



**ADDITIF A LA PIECE 1
NOTICE DE PRESENTATION**

MODIFICATION N°1



Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 8 février 2018

Dossier destiné à l'enquête publique - novembre 2024

Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Préambule	2
1. <i>Les coordonnées du maître d'ouvrage</i>	2
2. <i>Les objets de la modification</i>	2
3. <i>La justification de la procédure</i>	2
4. <i>Le détail des éléments rectifiés</i>	4
Modification du règlement graphique	5
1. <i>Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU</i>	5
2. <i>Création / ajustement des emplacements réservés</i>	15
3. <i>Compléter l'identification des éléments remarquables du paysage (haies, chemins, mares, etc...) et des espaces boisés classés</i>	21
4. <i>La correction d'une erreur matérielle</i>	26
5. <i>Ajustement de la limite des zones urbaines au bénéfice de la zone A et/ou N</i>	28
Modification du règlement écrit	32

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de FEUGUEROLLES-BULLY
Mairie
6 route de Caen
14 320 FEUGUEROLLES-BULLY
02 31 26 92 89
contact@feuguerolles-bully.fr

2. Les objets de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de FEUGUEROLLES-BULLY a été approuvé le 8 février 2018.

Les objectifs de la modification du PLU sont :

1. La modification du règlement graphique en vue :
 - a. De permettre l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU ;
 - b. De créer et/ou d'ajuster les emplacements réservés ;
 - c. De compléter l'identification des éléments remarquables du paysage (haies, chemins, mares, etc...) et des espaces boisés classés ;
 - d. De corriger une erreur matérielle ;
 - e. D'ajuster à la marge les limites de certains secteurs au bénéfice de la zone N et/ou A
2. La modification de quelques points du règlement écrit.

3. La justification de la procédure

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

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

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre 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 des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.

Lancement de la procédure Article L.153-36 à L.153-38 du CU

- A l'initiative du maire
- Délibération obligatoire car ouverture d'une zone 2AU du PLU

Etudes

- Rapport de présentation exposant les motifs de la modification
- Dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification

Notification du projet Article L.153-40 du CU

- Saisine de l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas (2 mois) - Non soumission à évaluation environnementale
- Le projet doit être notifié aux Personnes Publiques Associées

Enquête publique Article L.153-41 du CU

- Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
- Arrêté du maire
- Une publication dans deux journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci
- Affichages aux lieux usuels de la commune
- Enquête publique

Approbation Article L.153-43 du CU

- Approbation par délibération de l'autorité compétente
- Le dossier approuvé doit être transmis au Préfet avec la délibération d'approbation.

Publicité et opposabilité

- Affichage de la DCM à la mairie durant 1 mois
- Mention insérée dans un journal du département
- Publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants).
- Exécutoire dès que les mesures de publicité sont effectuées et que le dossier a été transmis au Préfet.

4. Le détail des éléments rectifiés

Les pièces suivantes doivent faire l'objet de modifications :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – pièce 3
- Le règlement écrit – pièce 4.1
- Le règlement graphique – pièce 4.2
- Le règlement graphique et risques – pièce 4.3

Modification du règlement graphique

1. Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

Projet :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de FEUGUEROLLES-BULLY s'organise autour de 4 axes de réflexion :

- Permettre l'accueil de nouveaux ménages en assurant une urbanisation maîtrisée ;
- Proposer un cadre de vie de qualité ;
- Préserver les activités économiques et promouvoir le tourisme sur le territoire ;
- Préserver les paysages naturels et agricoles.

Dans son orientation « **Permettre l'accueil de nouveaux ménages en assurant une urbanisation maîtrisée** », la commune affiche les objectifs suivants :

- offrir un habitat pour tous, par une offre de logement plus adaptée favorisant mixité sociale et générationnelle
- définir un potentiel urbanisable lui permettant d'envisager la création d'environ 60 à 80 logements dans les 15 ans à venir

Cela se traduit par la mise en œuvre de nouvelles zones à urbaniser dans le bourg de Feuguerolles au sein du tissu urbain existant, le potentiel de densification de dents creuses étant très limité. L'enveloppe globale dédiée à l'urbanisation correspond ainsi à 6.6 ha soit 3 fois moins que les potentialités offertes dans le POS en vigueur à l'époque répondant ainsi à une nécessité de modérer la consommation des espaces agricoles. La définition de ces zones et de leur potentiel en lien avec les communes voisines doivent se réaliser par tranche de 5 ans de façon à permettre un développement équilibré des 3 communes en cohérence avec le potentiel des équipements notamment scolaires.

Ainsi, pour répondre à cette orientation du PADD, trois secteurs d'urbanisation ont été définis :

- le secteur « Les Biches » sur 3.4 ha ;
- le secteur en centre bourg « La ferme » sur 0.6 ha ;
- le secteur Sud « Les Plates Mares » sur 2.2 ha.

Depuis l'approbation du PLU en 2018, les urbanisations suivantes ont été menées :

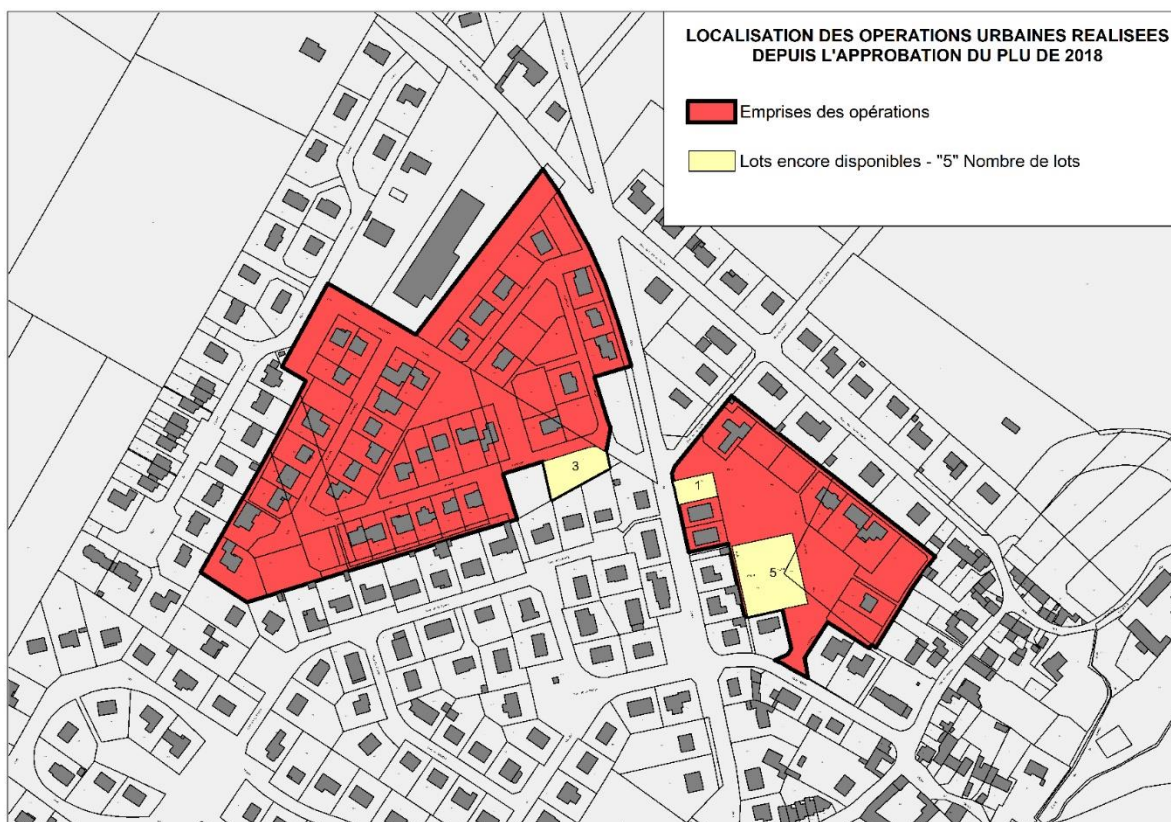
- **Urbanisation du secteur de la Croisée des Chemins** sur 1.3 ha: le permis d'aménager initial a été accordé en 2017 et a fait l'objet de 3 modifications (2019-2020-2022) => 16 lots y ont été programmés.
- **Urbanisation du secteur Les Biches** sur 3.5 ha : deux permis d'aménager ont été accordés, respectivement en 2018 et 2019 :
 - o La première tranche a permis de programmer 33 lots ;
 - o La deuxième tranche a permis de programmer 16 lots.

A travers ces deux opérations, 65 logements ont été programmés (dont 9 logements sont encore à réaliser). Les objectifs du PADD ne sont donc pas encore atteints. L'ouverture à l'urbanisation des deux petites zones 2AU, situées en cœur de bourg, en accueillant entre 12 et 18 logements, permettra d'atteindre les objectifs de production de logements dans les zones AU du territoire.

Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique



Localisation des deux opérations urbaines réalisées depuis l'approbation du PLU de 2018

Entre 2011 et 2021, les superficies consommées ont été de 7.3 ha. Pour respecter la trajectoire ZAN à l'horizon 2050, le PLU doit programmer une consommation d'espaces de moins de 3.65 ha entre 2021 et 2031.

Depuis 2021, la poursuite de l'urbanisation communale a engendré la consommation de 1.3 ha.

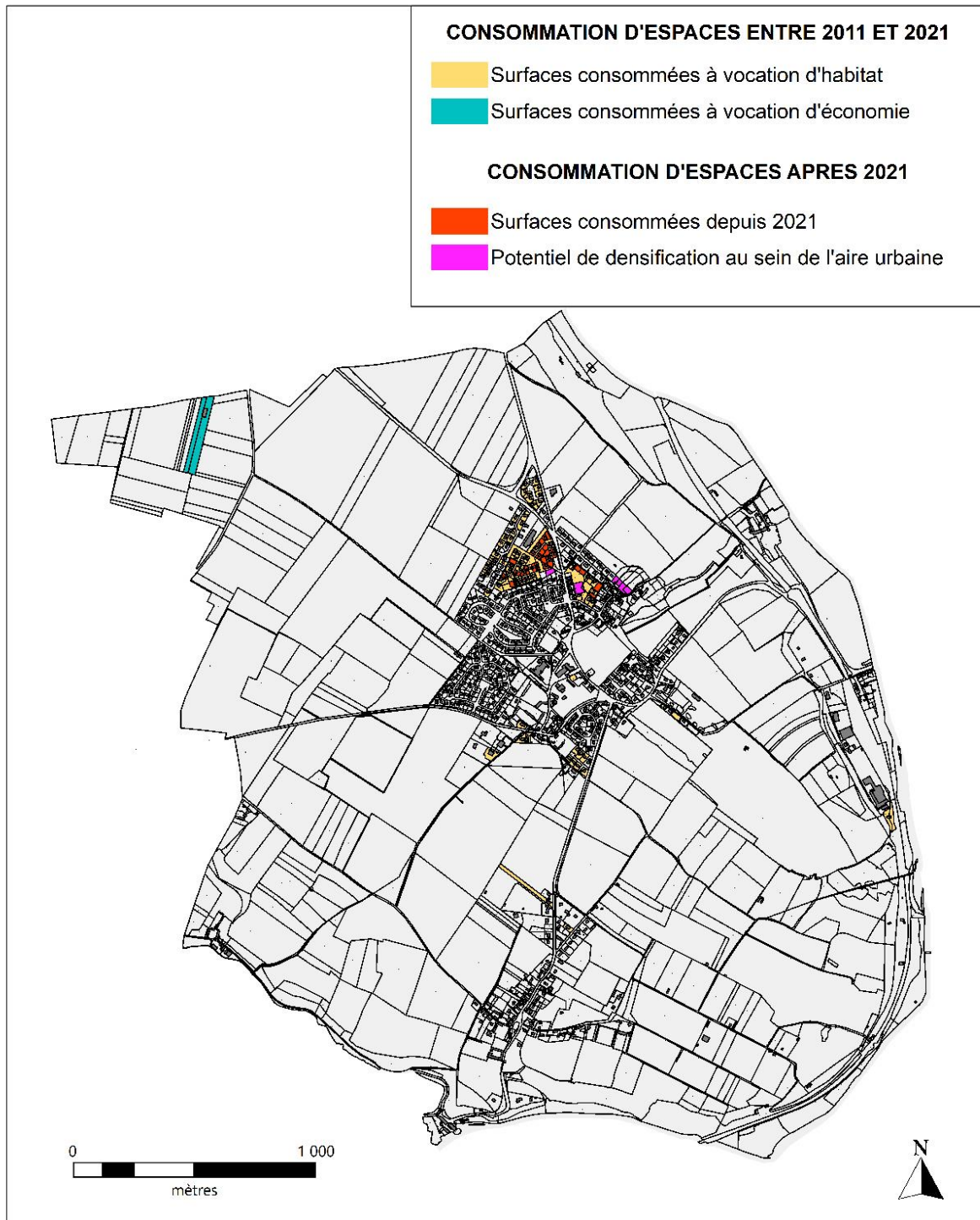
L'analyse des possibilités de densification de l'aire urbaine met en évidence une capacité de 0.5 ha.

