajout de nouvelles prescriptions dans l'OAP.

Confirmer la prise en compte de la demande du Département de la Loire :

- Les services du Département avaient compris que l'accès Ouest se faisait depuis la RD503-1 et demandaient à ce que cet accès soit déplacé. En réalité, l'accès s'effectue sur la rue des Fleurs, en dehors de l'emprise de la RD503-1. L'OAP précisera que l'accès s'effectue sur la rue des Fleurs.

Prendre en compte une demande émise lors de la mise à disposition du public :

- La parcelle AA 195 située en frange Nord de l'OAP de Champcalot sera sortie du périmètre. Son retrait n'a aucune incidence sur l'OAP.

IV.1 Les adaptations portant sur le rapport de présentation

Les deux derniers paragraphes de la page 22 du présent règlement sont modifiés. L'appellation « Ui » est remplacée par « Uias3pi ».

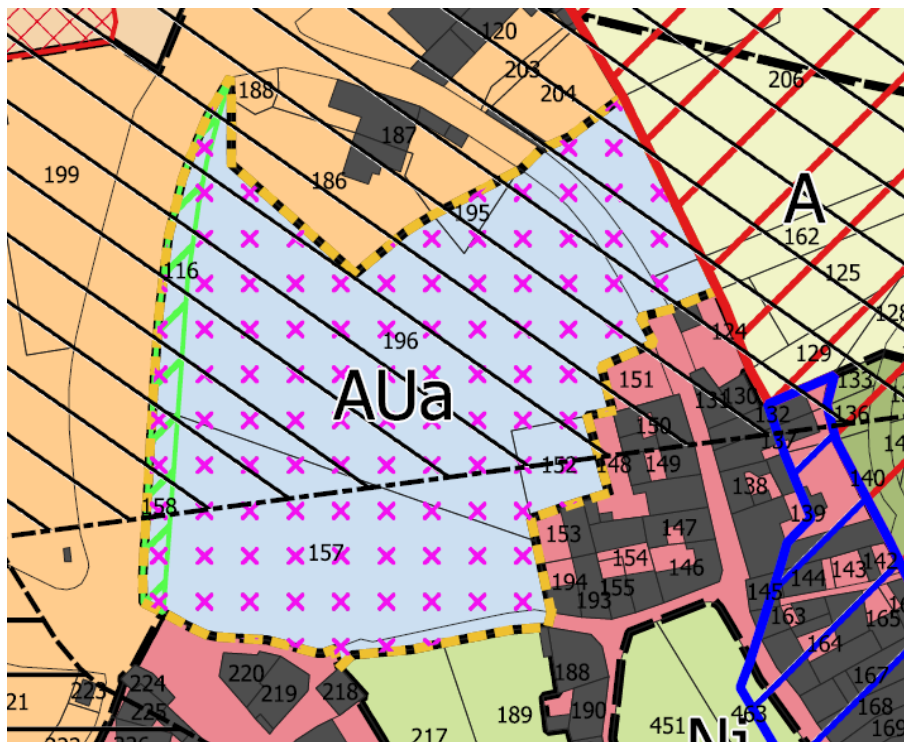
« Il apparaît que la parcelle et une partie de l'espace public ont été par la suite rattachées au secteur Nco. Afin de simplifier le document graphique la parcelle aurait dû être rattachée à la zone **Uias3pi**, évitant le maintien d'un petit secteur UB isolé. Au lieu de cela le secteur UB a été rattaché à la zone Nco. Il s'agit là d'une erreur matérielle.

Cette parcelle devait être intégrée à la zone **Uias3pi de la Bascule. Pour remédier à cette erreur, il est décidé de reclasser la parcelle 25 dans la zone **Uias3pi**.**

