

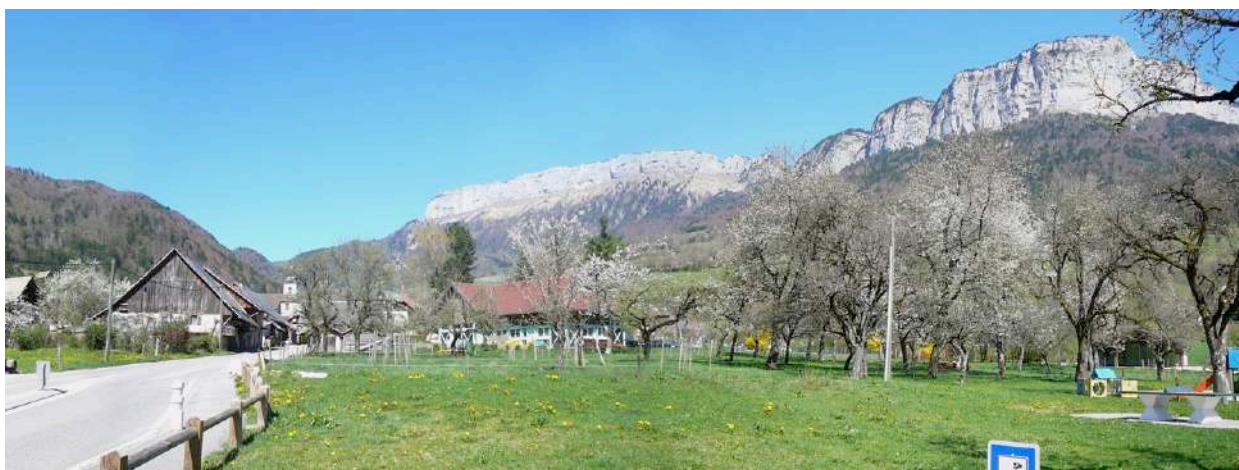
Commune de DINGY SAINT CLAIR

DÉPARTEMENT DE HAUTE SAVOIE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

APPROBATION



1 - Additif au rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 17 février 2017

Modification simplifiée N°1 du PLU prescrite par arrêté municipal en date du 18 mars 2019

Vu pour être annexé à la délibération
approuvant la modification simplifiée
N°1 en date du

Le Maire,



P. GAUDIN Paysagiste d.p.l.g. - R. BENOIT Architecte d.p.l.g. - D. GOUIN Architecte d'intérieur
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**

Espace Entreprise Mâcon-Loché - 128, rue Pouilly Vinzelles - 71000 MACON - Tél : 03 85 38 46 46 - Fax 03 85 38 78 20 - Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

SOMMAIRE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE	1
PRESENTATION GENERALE	2
LA SITUATION	2
HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
LES RAISONS DE LA MODIFICATION	3
DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	3
EVOLUTION DE L'OAP DE LA ZONE UX DE GLANDON	8
PRESENTATION DU SECTEUR DE L'OAP	8
EVOLUTION DE L'OAP	9
EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UX	12
EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT	15
EVOLUTION DE L'OAP DE LA ZONE AU « SECTEUR NORD »	36
PRESENTATION DU SECTEUR DE L'OAP	36
EVOLUTION DE L'OAP	38
INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	41
1° LES ZONES REGLEMENTAIRES ET D'INVENTAIRES ET BIODIVERSITE	41
2° INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	43

Contexte réglementaire

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de DINGY-SAINT-CLAIR et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa modification N°1, conformément aux dispositions de l'article 153-45 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-45 :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale 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. »

Article L153-40 :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

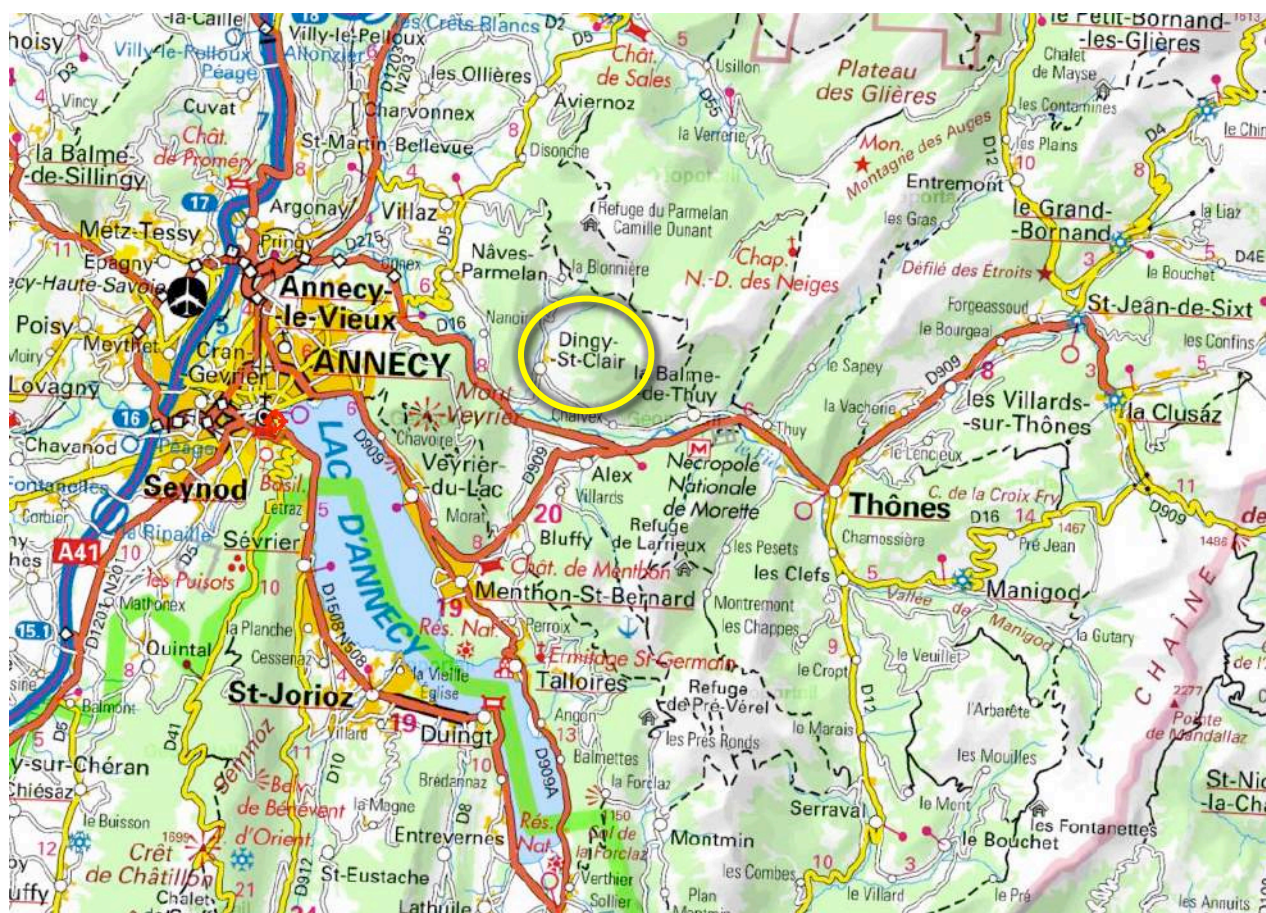
Article L153-47 :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Présentation générale

La situation

La commune de DINGY-SAINT-CLAIR se situe dans le département de Haute-Savoie en région Rhône-Alpes. Elle est située à une dizaine de kilomètres à l'Est de la ville de Annecy (préfecture du département de Haute-Savoie) et à une dizaine de kilomètres au Nord-Ouest de la ville de Thônes.



Source Géoportail

Le territoire de DINGY-SAINT-CLAIR présente une superficie de 3 403 hectares pour une population de 1 395 habitants (INSEE 2015).

La commune appartient à la Communauté de Communes des Vallées de Thônes.

Historique du document d'urbanisme de la commune

La commune de DINGY-SAINT-CLAIR dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2017.

La procédure de modification simplifiée N°1 du PLU a été prescrite par arrêté municipal en date du 18 mars 2019.

Les raisons de la modification

1 - Evolution de l'OAP de la zone UX de Glandon

La commune de DINGY-SAINT-CLAIR souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme de manière à faire évoluer l'Orienta**tion** d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone UX de Glandon afin de mieux l'adapter aux projets actuels de développement de l'activité. En particulier, le déblocage partiel de l'OAP devra être rendu possible afin de permettre la réalisation d'un projet ne couvrant pas la totalité de l'enveloppe foncière.

Il est donc nécessaire de faire évoluer l'Orientation** d'Aménagement et de Programmation de manière à permettre une plus grande souplesse quant à son urbanisation.**

2 - Evolution du règlement

Il s'agira de faire évoluer le règlement écrit de manière à prendre en compte l'expérience acquise au niveau de son application depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en 2017.

3 - Evolution de l'OAP de la zone AU « Secteur Nord »

Il s'agira également au cours de cette modification simplifiée N°1 du PLU de faire évoluer l'OAP de la zone AU « Secteur Nord » afin d'augmenter le nombre de logements possiblement réalisables.

Il est donc nécessaire de faire évoluer l'Orientation** d'Aménagement et de Programmation de manière à permettre une meilleure maîtrise de la consommation de l'espace en augmentant la densité de logements admise.**

Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée N°1 du PLU a été prescrite par arrêté municipal en date du 18 mars 2019.

Une demande dite « cas par cas » a été faite le 23 avril 2019 auprès de la MRAE afin de savoir si celle-ci considèrerait nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale.

Dans son avis en date du 17 juin 2019, la MRAE a indiqué que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Le dossier de modification simplifiée N°1 du PLU a été ensuite notifié à l'ensemble des Personnes Publiques Associées. Dans ce cadre quatre avis ont été reçus de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Communauté de communes de la vallée de Thônes, de la DDT et du Département.

Ces avis ont été joints au dossier mis à disposition du public par décision du conseil municipal (délibération du 23 mars 2019) du 1^{er} juillet au 2 août 2019.

Au cours de cette mise à disposition du public, cinq observations ont été faites.

Avis des Personnes Publiques Associées

Avis de la CCI

La CCI donne un avis favorable. Elle rappelle sa position formulée en 2016 à propos du règlement de la zone UX, proposant que les commerces ne soient autorisés en zone UX que s'ils ont un lien direct avec une activité de production présente sur le site.

Réponse de la commune : le principe retenu dans le PLU approuvé en 2017 est conservé. La modification n'a pas pour objet de modifier ce principe.

Avis de la CC Val de Thônes

La CCVT donne un avis favorable à la modification simplifiée N°1 du PLU. Elle rappelle que le plan de zonage général devra être réintégré au dossier afin de faire apparaître la création du secteur UXa sur la zone de Glandon. Elle demande aussi qu'un paragraphe soit intégré au début du règlement de la zone UX pour décrire le secteur UXa. L'OAP devra être corrigée dans le même sens.

Réponse de la commune : Les points de forme (UXa sur le plan de zonage et dans le paragraphe en tête du règlement de la zone UX) pourront être réintégrés.

Avis de la DDT

La DDT rappelle que le plan de zonage général devra être réintégré au dossier afin de faire apparaître la création du secteur UXa sur la zone de Glandon. Elle demande aussi qu'un paragraphe soit intégré au début du règlement de la zone UX pour décrire le secteur UXa. L'OAP devra être corrigée dans le même sens.

Elle demande que la vocation commerciale d'une partie de la zone du Glandon ne soit pas confirmée afin d'aller dans le sens de son avis sur le SCoT en cours de révision dans lequel il demande que l'ouverture au commerce de la zone de Dingy Saint Clair soit proscrite.

Réponse de la commune : Le SCoT actuellement opposable, sur la base duquel a été établi le PLU, ne s'oppose pas à l'accueil de commerce sur la zone de Glandon. De ce fait le PADD indique la vocation commerciale de la zone de Glandon. Une évolution sur ce point supposerait donc une réécriture du PADD et donc une révision du PLU et ne peut donc entrer dans le cadre de la procédure de modification simplifiée en cours qui précise simplement les principes retenus dans le PLU de 2017.