En ouvrant à l'urbanisation les deux secteurs 2AU, sur une superficie de 0.7 ha, la commune de FEUGUEROLLES-BULLY assure une consommation d'espace conforme à la trajectoire ZAN.

Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique

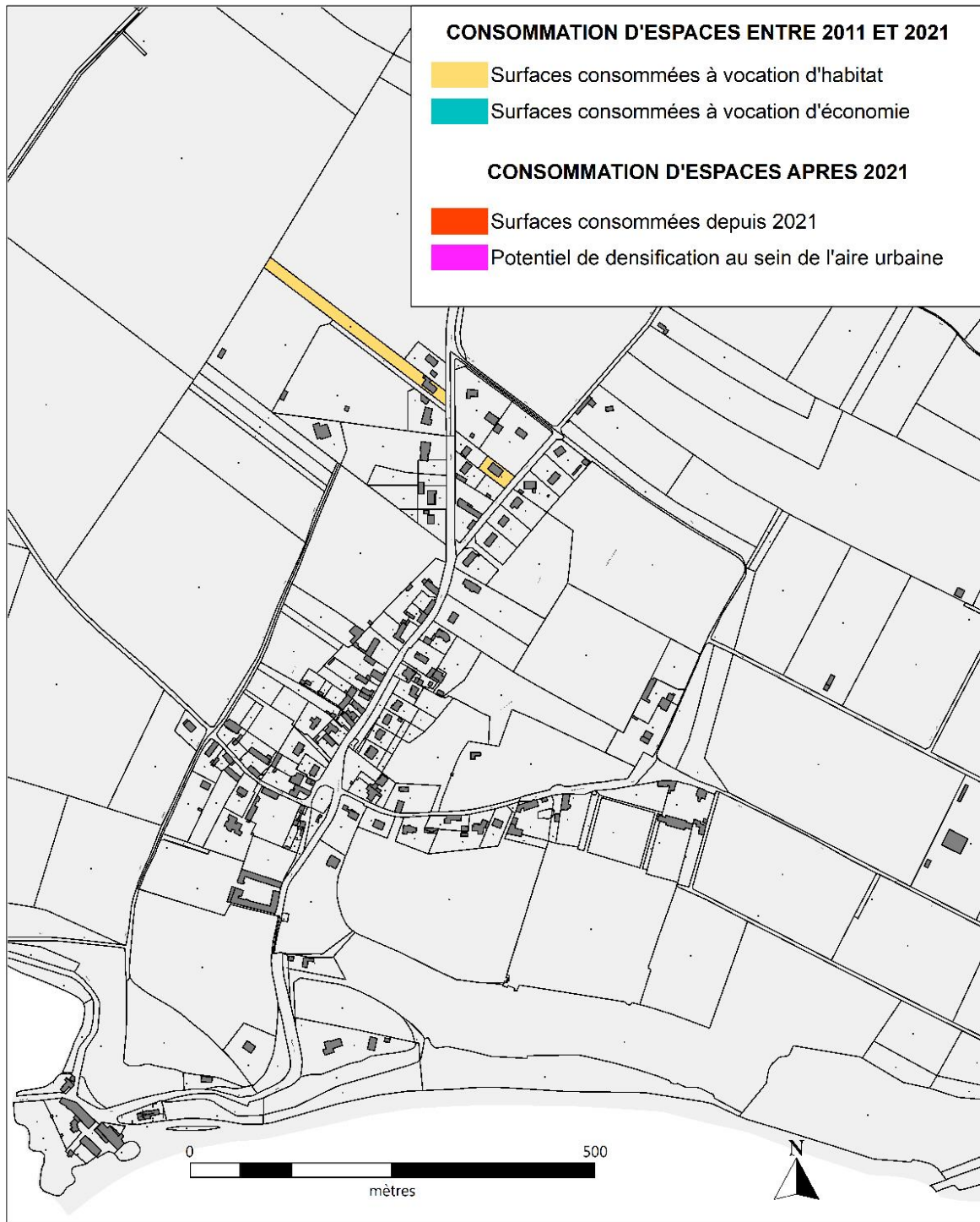


Analyse de la consommation d'espace

Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique

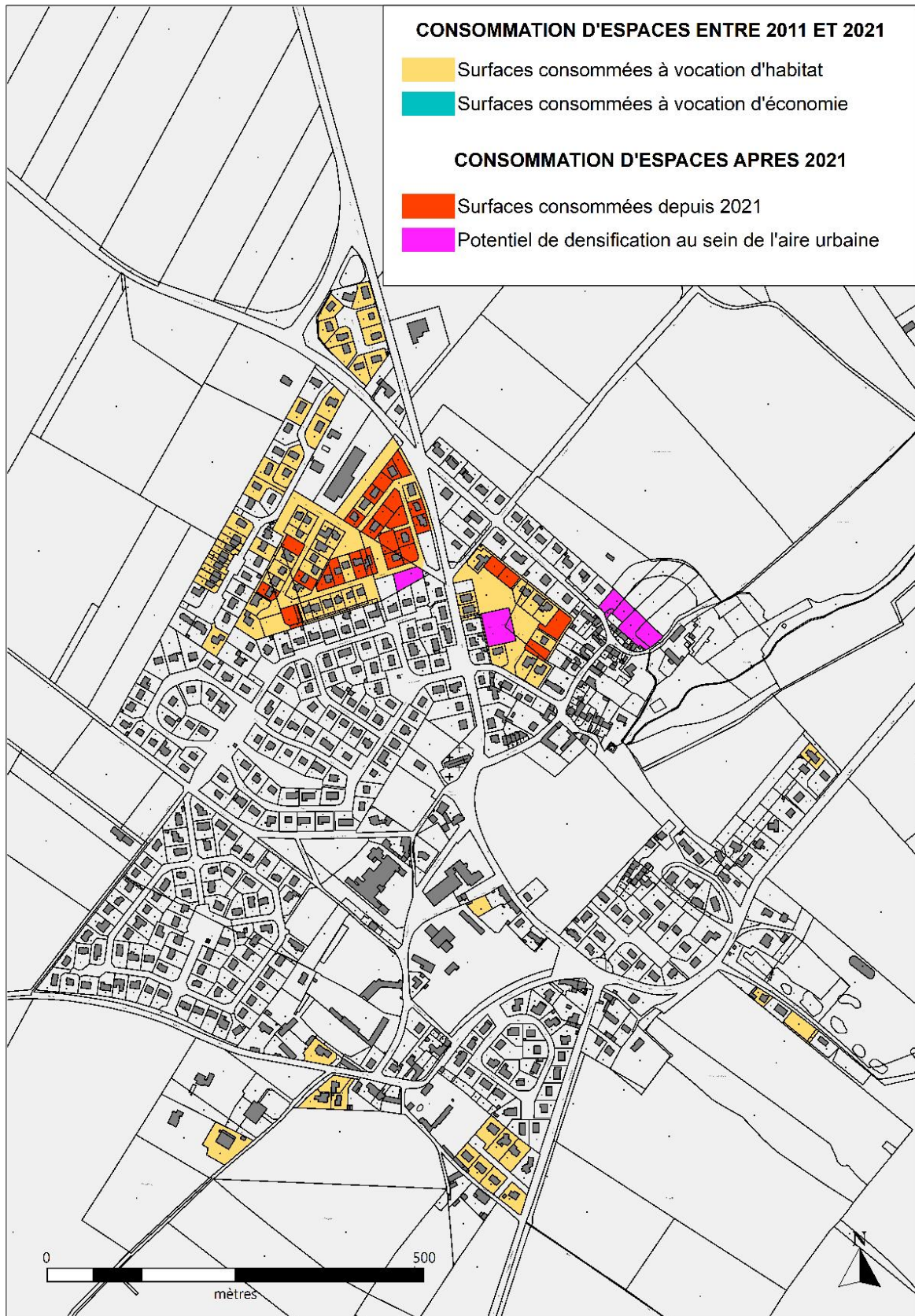


Analyse de la consommation d'espace sur le secteur de BULLY

Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique



Analyse de la consommation d'espace sur le secteur de FEUGUEROLLES

Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique

Etat Initial de l'environnement :

- Le site occupe une position centrale dans le bourg de FEUGUEROLLES, à proximité immédiate des équipements structurants de la commune (groupe scolaire – salle polyvalente – gymnase) et des services et commerces de proximité.
- Il est constitué d'un corps de ferme avec quelques parcelles en pâtures.
- Il est situé à proximité d'un espace boisé protégé par le PLU, en tant qu'élément remarquable du paysage.
- Il est bordé au Nord par la RD147 (Rue de Caen), à l'Est et au Sud par la RD89 (Rue Henri Rosel) et au Sud-Ouest et à l'Est par les rues de la Boulangerie et de la Place.

Evaluation des incidences :

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Faible	Site constitué d'un corps de ferme et de quelques parcelles en pâture
Paysage urbain et patrimoine	Positive	En dehors des périmètres de protection des abords des Monuments Historiques En cœur de bourg A l'écart du site classé (parc du château du Val des Roquers)
Biodiversité	A minima	Contexte urbain / Absence de zones humides avérées
Risques naturels	Faible	Zone inondable : néant Remontée de nappe : profondeur de la nappe entre 1 et 5 mètres, voire plus Aléa faible pour le retrait /gonflement des argiles pour le site Site non concerné par le PPRm de la Basse Vallée de l'Orne et le PPR Miniers du bassin de May sur Orne
Nuisances et pollutions	A minima	En dehors du Périmètre de protection du captage de l'Orne
Urbanisation / Desserte	Positive	Absence de Servitudes d'Utilité Publique Renforcement de la centralité via l'implantation de nouveaux logements, voire de nouveaux commerces en cœur de bourg Interrelations piétonnes entre les quartiers

Mesure E / R / C :

Le règlement écrit permet déjà :

- De prendre en compte l'aléa de remontée de la nappe phréatique en interdisant les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) pour les secteurs où la nappe est située entre 1 et 2.5 mètres ;
- D'interdire les activités incompatibles avec l'habitat ;

Modification du PLU :

Modifier le règlement graphique pour transformer les zones 2AU en zones 1AU
Mettre à jour les OAP sectorielles.

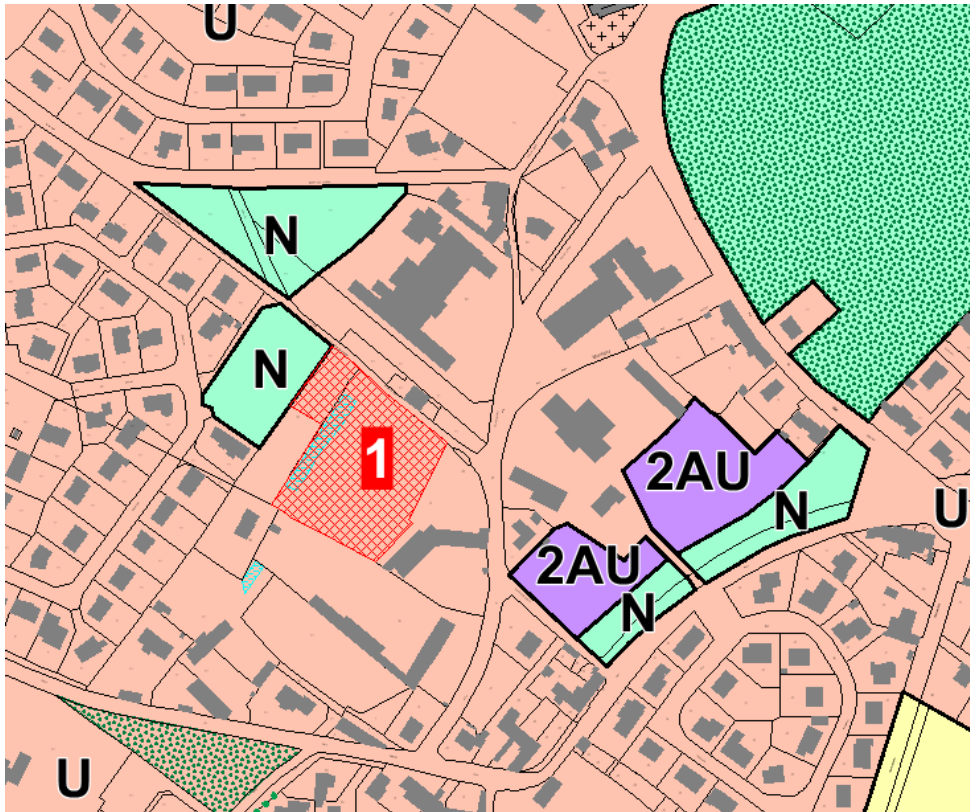
Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