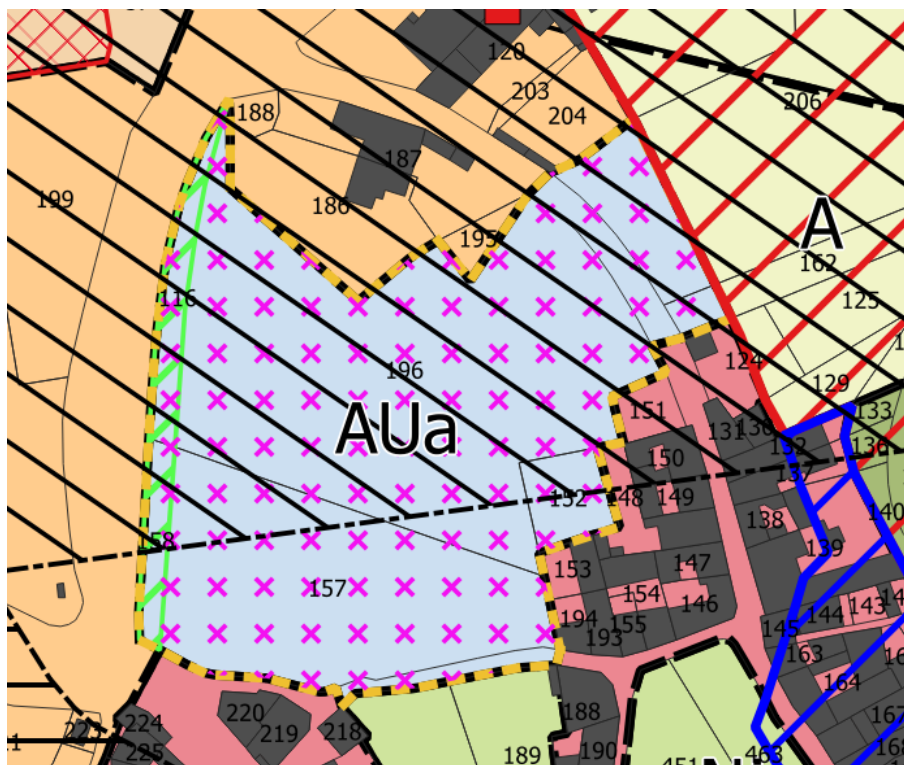
IV.2 Les adaptations portant sur le document graphique

Le périmètre de l'OAP de Champcalot et l'emprise de la zone AUa sont modifiés pour sortir la parcelle AA 195. Elle est classée en zone UB et hors de l'OAP.

Document graphique avant la modification simplifiée



Document graphique après la modification simplifiée



IV.3 Les adaptations portant sur les orientations d'aménagement et de programmation

Pour l'OAP de Champcalot :

La parcelle AA 195 est retirée du périmètre de l'OAP de Champcalot. La carte d'état des lieux, le schéma et l'illustration sont donc modifiés en conséquence.

Des prescriptions sont ajoutées concernant la sortie Sud-Est sur la rue des Fleurs, sur la préservation des murs de clôture en pierre, sur l'incitation à l'utilisation de dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales et à la prise en compte du bioclimatisme dans les projets.

OAP n°1 de Champcalot après la modification simplifiée

[...]



[...]

Principes d'aménagement :

- ***Insertion paysagère et environnementale de l'opération :***

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée. Les bâtiments devront s'implanter dans le contexte topographique existant et les déblais-remblais seront minimisés.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

Les hauteurs des bâtiments devront être harmonieuses en alternant du R+1 et du R+2 afin de définir une silhouette dessinée.

Les projets devront s'inspirer des principes de conception bioclimatique :

- planter les constructions de façon à tirer le meilleur profit de l'ensoleillement, naturel et gratuit, en hiver, au printemps et à l'automne et de s'en protéger l'été ;
- au niveau de l'opération, trouver le juste équilibre entre le respect des principes du bioclimatisme (orientations, ouvertures, volumes, ...) et la qualité du cadre de vie (présence d'espaces de vie, de végétation, respect de l'intimité, ...) ;
- au niveau des constructions : apporter une attention particulière sur les orientations des bâtiments et la compacité des formes urbaines et architecturales, privilégier l'utilisation d'éco-matériaux (à faible empreinte carbone) et assurer l'intégration des éléments liés aux performances énergétiques.

La vocation des franges Nord et Sud de l'opération devra rester majoritairement naturelle (jardins par exemple) afin d'une part, de créer un « écran » vert autour d'une opération située en entrée de village et, d'autre part, de concentrer les bâtiments au centre du tènement dans une logique de densification et d'optimisation du foncier. Par ailleurs, la frange végétalisée située à l'Ouest du site devra être conservée voire valorisée.

Le site devra se doter d'un espace collectif ayant un rôle polarisant et un caractère paysager. Il pourra être dédié aux rassemblements, à la détente ou encore au stationnement de véhicules à condition d'être fortement végétalisé.

Les linéaires de murs en pierre seront préservés. Seules les démolitions nécessaires à la réalisation des accès seront autorisées.

Pour la gestion des eaux pluviales, les dispositifs alternatifs devront être favorisés : ouvrages de rétention paysagers, noues paysagères, utilisation de surfaces perméables, etc ...

- **Développement urbain et déplacements :**

L'opération sera desservie par une voie centrale qui sera créée au niveau du carrefour au Sud-Ouest du site, depuis la rue des Fleurs ~~par la RD 503-1~~. La voie créée réalisera un bouclage qui reliera la rue de Champcalot à l'Est et sera complétée par une voie secondaire pour desservir la partie Sud du secteur. Elle sera prolongée par une liaison dédiée aux modes de déplacements doux qui permettra de relier la rue des Fleurs au Sud-Est de l'opération. Les voies ~~principales~~ prendront la forme de ~~une~~ ruelles de faible gabarit afin de recréer un tissu semblable au vieux bourg. De fait, il s'agira de ~~une~~ voies partagées entre véhicules motorisés, piétons et cycles.

Les bâtiments s'implanteront de part et d'autre de ces nouveaux axes ~~ce nouvel axe~~ ainsi qu'aux abords de la Rue Champcalot. Le rapport entre les voies et les bâtiments devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et homogène, notamment en termes de clôtures (murs, haies,...).








- **Programmation**

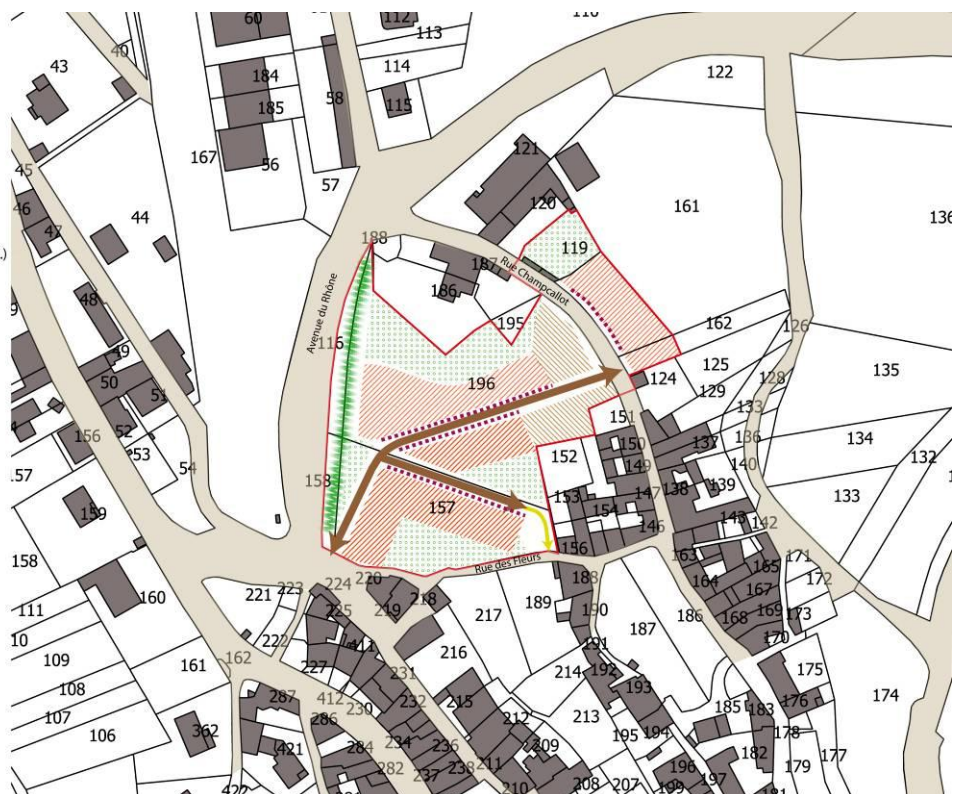
Le site devra accueillir des typologies de logements intermédiaires.

Environ 30 logements sont attendus sur l'ensemble du secteur, soit une densité d'environ 30 logements/ha.

Une part de 20% de logements locatifs abordables devra être prévue, soit environ 6 logements.

Schéma de principe

-  Périmètre du secteur
-  Zone d'implantation des logements intermédiaires
-  Effet «rue» à créer (alignement homogène des bâtiments)
-  Espaces verts / jardins
-  Espace collectif paysager (square, stationnements,...)
-  Voie principale à créer
-  Liaison modes doux



Illustration

L'illustration présentée ci-contre est un exemple mettant en avant des implantations de bâtiments, de voiries et d'espaces publics et collectifs souhaitées.

Elle traduit les principes affichés dans le Schéma ci-dessus. Or, le projet d'aménagement peut être adapté en fonction de la réalité économique et foncière. Il doit toutefois s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le schéma présenté ci-dessus.