En tout état de cause, lorsque le nouveau SCoT sera opposable, la commune devra alors, en fonction de son contenu, faire le point sur la compatibilité de son PLU avec les principes du SCoT.

Avis du département

Le département donne un avis favorable et invite la commune à prendre en compte les remarques suivantes :

- Limitation de nouveaux accès sur les routes départementales.

Réponse de la commune : L'OAP prévoit bien la limitation des nouveaux accès à la route départementale..

Observations faites lors de la mise à disposition du public

Observation N°1

M. Bosson fait remarquer que le nouveau secteur UXa n'apparaît pas sur le plan de zonage, dans l'en-tête du règlement de la zone UX et dans l'OAP.

Réponse de la commune : Ces erreurs formelles pourront être corrigées dans le dossier d'approbation.

Observation N°2

Mmes. Lagrange pense que les « souplesses » introduites pour les règles d'aspect « ne semblent pas de nature à permettre à la Mairie , au moment de la délivrance des permis de construire, de faire respecter ou de restaurer une unité au sein de chaque zone et dans le village dans son ensemble ».

Réponse de la commune : Il convient de noter que les modifications apportées à l'article 11 sont parfois plus contraignantes (matériaux nouveaux pour les annexes...) et parfois apporte un peu de souplesse, mais sans jamais remettre en cause les principes généraux retenus.

Les assouplissements apportés au règlement du PLU sont d'ordre technique et non architecturaux. Ils sont appuyés sur l'expérience et les nombreux échanges de l'examen des pré projets de constructions de particuliers qui a montré que certaines solutions interdites par le PLU pouvaient être en harmonie avec l'aspect traditionnel des bâtiments et du village.

Observation N°3

M. et Mme Zurecki trouvent que les modifications du règlement sont trop permissives.

Réponse de la commune : Voir réponse ci-dessus

Ils indiquent que l'additif au rapport de présentation n'est pas complété sur les incidences sur l'environnement.

Réponse de la commune : Les modifications portant sur des ajustements du règlement les incidences sur l'environnement de la modification sont pratiquement inexistantes. C'est d'ailleurs pourquoi la MRAE n'a pas considéré nécessaire de demander une évaluation environnementale.

Ce chapitre sera toutefois complété pour l'approbation, afin de montrer cette absence d'incidences.

Observation N°4

M. Tonga formule les deux observations suivantes :

- La densité étant portée à 36 logements à l'hectare, il conviendra d'ajuster le nombre de logements prévus en zone A et zone B.

Réponse de la commune : Cet oubli sera rectifié en rappelant que le nombre est donné à titre indicatif...

La mention de dimensions minimales 5m x 2,5m pour les places de stationnement nous paraît inapproprié dans des configurations de places doubles commandées, places en épi... Il propose de faire référence à la norme NF P 91 120

Réponse de la commune : La rédaction du règlement pourra être modifiée pour indiquer que, de façon exceptionnelle, des places de stationnement plus petites pourront être autorisées en cas de piliers/déboitement de porte...etc

Observation N°5

M. Monet formule les trois observations suivantes :

- Les chiffres du nombre de logement prévus en zone A et B ne sont pas ajustés avec le nouveau chiffre de 36 logements/hectare. Il demande si la nouvelle densité sera identique sur la zone A et la zone B

Réponse de la commune : Cet oubli sera rectifié en rappelant que le nombre est donné à titre indicatif... La densité est bien la même en zone A et en zone B. En cas d'aménagement des secteurs à des périodes différentes, la commune peut, dans le cadre du principe de « compatibilité » accepter de façon mineure une densité un peu plus haute ou un peu plus basse par secteur dans la mesure où la moyenne générale de la densité est tenue sur l'ensemble de la zone AU.

- Indique son attachement à ce qui sera construit et souligne qu'il n'a pas demandé d'assouplissement.

Réponse de la commune : Dont acte.

- Demande si la parcelle 478 fait l'objet de prescription particulière.

Réponse de la commune : La parcelle 478 appartient au secteur B, son aménagement doit être réfléchi dans le cadre de l'aménagement global du secteur B et répondre aux exigences pour le secteur B (dont le % minimum de logements aidés qui s'évalue sur le nombre de logements prévus sur le secteur B).

Corrections apportées au dossier au vu des avis des PPA et des observations faites lors de la mise à disposition du public

Au regard de l'analyse des avis des PPA et des observations faites lors de la mise à disposition du public, les corrections suivantes ont été apportées au dossier :

1d – Additif au rapport de présentation

L'additif au rapport de présentation est complété pour montrer l'absence d'incidence notable sur l'environnement de la modification.

2b - OAP

L'OAP est reprise pour faire apparaître le secteur UXa.

Elle est corrigée sur le nombre de logements des secteurs A et B pour l'OAP du centre bourg Nord.

3 - Plan de zonage

Les plans de zonage 3a (plan d'ensemble) et 3b (zonage centre) et 3c (Chef-lieu) sont modifiés pour faire apparaître le nouveau secteur UXa.

4 - Règlement

Le paragraphe en en tête du règlement de la zone UX est repris pour décrire le nouveau secteur UXa.

Les articles 16 sont modifiés pour indiquer un assouplissement possible sur les dimensions des places de stationnement.

Evolution de l'OAP de la zone UX de Glandon

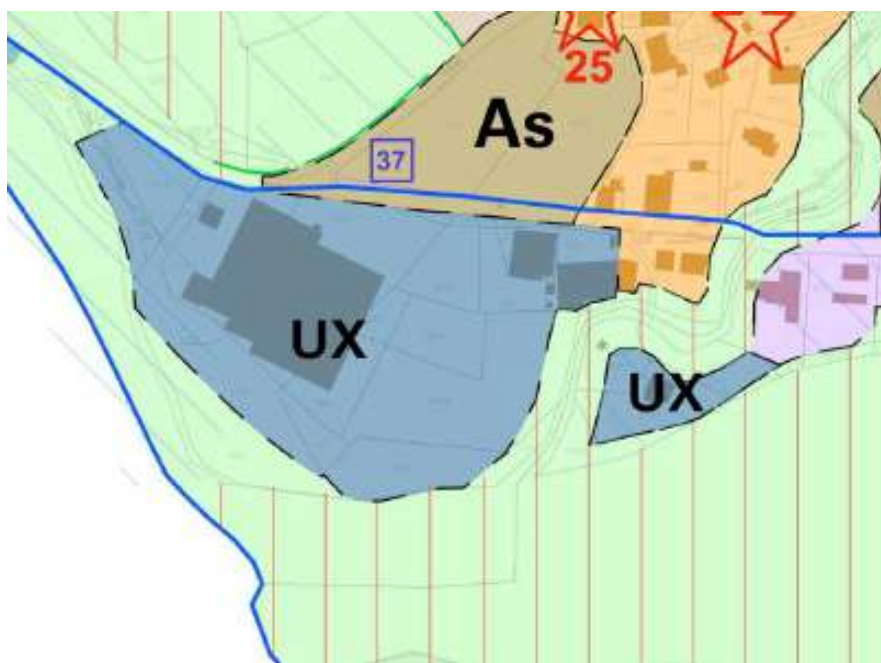
Présentation du secteur de l'OAP

La volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité de la zone d'activité existante.

Il s'agit d'accueillir dans la zone de l'OAP tout type d'activités, en particulier commerciales ou artisanales, correspondant aux besoins de la commune.

Le périmètre de l'OAP correspond à l'ensemble de la zone de Glandon classée en zone UX dans le règlement du PLU. Le secteur de l'OAP est composé de deux secteurs : l'un ayant plutôt vocation à accueillir une dominante de commerces, et l'autre une dominante de services.

Pour le secteur central, l'OAP prévoit d'autre part une desserte des parcelles par l'arrière.

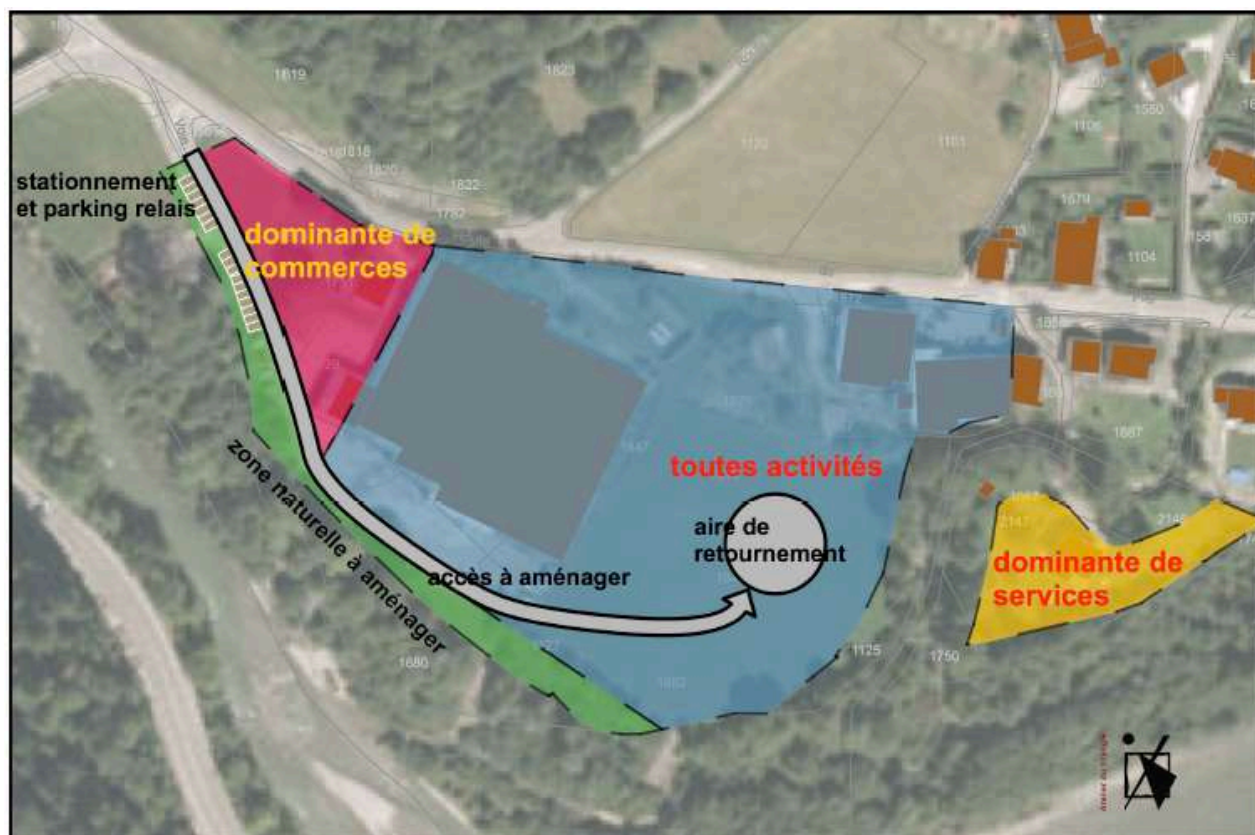


Extrait du plan de zonage du PLU actuel

Les principes d'organisation résumés dans le schéma ci-dessous doivent permettre d'utiliser au mieux l'espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- 1 / **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- 2 / **La mixité fonctionnelle et sociale**
- 3 / **La qualité environnementale et la prévention des risques**
- 4 / **Les besoins en matière de stationnement**
- 5 / **La desserte par les transports en commun**
- 6 / **La desserte des terrains par les voies et réseaux**



Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone de Glandon

Evolution de l'OAP

Comme indiqué précédemment, une des raisons de la modification N°1 du PLU est de permettre une meilleure adaptation de l'OAP aux projets actuels de développement de l'activité. En particulier, le déblocage partiel de l'OAP devra être rendu possible de manière à permettre la réalisation d'un projet ne couvrant pas la totalité de l'enveloppe foncière.

Les corrections envisagées portent donc sur les points suivants :

- Sur les principes d'aménagement, il faut indiquer que l'urbanisation pourra se faire « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation » (article R151-20 du Code de l'urbanisme) sans plus faire d'allusion à un projet d'ensemble ;
- Le périmètre exact d'application de l'OAP sera éclairci en en excluant les bâtiments existants ;
- Le texte sur la frontière Sud avec le secteur du Fier sera repris du fait que la route est susceptible d'être positionnée en limite Sud, ne laissant pas la place à un aménagement paysager, ce qui n'est pas impactant dans le grand paysage du fait du boisement existant sur cette limite.