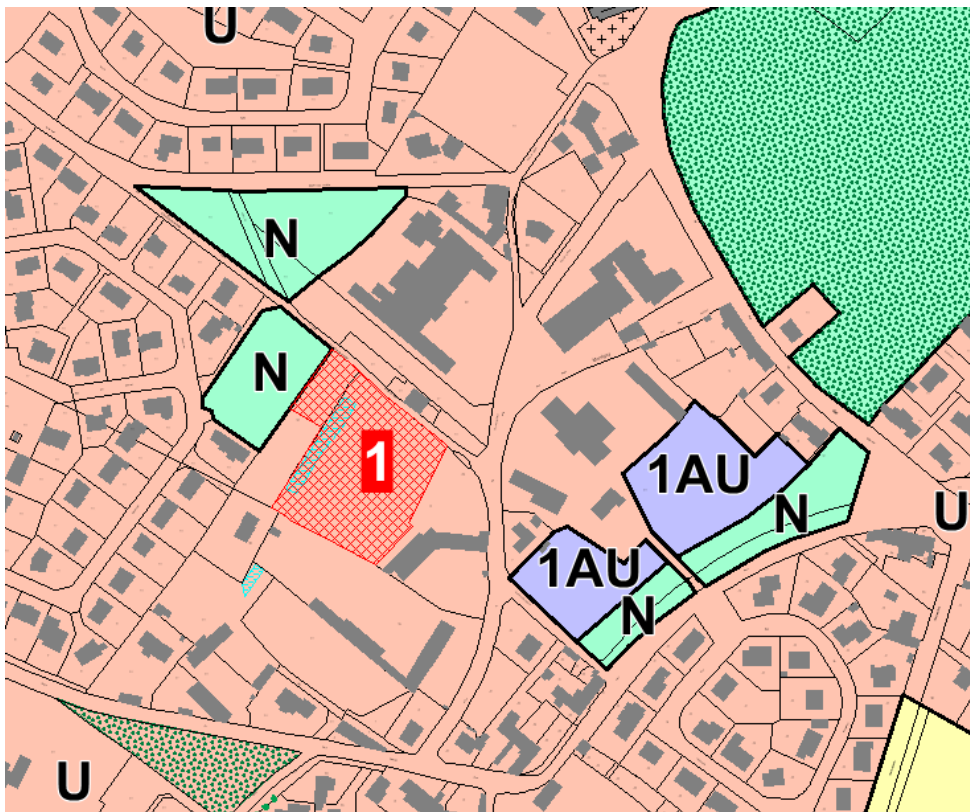
Modification du règlement graphique

Règlement graphique :

Avant modification :



Après modification :



Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

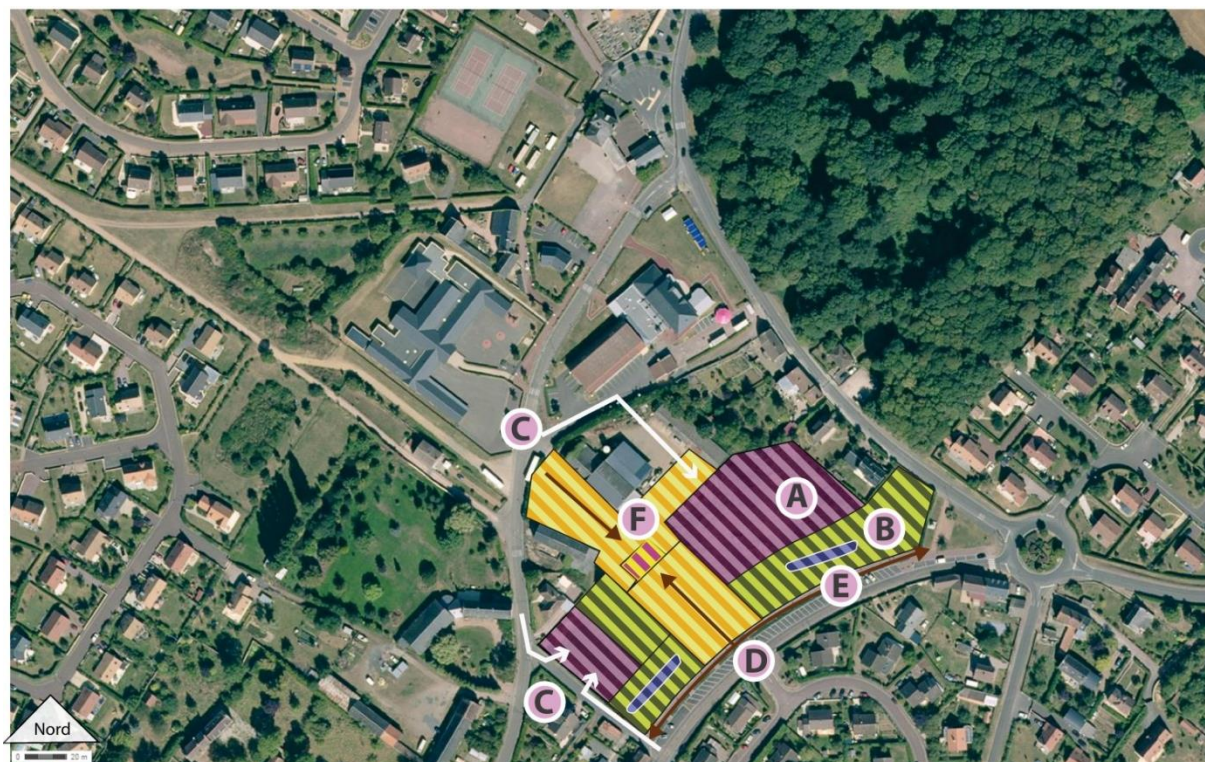
Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique

Mise à jour de l'OAP sectorielle du secteur « La Ferme » :

Elle est ajustée à la marge pour que les emprises des zones constructibles soient cohérentes avec le règlement graphique et pour préciser les notions de densité et d'échéancier.

Avant modification :



- A** Zone d'implantation du bâti macrolot - logements individuels interdits
- B** Trame verte à créer (continuité des EBC de la commune) (strate herbacée et strate arborée)
- C** Trame viaire
Principe de desserte
- D** Continuité piétonne
Logique des liaisons inter quartiers et centralité
- E** Gestion du pluviale
- F** Centralité publique à créer (réhabilitation des constructions et espace public)

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
DU SECTEUR «La Ferme» - FEUGUEROLLES-BULLY**

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DU SECTEUR « La Ferme » - FEUGUEROLLES-BULLY

APPROCHE CONTEXTUELLE DU PROJET

CONTEXTE NATUREL

Proximité d'un significatif EBC (Espace Boisé Classé)
Corps de ferme, avec quelques parcelles en pâture

CONTEXTE URBAIN

Le site occupe une position centrale dans le bourg et à proximité immédiate du complexe scolaire, salle des fêtes...

CONTEXTE VIAIRE

RD89 (Rue Henri Rosel) – Rue de la Place

APPROCHE CONCEPTUELLE DU PROJET

Le projet prévoit une urbanisation limitée du secteur. Deux poches d'urbanisation sont proposées afin d'accueillir des programmes de densité (collectif et/ou intermédiaire et/ou maisons de ville...). Refus du principe de maison individuelle avec jardin.

Les accès devront s'opérer selon le plan des OAP et en concertation avec la mairie et les services de l'ARD.

Une généreuse épaisseur végétale vient raccrocher les EBC existants et s'invite sur le site.

Le corps de ferme et ses constructions sont destinés à accueillir la future centralité de FEUGUEROLLES-BULLY, par un projet de réhabilitation. De généreux espaces publics, des trames vertes propices aux jeux, à la détente, au cadre de vie...accompagnent cette centralité.

Une liaison douce desservira la centralité

APPROCHE PROGRAMMATIQUE

Densité minimum imposée pour les constructions : 12 logements/hectare **15 logements/hectare**

Densité nette moyenne pour le secteur Ouest : 10 à 20 lgts **20 à 30 lgts**

⇒ **Emprise 2685 m² : 5 à 7 logements potentiels**

Densité nette moyenne pour le secteur Est : 20 à 30 lgts

⇒ **Emprise 4372 m² : 7 à 11 logements potentiels**

Les poches d'urbanisation sont susceptibles d'accueillir un éventuel commerce : dans ce cas, la densité nette moyenne ne sera à appliquer que sur l'emprise destinée à l'habitat.

~~Préconisation pour une convention pluriannuelle entre les communes et les promoteurs.~~

Phase d'urbanisation : 2024-2031

Préconisation pour 2 tranches pour l'urbanisation des 2 poches et 1 tranche pour la centralité pour l'opération « La Ferme ».

2. Création / ajustement des emplacements réservés

Projet :

Création de l'emplacement réservé n°8 :

Réservation d'un emplacement de 214 m² pour l'aménagement des abords des voies (rue Henri Rosel et Route de Bully). L'objectif de la commune est de sécuriser le passage des piétons sur ce tronçon, situé à proximité d'un commerce de proximité.

Création de l'emplacement réservé n°9 :

Réservation d'un emplacement de 2 646 m² (largeur 5 m) pour l'aménagement d'un cheminement doux. L'objectif de la commune est de pouvoir assurer le prolongement du chemin des Carrières.

Extension de l'emplacement réservé n°1 :

La commune souhaite étendre l'emplacement réservé n°1 à l'ensemble de la parcelle AD0092. Pour rappel, l'emplacement réservé a pour objet la réalisation d'équipements publics. La réserve passerait de 6142 m² à 7285 m².

Etat Initial de l'environnement :

ER8



Extrait géoportail

Le site visé est situé en zone urbaine : les espaces de circulation piétones sont actuellement situés en partie sur le domaine privé. L'objectif est donc l'acquisition de ces espaces pour un aménagement au profit des piétons.

ER9



Extrait géoportail

Le site concerné par le projet d'ER9 est composé de parcelles cultivées et d'une parcelle boisée. Le cheminement est envisagé à l'Ouest de la haie existante.

Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique



Extrait géoportail

L'extension de l'ER1 concerne un espace libre non bâti, enherbé :



Vue sur la parcelle 92 (Source : google street view)

Evaluation des incidences pour l'ER8 :

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Nulle	Pas d'espaces agricoles / Pas de sites pollués
Paysage urbain et patrimoine	Nulle	En dehors des périmètres de protection des abords des Monuments Historiques En cœur de bourg A l'écart du site classé (parc du château du Val des Roquers)
Biodiversité	A minima	Contexte urbain / Absence de zones humides avérées
Risques naturels	A minima	Zone inondable : néant Remontée de nappe : profondeur de la nappe entre 1 et 5 mètres, voire plus Aléa faible pour le retrait /gonflement des argiles pour le site Site non concerné par le PPRm de la Basse Vallée de l'Orne et le PPR Miniers du bassin de May sur Orne
Nuisances et pollutions	Nulle	-
Urbanisation / Desserte	Positive	Aménagement et mise en valeur des espaces au profit des piétons

Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique

Evaluation des incidences pour l'ER9 :

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Faible	Consommation d'espaces sur une surface de 2646 m ²
Paysage urbain et patrimoine	Nulle	En dehors des périmètres de protection des abords des Monuments Historiques A l'écart du site classé (parc du château du Val des Roquers)
Biodiversité	Faible	Absence de zones humides avérées Maintien de la haie et des boisements existants
Risques naturels	Faible	Zone inondable : néant Remontée de nappe : néant Aléa faible à nul pour le retrait /gonflement des argiles pour le site Aléa faible pour le risque affaissement dans le PPR Miniers Site non concerné par le PPRm de la Basse Vallée de l'Orne
Nuisances et pollutions	A minima	Dans le périmètre de protection rapproché du captage de l'Orne
Urbanisation / Desserte	Positive	Développement des cheminements doux sur le territoire communal

Evaluation des incidences pour l'ER1 :

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Faible	Aménagement en cœur de bourg – absence d'impact sur l'activité agricole
Paysage urbain et patrimoine	Nulle	En dehors des périmètres de protection des abords des Monuments Historiques A l'écart du site classé (parc du château du Val des Roquers)
Biodiversité	Faible	Hors zones humides ou d'intérêt écologique
Risques naturels	Faible	Zone inondable : néant Remontée de nappe : profondeur de la nappe entre 0 et 2.5 mètres, voire plus Aléa faible pour le retrait /gonflement des argiles pour le site Site non concerné par le PPRm de la Basse Vallée de l'Orne et le PPR Miniers du bassin de May sur Orne
Nuisances et pollutions	A minima	-
Urbanisation / Desserte	Positive	Projet d'intérêt général au profit du développement des équipements publics

Mesure E / R / C :

Dans le cadre de la présente modification, la commune a souhaité compléter l'identification du réseau de haies. La haie située le long de l'ER9 est ainsi nouvellement identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique

Modification du PLU :

Mise à jour de la liste des emplacements réservés sur le règlement graphique :

Les modifications et ajustements apparaissent en rouge dans le tableau ci-dessous :

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Equipement public	Commune	6142 m² 7285 m²
2	Piste cyclable	Commune	422m*4m
3	Accès canalisation	Commune	400m*2m
4	Bassin de rétention	Commune	3772 m ²
5	Piste cyclable	Commune	850m*6m
6	Piste cyclable	Commune	880m*6m
7	Piste cyclable	Commune	860m*6m
8	Aménagement des abords de chaussées	Commune	214 m²
9	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	2646 m² - largeur 5 m

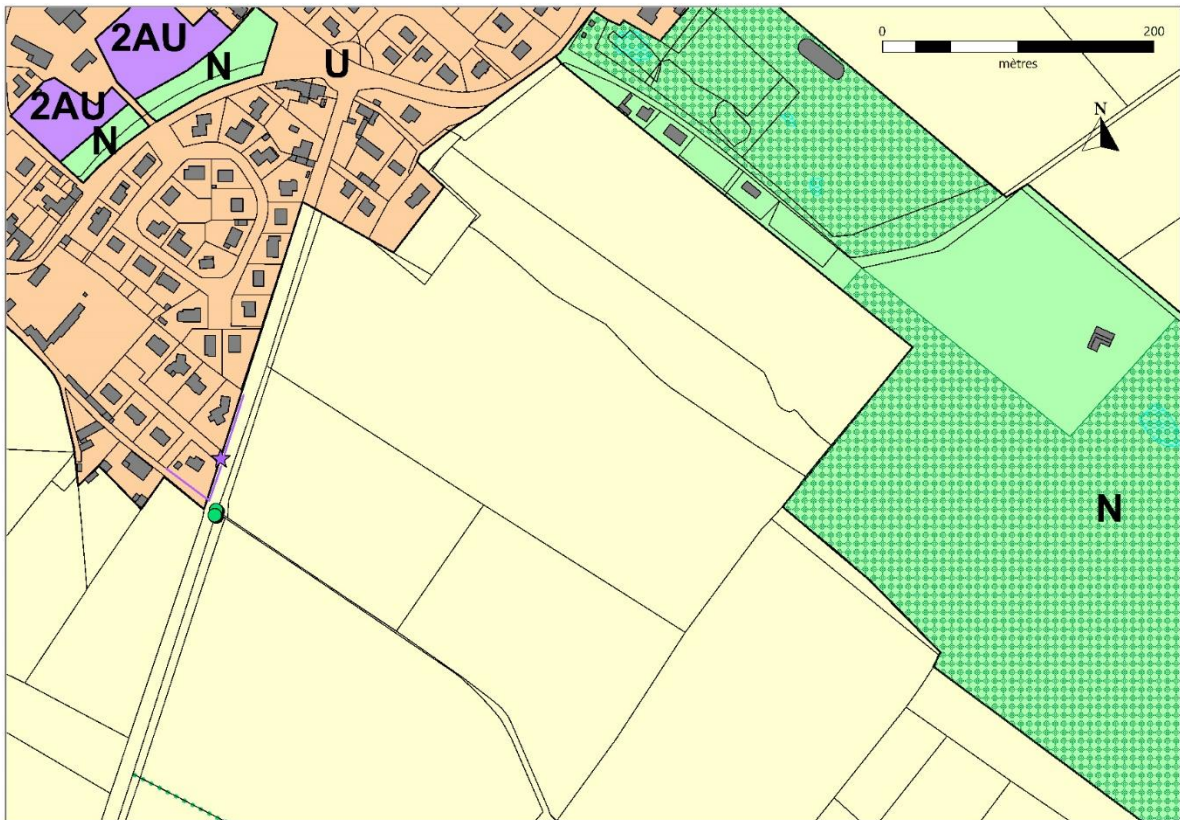
Modification du règlement graphique

Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

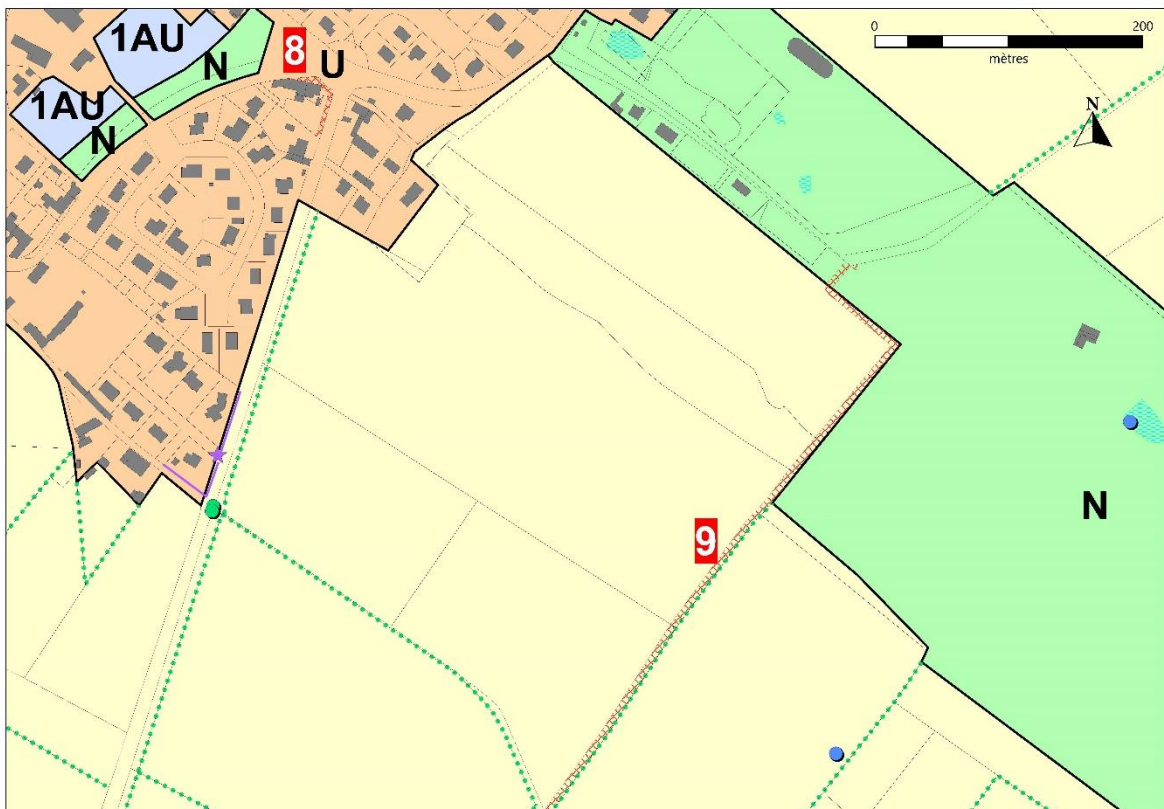
Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique

Avant modification :



Après modification :

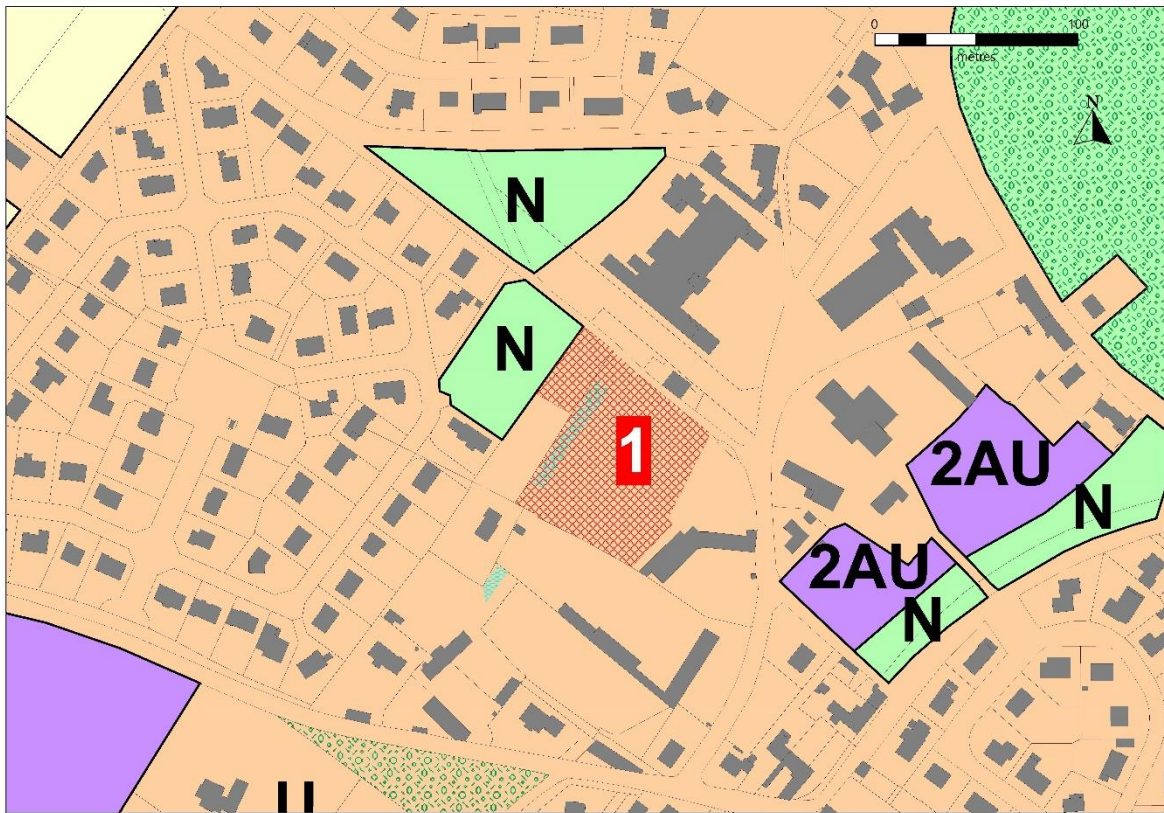


Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

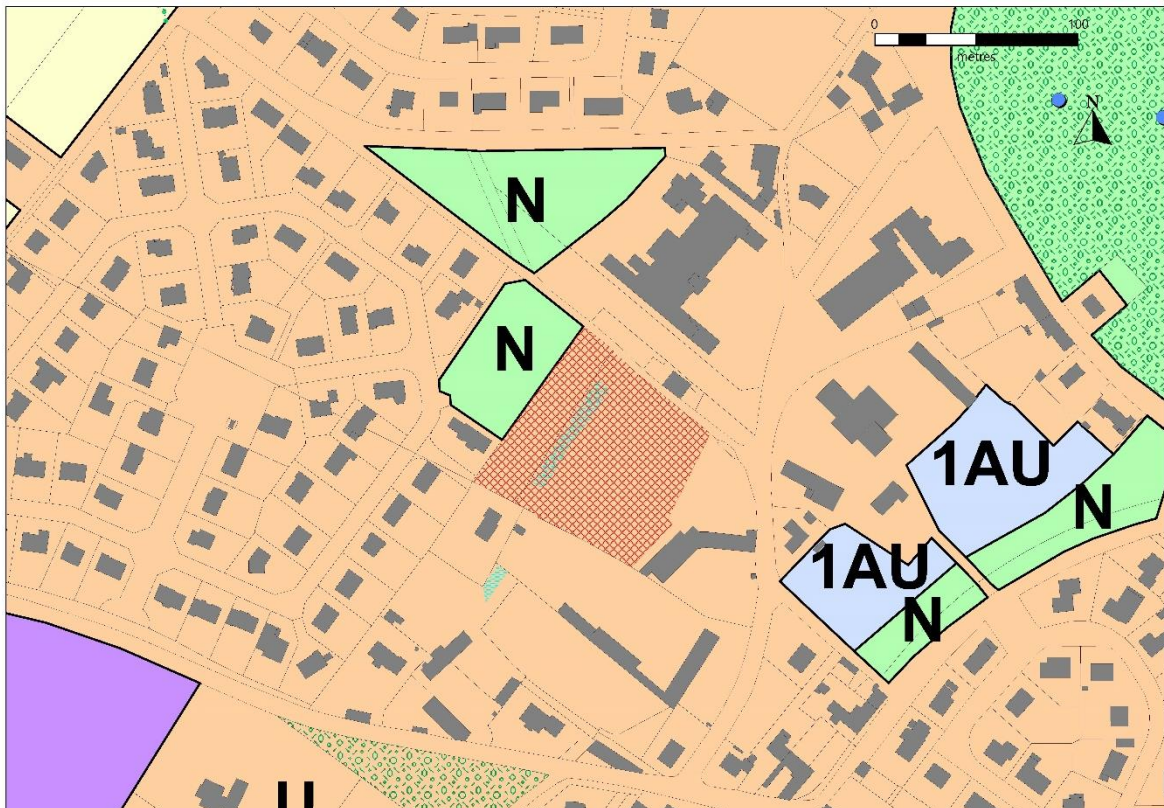
Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique

Avant modification :



Après modification :



3. Compléter l'identification des éléments remarquables du paysage (haies, chemins, mares, etc...) et des espaces boisés classés

Projet :

La commune souhaite compléter l'identification du patrimoine paysager, correspondant soit à des espaces boisés (réseau de haies et boisements), soit à des sites et secteurs (chemins et mares) pour des motifs d'ordre écologique.