Les nouveaux principes de l'OAP

Sur la base du texte actuel de l'OAP, les évolutions apportées aux principes de l'OAP seront les suivantes.

(En ~~rouge barré~~ apparaissent les textes supprimés et en **rouge gras** les textes ajoutés)

~~Afin de permettre un aménagement garantissant une organisation cohérente de la zone d'activité respectant les principes énoncés ci-dessous, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans un projet d'ensemble prévoyant l'organisation de toute la zone.~~

L'urbanisation du secteur de l'OAP de Glandon pourra se faire, comme le permet l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation ».

1 - QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les bâtiments devront présenter une qualité architecturale en respectant les principes suivants :

Les façades du volume principal seront traitées avec un matériau et une couleur dominante. Cette couleur ne sera pas vive. L'aspect extérieur sera :

- soit en maçonnerie enduite de couleur beige clair
- soit en bois naturel ou gris.

Deux, au moins des façades du volume principal présenteront des ouvertures vitrées. Dans le cas de **stockage extérieur**, des écrans (végétalisés ou non) seront prévus. Dans tous les cas, on cherchera une harmonie avec les bâtiments d'habitation proches.

2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Vocation de la zone

Comme indiqué sur le schéma de l'OAP, la zone comprend trois secteurs :

- le secteur à l'Ouest (en rouge sur le schéma) est en façade et sera à vocation commerciale dominante en rez-de-chaussée.
- Le secteur central (en bleu sur le plan) pourra accueillir tout type d'activités. Toutefois, la partie actuellement non aménagée ne pourra accueillir un seul bâtiment, mais devra en accueillir au moins trois.
- Le secteur à l'Est (en jaune sur le plan) est à vocation de services dominante.

Intégration au tissu existant

L'opération doit s'intégrer au tissu existant du hameau de Glandon et s'articuler avec l'habitat.

3 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales (CEFG – Juin/Octobre 2010) jointe en annexe du PLU.

Lorsque les dispositifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

- Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun
- Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier
- Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

~~Frontière Sud avec le secteur du Fier~~

~~Un aménagement paysager devra être prévu en limite Sud (en vert sur le plan) pour assurer une bonne articulation avec le secteur naturel sensible du Fier.~~

Toitures végétalisées

La mise en oeuvre de toiture végétalisée est recommandée dans la mesure où elle permet de compenser l'imperméabilisation de la parcelle au niveau des aires de service.

4 - LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement conformément aux exigences de l'article UX 16.

Un espace de stationnement pour les visiteurs doit être prévu dans l'espace de la zone. Cet espace pourra aussi servir de parking relais.

5 - LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

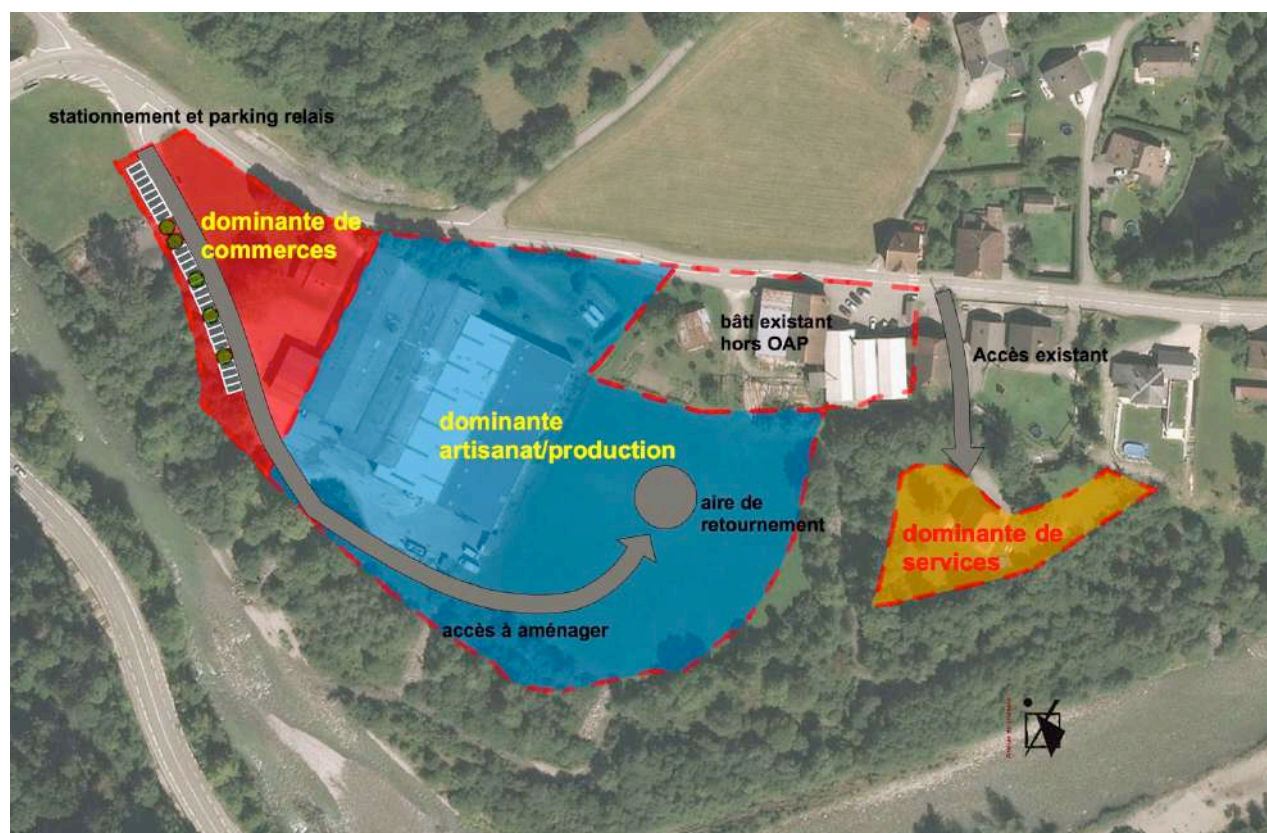
L'opération doit prévoir les liaisons simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6 - LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

Accès

L'opération doit prévoir un aménagement sécurisé au niveau de l'accès depuis la RD à partir de celui existant à l'Ouest de la zone. A partir de cet accès sera aménagé la desserte de l'ensemble de la zone (hors partie détachée à l'Est).

Pour illustrer ces principes, le nouveau schéma de principe d'organisation de l'OAP devient :



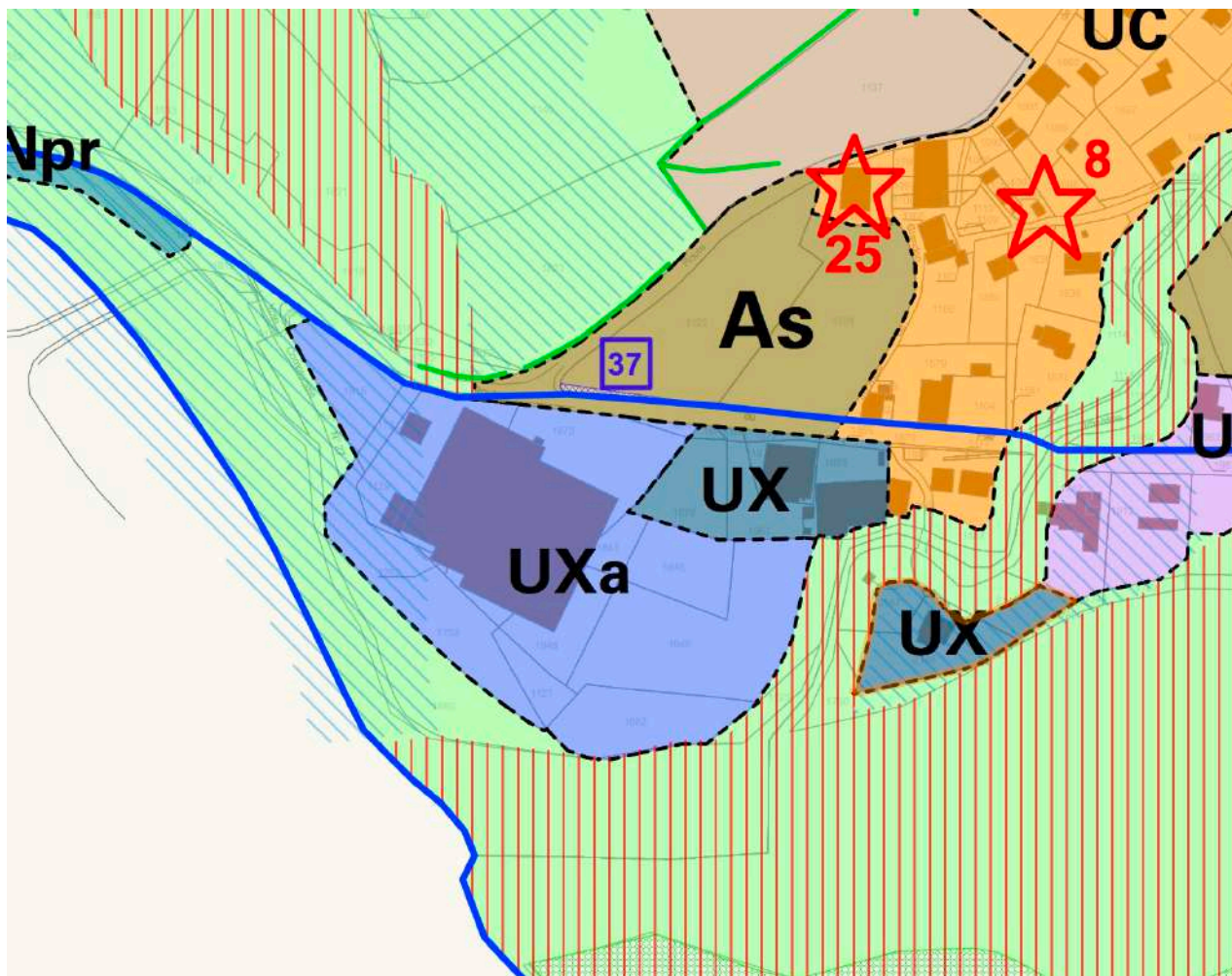
Evolution du règlement de la zone UX

En complément de l'évolution des principes de l'OAP, il s'agira de faire évoluer le règlement écrit de la zone UX.

En effet, le secteur de l'OAP est dédié à l'activité dans une commune à la topographie marquée par des pentes importantes. La nécessité d'utiliser au mieux l'espace pour éviter des plates-formes avec des remblais importants conduit à revoir la règle sur les limites.

Cette correction ne touche que la zone UX de Glandon. Il conviendra alors de créer un **secteur UXa**.

Le nouveau plan de zonage est :



Les corrections envisagées portent donc sur les points suivants :

- **Préambule** – Un paragraphe est ajouté pour indiquer l’existence d’un secteur UXa correspondant à la zone de Glandon.

La nouvelle écriture de cette partie du règlement de la zone UX sera :

ZONE UX

Il s’agit de secteurs propices à l’installation d’activités. Les moyens réglementaires définis dans cette zone ont pour objectif de favoriser le développement d’établissement industriels* ou artisanaux, de commerces et de bureaux*.

La zone comprend un secteur UXa, correspondant à la zone de Glandon dans lequel une plus grande densité des constructions est possible.

La zone comprend un **secteur UXb**, dans lequel les activités commerciales sont interdites.

- **Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives** - Une évolution plus souple du règlement est envisagée concernant sur le recul quand aux limites séparatives actuellement à 4 mètres minimum.

La nouvelle écriture de cette partie de l'article UX 7 sera :

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7.1 Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites des propriétés voisines. **Cette règle ne s'applique pas dans le secteur UXa.**

Evolution du règlement écrit

ARTICLE 7 de l'ensemble des zones :

La commune de DINGY-SAINT-CLAIR souhaite qu'il soit supprimé dans l'article 7 du règlement une éventuelle ambiguïté de la longueur des annexes implantées en limite séparative et de modifier pour les bâtiments annexes implantés en limite l'exigence de hauteur à la sablière en passant de 2 mètres à 2,50 mètres.

Le texte du règlement du PLU actuel prévoit que les annexes à une construction existante peuvent être implantées sans condition de recul, à condition de ne pas excéder 6 mètres de longueur, 3,50 mètres au faîtage et 2 mètres à la sablière lorsque l'annexe est implantée sur une seule limite et 10 mètres de longueur, 3,50 mètres au faîtage et 2 mètres à la sablière lorsque l'annexe est implantée sur deux limites séparatives.

Il est donc nécessaire de modifier cet article de manière à lever l'ambiguïté concernant la longueur des annexes implantées en limite et pour modifier la hauteur à la sablière.

Le nouveau paragraphe de l'article 7 concernant les annexes de l'ensemble des zones sera :

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7.1 Implantation

Les annexes** à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sans condition de recul, à condition de ne pas excéder :

* 6 m de longueur, 3,50 m au faîtage (haut du toit) et ~~2 m~~ **2,50 m** à la sablière (bas du toit) lorsque l'annexe est implantée sur une seule limite.

* 10 m ~~de longueur~~ **en additionnant la longueur des façades implantée en limites**, 3,50 m au faîtage (haut du toit) et ~~2 m~~ **2,50 m** à la sablière (bas du toit) lorsque l'annexe est implantée sur deux limites séparatives.

Une rédaction identique du paragraphe est appliquée à l'ensemble des zones.

ARTICLE 9 de la zone UX : suppression du CES

De manière à réduire davantage la consommation d'espace, le coefficient d'emprise au sol à l'article 9 de la zone UX sera modifié.

Le texte du règlement du PLU actuel prévoit que le CES ne doit pas dépasser 0,6.

Pour rester dans le cadre de la modification simplifiée, le CES sera augmenté de moins de 20%.

La nouvelle écriture de l'article UX 9 sera :

ARTICLE UX 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser ~~0,6~~ **0,7**

ARTICLE 10 de la zone UX : augmentation de la hauteur des bâtiments

De manière à réduire davantage la consommation d'espace une hauteur de bâtiment plus élevée que 12 mètres en zone UX est envisagée. Elle passera à 14 mètres au maximum.

Il est donc nécessaire de modifier le texte du règlement.

La nouvelle écriture de l'article UX 10 sera :

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMAL DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ici ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser ~~12 m~~ **14 m**, sauf les saillies techniques.

ARTICLE 10 des zones UB, UC, A et N : augmentation de la hauteur de sablière

L'application du droit des sols a montré que la règle n'était pas tout à fait juste eu égard à la topographie. La hauteur de sablière passera à 7 mètres au lieu de 6 mètres, comme indiqué actuellement dans le règlement du PLU.

Il est donc nécessaire de modifier le texte du règlement.

La nouvelle écriture de l'article 10 sera :

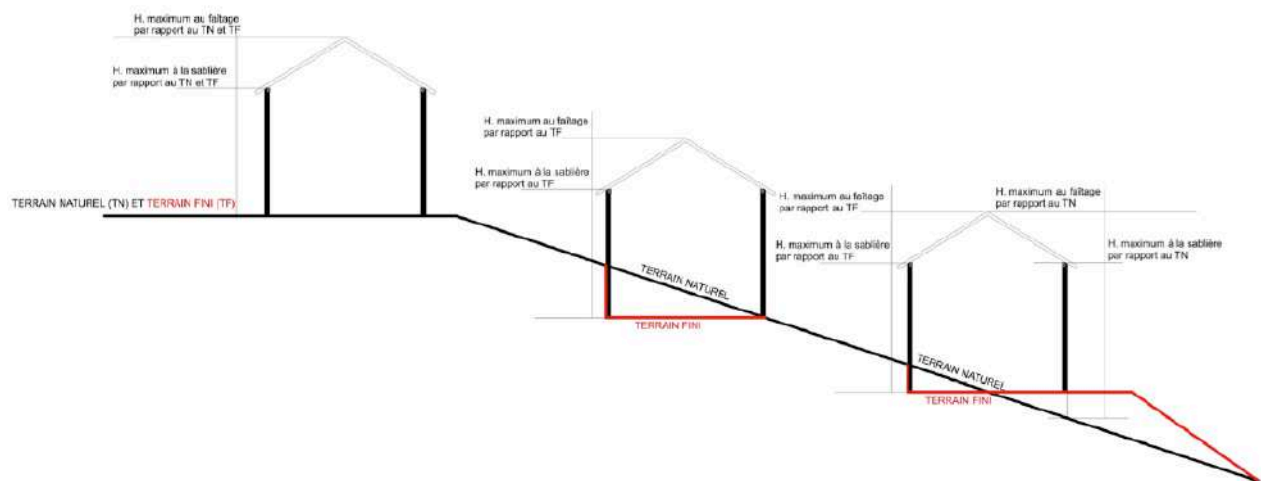
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMAL DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ici ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit, mesurée sur sablière (bas du toit), et le point du terrain naturel et du terrain fini situé à l'aplomb ~~ne doit pas dépasser 6 m~~ **doit représenter une hauteur maximum de 7 m.**

La hauteur maximum au faîtage (haut du toit) ne doit pas dépasser 12 m par rapport au terrain fini et au terrain naturel.



Dans les deux cas, une hauteur plus importante peut être acceptée au droit d'une seule entrée de garage souterrain.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur de l'acrotère par rapport au niveau de la dalle supérieure ne peut dépasser 1 mètre.

Une rédaction identique est appliqué aux zones UC, A et N.

ARTICLE 11 de l'ensemble des zones : disposition concernant les matériaux et les teintes

La commune souhaite ajouter dans l'article 11 des zones du règlement du PLU actuel un paragraphe concernant les matériaux et les teintes des parties neuves et des annexes.

La nouvelle écriture de l'article 11 sera :

ARTICLE 11 - ASPECTS EXTERIEURS

1. Généralités

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Les annexes* devront être réalisées en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

Les matériaux et les teintes des parties neuves et des annexes seront en harmonie avec l'existant.

Les constructions présentant un intérêt patrimonial sont repérées au plan de zonage. Elles font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces constructions feront l'objet d'une attention particulière lors de demande d'autorisations de travaux portant sur leur aspect extérieur. Celles ci seront systématiquement soumises à l'avis de l'architecte consultant de la commune.

Une rédaction identique est appliquée pour les zones UA, UB, UC, A et N.

Pour les zones UX, UE, et 1AU, la rédaction est la suivante :

La nouvelle écriture de l'article 11 sera :

ARTICLE 11 - ASPECTS EXTERIEURS

1. Généralités

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Les annexes* devront être réalisées en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

Les matériaux et les teintes des parties neuves et des annexes seront en harmonie avec l'existant.

ARTICLE 11 de l'ensemble des zones : précisions concernant la pente des talus créé par l'aménagement

L'application du droit des sols a montré que la règle n'était pas tout à fait juste eu égard à la topographie.

La commune souhaite donc qu'il soit précisé dans l'article 11 que la règle des 15%, concernant la pente des talus créé par l'aménagement des constructions, ne s'applique qu'en remblai et pas en déblai. Il sera également précisé que les murs de soutènement sont autorisés en limite d'emprise publique et en limite parcellaire.

La nouvelle écriture de l'article 11 sera :

ARTICLE 11 - ASPECTS EXTERIEURS

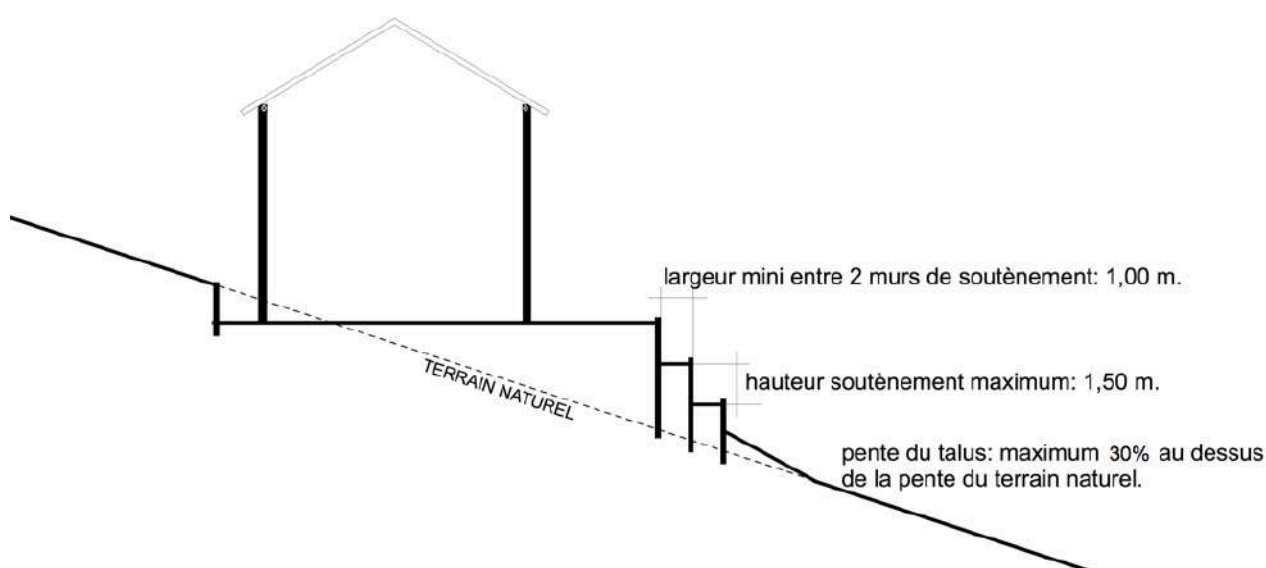
2. Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter en bonne intelligence et avec harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et avec le souci de respecter le site naturel préexistant.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

En tout état de cause :

- Les murs de soutènement et enrochement ne présenteront pas une hauteur supérieure à 1,5 mètres. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et/ou architectonique. Une distance minimum de 1 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs. **Les murs de soutènement sont autorisés en limite d'emprise publique et en limite parcellaire.**
- La pente des talus créés par l'aménagement ne pourra excéder celle du terrain naturel augmentée d'une pente de ~~15%~~ **30% ?**. **Cette disposition ne vaut que pour les remblais.**



Une rédaction identique est appliquée à l'ensemble des zones.

ARTICLE 11 de la zone UB : précisions concernant l'aspect des façades, les rambardes et volets battants

L'application du droit des sols a montré la nécessité d'intégrer une certaine souplesse dans le règlement du PLU actuel.

La commune souhaite qu'il soit précisé dans l'article 11 de la zone UB que deux des aspects doivent être respectés. La commune souhaite également ajouter une souplesse quant à l'aspect « pierre ».

Par ailleurs, les dispositions concernant les rambardes feront l'objet d'une précision.

Le texte du règlement actuel prévoit qu'il soit respecté 3 aspects : pierre, enduit respectant les teintes du nuancier et bardage en bois.

Il est donc nécessaire de modifier cet article de manière à ajouter une certaine souplesse dans la réglementation.

De plus, la commune souhaite qu'il soit ajouté dans le règlement qu'en cas de réhabilitation des bâtiments patrimoniaux, les volets battants doivent être conservés quand ils existent.

La nouvelle écriture de l'article 11 de la zone UB sera :

ARTICLE UB 11 - ASPECTS EXTERIEURS

4. Aspect des façades

4.2 Aspect :

Les murs d'un bâtiment et de ses annexes* doivent, lorsqu'ils ne sont pas tous construits avec les mêmes matériaux, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les façades doivent respecter **deux des** aspects suivants:

- ° Pierre, **qui peut être retrouvé dans des murets pierre accompagnant la façade.**
- ° Enduit respectant les teintes du nuancier.
- ° Bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle ou respectera les teintes du nuancier. **Il sera présent sur au moins 20% de la surface des façades.**

Les constructions présentant un aspect en rondins apparents sont interdits.

Des vérandas pourront être autorisées sous réserve qu'elles prennent en compte la volumétrie générale du bâtiment et les matériaux existants.

Pour les bâtiments traditionnels de caractère :

- ° Les caissons apparents de volet roulant sont interdits ;
- ° Les volets roulants blancs sont interdits ;
- ° Les volets traditionnels existants devront être conservés.

En cas de réhabilitation des bâtiments patrimoniaux, les volets battants doivent être conservés quand ils existent.

Les garde-corps de balcon seront traités avec un aspect bois même si l'on peut admettre une partie métallique. **Toutefois, dans le cas où la façade présenterait déjà un aspect bois important, il pourra être admis des garde-corps ne présentant pas un aspect bois. Dans tous les cas,** ils seront obligatoirement ajourés.

Les dispositions concernant les rambardes feront l'objet d'une rédaction identique pour les zones UA, UC, 1AU, A et N.

ARTICLE 11 de la zone UC : précisions concernant l'aspect des façades, les rambardes et volets battants

La commune souhaite qu'il soit précisé dans l'article 11 de la zone UC que les trois aspects doivent être respectés. De plus, la commune souhaite ajouter une souplesse quant à l'aspect « pierre ».

Le texte du règlement actuel prévoit qu'il soit mélanger les 3 aspects : pierre, enduit respectant les teintes du nuancier et bardage en bois.

Il est donc nécessaire de modifier cet article de manière à ajouter une certaine souplesse dans la réglementation.

De plus, la commune souhaite qu'il soit ajouté dans le règlement qu'en cas de réhabilitation des bâtiments patrimoniaux, les volets battants doivent être conservés quand ils existent.

La nouvelle écriture de l'article 11 de la zone UC sera :

ARTICLE UC 11 - ASPECTS EXTERIEURS

4. Aspect de façades

4.2 Aspect :

Les murs d'un bâtiment et de ses annexes* doivent, lorsqu'ils ne sont pas tous construits avec les mêmes matériaux, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les façades doivent être composées en mélangeant les trois aspects :

- ° Pierre, ***qui peut être retrouvé dans des murets pierre accompagnant la façade.***
- ° Enduit respectant les teintes du nuancier.
- ° Bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle ou respectera les teintes du nuancier. **Il sera présent sur au moins 20% de la surface des façades.**

Les constructions présentant un aspect en rondins apparents sont interdits.

Des vérandas pourront être autorisées sous réserve qu'elles prennent en compte la volumétrie générale du bâtiment et les matériaux existants.

Pour les bâtiments traditionnels de caractère :

- ° Les caissons apparents de volet roulant sont interdits ;
- ° Les volets roulants blancs sont interdits ;
- ° Les volets traditionnels existants devront être conservés.

En cas de réhabilitation des bâtiments patrimoniaux, les volets battants doivent être conservés quand ils existent.

Les garde-corps de balcon seront traités avec un aspect bois même si l'on peut admettre une partie métallique. ***Toutefois, dans le cas où la façade présenterait déjà un aspect bois important, il pourra être admis des garde-corps ne présentant pas un aspect bois. Dans tous les cas,*** ils seront obligatoirement ajourés.

ARTICLE 11 de la zone UA : précisions concernant l'aspect des façades, les rambardes et volets battants

La commune souhaite ajouter au règlement du PLU actuel une souplesse quant à l'aspect « pierre » mentionné à l'article 11 de la zone UA.

Le texte du règlement actuel prévoit qu'il soit mélanger les 3 aspects : pierre, enduit respectant les teintes du nuancier et bardage en bois.

Il est donc nécessaire de modifier cet article de manière à ajouter une certaine souplesse dans la réglementation.

De plus, la commune souhaite qu'il soit ajouté dans le règlement qu'en cas de réhabilitation des bâtiments patrimoniaux, les volets battants doivent être conservés quand ils existent.

La nouvelle écriture de l'article 11 de la zone UA sera :

ARTICLE UA 11 - ASPECTS EXTERIEURS

4. Aspect des façades

4.2 Aspect :

Les murs d'un bâtiment et de ses annexes* doivent, lorsqu'ils ne sont pas tous construits avec les mêmes matériaux, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les façades doivent être composées en mélangeant les trois aspects :

- ° Pierre, ***qui peut être retrouvé dans des murets pierre accompagnant la façade.***
- ° Enduit respectant les teintes du nuancier.
- ° Bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle ou respectera les teintes du nuancier. **Il sera présent sur au moins 20% de la surface des façades.**

Les constructions présentant un aspect en rondins apparents sont interdits.

Des vérandas pourront être autorisées sous réserve qu'elles prennent en compte la volumétrie générale du bâtiment et les matériaux existants.

Pour les bâtiments traditionnels de caractère :

- ° Les caissons apparents de volet roulant sont interdits ;
- ° Les volets roulants blancs sont interdits ;
- ° Les volets traditionnels existants devront être conservés.

En cas de réhabilitation des bâtiments patrimoniaux, les volets battants doivent être conservés quand ils existent.

Les garde-corps de balcon seront traités avec un aspect bois même si l'on peut admettre une partie métallique. ***Toutefois, dans le cas où la façade présenterait déjà un aspect bois important, il pourra être admis des garde-corps ne présentant pas un aspect bois. Dans tous les cas,*** ils seront obligatoirement ajourés.

ARTICLE 11 de l'ensemble des zones : précisions concernant l'aspect des toitures

La commune souhaite qu'il soit revu la possibilité d'autoriser un bac acier en toiture.

Le texte du règlement du PLU actuel ne prévoit pas la possibilité d'autoriser un bac acier en toiture mais seulement que les couvertures doivent être réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur des matériaux traditionnels de la région.

Il est donc nécessaire de faire évoluer le texte du règlement actuel de manière à l'assouplir.

La nouvelle écriture de l'article 11 sera :

ARTICLE 11 - ASPECTS EXTERIEURS

5. Aspect des toitures

5.1 Aspect :

Les couvertures seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur des matériaux traditionnels de la région et plus précisément des maisons situées à proximité. ***Si l'intégration au site est assurée, une toiture en bac acier peut être autorisée dans la mesure où sa couleur se rapproche de celle des matériaux traditionnels de la région et qu'elle ne présente pas d'aspect brillant. Elles ne devront pas présenter un aspect brillant.***

Une rédaction identique est appliquée aux zones UA, UC, A et N.

Pour les zones UB et 1AU, la rédaction est la suivante :

La nouvelle écriture de l'article 11 sera :

ARTICLE 11 - ASPECTS EXTERIEURS

5. Aspect des toitures

5.1 Aspect :

Les couvertures seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur des matériaux traditionnels de la région. ***Si l'intégration au site est assurée, une toiture en bac acier peut être autorisée dans la mesure où sa couleur se rapproche de celle des matériaux traditionnels de la région et qu'elle ne présente pas d'aspect brillant.***

ARTICLE 11 des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N : précisions concernant le cas des toitures-terrasses ou plates

Le règlement actuel n'autorise les toitures-terrasses ou plates que dans les cas suivants :

- Annexe accolée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement ou couvrant une partie d'habitation principale

Mais le texte du règlement du PLU ajoute que dans tous les cas la surface de la toiture terrasse ne doit pas dépasser 20 m² et que leur hauteur ne doit pas excéder 4 mètres par rapport au terrain naturel.

La règle des 20 m² maximum apparaît peu adaptée à l'enjeu :

- * Pourquoi limiter à 20 m² la possibilité d'une terrasse accessible d'un logement et couvrant une partie d'habitation principale ?
- * Pour les annexes, 20 m² ne représente pas la surface d'un garage pour une voiture...

Cette règle sera donc supprimée dans les zones **UA, UB, UC, 1AU, A** et **N**.

D'autre part la règle des 4 mètres maximum de hauteur ne semble pas adaptée à la zone **UA** (où se posent essentiellement des problèmes de réhabilitation en tissu urbain dense et haut) et à la zone **1AU** (où il faut laisser une certaine liberté pour l'aménagement des nouveaux quartiers). Cette règle sera donc supprimée dans les zones **UA** et **1AU**.

La nouvelle écriture de l'article 11 sera :

ARTICLE UA (et 1AU) 11 - ASPECT EXTERIEURS

5. Aspect des toitures

5.2 Pentes :

(...)

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Annexe accolée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement ou couvrant une partie d'habitation principale

~~*Dans tous les cas, les toitures terrasse :*~~

~~*—doivent présenter une surface maximum de 20 m². Les débords de toit ou casquette jusqu'à 1,20 m. ne sont pas comptés dans la surface.*~~

~~*—doivent présenter une hauteur n'excédant pas 4 m. par rapport au terrain naturel.*~~

ARTICLE UB (et UC, A et N) 11 - ASPECT EXTERIEURS

5. Aspect des toitures

5.2 Pentes :

(...)

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Annexe accolée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement ou couvrant une partie d'habitation principale

~~*Dans tous les cas, les toitures terrasse :*~~

~~—doivent présenter une surface maximum de 20 m². Les débords de toit ou casquette jusqu'à 1,20 m. ne sont pas comptés dans la surface.~~

- **elles** doivent présenter une hauteur n'excédant pas 4 m. par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 11 de l'ensemble des zones : précisions concernant l'ouverture en toiture

La commune souhaite qu'il soit précisé dans le règlement de l'ensemble des zones que les fenêtres de toit doivent être intégrées à la pente du toit sans dépassement ou surépaisseur.

Le texte du règlement du PLU actuel prévoit sans conditions que les fenêtres de toit intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Il convient alors de faire évoluer le règlement.

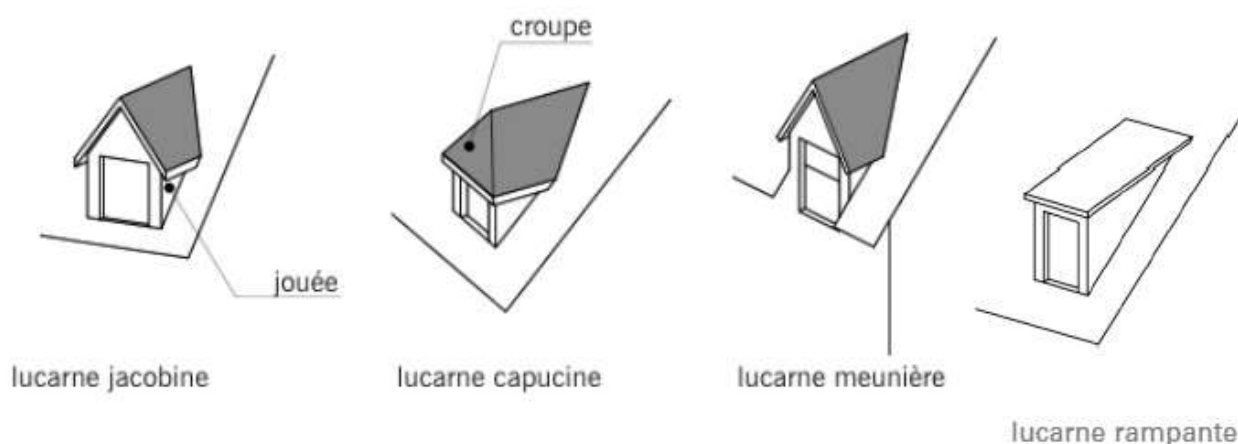
La nouvelle écriture de l'article 11 sera :

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEURS

5. Aspect des toitures

5.3 Ouvertures en toiture :

Seules sont autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente du toit **sans dépassement ou surépaisseur** et les lucarnes dites jacobines, capucines ou meunières, ainsi que les lucarnes rampantes et rentrantes.



Pour les ouvertures en toiture, une attention sera portée au respect des rythmes et alignements par rapport aux ouvertures existantes. Il n'est autorisé que deux rangées de châssis par pan de toiture, de dimension 0,90x1,10 m. maximum.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Toutefois, des exceptions pourront être admises dans le cas de la reconstruction, réhabilitation, aménagement ou extension* d'un bâtiment existant qui comporterait déjà

des lucarnes en toiture à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux des lucarnes existantes soit respectée.

Pour les zones UA, UC et N, la rédaction est la suivante :

La nouvelle écriture de l'article 11 sera :

ARTICLE 11 - ASPECTS EXTERIEURS

5. Aspect des toitures

5.3 Ouvertures en toiture :

Seules sont autorisées **les fenêtres de toit** intégrées à la pente du toit **sans dépassement ou surépaisseur**.

Pour les ouvertures en toiture, une attention sera portée au respect des rythmes et alignements par rapport aux ouvertures existantes. Il n'est autorisé que deux rangées de châssis par pan de toiture, de dimension 0,90x1,10 m. maximum.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Toutefois, des exceptions pourront être admises dans le cas de la reconstruction, réhabilitation, aménagement ou extension* d'un bâtiment existant qui comporterait déjà des lucarnes en toiture à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux des lucarnes existantes soit respectée.

Pour les zones UX et A la rédaction est la suivante :

La nouvelle écriture de l'article 11 sera :

ARTICLE 11 - ASPECTS EXTERIEURS

5. Aspect des toitures

5.2 Ouvertures en toitures :

Seules sont autorisées **les fenêtres de toit** intégrées à la pente du toit **sans dépassement ou surépaisseur**.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour la zone 1AU, la rédaction est la suivante :

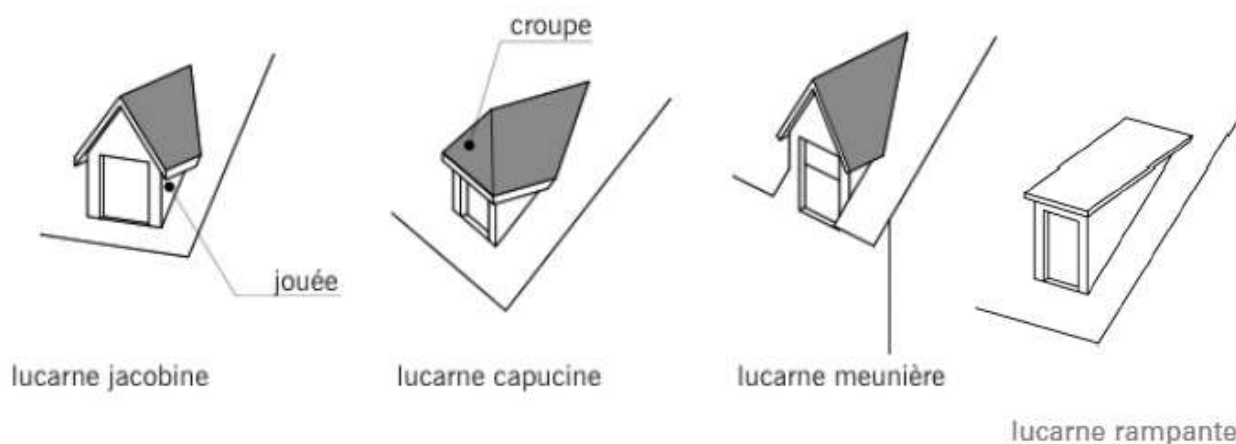
La nouvelle écriture de l'article 11 sera :

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEURS

5. Aspect des toitures

5.3 Ouvertures en toiture :

Seules sont autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente du toit **sans dépassement ou surépaisseur** et les lucarnes dites jacobines, capucines ou meunières, ainsi que les lucarnes rampantes et rentrantes.



Pour les ouvertures en toiture, une attention sera portée au respect des rythmes et alignements par rapport aux ouvertures existantes.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

ARTICLE 11 de la zone UE : aspect extérieur

La commune souhaite alléger de manière conséquente l'article 11 de la zone UE de manière à laisser une plus grande marge de manœuvre aux architectes d'équipements publics ou collectifs pouvant affirmer une modernité.

La nouvelle écriture de l'article 11 de la zone UE sera :

ARTICLE UE 11 - ASPECTS EXTERIEURS

La zone **UE** correspond au secteur des équipements au cœur du bourg qui regroupe la mairie, les écoles, la bibliothèque et la salle polyvalente.

Elle allie des bâtiments de taille et d'aspect relativement différents du fait de leur date de construction. Toutefois, un vocabulaire architectural local de base a été pratiqué sur l'ensemble de ces bâtiments (toitures en pente, bardage bois en partie et enduit).

Les réhabilitations et les constructions nouvelles ~~doivent, par leur aspect éventuellement différent de l'architecture traditionnelle pour l'habitat, pouvoir exprimer leur fonction d'équipement mais aussi s'intégrer à ce paysage urbain~~ **peuvent avoir un aspect différent de l'architecture traditionnel pour l'habitat de manière à pouvoir exprimer librement leur fonction d'équipement publics ou collectifs tant d'un point de vue symbolique qu'en réponse à des besoins fonctionnels en termes de volume.**

1. Généralités

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Les annexes* devront être réalisées en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

2. Implantation des constructions

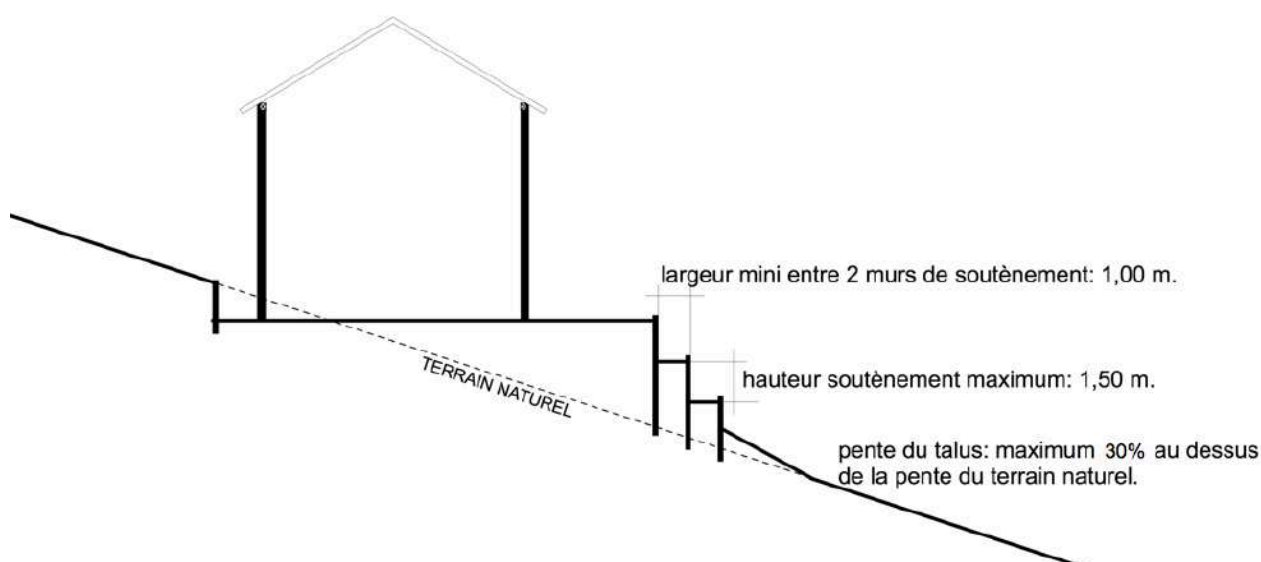
Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter en bonne intelligence et avec harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et avec le souci de respecter le site naturel préexistant.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

En tout état de cause :

- Les murs de soutènement et enrochement ne présenteront pas une hauteur supérieure à 1,5 mètres. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et/ou architectonique. Une distance minimum de 1 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs. Les murs de soutènement sont autorisés en limite d'emprise publique et en limite parcellaire. **Les murs de soutènement sont autorisés en limite d'emprise publique et en limite parcellaire.**

- La pente des talus créés par l'aménagement ne pourra excéder celle du terrain naturel augmentée d'une pente de ~~15%~~ **30%**. **Cette disposition ne vaut que pour les remblais.**



3. Volumes

Non règlementé

4. Aspect des façades

4.1 Aspect:

~~Les murs d'un bâtiment et de ses annexes* doivent, lorsqu'ils ne sont pas tous construits avec les mêmes matériaux, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.~~

4.2 Teintes:

~~Les façades présenteront une couleur proche de celles des gammes d'ocre jaune, ocre rose, ocre brun et gris indiquées ci-dessous.~~

OCRES JAUNES



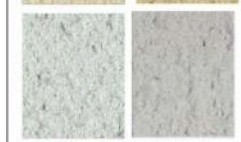
OCRES ROSES



OCRES BRUNS



GRIS



~~Dans le cas de bardage bois, une teinte naturelle peut être autorisée.~~

~~Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades. Le blanc est interdit pour les menuiseries et éléments ponctuels tels que bande de rive, habillage de l'avancée de toiture...~~

~~Les teintes de menuiseries seront proches des tons suivants. L'intensité de la couleur sera située entre la plus faible et la plus forte indiquée ci-dessous :~~



~~ou présenteront un aspect bois naturel plus ou moins foncé.~~

4.3 Ouvertures:

~~Les ouvertures respecteront un principe d'homogénéité, c'est à dire éviteront la multiplication des dimensions de menuiseries lorsque cela n'a pas un sens fonctionnel (une ouverture de salle d'eau ou une porte-fenêtre peuvent avoir une dimension différente des fenêtres « courantes »).~~

~~5. Aspect des toitures~~

5.1 Aspect:

~~Les couvertures seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur des matériaux traditionnels de la région.~~

~~Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :~~

~~——— Annexe accolée~~

~~——— Terrasse accessible en prolongement d'un logement ou couvrant une partie d'habitation principale~~

~~Dans tous les cas, les toitures terrasse :~~

~~——— doivent présenter une surface maximum de 20 m². Les débords de toit ou casquette jusqu'à 1,20 m. ne sont pas comptés dans la surface.~~

~~——— doivent présenter une hauteur n'excédant pas 4 m. par rapport au terrain naturel.~~

5.2 Ouvertures en toiture:

~~Seules sont autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente du toit~~

~~Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.~~

5.3 Traitement des rives:

~~Les rives de toiture doivent être traitées soit en bois, soit en cuivre, soit avec une couleur identique à celle de la toiture.~~

5.4 Couleurs et aspects:

~~Les toitures présenteront un aspect de tuiles de couleur rouge brun, brun ou gris foncé (« ardoise »), de type lisse ou rainuré ; ou un aspect d'ardoise.~~

~~Elles devront être proches de la teinte dominante des maisons environnantes et du hameau auquel se rattache la construction.~~

~~Elles ne devront pas présenter un aspect brillant.~~

~~En cas de réhabilitation un aspect de bac acier de couleur gris bleue peut être autorisé.~~

~~Les toits présentant un aspect de tôle ondulée sont interdits.~~

~~Les Extensions*, annexes* et garages devront être couverts par des matériaux de la même teinte que ceux utilisés pour la toiture de la construction principale.~~

~~Lors de la réfection de toiture, l'uniformité de teintes de couverture doit être recherchée sur un même bâtiment ou sur un même ensemble de bâtiments.~~

5.5 Vérandas:

~~Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci avant sur les toitures peuvent faire l'objet d'adaptations sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.~~

~~Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement et une meilleure prise en compte du paysage.~~

6. Aspect des clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Celles-ci, d'une hauteur de 2m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

Les murs bahuts en moellons ou béton devront être enduits.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales et variées.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction et une meilleure prise en compte du paysage, notamment dans les cas où il existe des ensembles existants homogènes d'une autre nature (murs en pierres, etc...).

Toutefois des prescriptions particulières relatives à l'implantation ou la hauteur des clôtures pourront être appliquées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers notamment en bordure d'espace public. (carrefours, courbes...)

Murets : les murets traditionnels en pierre devront être préservés et restaurés. Ils pourront être reconstitués en cas d'aménagement nécessaire d'une voie, ou poursuivis (sauf si l'amélioration de la sécurité implique une disposition contraire).

7. Recherche architecturale pour des performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces

techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

8. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension* mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE 16 de l'ensemble des zones : précisions concernant le stationnement

Il sera précisé dans l'article 16 de l'ensemble des zones que toute tranche de 50 m² commencée sera prise en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement.

Par ailleurs, une souplesse sera ajoutée dans l'article lorsque l'on ne peut pas faire de place de stationnement sur le tènement.

On ajoutera dans l'article les paragraphes suivants :

ARTICLE UA 16 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les places des stationnements peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles seront de dimension 5m X 2.50 minimum.

Il est exigé :

° Pour les constructions à usage d'habitation*:

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher* avec un minimum de 2 places par logement. ***Toute tranche de 50 m² commencée sera prise en compte dans le calcul du nombre des places de stationnement.***

- Toutefois, dans le cas de logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat, une seule place est exigée par logement.

De plus pour les opérations d'au moins 2 logements, il est exigé :

- 1 place visiteur en parking de surface par tranche de 2 logements pour des opérations jusqu'à 10 logements inclus.

- 1 place visiteur en parking de surface par tranche de 3 logements pour des opérations de plus de 10 logements.

Pour les bâtiments comptant 3 logements et plus, il est exigé un local spécifique facile d'accès correspondant au minimum à 1.5 m² par logement et destiné au stationnement des deux roues et des poussettes.

° **Dans le cas de l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement doivent être aménagées à l'intérieur de la propriété par logement créé.

° **Pour les autres constructions :**

L'importance de l'aménagement des parkings nécessaires à ces équipements sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte des besoins propres à la construction (stationnement des visiteurs, du personnel, des fournisseurs...).

En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas lieu d'être appliquées.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ». (Article L151-33)

Une rédaction identique est appliquée aux zones UB, UC, 1AU, A et N.

Pour la zone UE, UX la rédaction est la suivante :

La nouvelle écriture de l'article 16 est la suivante :

ARTICLE UA 16 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

L'importance de l'aménagement des parkings nécessaires à ces équipements sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte des besoins propres à la construction (stationnement des visiteurs, du personnel, des fournisseurs...).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ». (Article L151-33)

ARTICLE 15 de l'ensemble des zones : eaux pluviales

La commune souhaite plus de souplesse quant aux opérations d'aménagement d'ensemble qui demande une gestion collective des eaux pluviales.

La nouvelle écriture de l'article UA 15 sera :

ARTICLE 15 - GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les systèmes d'infiltration seront privilégiés. Dans le cas où l'infiltration est techniquement impossible, des systèmes de rétention seront mis en place. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

~~*Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de 3 logements ou plus, ou d'un lotissement* de 3 lots ou plus, le système de traitement des eaux pluviales sera de type collectif pour l'ensemble de l'opération.*~~

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

Une rédaction identique est appliquée pour l'ensemble des zones.

ARTICLE 16 de la zone UA, UB, UC, 1AU, A et N : stationnement des véhicules

Le règlement indique que les places de stationnements doivent être « de dimension 5m X 2,50 m minimum ».

Il peut y avoir des cas spécifiques où ces dimensions peuvent ponctuellement ne pas être respectées. Il est donc nécessaire de modifier le texte du règlement pour permettre des exceptions.

La nouvelle écriture de l'article 12 sera :

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les places des stationnements peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles seront de dimension 5m X 2.50 minimum. **Toutefois, de façon exceptionnelle, des places de stationnement plus petites pourront être autorisées en cas de piliers/déboitement de porte...etc**

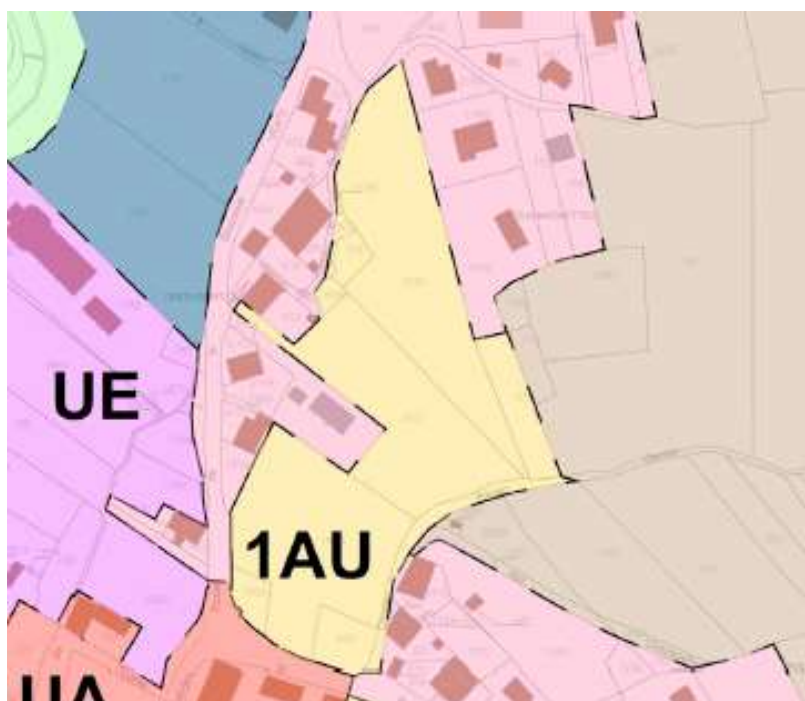
Evolution de l'OAP de la zone AU « Secteur Nord »

Présentation du secteur de l'OAP

Dans ce secteur, situé au Nord du centre-bourg et d'une superficie de 1,2 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité du bâti collectif en face de la mairie de manière à créer une continuité d'espace collectif urbain à ce niveau.

Les principes d'organisation résumés dans le schéma suivant doivent permettre d'utiliser au mieux l'espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :



Extrait du plan de zonage du PLU actuel

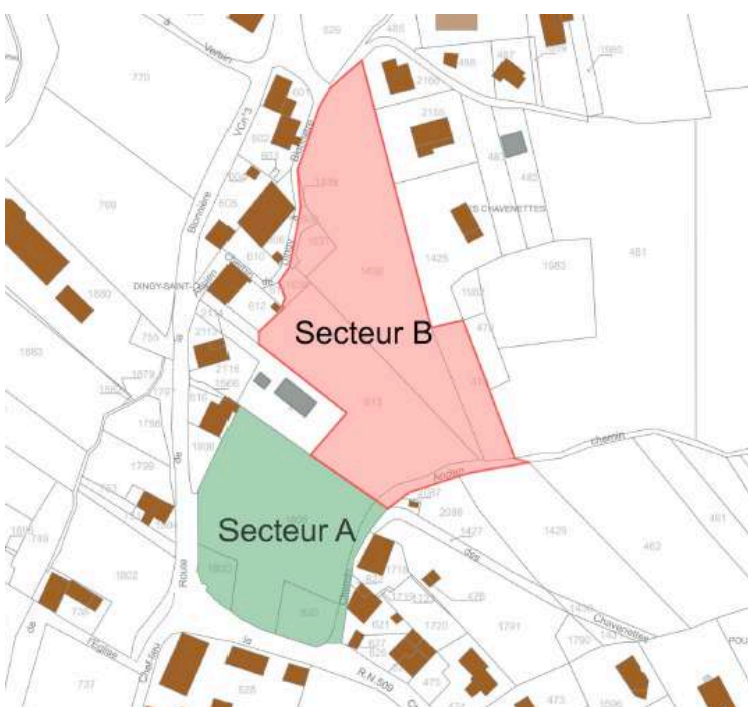
- 1 / **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- 2 / **La mixité fonctionnelle et sociale**
- 3 / **La qualité environnementale et la prévention des risques**
- 4 / **Les besoins en matière de stationnement**
- 5 / **La desserte par les transports en commun**
- 6 / **La desserte des terrains par les voies et réseaux**



Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (selon étude CAUE)

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessous, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble, concernant au moins 80% de la surface soit du secteur A, soit du secteur B, soit de l'ensemble des deux secteurs. La partie restante du secteur ou de la zone devra être ensuite aménagée en une seule fois.

Dans le cas où l'opération ne concerne pas l'ensemble d'un secteur ou de la zone, le projet doit faire apparaître comment le reste de la zone pourra être aménagé par la suite.



Evolution de l'OAP

Comme indiqué précédemment, une des raisons de la modification N°1 du PLU est de permettre une meilleure adaptation de l'OAP de la zone AU « Secteur Nord », à savoir augmenter le nombre de logements possiblement réalisables sur le secteur B. En effet, il est retenu d'augmenter la densité minimale à 36 logements/hectares (soit 20% de plus que ce qui est prévu).

1 - QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Adaptation à la pente

Les constructions doivent s'adapter au terrain qui présente une pente montante vers le Nord.

Hauteur des bâtiments

Les bâtiments pourront présenter des hauteurs jusqu'à R+1 + combles (non compris les garages enterrés ou semi enterrés).

Point de vue sur le Parmelan

L'implantation des bâtiments sera conçue de sorte qu'elle permette de conserver le point de vue sur le Parmelan depuis la rue principale du chef-lieu (voir schéma)

L'implantation des bâtiments sur le secteur A se fera plutôt sur la partie Nord de la zone.

Un traitement qualitatif (pierre) du soutènement en limite du secteur A coté route de la Blonnière doit être prévu.

2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements collectifs ou intermédiaires.
L'opération comportera un minimum de 20 % de logements aidés

Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de ~~30~~ **36 logements à l'hectare**.
(Soit environ ~~15~~ **18** logements secteur A et ~~20~~ **24** logements secteur B)

3 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Orientation des bâtiments

Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façade « séjour » soient principalement orientées vers le Sud ou le Sud-Ouest.

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales (CEFG – Juin/Octobre 2010) jointe en annexe du PLU.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

- Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun
- Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier
- Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Des espaces verts de transition seront prévus sur les limites avec les espaces urbanisés existant (selon schéma : « structure paysagère à conforter »).

4 - LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer conformément aux exigences de l'article 1AU 16.

Une partie des places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée.

5 - LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6 - LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

Accès

L'opération doit des aménagements sécurisés au niveau des raccordements sur les voies existantes, permettant une bonne visibilité. Tous les aménagements de talus devront être prévus dans ce sens.

Chaque secteur doit prévoir sa desserte automobile depuis la voie publique.

Liaisons douces

Le chemin rural à l'Est doit être conservé. Toutefois, il peut être utilisé dans la partie basse pour l'accès au secteur A.

Les itinéraires mode doux doivent être prévus comme sur le schéma (« itinéraires mixtes »)

Ces itinéraires devront :

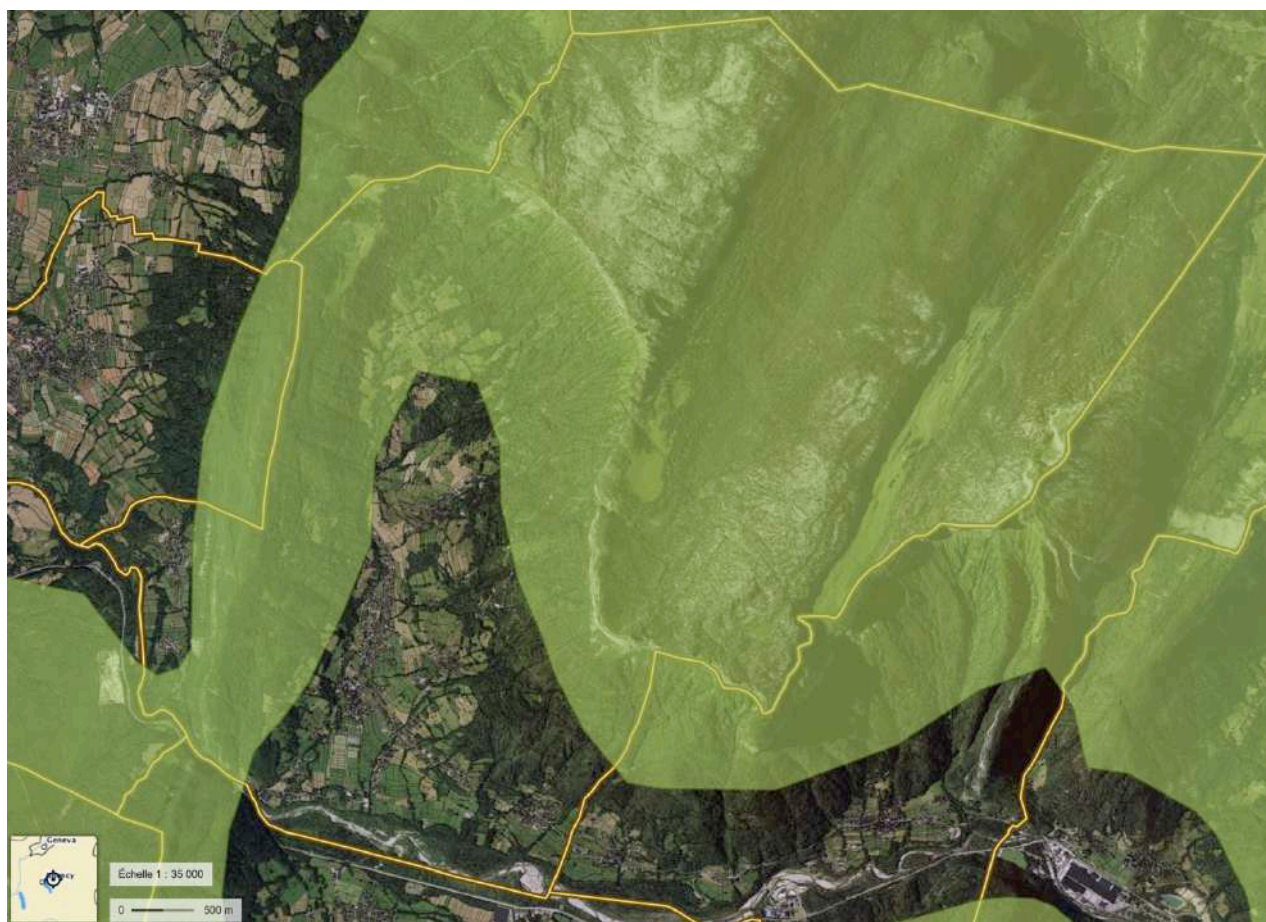
- ° Etre installés sur un espace présentant une largeur suffisante.
- ° Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- ° Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Ils doivent s'articuler avec les cheminements piétonniers du centre bourg existants ou à créer.

1° Les zones réglementaires et d'inventaires et biodiversité

Les ZNIEFF

Une grande ZNIEFF de type 2 couvre une grande partie du territoire.



ZNIEFF N° 820031648 – Centre du massif des Bornes (source Géoportail)

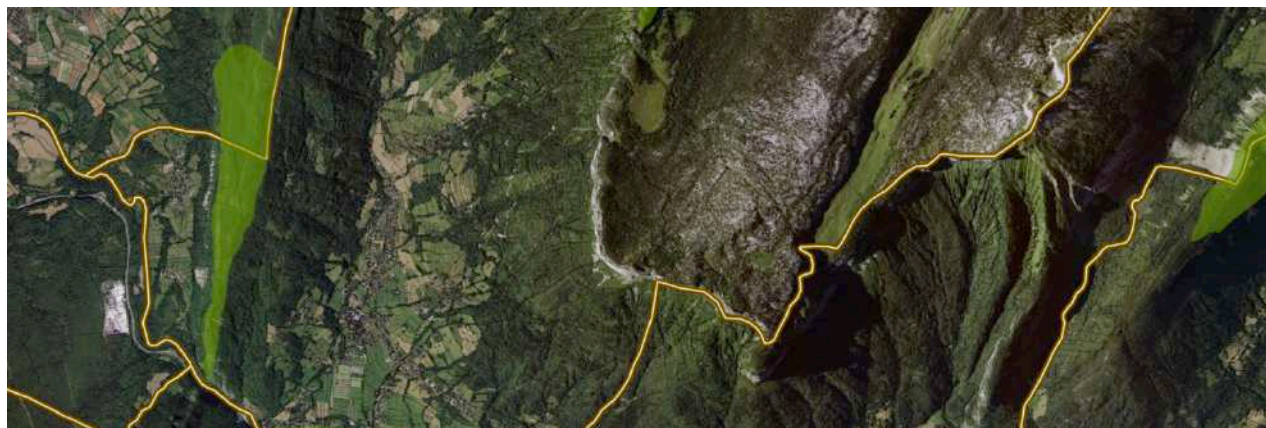
Elle couvre les parties hautes du territoire et n'est pas affecté par la modification qui porte sur des évolutions réglementaires et deux OAP qui ne sont pas situées à l'intérieur de la ZNIEFF.

Le territoire comporte aussi trois ZNIEFF de type 1



ZNIEFF N° 820031680 – Montagne du Parmelan (source géoportail)

Elle couvre la partie Nord du territoire non urbanisée et n'est pas affecté par la modification qui porte sur des évolutions règlementaires et deux OAP qui ne sont pas situées à l'intérieur de la ZNIEFF.



ZNIEFF N° 820031678 – Lachat de Dingy (source géoportail)

Elle couvre les pentes Ouest de la Montagne de Lachat entièrement naturelles et n'est pas affecté par la modification qui porte sur des évolutions règlementaires et deux OAP qui ne sont pas situées à l'intérieur de la ZNIEFF.



ZNIEFF N° 820031711 – Le fond de la vallée du fier, du Pont de Claix à Morettes (source géoportail)

Elle couvre la vallée du Fier et n'est pas concerné par les évolutions de la modification portant sur le règlement et sur l'OAP du centre bourg Nord.

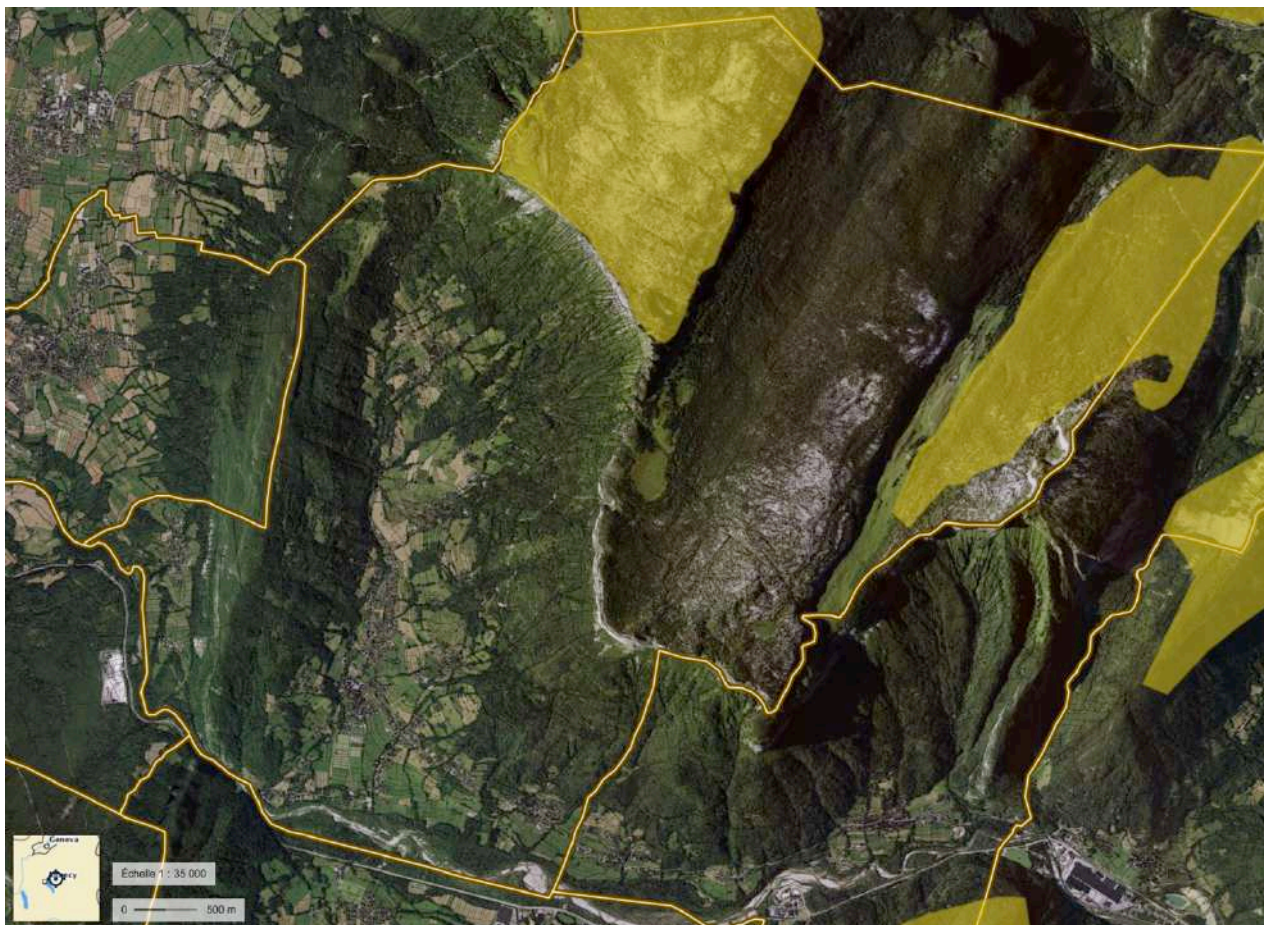
Une partie de la zone de Glandon est située dans la ZNIEFF. Toutefois, la superficie de la zone et les principes d'urbanisation sont très peu changés par rapport au PLU. La modification aura une incidence légère en ce qu'elle autorise une voirie en limite des espaces boisés au Sud de l'OAP, mais le principe de la préservation des boisements existants est de toute façon conservé.

Les Zones Natura 2000

La commune compte une zone Natura 2000 (avec deux secteur).

FR 8201704 – Les Frettes – Massif des Glières

Elle couvre une partie Nord du territoire non urbanisée et n'est pas affecté par la modification qui porte sur des évolutions règlementaires et deux OAP qui ne sont pas situées à l'intérieur de la ZNIEFF.



(Source Géoportail)

2° Incidences du projet de modification de PLU sur l'environnement

Les incidences du PLU sur la consommation d'espace

Les zonages ne sont pas changés. La modification n'induit donc pas de consommation d'espace.

Au contraire, elle prévoit des règles permettant une densification de la zone de Glandon (assouplissement des règles de recul par rapport aux limites séparatives) et de la zone Centre bourg Nord en augmentant légèrement le nombre de logements autorisés.

L'incidence sur la consommation de l'espace est donc plutôt positive.

Les incidences du PLU sur le paysage

Au niveau des OAP, l'incidence sur le paysage peut être liée à la légère augmentation des densités signalée ci-dessus. Mais cela devrait rester limité.

Au niveau réglementaire, sur les aspects extérieur, les évolutions ne remettent pas en cause les principes de préservation d'une harmonie des aspects au regard des bâtiments traditionnels de la commune.

L'incidence sur le paysage sera donc très limitée.

Les incidences du PLU sur les milieux naturels

Les évolutions du PLU concerne des zones urbanisées ou à urbaniser déjà existante dans le PLU. Elles ne devraient donc pas avoir d'incidences sur les milieux naturels.

Les incidences du PLU sur la ressource en eau

La modification du PLU ne modifie pas les possibilités de construire à l'échelle de la commune. Toutefois elle permet la réalisation d'environ 7 logements supplémentaires sur l'OAP du centre bourg Nord ce qui ne posera pas de problème pour une commune alimentée par de nombreuses ressources propres sur son territoire et qui travaille à l'amélioration du rendement des réseaux.

Les incidences du PLU sur l'assainissement

La modification du PLU ne modifie pas les possibilités de construire à l'échelle de la commune. Toutefois elle permet la réalisation d'environ 7 logements supplémentaires sur l'OAP du centre bourg Nord ce qui ne posera pas de problème pour ce secteur relié à une STEP (1300 Equivalent /habitant) qui présente encore une grande capacité résiduelle.

Les incidences du PLU sur l'énergie et le climat

La modification du PLU ne modifie pas les possibilités de construire à l'échelle de la commune, elle n'a pas de conséquences particulières sur l'énergie et le climat.

Les incidences du PLU sur les pollutions et nuisances :

La modification du PLU ne modifie pas les possibilités de construire à l'échelle de la commune, elle n'a pas de conséquences particulières sur les pollutions et nuisances.

EN CONCLUSION

L'incidence de la modification N°1 sur l'environnement reste donc limitée à la fois dans le sens positif (moindre consommation d'espace) et négatif (paysage).