Ce point de la modification vise donc à compléter :

- L'identification du patrimoine paysager au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme pour le réseau de haies, le réseau de mares et quelques chemins.
- L'identification des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme.

La commission environnement a travaillé sur ce point en se basant :

- Sur le travail de recensement des mares réalisé par la Communauté de Communes des Vallées de l'Orne et de l'Odon, en mars 2023, grâce au Programme Régional d'Actions en faveur des Mares de Normandie (PRAM). Toutes les mares issues de ce recensement sont ainsi identifiées, à l'exception de celles situées à moins de 100 mètres des habitations.
- Sur la connaissance d'un ornithologue qui a mis en évidence la nécessité de protéger davantage le réseau de haies et les espaces boisés en raison de la présence d'oiseaux nicheurs appartenant à la liste rouge des espèces menacées.
- Sur le travail de replantation mené par le Conseil Départemental du Calvados : les haies nouvellement créées ou programmées sont ainsi nouvellement identifiées.

Modification du PLU

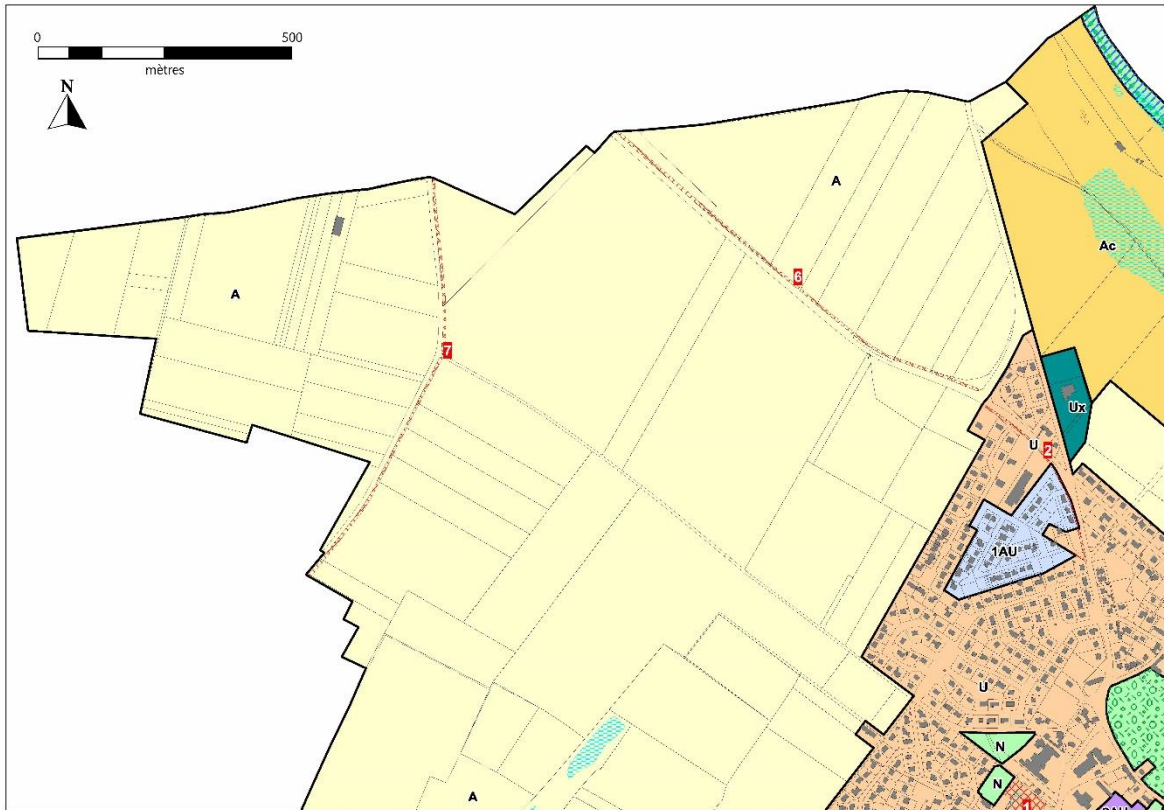
⇒ *Ajustement du règlement graphique via :*

- Des compléments à l'identification du réseau de haies (L.151-23)
- Des compléments à l'identification des boisements (EBC – L113.1)
- L'ajout de l'identification des mares (L.151-23)
- L'ajout de l'identification des chemins (L.151-23)

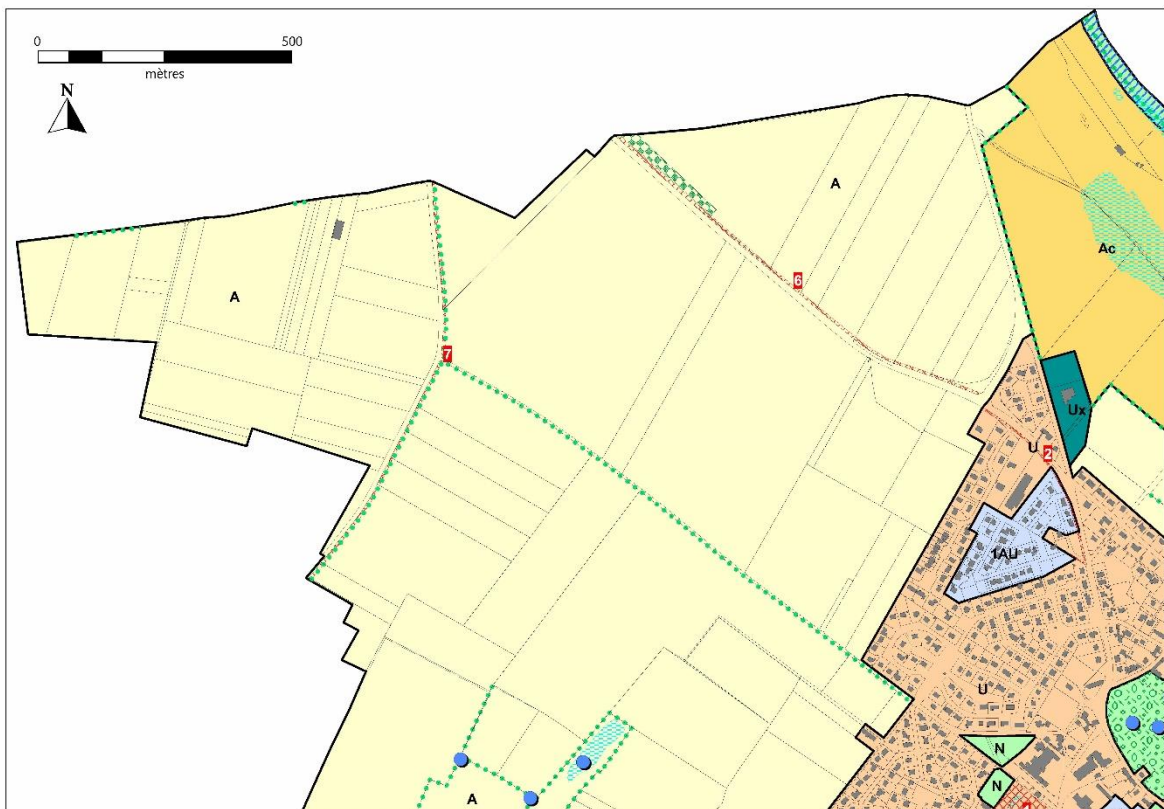
Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique



Avant modification

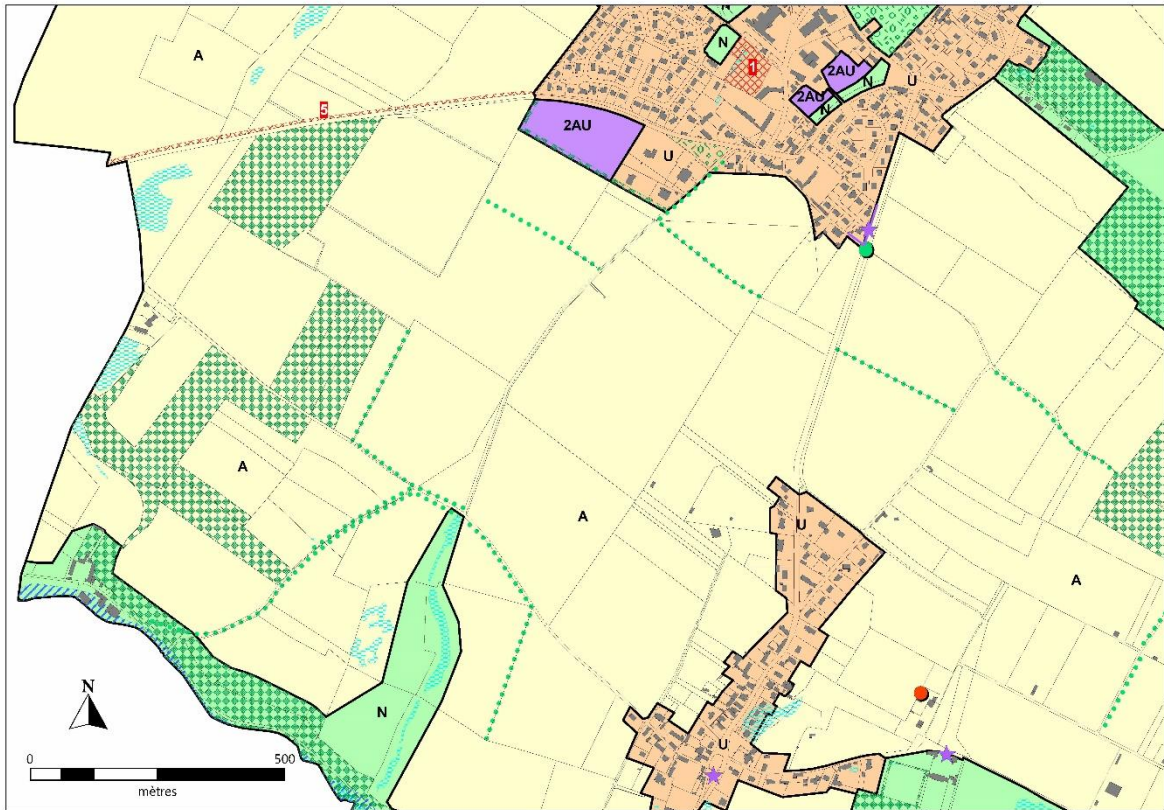


Après modification

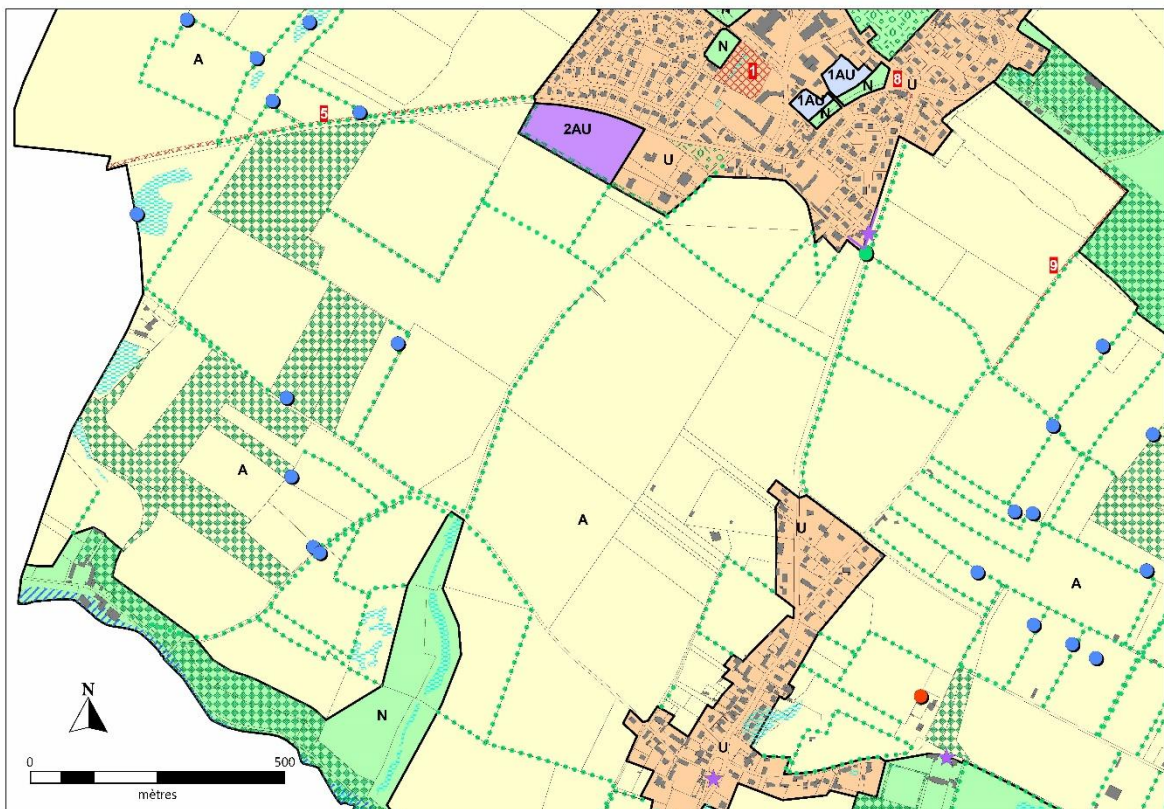
Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique



Avant modification

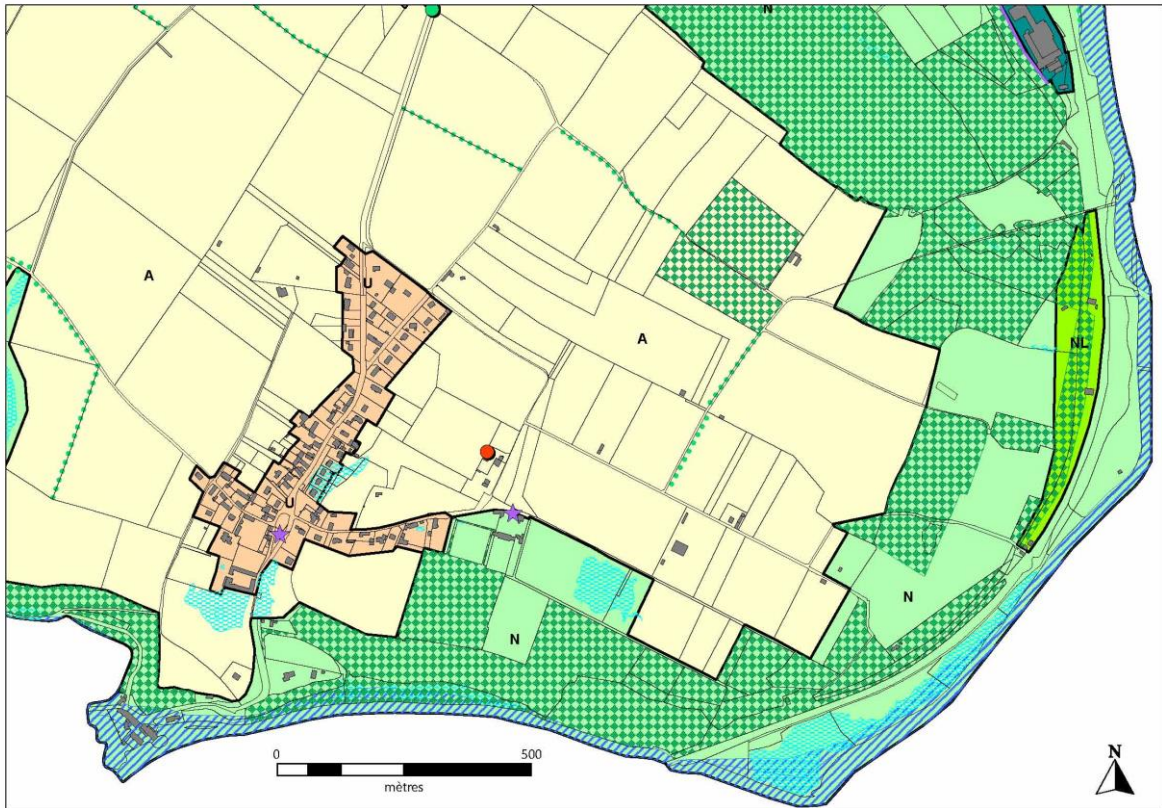


Après modification

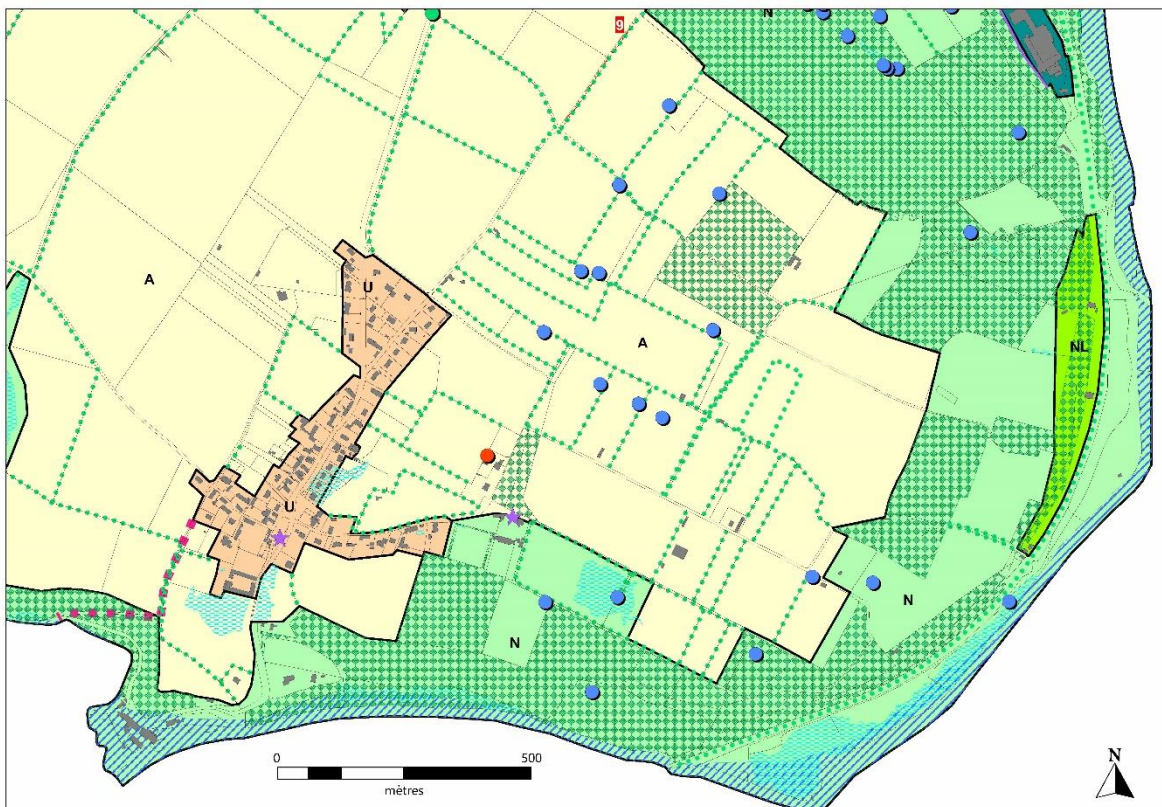
Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique



Avant modification

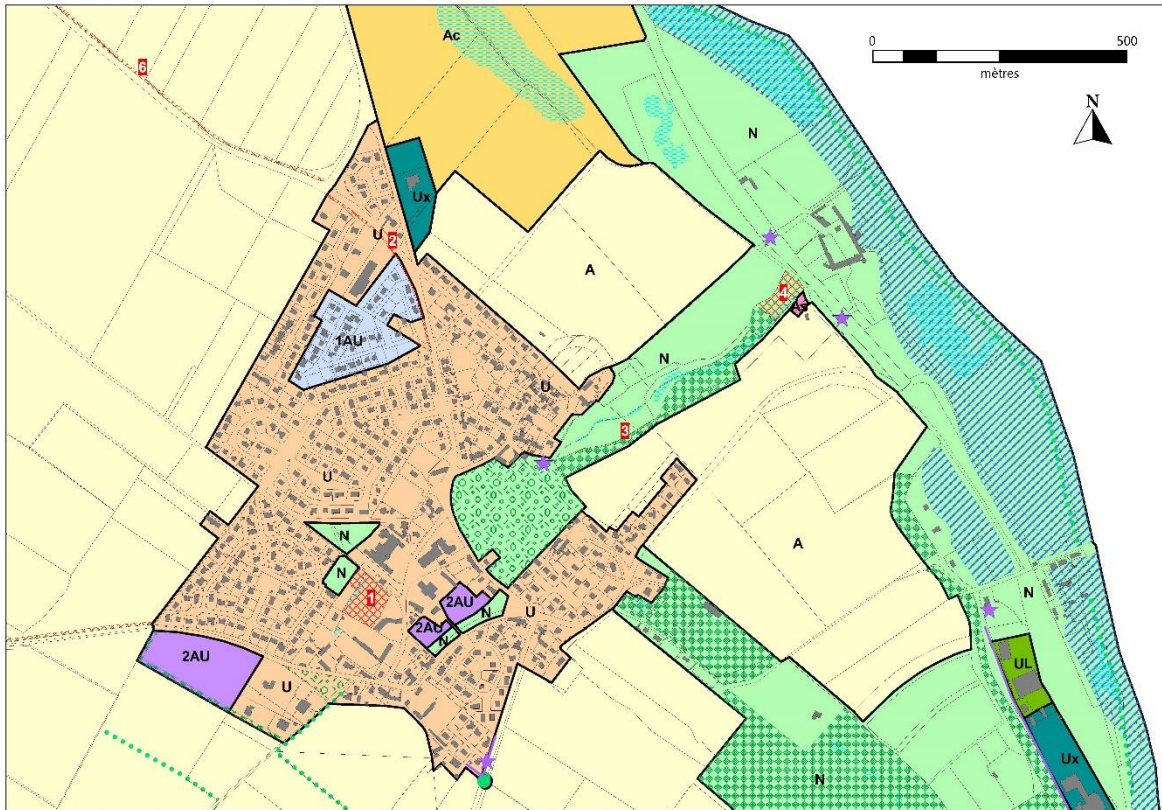


Après modification

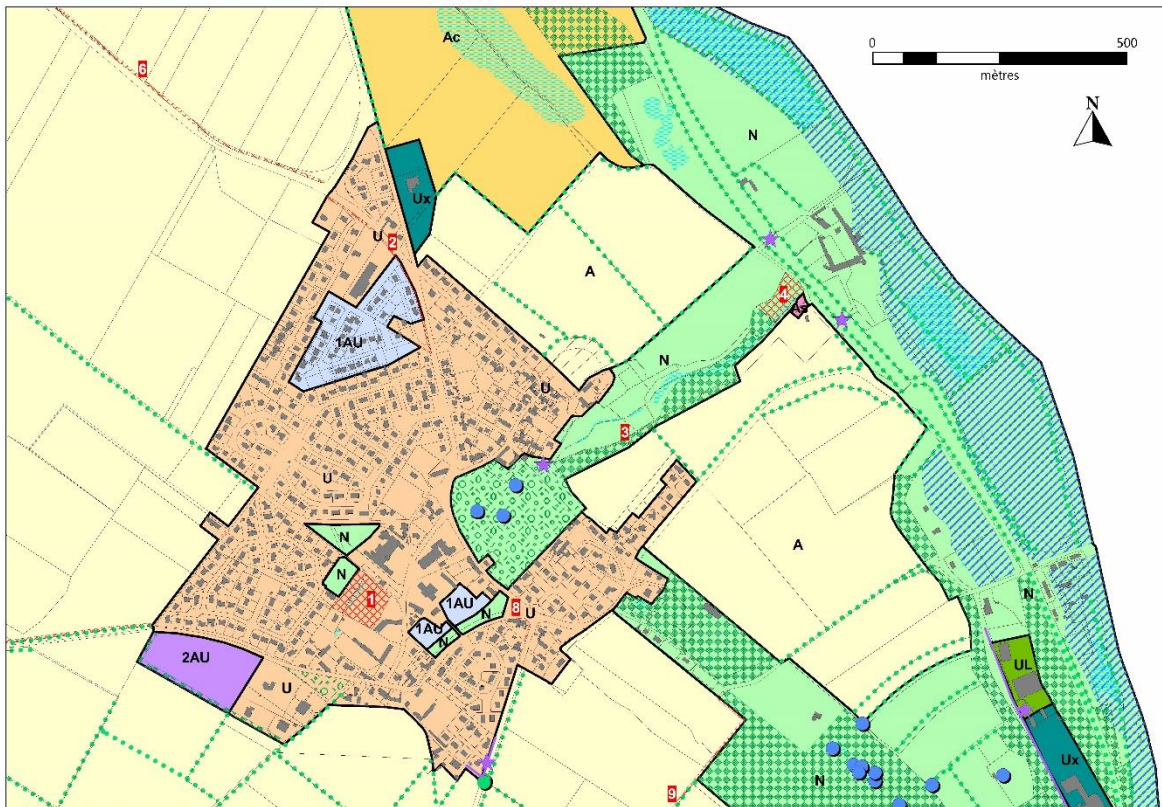
Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique



Avant modification



Après modification

4. La correction d'une erreur matérielle

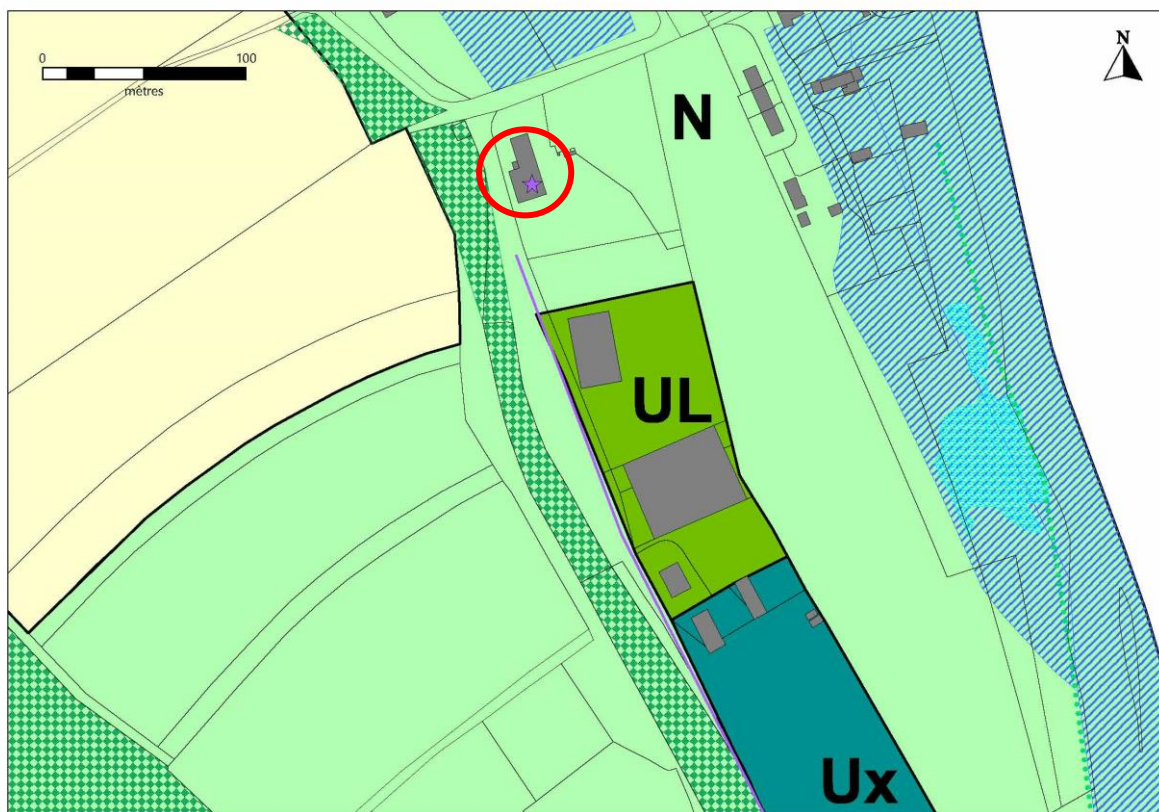
Projet :

La commune souhaite corriger une erreur matérielle concernant l'identification des éléments du patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
La maison en brique du quartier de la gare a été mal positionnée sur le règlement graphique.

Modification du PLU :

Ajustement du règlement graphique

Avant modification :

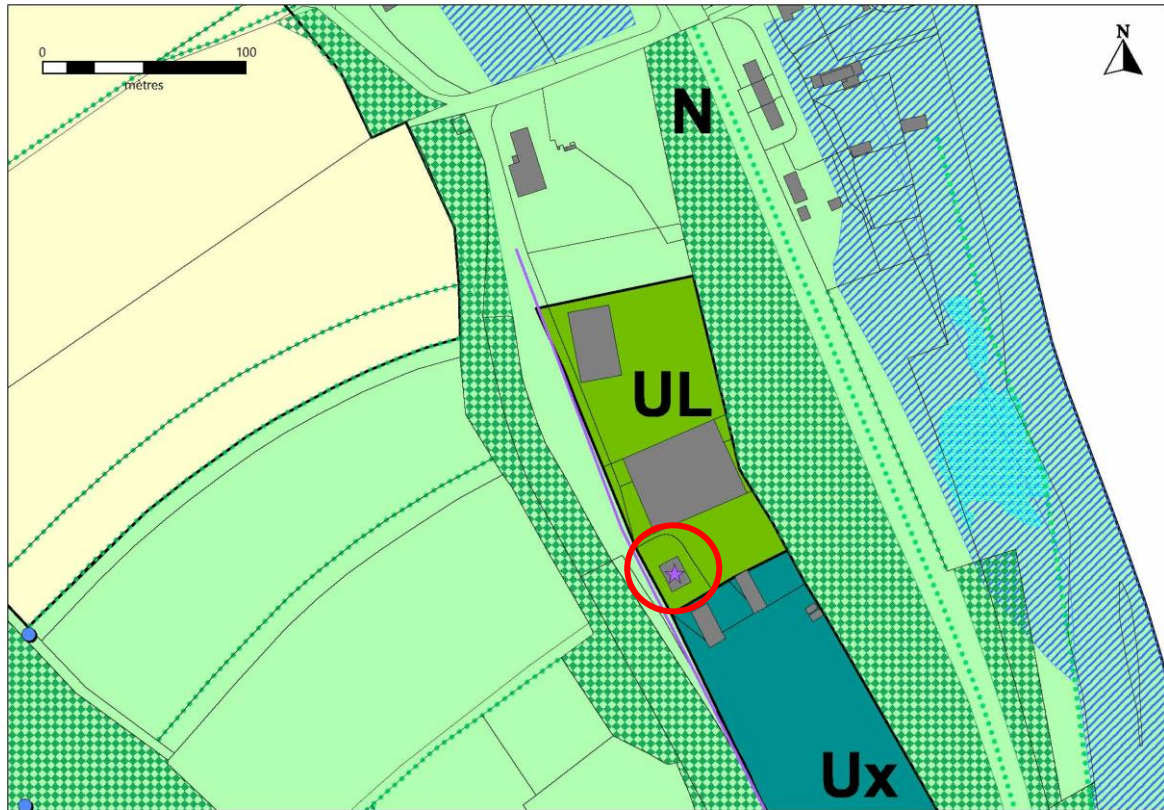


Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique

Après modification :



5. Ajustement de la limite des zones urbaines au bénéfice de la zone A et/ou N

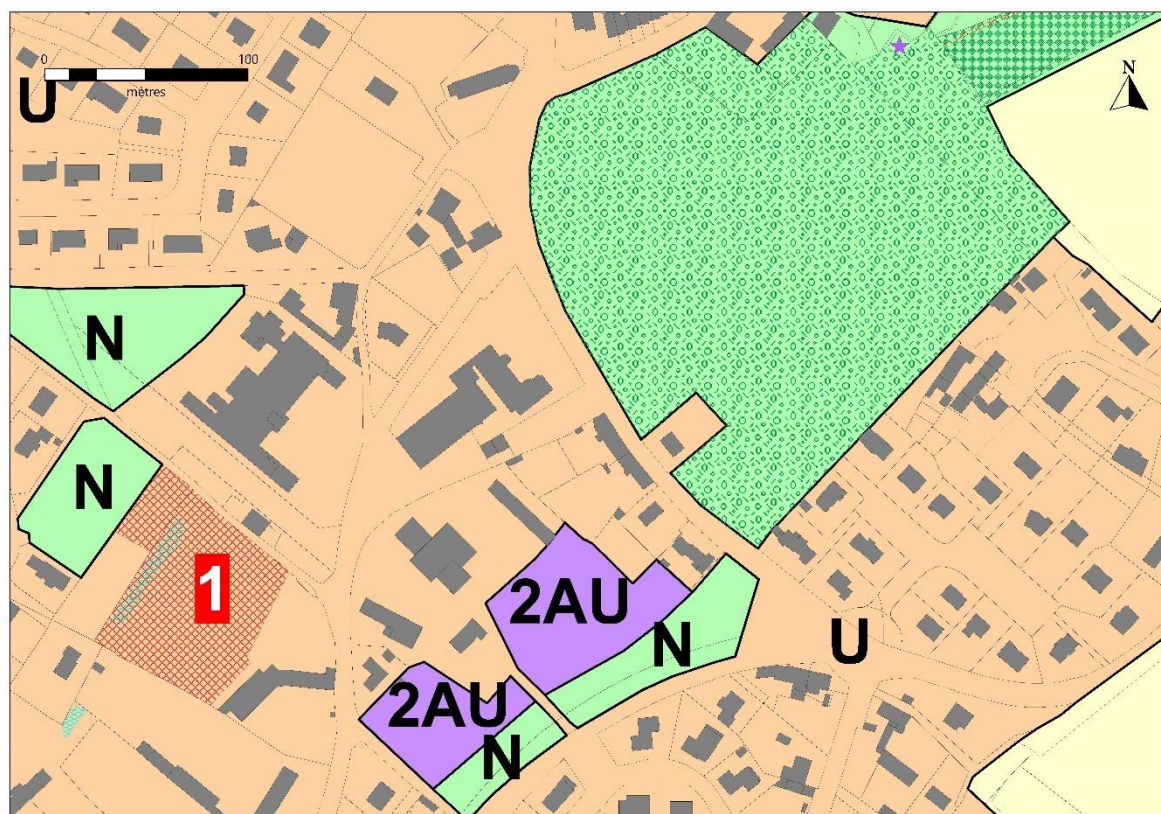
Projet :

La commune souhaite ajuster à la marge les limites de la zone urbaine au bénéfice des zones agricoles et naturelles, afin :

- D'appliquer une profondeur de constructibilité équitable entre tous les concitoyens, notamment sur l'aire urbaine de BULLY ;
- De préserver un accès agricole de toute urbanisation (BULLY) ;
- Et également de limiter la constructibilité aux abords de la ZNIEFF de type II de la Vallée de l'Orne.

Modification du PLU :

Ajustement du règlement graphique

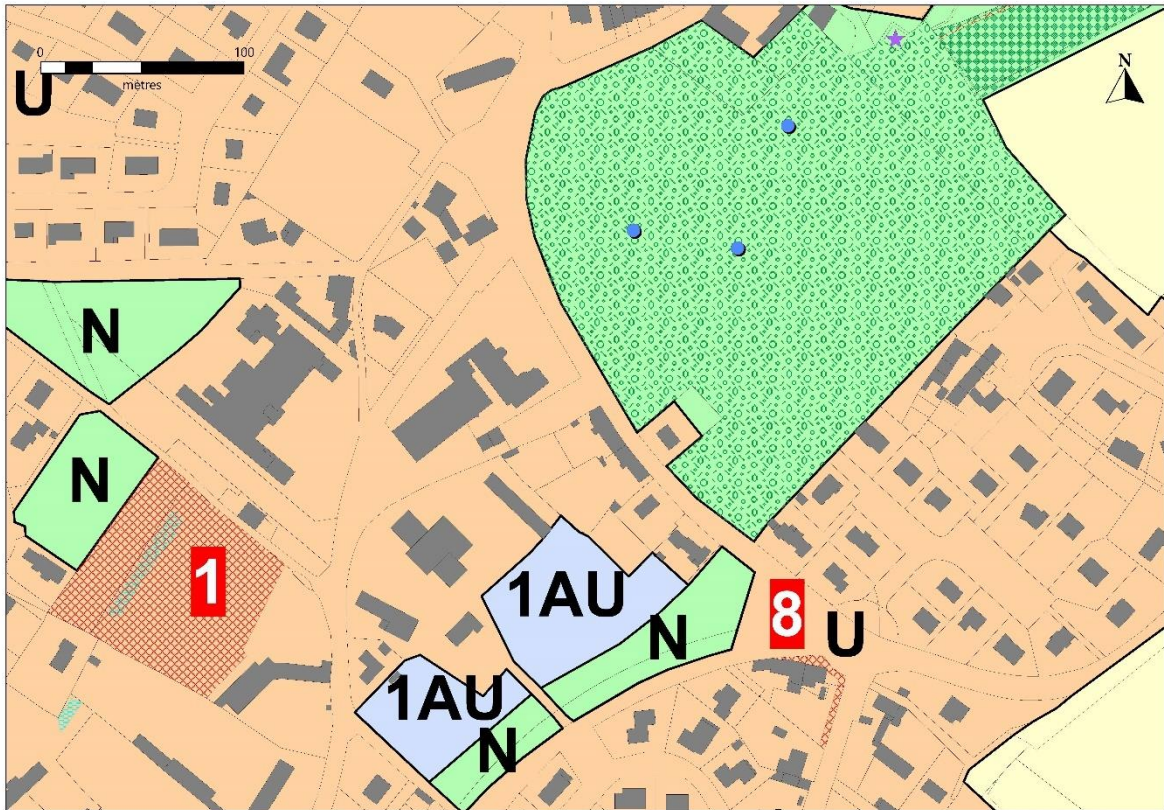


Après modification :

Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

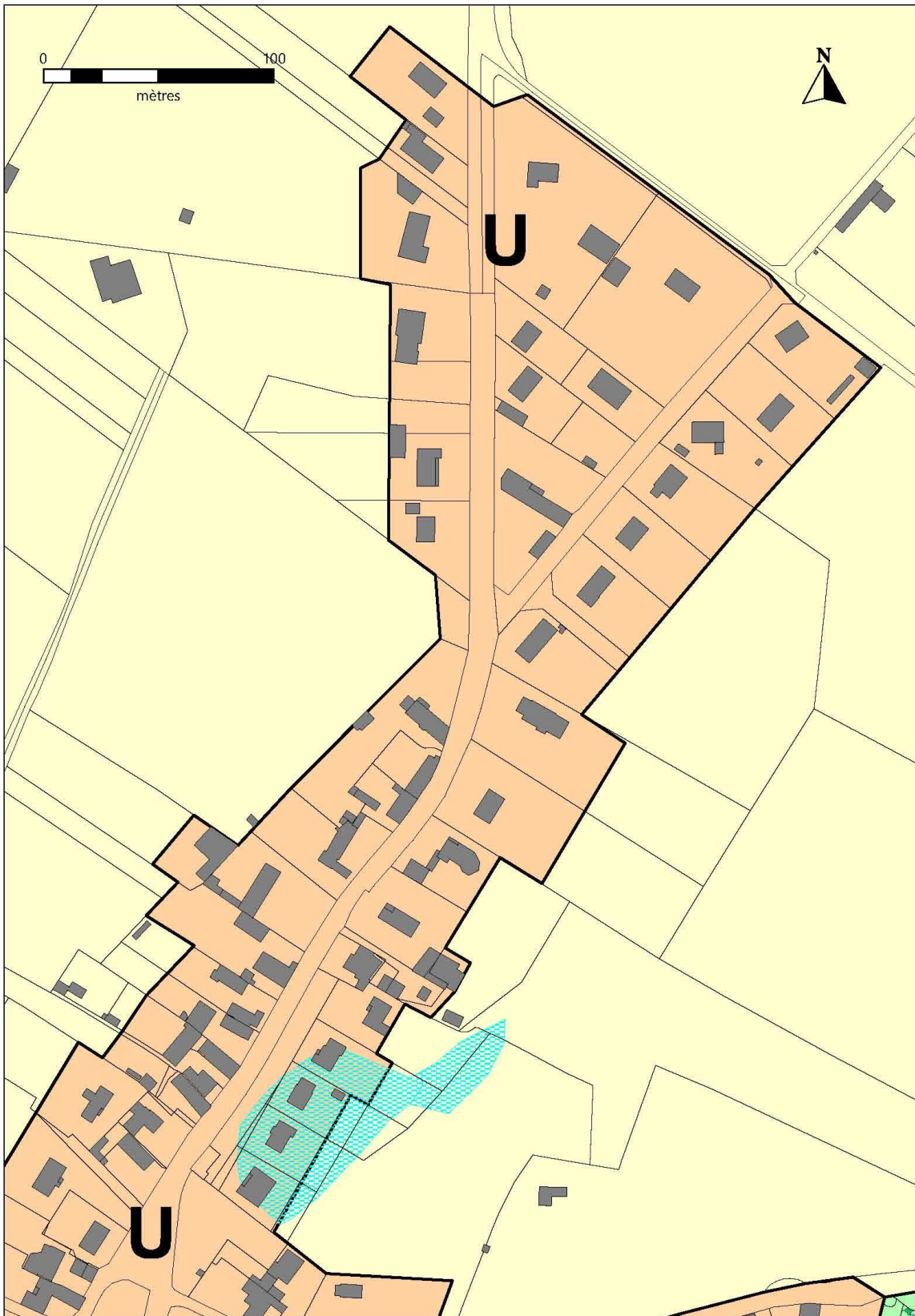
Modification du règlement graphique



Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

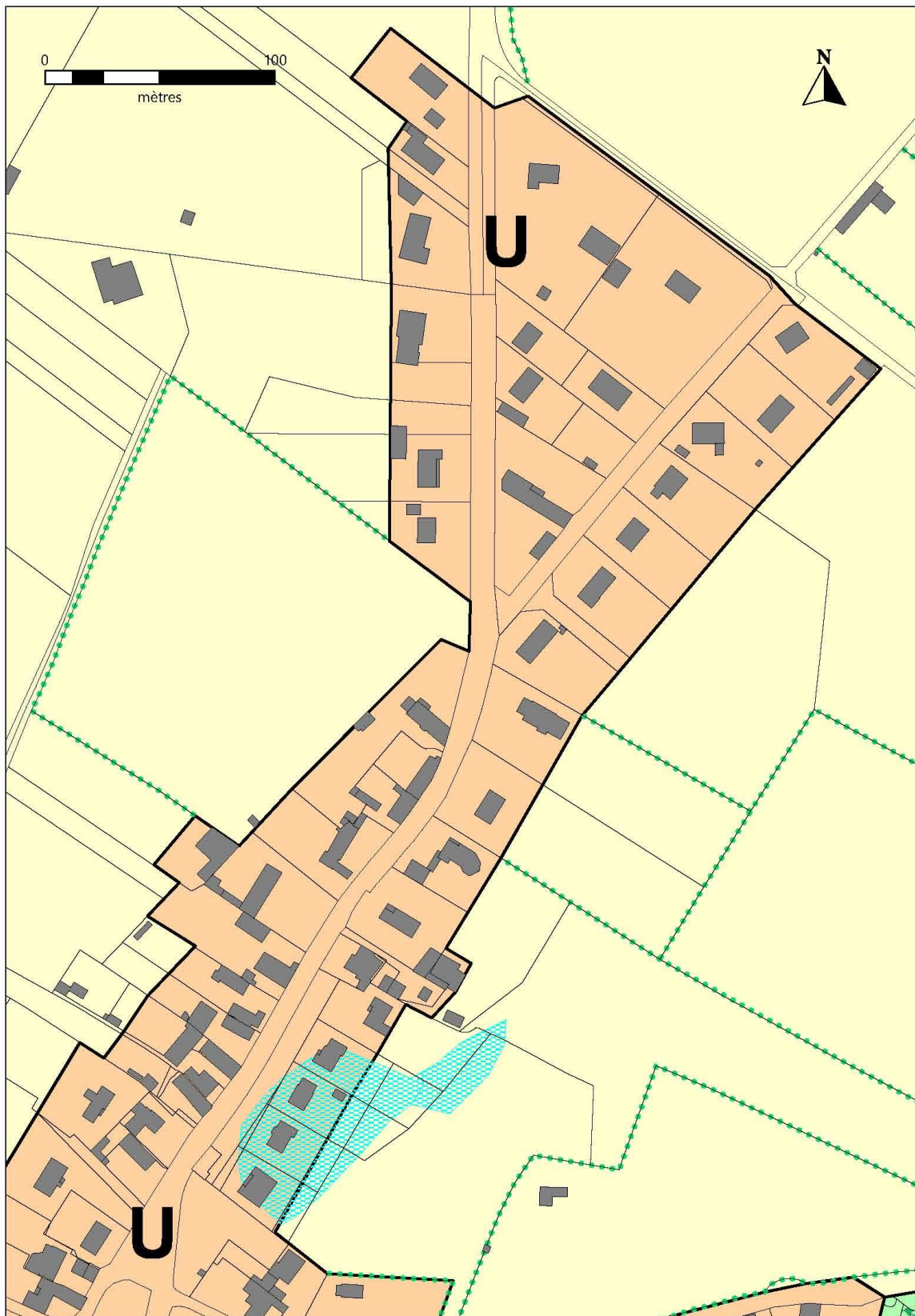
Modification du règlement graphique



Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement graphique



Modification du règlement écrit

Le projet :

Le règlement est revu pour prendre en compte les précisions, corrections ou ajouts suivants.

⇒ **Cadrer les destinations et sous destinations autorisées au sein des zones Ux**

Le quartier de la gare accueillait historiquement deux entreprises importantes pour le territoire communal. Lors de l'élaboration du PLU, une partie du quartier de la gare a été définie au sein d'une zone UI pour favoriser un projet à vocation touristique (habitat de loisirs), l'autre partie a été maintenue à vocation économique.

Suite à un accident mortel en juin 2018, l'entreprise industrielle située au sein de la zone Ux a cessé toute activité. La reconversion du site inquiète l'équipe municipale. Elle souhaiterait que la future activité et occupation du sol sur ce site ne génèrent pas d'impacts supplémentaires.

L'article 1 permet déjà d'exclure tous usages autres que ceux liés aux commerces et activités de service : les sous destinations industrie et entrepôt y sont ainsi interdite

L'article 2 de la zone U est, dans ce contexte, repris à la marge pour encadrer les futures activités et utilisations du sol.

⇒ **Favoriser la mise en œuvre des zones d'accélération des énergies renouvelables au sein de la zone Ac**

Dans le cadre de la loi APER, la commune a choisi de définir une zone d'accélération des énergies renouvelables pour le photovoltaïque au sol au sein de la zone Ac de son PLU (carrière). Afin de favoriser cette mise en œuvre, il est proposé de compléter le règlement écrit de la zone A, et notamment son article 2.

Aussi, le paragraphe informatif au début du règlement de la zone A doit être actualisé :

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Ac : secteur identifiant la carrière - zone d'accélération des énergies renouvelables (photovoltaïque)

- As : secteur identifiant la station d'épuration

- ⇒ **Faire évoluer l'article 7 des zones U et 1AU pour favoriser une densification douce des espaces déjà bâtis et pour apporter des dispositions spécifiques aux constructions existantes et aux annexes**
- ⇒ **Ajuster les règles pour imposer que les espaces de stationnement des parcelles privées demeurent ouverts sur l'espace public (non clôturés)**
- ⇒ **Ajuster les règles relatives aux clôtures pour permettre le passage de la petite faune**
- ⇒ **Rendre plus souple le paragraphe sur les éléments techniques (article 11) afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables.**

Modification du PLU

Ajustement du règlement écrit

Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

AVANT	APRES
ARTICLE U2	ARTICLE U2
<i>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</i>	<i>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</i>
<p>(...)</p> <p>En secteur Ux, sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations à usage commercial et artisanal • L'aménagement et l'extension des bâtiments existants • La reconstruction après sinistre • Les aires de stationnement 	<p>(...)</p> <p>En secteur Ux, sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations à usage commercial et artisanal destination de commerce et activités de service • L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sous réserve d'être à destination de commerce et activités de service • La reconstruction après sinistre sous réserve d'être à destination de commerce et activités de service • Les aires de stationnement

AVANT	APRES
ARTICLE A2	ARTICLE A2
<i>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</i>	<i>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</i>
<p>(...)</p> <p>En secteur Ac, sont uniquement admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'exploitation des carrières • Les constructions et installations nécessaires aux activités de traitement des matériaux de carrière • Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>En secteur Ac, sont uniquement admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'exploitation des carrières • Les constructions et installations nécessaires aux activités de traitement des matériaux de carrière • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la sécurité des systèmes de production d'énergie photovoltaïque, ainsi que les clôtures et les pistes de circulation qui leur sont liées. • Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone • (...)

Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

AVANT	APRES
ARTICLE U7 et 1AU7	ARTICLE U7 et 1AU7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
<ul style="list-style-type: none">Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général, ni aux constructions de moins de 20m².	<p>Règle générale</p> <ul style="list-style-type: none">les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.Les constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0.5 mètre. <p>L'implantation des constructions principales (hors annexes) en retrait est obligatoire :</p> <ul style="list-style-type: none">Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 4m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N). <p>Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Constructions existantes <p>L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général, ni aux constructions de moins de 20m².

Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

AVANT	APRES
ARTICLE U11 et 1AU11	ARTICLE U11 et 1AU11
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
<p>(...)</p> <p><u>Eléments techniques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. - Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades). <p><u>Les clôtures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures pleines sont autorisées à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble. - Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales. - La hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. - Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal. <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p><u>Eléments techniques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. - Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades). <p><u>Les clôtures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures pleines sont autorisées à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble. - Les espaces de stationnement privés ouverts sur le domaine public ne doivent pas être clôturés. - Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales. - La hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. - Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal. - Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune. <p>(...)</p>

Commune de FEUGUEROLLES-BULLY

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

AVANT	APRES
ARTICLE U12 et 1AU12	ARTICLE U12 et 1AU12
Stationnement	Stationnement
<ul style="list-style-type: none">- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques. 2 emplacements sont demandés par logement.- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs	<ul style="list-style-type: none">- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques. 2 emplacements sont demandés par logement.- Pour être prises en compte, les places requises seront aménagées sur un espace non clos de façon à permettre le stationnement en dehors de la voie publique : ces dispositions ne s'appliquent pas aux parkings collectifs ou publics.- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs