

Département de Haute-Savoie



Commune de Publier

PLAN LOCAL D'URBANISME



Modification n°4

Notice de présentation



Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de Publier

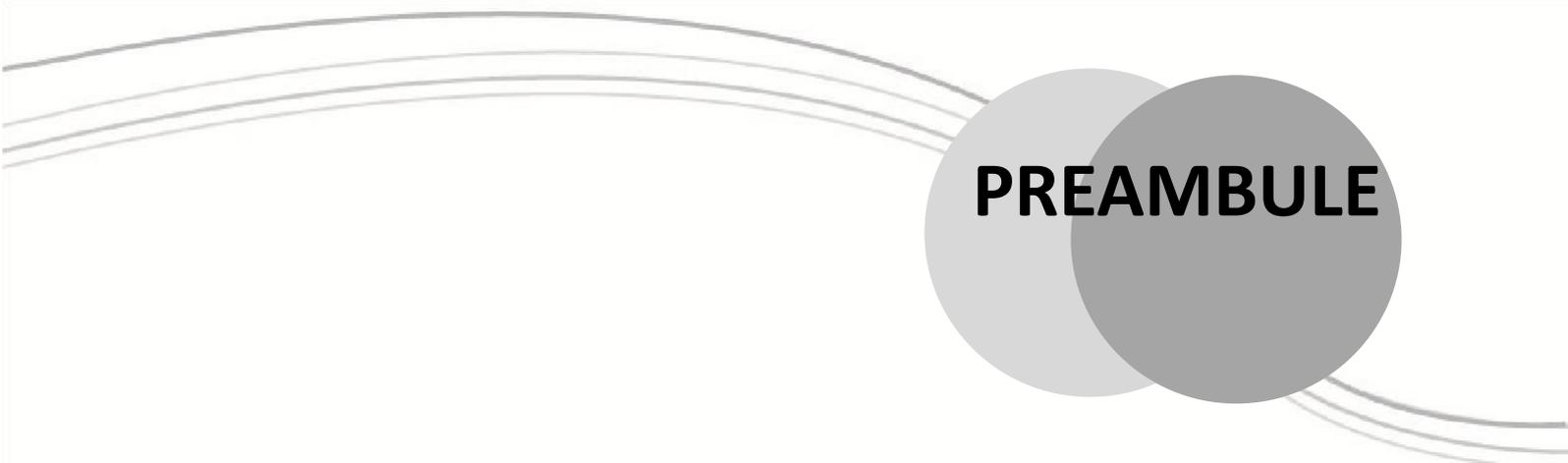
PLU de Publier

Notice explicative de la modification n°4

Révision générale n°1 du PLU approuvée le 30 janvier 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le 25 septembre 2017
Modification simplifiée n°2 approuvée le 24 septembre 2018
Évolution du PLU approuvée le 29 avril 2019
Modification simplifiée n°3 approuvée le 26 octobre 2020
Modification n°4 approuvée le ...

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PREAMBULE	5
A. Coordonnées du maitre d'ouvrage	6
B. Les objets de la modification	6
C. La justification de la procédure	7
D. Evaluation environnementale	9
E. Détail des éléments rectifiés	9
MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	10
A. Introduction	11
OBJECTIF ET OBJET DU PREMIER POINT DE LA MODIFICATION	11
B. Le PLU modifié	12
L'ADAPTATION DE LA PIECE 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	12
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	21
A. Introduction	22
OBJECTIF ET OBJET DU DEUXIEME POINT DE LA MODIFICATION	22
B. Le PLU modifié	23
L'ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET DU REGLEMENT ECRIT	23
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	37
L'ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT	38
A. Article 2 : Division du territoire en zones	38
MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES	64



PREAMBULE

A. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Mairie de Publier
Place du 8 mai 1945
74500 PUBLIER
Tel : 04.50.70.82.14

B. LES OBJETS DE LA MODIFICATION

La présente procédure est une modification ayant pour objet l'ajustement du règlement écrit et graphique en vue de :

- 1. Créer plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'accompagner l'élaboration de projets structurants ;**
- 2. Créer un STECAL en zone agricole ;**
- 3. Mettre l'accent sur la qualité voire l'ambition environnementale et l'intégration paysagère de l'urbanisation ;**
- 4. Faire évoluer légèrement le règlement écrit et le zonage ;**
- 5. De mettre à jour les emplacements réservés.**

C. LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Le PLU de Publier a fait l'objet d'une révision engagée par la Commune de PUBLIER, et ayant fait l'objet d'une approbation par délibération du 30 janvier 2017. Ce sont suivi plusieurs procédures de modifications simplifiées dont la dernière a été approuvée le 26 octobre 2020.

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme¹, 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 pas 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.
- Il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Il ne s'agit pas de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36² 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. ».

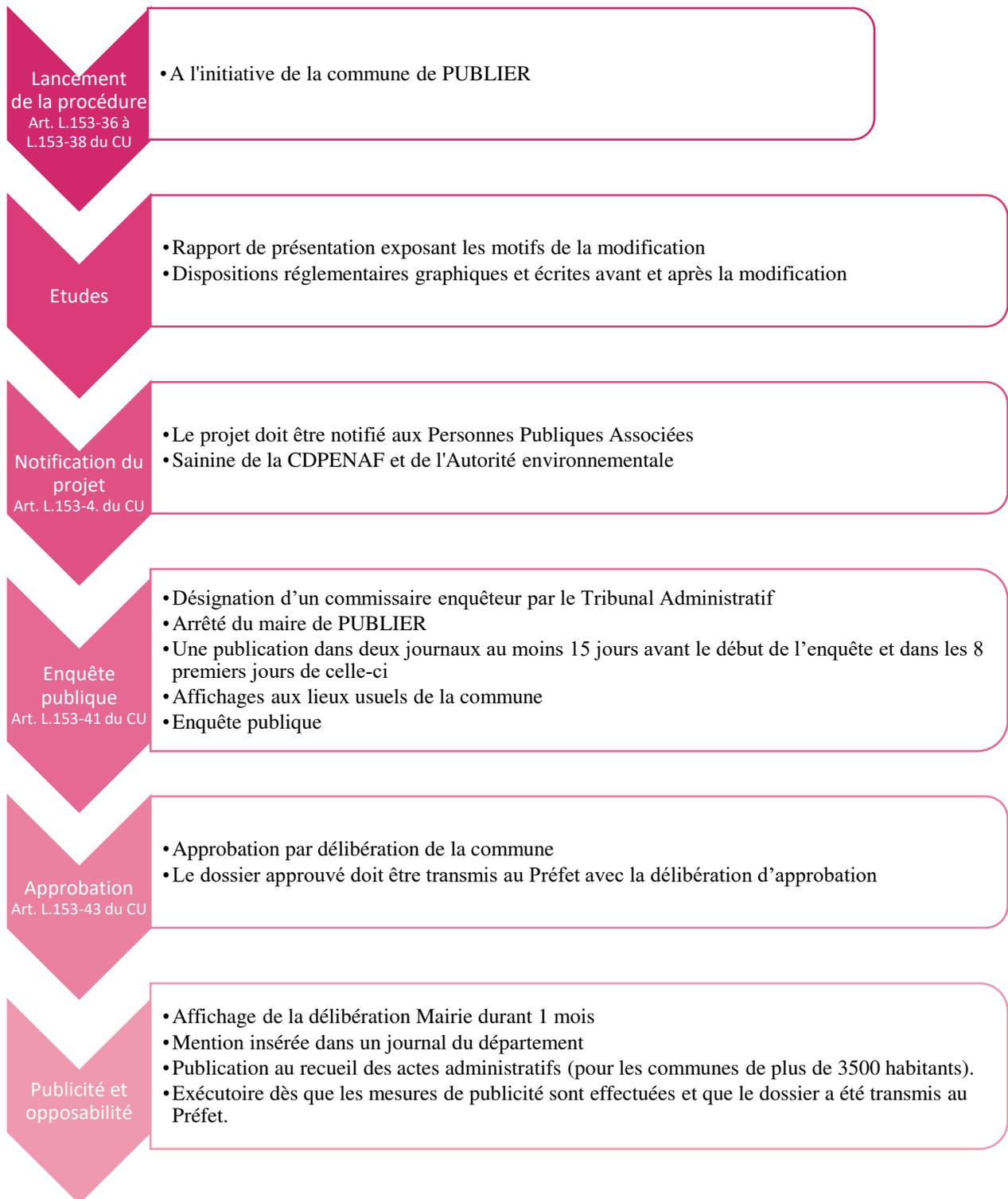
La présente procédure de modification du PLU a été engagée par la commune de PUBLIER en avril 2022.

¹ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037666741/

²

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031211406/#LEGISCTA000031211751

Description de la procédure



D. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le dossier de modification du PLU de PUBLIER est élaboré au titre des articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Le choix de la procédure de modification implique que l'évolution du PLU n'est pas de nature :

- A réduire une zone naturelle ou agricole, ou encore un Espace Boisé Classé du PLU ;
- A induire de graves risques de nuisances ;
- A impacter les espaces naturels ou paysagers sensibles du territoire.

La modification du PLU ayant pour objet la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité), la modification du PLU s'est appuyée sur l'évaluation environnementale du PLU actuel pour appréhender les enjeux environnementaux de la commune. Cette dernière étant complète et la modification du zonage pour intégrer un STECAL étant particulièrement limitée et sur un site déjà bâti, les incidences environnementales sont qualifiées de négligeables. Les éléments de l'évaluation environnementale sont rappelés dans ce présent document.

E. DETAIL DES ELEMENTS RECTIFIES

Les éléments suivants du PLU ont été modifiés :

- Pièce 3 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Pièce 4 – Règlement graphique / Carte des emplacements réservés
- Pièce 5 – Règlement écrit

Dans la suite du document, les éléments du PLU approuvé le 30 janvier 2017, et dernièrement modifié le 26 octobre 2020 sont repris en encadrés de fond gris. Les encadrés en fond blanc contiennent les éléments modifiés ou ajoutés dans le cadre de la modification.

Afin de faciliter la compréhension des éléments modifiés ou ajoutés, l'ensemble de ces éléments sont écrits (ou barrés le cas échéant) en rose au sein de ces encadrés.



MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. INTRODUCTION

OBJECTIF ET OBJET DU PREMIER POINT DE LA MODIFICATION

Afin de mieux encadrer l'urbanisation, d'assurer l'intégration des nouvelles constructions au sein du bâti existant et accompagner l'élaboration de projets structurants, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU ont été renforcées.

Les modifications du PLU portent ainsi sur :

- La modification de quelques éléments de rédaction et de programmation des OAP sectorielles préexistantes.
- La création d'un volet « dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles » ;
- La création de 2 OAP sectorielles en complément des 3 OAP déjà existantes ;

B. LE PLU MODIFIE

L'ADAPTATION DE LA PIECE 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Avant modification

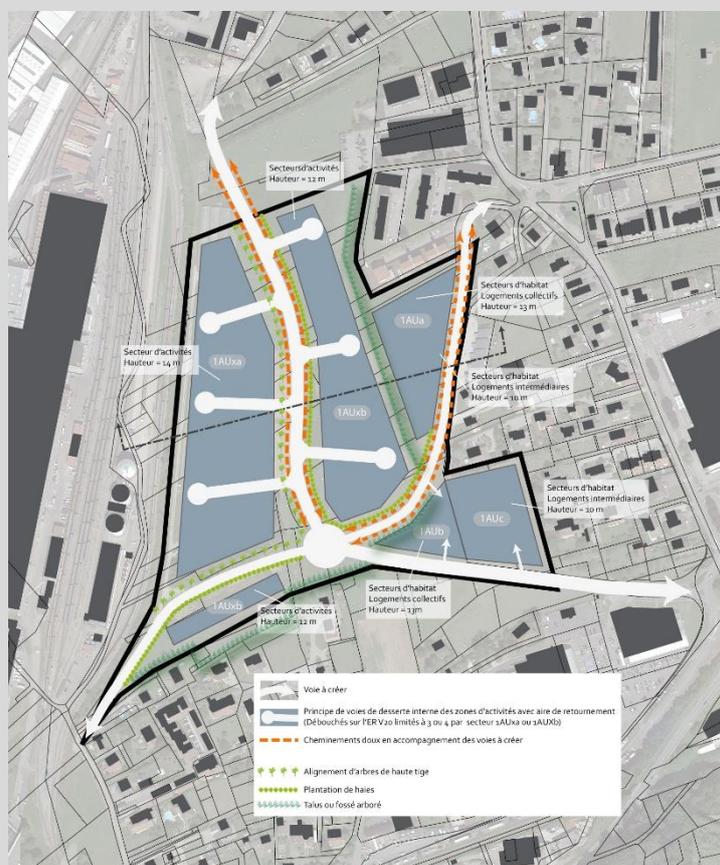
OAP – Site de la Plaine d'Amphion

Partie – « Intentions »

Densités et formes urbaines attendues

Secteurs	Superficie (en m ²)	Nombre de logements (potentiel)	Densité (logements/ha)	Diversification des opérations	Logements sociaux (En nombre)	Formes urbaines		
						Habitat collectif	Habitat intermédiaire	Habitat individuel
1AUa	7000	60	86	80% de logements sociaux	48	48	12	-
1AUb	6000	50	83	60% de logements sociaux	30	50	-	-
1AUC	8000	60	75	40% de logements sociaux	24	48	12	-
	21000	170	81,0	80% de logements sociaux	138	146	24	0

Schéma d'intentions de l'OAP :



Après modification // Programmation des logements sociaux modifiée

Préambule explicatif de la modification :

La commune a fait l'objet d'un constat de carence en logements locatifs sociaux qui l'a conduite à la rédaction d'un contrat de mixité sociale jusqu'en 2019.

Ainsi la commune s'est engagée à construire 157 logements sociaux à échéance 2020.

Dans ce contexte, plusieurs secteurs de servitudes de mixité sociale au sein des zones urbaines et de certaines zones à urbaniser ont été mises en œuvre dans le PLU en vigueur. Les OAP et le règlement écrit ont donc intégrés cet objectif au sein de la programmation en logements à réaliser.

La commune ayant livrée 279 logements rien qu'entre 2019 et 2021, la commune souhaite dans le cadre de la procédure de modification revoir les secteurs de mixité sociale ainsi que la programmation des OAP sur la programmation des logements sociaux afin de diversifier les nouvelles opérations d'aménagement.

Pour continuer toutefois à diversifier l'offre de logements et produire des logements locatifs sociaux sur la commune, le règlement écrit ainsi que l'OAP a renforcé les obligations de production de logements sociaux pour les opérations de plus de 8 logements.

Tableau de programmation modifié :

Secteurs	Superficie (en m ²)	Nombre de logements (potentiel)	Densité (logements/ha)	Diversification des opérations	Logements sociaux (En nombre)	Formes urbaines		
						Habitat collectif	Habitat intermédiaire	Habitat individuel
1AUa	7000	60	86	80% de logements sociaux	48	48	12	-
1AUb	6000	50	83	60% de logements sociaux	30	50	-	-
1AUc	8000	60	75	40% de logements sociaux	24	48	12	-
	21000	170	81,0	80% de logements sociaux	138	146	24	0

Toute opération d'habitat, quel que soit le type de construction envisagé (individuels, intermédiaires ou collectifs) de 8 logements ou de 550 m² de surface de plancher et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

Avant modification

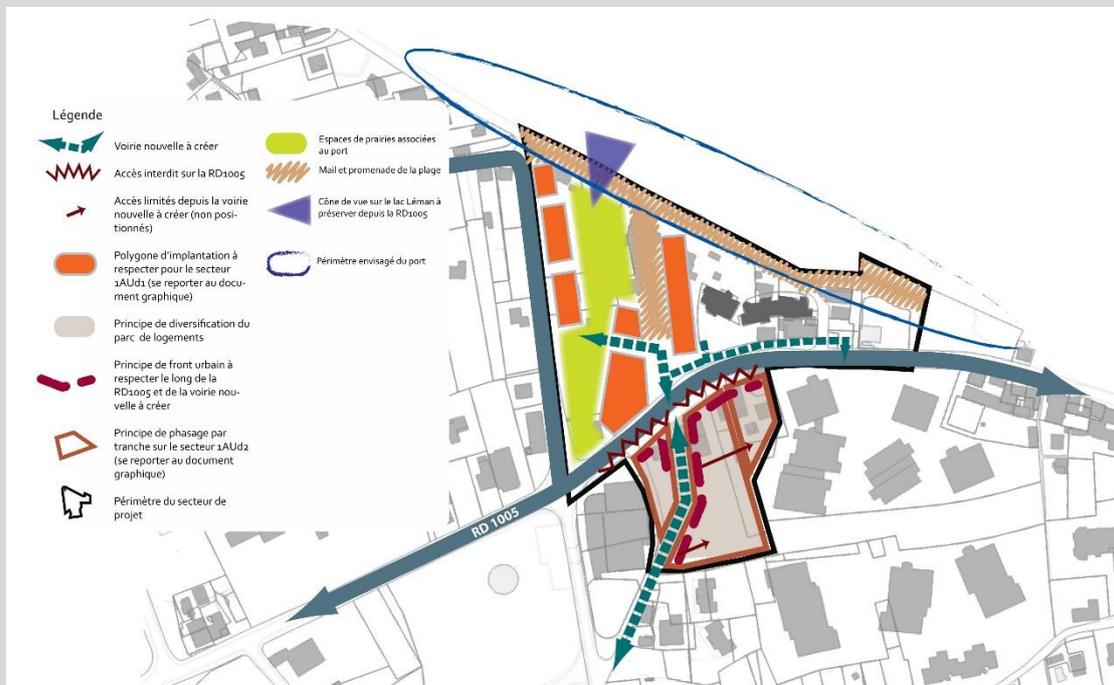
OAP – Site de la Rive (comprenant le village portuaire)

Partie – « Intentions »

Densités et formes urbaines attendues

	Superficie des secteurs de projet (en m ²)	Nombre de logements (potentiel)	Densité (logements/ha)	Servitude de logement sociale	Logements sociaux (En nombre)	Formes urbaines		
						Habitat collectif	Habitat intermédiaire	Habitat individuel
Zone 1AUd1	20400	159	78	30% de logements sociaux sur le secteur n°2	35	159	-	-
Secteur n°1 (réalisé)	5400	44	81	-	-	44	-	-
Secteur n°2 (projet)	15000	115	76	30% de logements sociaux	35	115	-	-
Zone 1AUd2 (secteur n°3)	9600	100	104	40% de logements sociaux	40	100	-	-

Schéma d'intentions de l'OAP :



Après modification // Programmation des logements sociaux modifiée

Préambule explicatif de la modification :

La commune a fait l'objet d'un constat de carence en logements locatifs sociaux qui l'a conduite à la rédaction d'un contrat de mixité sociale jusqu'en 2019.

Ainsi la commune s'est engagée à construire 157 logements sociaux à échéance 2020.

Dans ce contexte, plusieurs secteurs de servitudes de mixité sociale au sein des zones urbaines et de certaines zones à urbaniser ont été mises en œuvre dans le PLU en vigueur. Les OAP et le règlement écrit ont donc intégrés cet objectif au sein de la programmation en logements à réaliser.

La commune ayant livrée 279 logements rien qu'entre 2019 et 2021, la commune souhaite dans le cadre de la procédure de modification revoir les secteurs de mixité sociale ainsi que la programmation des OAP sur la programmation des logements sociaux afin de diversifier les nouvelles opérations d'aménagement.

Pour continuer toutefois à diversifier l'offre de logements et produire des logements locatifs sociaux sur la commune, le règlement écrit ainsi que l'OAP a renforcé les obligations de production de logements sociaux pour les opérations de plus de 8 logements.

Tableau de programmation modifié :

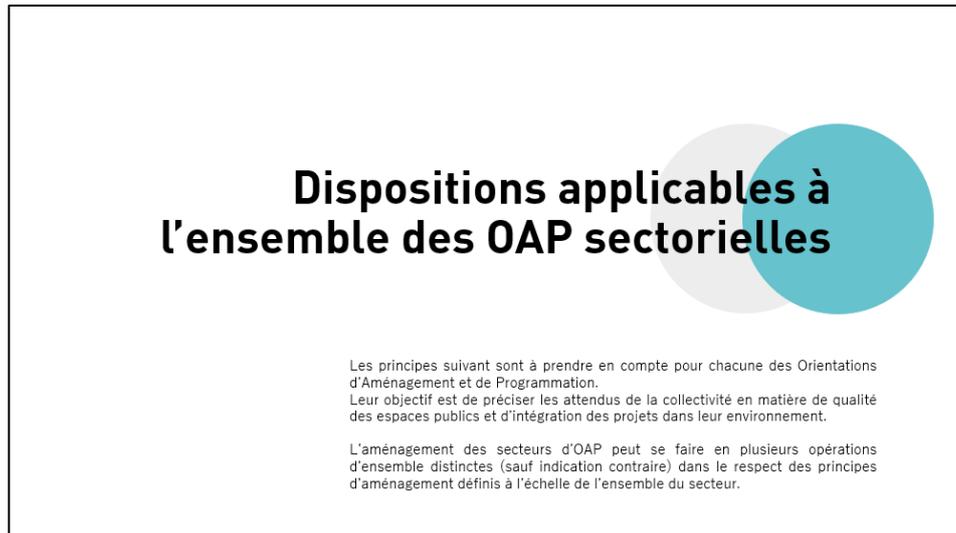
	Superficie des secteurs de projet (en m²)	Nombre de logements (potentiel)	Densité (logements/ha)	Servitude de logement sociale	Logements sociaux (En nombre)	Formes urbaines		
						Habitat collectif	Habitat intermédiaire	Habitat individuel
Zone 1AUd1	20400	159	78	30% de logements sociaux sur le secteur n°2	35	159	-	-
Secteur n°1 (réalisé)	5400	44	81	-	-	44	-	-
Secteur n°2 (projet)	15000	115	76	30% de logements sociaux	35	115	-	-
Zone 1AUd2 (secteur n°3)	9600	100	104	40% de logements sociaux	40	100	-	-

Toute opération d'habitat, quel que soit le type de construction envisagé (individuels, intermédiaires ou collectifs) de 8 logements ou de 550 m² de surface de plancher et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

Création de dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

Objectifs de la modification :

Afin de renforcer la bonne intégration paysagère et environnementale des nouvelles opérations, d'améliorer la l'intégration de la gestion des eaux à la parcelle, d'appréhender les questions relatives à l'architecture, les mobilités, etc... le livret des OAP s'est vu renforcé par un volet de dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles, en plus des principes propres aux secteurs OAP précisés par ailleurs.



Les dispositions sont relatives :

- Au phasage des opérations ;
- Aux principes bioclimatiques ;
- Aux espaces de convivialité de proximité ;
- Aux trames et ambiances des espaces publiques ;
- Aux dessertes et aux accès ;
- A l'intégration des mobilités douces ;
- Au stationnement ;
- A la gestion des eaux pluviales ;
- A l'intégration paysagère des opérations et la création de ceintures vertes ;
- A la prise en compte des cônes de vue ;
- Aux formes d'habitat et les densités.

Création de 2 Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP) supplémentaires au sein de zones urbaines.

OAP 1 – Chef-lieu

Création d'une OAP sur le chef-lieu :

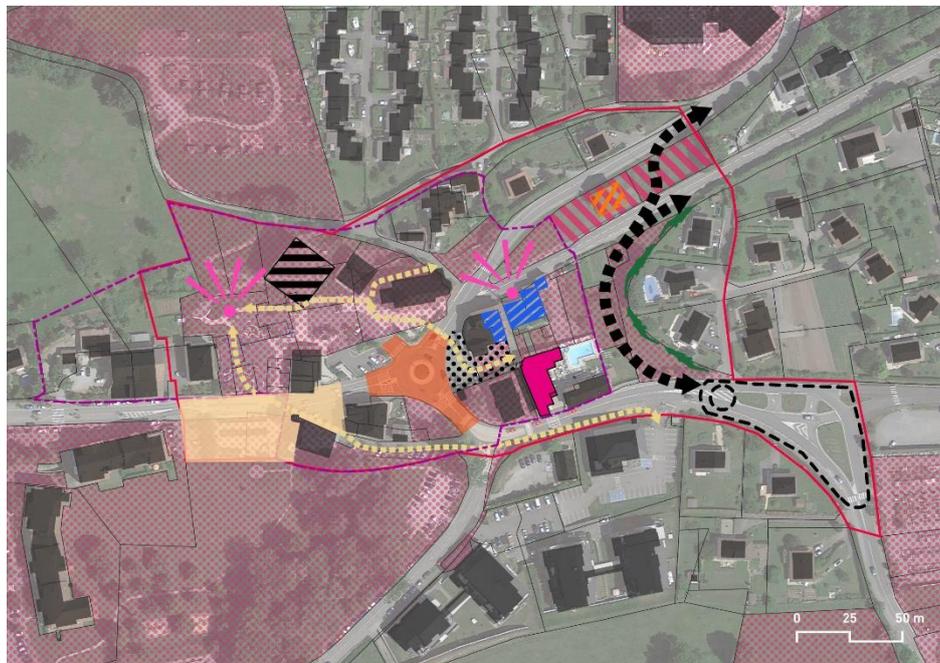
Contexte

- Le noyau du chef-lieu est formé par la mairie, l'église, les différents équipements et commerces, et les arrêts de bus.
- Bénéficiant d'une position stratégique à l'aplomb côtière, le centre jouit d'une échappée visuelle vers le lac Léman.
- L'OAP chef-lieu, situé en zone Uc, vise à alléger le flux automobile venant de la route départementale D11 qui traverse le centre-village, et d'intégrer de nouveaux habitats et commerces afin de dynamiser le centre, et marquer l'entrée du centre-ville.
- L'objectif est de pouvoir favoriser une opération qualitative dans le but d'embellir le centre-ville, le rendre aux piétons, valoriser les abords de la place du 8 mai 1945, et de gagner en sécurité et sérénité ce qui permettra de renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville permettant de renforcer l'identité du chef-lieu et son rôle de proximité.
- Ce secteur structurant pourrait être intégré dans une étude de type ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) afin de réfléchir à la programmation et aux différentes fonctions du Chef-Lieu afin de mutualiser les coûts et les recettes de cette opération où les intérêts publics et privés se complètent au service des habitants et de la qualité de vie.



Principes d'aménagement

- Au regard de la localisation du site au sein de la commune, les usages et les mobilités douces entre les équipements, espaces de nature, commerces actuels et à venir et équipements devront être au cœur des ambitions de la réorganisation de ce secteur stratégique. Enfin, la programmation en logement devra s'articuler en cohérence et en complémentarité avec le secteur 1 et favoriser la création de logements abordables.
- Le site est accessible par la route départementale D61 et D11, la rue du Belvédère, la rue des Champs, le boulevard du Golf et le cheminement des Rosaires
- Une nouvelle voie servira à créer le lien entre le boulevard du Golf et la route du Pays de Gavot, et la rue du Chablais, contournant ainsi le centre, évitant les embouteillages aux heures de pointes, dans le but d'accroître la qualité de vie des habitants où l'animation urbaine sera favorisée par l'aménagement d'espaces publics, le traitement des rues permettra de leur conférer une dimension piétonne.
- L'opération intégrera une continuité piétonne avec le chemin communal existant au nord du centre (cheminement des Rosaires) faisant liaison directe avec le centre, et avec la maison médicale (passant par la mairie).
- Les stationnements des logements seront intégrés aux parcelles.
- La composition urbaine et l'implantation des constructions devront profiter au maximum des points de vue donnant sur le lac Léman.



 Périmètre de l'OAP	 Repenser et réaménager les espaces publics du chef lieu en favorisant la plantation de végétaux en pleine terre, et en privilégiant la place des piétons et des vélos au cœur du quartier.	 Parcelles communales
 Secteur bâti remarquable	 Cœur de quartier (espace de rencontre/conivialité) à créer	 Parcelles en cours d'acquisition par la commune Secteur habitat/commerce
 Principe de voie structurante	 Bâtiment à démolir	 Zone d'implantation des constructions de type petit collectif
 Principe de liaison douce à créer ou à maintenir	 Bâtiment à réhabiliter et vocation à garder	 Marquage d'entrée de la ville
 Requalification et traitement de la voirie de déviation	 Point de vue à mettre en valeur	 Bâtiment à réhabiliter ou à reconstruire : résidentiel et commerce et/ou équipement
	 Front végétal à créer	 Possibilité de réhabilitation avec destination principale de type petit commerce et/ou équipements publics

OAP 2 – Secteur Beauséjour

Création d'une OAP permettant de requalifier l'entrée de ville Est et les bâtiments pour certains patrimoniaux, aujourd'hui abandonnés :

Contexte

- L'OAP est située en entrée de ville, l'objectif est de créer une zone tampon pour atténuer les flux entrants/sortants, ce secteur bénéficie d'un cadre naturel et paysager exceptionnel, à requalifier et à maintenir.



Principes d'aménagement

- Le site est accessible par la route départementale RD1005.
- La réhabilitation des deux constructions au nord de l'OAP, permettra d'accueillir du logement du type collectif et/ou l'activité d'hébergement touristique.
- Le traitement de la voie permettra d'identifier les espaces publics, et de sécuriser la place des piétons et des vélos en entrée de ville.
- Le cadre naturel et végétal de l'OAP est à maintenir, il permettra l'embellissement et la mise en valeur de l'entrée de la commune.
- Afin de renforcer la qualité du cadre de vie, plusieurs ouvertures visuelles sur le grand paysage sont à maintenir pour permettre de créer un espace public agissant comme un élément fort de l'opération.



- | | | |
|---|--|--|
|  Périmètre de l'OAP |  Espace public à aménager (lieu de détente, rencontre...) |  Bâtiment à démolir |
|  Point de vue à mettre en valeur |  Zone de végétation à préserver |  Bâtiment à réhabiliter accueillant du logement ou une activité d'hébergement hôtelier |
|  Front végétal à maintenir |  Réaménager la voie en intégrant les modes doux et sécuriser les traversées (réaménagement de type giratoire) | |



MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

A. INTRODUCTION

OBJECTIF ET OBJET DU DEUXIEME POINT DE LA MODIFICATION

La ville bénéficiant d'une dynamique territoriale forte et connaissant des mutations urbaines et démographiques importantes, il apparaît que la portée réglementaire du PLU actuel ne correspond pas intégralement au contexte territorial et aux enjeux portés par les nouvelles dispositions en vigueur.

Enfin, des projets de porteurs de projets privés ayant été présentés à la commune et étant compatible avec le PADD actuel, leur intégration a pu être permise dans la procédure de modification en cours.

Pour l'ensemble de ces raisons, le règlement graphique a ainsi évolué sur plusieurs aspects en lien avec le règlement écrit.

Nota Bene : Pour simplifier la compréhension des modifications réalisées, il est présenté de manière concomitante les modifications du règlement écrit engendré par la modification du règlement graphique.

B. LE PLU MODIFIE

L'ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET DU REGLEMENT ECRIT

Adaptation du secteur – Long de la RD.1005

Préambule à la modification :

L'objectif de la modification du zonage sur ce secteur le long de la RD 1005, vise à qualifier l'entrée de ville par les aménagements futurs. Ainsi, un figuré linéaire a été créé sur une portion de la RD 1005 afin d'introduire une règle de recul des constructions par rapport à la voie routière.

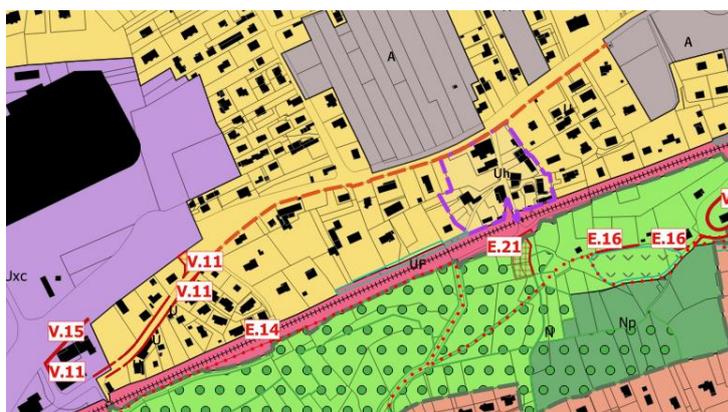
Avant modification

Extrait du plan de zonage (voir annexe pour consulter le document complet avec légende)



Après modification // Modification de la cartographie

Extrait du plan de zonage modifié (voir annexe pour consulter le document complet avec légende) :



Adaptation réglementaire du secteur – Long de la RD.1005

Création d'une règle complémentaire en zone U, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Cas particuliers :

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme :

- a. dans le cas d'implantation particulière des constructions existantes sur les propriétés voisines.
- b. Dans le cas des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 2 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.
- c. Dans le cas d'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique qui est autorisée dans les cas suivants :
 - ✓ équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
 - ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - ✓ stationnements souterrains,
 - ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- d. Dans le cas de constructions ou installations annexes **non accolées** au corps principal de la construction qui doivent respecter un retrait minimal de 1,5 mètres à condition que leur hauteur au point le plus haut de la dite construction ou installation n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- e. Dans le cas de constructions ou installations **accolées** au corps principal de la construction qui doivent respecter un retrait minimal de 2,5 mètres, à condition que leur hauteur au point le plus haut de la dite construction ou installation n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- f. Dans les tronçons repérés au document graphique, les constructions doivent respecter une marge de recul par rapport à la RD 1005 de minimum 8 mètres. Un traitement paysager dans cette espace de 8 mètres devra être opéré.

Evolution du zonage concernant les secteurs de bâti remarquable

Préambule à la modification :

Le PLU en vigueur a identifié des secteurs de bâtis remarquables identifiant des hameaux historiques de la commune. Ces entités bâties ont historiquement été classées en zone Uh (zones urbaines de hameaux).

Il est avéré dans le PLU actuel que plusieurs entités de bâtis remarquables identifiés sont couvertes par un zonage U classique, Up, ce qui entre en contradiction avec certaines règles écrites du règlement. En effet, l'ambition du repérage des entités bâties historiques visent à conserver le cadre historique de ces entités sans remettre en cause la qualité architectural et patrimonial de ces espaces.

L'objet de la modification est ainsi de corriger les erreurs matérielles de ces entités en classant les entités bâties remarquables en zone Uh.

Avant modification – Hameau « Chez Demay »



Après modification // Modification de la cartographie

Extrait du plan de zonage modifié (voir annexe pour consulter le document complet avec légende) :



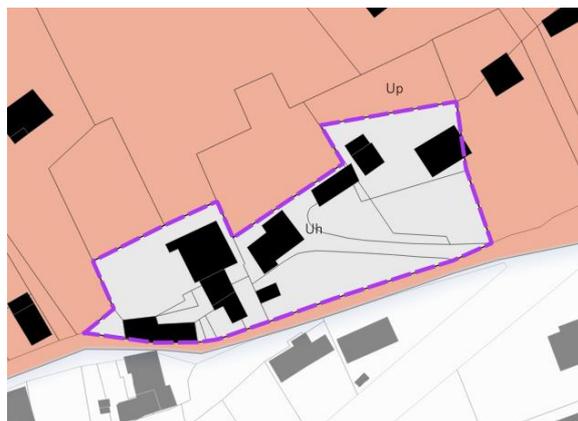
Evolution du zonage concernant les secteurs de bâti remarquable

Avant modification – Hameau « Les Lieux Saints »



Après modification // Modification de la cartographie

Extrait du plan de zonage modifié (voir annexe pour consulter le document complet avec légende) :



Evolution du zonage concernant les secteurs de bâti remarquable

Avant modification – Hameau « La Plante »



Après modification // Modification de la cartographie

Extrait du plan de zonage modifié (voir annexe pour consulter le document complet avec légende) :



Passage du zonage U au zonage Uh sur la partie Sud de la route.

Evolution du zonage concernant les secteurs de bâti remarquable

Avant modification – Hameau « Le Vuarché »



Après modification // Modification de la cartographie

Extrait du plan de zonage modifié (voir annexe pour consulter le document complet avec légende) :



Passage du zonage U au zonage Uh

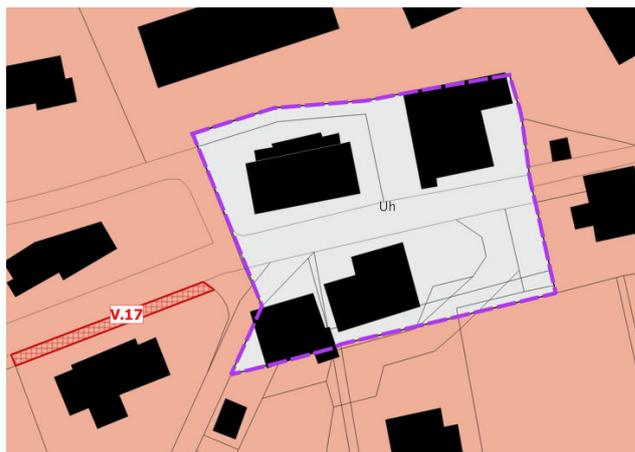
Evolution du zonage concernant les secteurs de bâti remarquable

Avant modification – Hameau « Bissinges »



Après modification // Modification de la cartographie

Extrait du plan de zonage modifié (voir annexe pour consulter le document complet avec légende) :



Passage du zonage Up au zonage Uh

Evolution du zonage concernant un élément de patrimoine à ne pas protéger

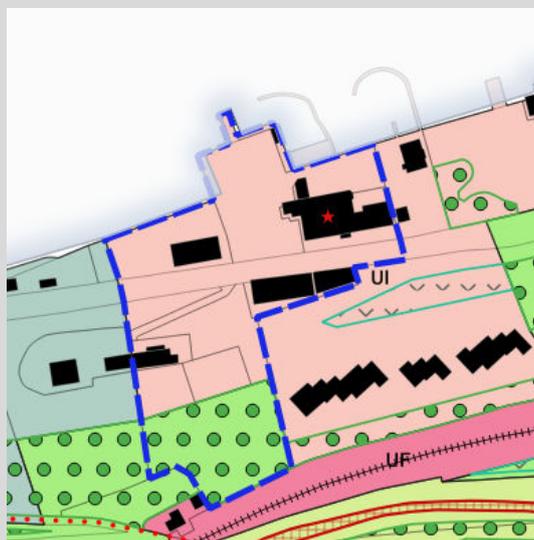
Préambule à la modification :

Le PLU a identifié plusieurs bâtiments de caractère se devant d'être conservés et ne pouvant faire l'objet de démolition.

Un bâtiment sur le secteur de Beauséjour fait aujourd'hui l'objet d'un classement au titre du patrimoine dans le cadre du PLU. Ce classement s'avère aujourd'hui non adapté au regard du bâtiment et de son état (bâtiment vacant à réhabiliter).

Il est ainsi proposé dans le cadre du PLU de supprimer ce classement et permettre ainsi la démolition du bâtiment si nécessaire dans le cas d'une réhabilitation de ce dernier.

Avant modification – Secteur Beauséjour



Après modification // Modification de la cartographie

Extrait du plan de zonage modifié (voir annexe pour consulter le document complet avec légende) :



Evolution du site de Pousse d'Avenir

Préambule à la modification :

Le secteur de Pousse d'Avenir correspond aujourd'hui au secteur Abj et comprend des jardins maraîchers biologiques à vocation d'insertion sociale et professionnelle (labellisé « Jardin de Cocagne »).

Le règlement écrit actuellement en vigueur sur le secteur Abj autorise seulement les travaux hydrauliques et fonciers nécessaires aux cultures potagères, fruitières et florales, à l'élevage, les abris de jardin, et les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

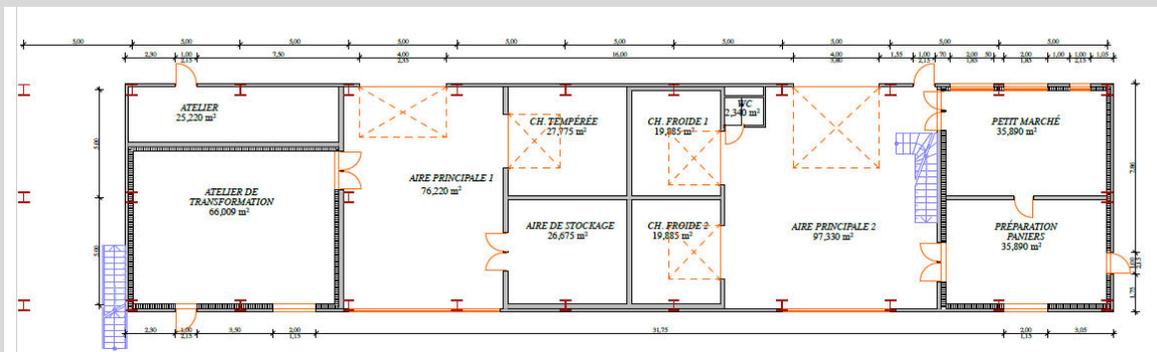
Or l'activité de Pousse d'Avenir tend à se développer et la nécessité de construire de nouveaux bâtiments pour la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits est aujourd'hui rendu nécessaire.

La présente modification vise ainsi à créer un STECAL permettant la création d'une sous-zone où certaines constructions seront rendues permises.

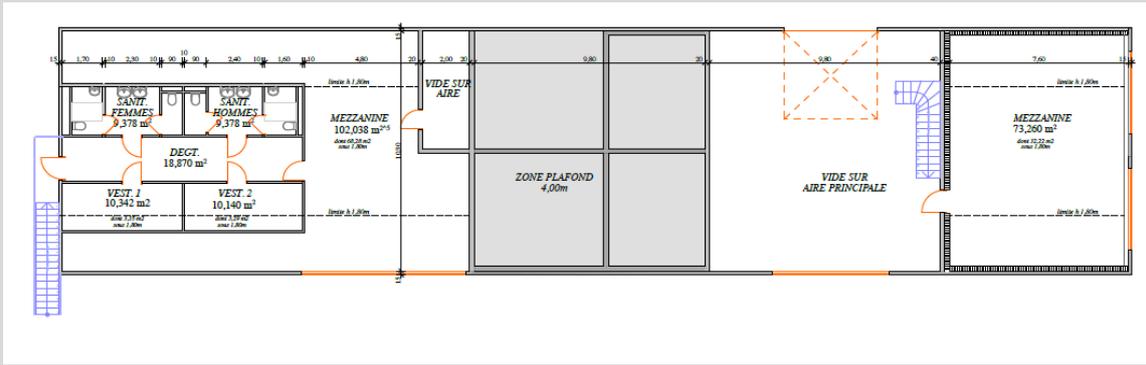
Eléments du projet :



Plan d'aménagement visé pour le rez de chaussé du bâtiment :



Plan de l'étage du bâtiment visé :



Avant modification

Extrait du plan de zonage (voir annexe pour consulter le document complet avec légende)



Après modification // Modification de la cartographie

Extrait du plan de zonage modifié (voir annexe pour consulter le document complet avec légende) :



Création d'un sous-secteur Abj1 au sein du secteur Abj.

Emprise du site Abj1 : 3400 m²

Evolution réglementaire du secteur de Pousse d'Avenir

VOCATION DE LA ZONE

La zone A concerne les secteurs de la commune à vocation dominante agricole. Elle comprend **une zone Abj et Abj1**, correspondant à des jardins maraîchers biologiques à vocation d'insertion sociale et professionnelle (labellisé "Jardin de Cocagne").

ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Abj, et à l'exclusion de toute autre occupation et utilisation du sol :

- ✓ Les travaux hydrauliques et fonciers nécessaires :
 - Aux cultures potagères, fruitières et florales
 - à l'élevage de volailles, lapins et abeilles.
- ✓ Les abris de jardin, bûchers, clapiers, poulaillers, ruches, nécessaires aux activités mentionnées ci-dessus, sous réserve qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m au faitage et une surface de plancher de 10 m² et qu'ils respectent les dispositions des articles 6, 7 et 11 du présent règlement concernant leur implantation et leur aspect extérieur.
- ✓ Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.
- ✓ Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11.

Dans le secteur Abj1, sont toutefois autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve que l'action de vente se limite aux produits agricoles locaux et que le local de vente au sein de la nouvelle construction présente un caractère accessoire à l'activité agricole du site.
- Les exhaussements et les affouillements à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à l'aménagement des constructions.

ARTICLE A 3. ACCES ET VOIRIE

Pour les secteurs Agv et Abj/ Abj1 : l'accès doit être assuré depuis la R.D. 32.

ARTICLE N 9. EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Agv, une construction ne doit pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Abj1, les constructions et installations ne devront pas dépasser 600 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas limitée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

La hauteur, telle que définie ci-dessus, des constructions neuves à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser 9 m. et respecter un gabarit de R+1+C. Seule la partie du sous-sol qu'il est nécessaire de mobiliser pour permettre la réalisation d'un accès peut être intégralement visible.

Dans la zone Abj : la hauteur, telle que définie ci-dessus, de la construction autorisée ne doit pas dépasser 6 mètres.

Dans la zone Abj1 : la hauteur, telle que définie ci-dessus, de la construction autorisée ne doit pas dépasser 7 mètres.

Dans la zone Agy : la hauteur, telle que définie ci-dessus, de la construction autorisée ne doit pas dépasser 6 mètres.

Evolution du zonage – Linéaire commercial à préserver + passage du secteur de la mairie et le bâtiment des « Millefleurs » en zone d'équipement + identification du périmètre OAP– Chef-Lieu

En lien avec l'OAP du Chef-Lieu qui a été créée et en lien avec les objectifs à atteindre sur ce secteur, il a été décidé de maintenir un linéaire commercial pour quelques entités commerciales structurantes et identitaires de la commune, ainsi que de modifier le zonage pour les bâtiments de la mairie ainsi que du bâtiment des « Millefleurs » en secteur d'équipements (vocation actuelle à maintenir).

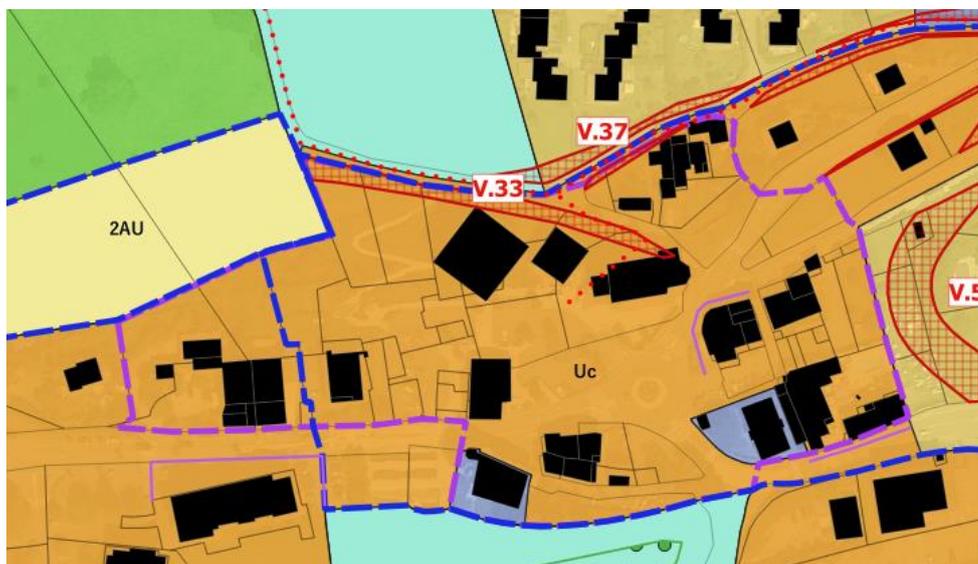
Par ailleurs, en lien avec l'OAP créée il a été matérialisé le contour du secteur OAP.

Avant modification – Chef-Lieu



Après modification – Chef-Lieu

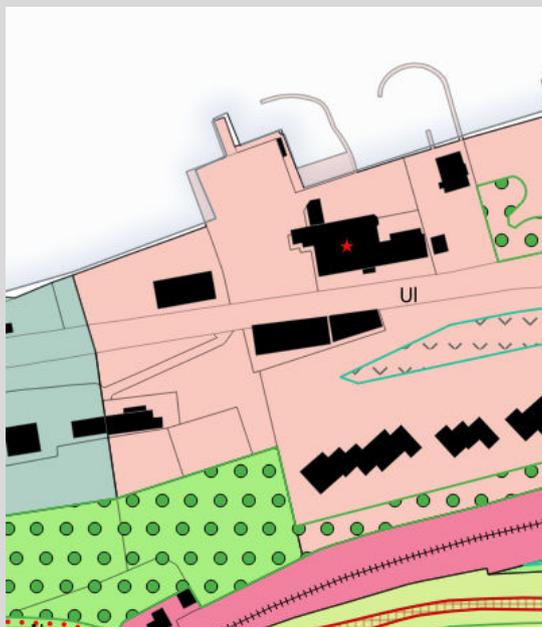
Extrait du plan de zonage modifié (voir annexe pour consulter le document complet avec légende) :



Evolution du zonage – Matérialisation sur les plans des secteurs OAP créés

En lien avec les OAP créées il a été matérialisé le contour du secteur OAP sur le plan de zonage.

Avant modification – Beauséjour



Après modification – Beauséjour

Extrait du plan de zonage modifié (voir annexe pour consulter le document complet avec légende) :





MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

L'ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT

Evolution des dispositions générales

En lien avec les modifications du règlement graphique, certaines sous-zones ont été créées et sont venues modifier le règlement écrit.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

A. ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

Zones urbaines :

U, Uc, Up, Uh, Ur, Ul, Un, UE, UX et UF

Zone à urbaniser :

1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd1, 1AUd2

1AUxa, 1AUxb

2AU

Zones agricoles

A, Agv, Abj, **Abj1**

Zones naturelles et forestières :

N, Ns, Ntc, Nr, NL, Np, Nh, Ng, Ne

Afin de renforcer la prise en compte du patrimoine bâti et naturel et de renforcer les aspects règlementaires du PLU actuellement applicable, plusieurs aspects du règlement écrit ont été amendée au sein des dispositions générales.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article **L 151-19** :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
- **Sont autorisés les travaux de gestion courante (tailles de formation, tailles douces, élagage des branches basses, ...) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.**

- Les élagages d'un élément de patrimoine végétal protégé sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation de ses qualités paysagères, ni des perspectives visuelles et qu'ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.
- Sont proscrits les coupes et abattages des arbres, sauf :
 - Les coupes et abattages nécessaires à l'entretien ;
 - Les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ...) ;
 - Les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général
- La démolition des éléments bâtis n'est pas autorisée, sauf en cas de bâtiment menaçant ruine susceptible d'entraîner un risque pour la sécurité publique. Le cas échéant, elle est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421-28.e du CU).
- Par ailleurs, tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
- Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.
- La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.
- En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des murs et des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).
- Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport « plein/vide », modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc...). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

Evolution de l'article 15 de l'ensemble des zones – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans l'objectif de renforcer l'accent sur la qualité voire l'ambition environnementale et l'intégration paysagère de l'urbanisation, l'article 15 relatif aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales relatif à l'ensemble des zones du PLU a été renforcé.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être **impérativement** intégrée à la façade ou **dans le plan du pan de** à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.
- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

Evolution de l'article 12 – Stationnement – Pour l'ensemble des zones Uc, U, Up, Uh, Ul, Un

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces de stationnement, favoriser leur intégration paysagère et éviter un report important des véhicules sur les espaces publics, l'article 12 de l'ensemble des zones du PLU a été renforcé.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

Règles générales :

Il est exigé au minimum :

- ✓ pour toute construction à usage d'habitation :
 - 2 places par logement ~~pour l'habitat individuel,~~
2,5 places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif.
 - 50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou couvertes pour les projets d'habitat individuelle ou intermédiaire. En cas de projets d'habitat collectif, le taux est porté à 75 %
 - Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple.
 - Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 4 places de stationnement.
 - En cas d'opération supérieure ou égale à 4 ~~de~~ logements, quel que soit le type de construction envisagé (individuel, intermédiaire ou collectif), des places banalisées pour visiteurs doivent être prévues à raison ~~d'une~~ de deux places au moins pour 4 ~~lots et~~ logements, puis d'une place supplémentaire par tranche de 4 logements (arrondi au supérieur) ~~pour 6 logements en cas d'habitat collectif.~~
 - Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées, tant couvertes qu'extérieures.
- ✓ pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes, d'hôtellerie et/ou de restauration :
 - 1 place par chambre.
 - 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- ✓ pour les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les constructions à usage d'artisanat, de commerces, bureaux et de services :

Le nombre des places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération projetée.
- ✓ pour le stationnement des deux roues il est exigé, pour les constructions à usage d'habitat ~~intermédiaire~~ ~~semi-collectif~~ ou collectif, un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à ~~4 m²~~ 1,5 m² par logement.
- ✓ Les places de stationnement couvertes des bâtiments collectifs devront offrir des places ouvertes et non des box fermés.

A partir de 8 places de stationnement, couvertes ou non-couvertes, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures doit être prévu.

Evolution de la zone Uc

En lien avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux déjà atteints, la commune souhaite modifier les règles de servitude et les règles écrites concernant les pourcentages de logements locatifs sociaux à atteindre en fonction des secteurs.

Une règle générique s'appliquant à l'ensemble des opérations de plus de 8 logements restent toutefois en vigueur.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

~~Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le document graphique~~ **Toute opération d'habitat, quelque soit le type de construction envisagé (individuels, intermédiaires ou collectifs) de 8 logements** ou 550 m² de surface de plancher et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux ~~(hors PLS)~~. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

~~De plus, une servitude de mixité sociale délimitée sur le document graphique s'applique :~~

- ~~— Rue du Belvédère, dans laquelle tout programme de logements devra comporter 40% de logements sociaux,~~
- ~~— Rue du Cartheray, dans laquelle tout programme de logements devra un minimum comporter 40% de logements sociaux,~~
- ~~— Rue des Genevilles, dans laquelle tout programme de logements devra comporter un minimum de 50% de logements sociaux.~~

Evolution de l'article 2 de la zone U

En lien avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux déjà atteints, la commune souhaite modifier les règles de servitude et les règles écrites concernant les pourcentages de logements locatifs sociaux à atteindre en fonction des secteurs.

Une règle générique s'appliquant à l'ensemble des opérations de plus de 8 logements restent toutefois en vigueur.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

~~Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le document graphique~~ **Toute opération d'habitat, quelque soit le type de construction envisagé (individuels, intermédiaires ou collectifs) de 8 logements** ou 550 m² de surface de plancher et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux ~~(hors PLS)~~. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

~~De plus, une servitude de mixité sociale délimitée sur le document graphique s'applique :~~

- ~~— Rue du Belvédère, dans laquelle tout programme de logements devra comporter 40% de logements sociaux,~~
- ~~— Rue du Cartheray, dans laquelle tout programme de logements devra un minimum comporter 40% de logements sociaux,~~
- ~~— Rue des Genevilles, dans laquelle tout programme de logements devra comporter un minimum de 50% de logements sociaux.~~

Article également modifié dans la zone Uc

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

~~-Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L 151-19 :~~

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage (bâti ou végétal) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
- **La démolition des éléments bâtis n'est pas autorisée, sauf pour les bâtiments menaçant ruine, susceptibles d'entraîner un risque pour la sécurité publique. Le cas échéant, elle est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.**

Il est proposé dans le cadre de la modification de modifier légèrement la règle concernant l'agencement des constructions sur les parcelles en zone U.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

Dans la zone U sont admis :

- Les exhaussements et les affouillements, à condition qu'ils soient **strictement** nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone **et de respecter les dispositions de l'article 11.**

→ Les constructions et installations annexes ~~non-accélérées~~ des constructions existantes, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, ~~piscines non comprises~~.

Evolution de l'article 3 – Accès et voirie (en zones U, Up, Uh, Uc et Un)

Une précision est apportée concernant les accès sur les voies publiques.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

3.1 - Dispositions concernant les accès :

~~Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.~~

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Pour les projets de maisons individuelles, un seul accès est autorisé et les accès existants doivent être conservés (sauf cas particulier apprécié par l'autorité compétente).

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Pour les opérations de plus de ~~5~~ 4 logements, la largeur de la plateforme devra permettre la réalisation d'une voie automobile et d'un cheminement piéton, la chaussée ne sera pas inférieure à 6,5 mètres (5 mètres voitures / 1,5 mètres piétons).

Evolution de l'article 4 – Desserte par les réseaux (en zones U, Up, Uh, Uc et Un)

Des précisions sont apportées concernant les réseaux.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

4.3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, ~~avec un maximum de 3 litres par seconde~~.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Eclairage : en cas de mise en place d'un système d'éclairage, le dispositif devra se conformer aux dispositions en vigueur sur la commune.

Evolution de l'article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et ~~privées~~ (en zones U, Up, Uh, Uc et Un)

Des précisions sont apportées concernant les accès (accès concernés, précisions pour meilleur application des règles, ...).

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

6.0 - Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

Ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous les constructions autorisées sur le domaine public.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas excéder 30 cm.

6.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et futures (emplacements réservés) ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique.

6.2 - Cas particuliers :

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme :

- a. dans le cas d'implantation particulière des constructions existantes sur les propriétés voisines.
- b. Dans le cas des piscines qui doivent respecter un recul minimum de ~~2~~ 4 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies ; à compter de la margelle.
- c. Dans le cas d'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique qui est autorisée ~~dans~~ pour les cas suivants :
 - ✓ équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
 - ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - ✓ stationnements souterrains,
 - ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- d. Dans le cas de constructions ou installations annexes **non accolées** au corps principal de la construction qui doivent respecter un retrait minimal de 1,5 mètres à condition que leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- e. Dans le cas de constructions ou installations **accolées** au corps principal de la construction, et non closes, qui doivent respecter un retrait minimal de 2,5 mètres, à condition que leur hauteur au faitage

n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,

Dans les tronçons repérés au document graphique, les constructions doivent respecter une marge de recul par rapport à la RD 1005 de minimum 8 mètres. Un traitement paysager dans cette espace de 8 mètres devra être opéré.

Evolution de l'article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (en zones U, Up, Uh, Uc et Un)

Des précisions sont apportées.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

7.0 - Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas excéder 30 cm.

7.2 - Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative ~~dans~~ pour les cas suivants :

- ✓ projet aboutissant à la création de constructions mitoyennes,
- ✓ nouvelle construction s'adossant à une façade aveugle d'une construction implantée en limite séparative sur un fonds voisin,
- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ constructions et installations d'annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal, si la hauteur de cette annexe ne dépasse pas 3,50 m. à son point le plus haut, et si sa longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m.
- ✓ constructions et installations annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. et la longueur totale cumulée des façades (existantes et à créer) bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres.,
- ~~✓ stationnement souterrain~~
- ✓ accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

Les piscines doivent respecter un recul minimum de ≥ 4 m. par rapport aux limites des propriétés voisines ; à compter de la margelle.

Evolution de l'article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (en zones U, Up, Uh, Uc et Un)

Des précisions sont apportées.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

Sauf si elles sont accolées, les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance minimale de 6 mètres, en tout point de la construction, pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 3,5 mètres.

Les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,5 mètres doivent respecter une distance minimale de 2 mètres avec les autres constructions, au point le plus défavorable.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à condition de ne pas excéder 30 cm.

Evolution de l'article 10 – Hauteur des constructions (en zone U)

Des précisions sont apportées.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

10.1 Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions et installations, , ne doit pas excéder ~~RDC~~ **RDCS + 2 niveaux (+C ou ATT)**, et **13 m.**, sans qu'aucune façade n'excède une hauteur de 10 m. par rapport au terrain fini.

Les combles et les attiques ne pourront comporter qu'un seul niveau. Seule la partie du sous-sol qu'il est nécessaire de mobiliser pour permettre la réalisation d'un accès peut être intégralement visible, dans la limite de deux ouvertures maximum.

Evolution de l'article 10 – Hauteur des constructions (en zone Uc)

Des précisions sont apportées.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

10.1 Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions et installations, , ne doit pas excéder **RDC ou RDCS + 3 niveaux (+Comble ou Attique), et 16 m.**

Le quatrième niveau pourra être réalisé sous forme d'attique. Seule la partie du sous-sol qu'il est nécessaire de mobiliser pour permettre la réalisation d'un accès peut être intégralement visible ; **dans la limite de deux ouvertures maximums.**

Evolution de l'article 11 – Aspect extérieur dans l'ensemble des zones du PLU

La modification du PLU vise à modifier les règles d'implantations et de volume des constructions, dans une optique d'amélioration de l'insertion paysagère des nouvelles constructions et dans l'optique d'améliorer l'impact paysager et environnemental de ces derniers.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, ~~notamment dans une bande de 100 mètres mesurée à partir du rivage du Lac Léman, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.~~

Le bâti doit être implanté de façon à limiter l'emprise des voiries internes d'accès, afin de réduire l'impact paysager du projet.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

~~✓— Soit par des talus n'excédant pas une pente de 1/1,~~

~~✓— Soit par des enrochements, traverse bois,~~

~~✓— soit par des plantations,~~

~~✓— soit par des murs végétalisés~~

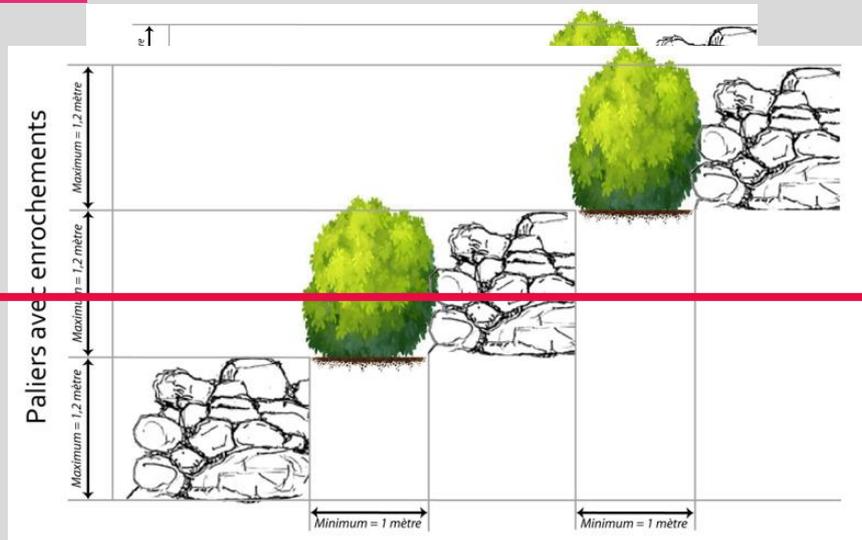
~~✓— soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel, hormis pour les rampes d'accès aux sous-sols.~~

En cas d'aménagements justifiés par des impératifs techniques, les dispositifs suivants peuvent être autorisés :

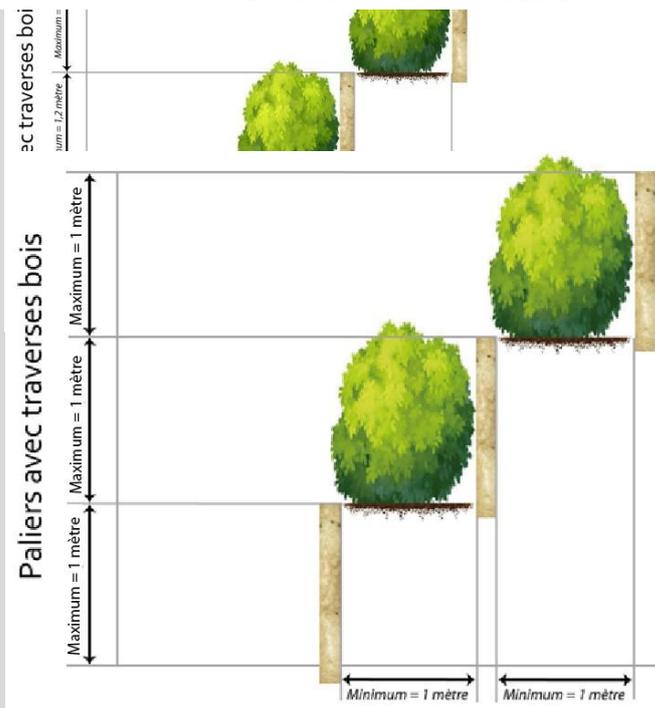
- soit un mur de soutènement ou des paliers successifs de murs de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel, dans la limite de 3 paliers, selon le schéma type ci-dessous ;
- soit un mur de soutènement dont la hauteur sera adapté au projet, dans le cas de rampe d'accès au sous-sol,
- soit des traverses bois, selon le schéma ci-dessous, dans la limite de 3 paliers.
- soit des traverses bois, selon le schéma ci-dessous

La hauteur maximale des enrochements ou traverses bois ne doit pas excéder 1,2 mètre mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. En cas de hauteur supérieure à 1,2 mètre, des paliers intermédiaires doivent être réalisés (sans pouvoir excéder 2 paliers) en respectant une profondeur maximale de 1 mètre entre l'arrière du rang aval et l'avant du rang amont. Les espaces créés entre deux paliers doivent obligatoirement être plantés.

Schémas supprimés :



Nouveau schéma



du règlement :

Les marges de recul doivent préserver la configuration du terrain naturel avant travaux, hormis pour la réalisation d'accès à l'unité foncière.

En cas de constructions avec attique :

- ✓ le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade ~~n'est pas réglementé~~ doit être égal à 1.50 mètre minimum, ~~mais~~ et doit être appliqué sur l'ensemble des façades de la construction ;
- ✓ la surface de retrait de ce dernier ne doit pas dépasser 50 % de l'emprise au sol de l'étage concerné de la construction.

11.3 – Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné, ~~soit posés à fleurs du matériau ou au plus proche de la toiture (sur plots par exemple) pour des raisons techniques et/ou réglementaires. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).~~

Evolution de l'article 11 – Aspect extérieur dans la zone U

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

11.2 - Aspect des façades :

- ✓ Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme.
- ✓ Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.
- ✓ Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- ✓ Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.
- ✓ Les socles des stationnements semi-enterrés seront traités en matériaux d'entretien aisé ou en béton appareillé de teinte naturelle, peint ou lasuré.
- ✓ **La longueur des façades est limitée à 25 mètres (hors balcons inférieurs à 1.20 m).**

Evolution réglementaire de la zone Up

Afin de renforcer le caractère pavillonnaire, aéré et végétalisé des zones Up, il est proposé ici plusieurs modifications rédactionnelles.

Quelques modifications présentées permettent la correction de certaines erreurs matérielles et/ou rédactionnelles du PLU en vigueur.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

Vocation de la zone

La zone Up concerne des secteurs ~~à vocation exclusive d'habitat individuel à dominante d'habitat individuel~~ de faible densité, dont les dispositions réglementaires visent essentiellement à gérer et à pérenniser le caractère aéré et végétalisé des quartiers d'habitat pavillonnaire.

Sont également distingués :

- ✓ Des périmètres délimités au titre de la préservation des éléments remarquables du paysage, qui recouvrent les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité (haies, bosquets, ...),
- ✓ ~~Des linéaires le long desquels sont introduites des dispositions en faveur de la préservation et du développement de la diversité commerciale et artisanale de services de proximité.~~
- ✓ **Des zones de risque faible à modéré** telles qu'identifiées au PPR (zones bleues), dans lesquelles toute occupation ou utilisation du sol est soumise à conditions particulières précisées par le règlement du PPR, auquel on se reportera en annexe du PLU.

ARTICLE UP 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

~~Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée sous les articles 1 ou 2 ci après est admise implicitement et sans conditions particulières autres que celles définies sous les articles suivants.~~

~~Tout projet de construction ou d'installation pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans les secteurs exposés aux risques naturels tels qu'identifiés au Plan de Prévention des Risques naturels, annexé au PLU, et au règlement duquel on se référera.~~

Dans l'ensemble de la zone Up :

~~Au rez-de-chaussée des constructions concernées par des linéaires identifiés au titre de la préservation de la diversité commerciale, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, à l'artisanat, aux services, de proximité, vers une destination autre que commerciale, artisanale, ou de services, de proximité est interdit.~~

ARTICLE Up 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~Dans les zones de risque faible à modéré telles qu'identifiées au PPR (zones bleues), toute occupation ou utilisation du sol est soumise à conditions particulières précisées par le règlement du PPR, auquel on se reportera en annexe du PLU.~~

Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le document graphique, toute opération d'habitat, quelque soit le type de construction envisagé (individuels, intermédiaires ou collectifs) de 8 logements ou 550 m² de surface de plancher et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux (~~hors PLS~~). Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L 151-19 :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage (bâti ou végétal) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
- La démolition des éléments bâtis **n'est pas autorisée, sauf pour les bâtiments menaçant ruine, susceptibles d'entraîner un risque pour la sécurité publique. Le cas échéant, elle est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.**

Dans la zone Up sont admis :

- Les exhaussements et les affouillements, à condition qu'ils soient **strictement** nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone **et de respecter les dispositions de l'article 11.**
- Les constructions et installations annexes non accolées des constructions existantes, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal (**piscines non comprises**).
- les constructions suivantes à usage d'activités, à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants (dont l'habitat demeure l'affectation principale), et qu'elles s'inscrivent au sein ou en extension des constructions à usage principal d'habitation :
 - bureaux,
 - artisanat.
 - **commerces de proximité**
- l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'activités économiques existantes, ayant une vocation autre que celles listées ci-dessus.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Outre les dispositions de l'article 13, afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

ARTICLE Up 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Pour les projets de maisons individuelles, un seul accès est autorisé et les accès existants doivent être conservés (sauf cas particulier apprécié par l'autorité compétente).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

~~En tout état de cause~~ Pour les opérations de moins de 4 logements, **toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, qu'elle soit publique ou privée**, doit présenter une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur.

Pour les opérations de plus de 4 logements, la largeur de la plateforme existante ou à créer devra permettre la réalisation d'une voie automobile et d'un cheminement piéton, la chaussée ne sera pas inférieure à 6,5 mètres (5 mètres voitures / 1,5 mètres piétons).

~~Pour les opérations de plus de 5 logements, la largeur de la plateforme devra permettre la réalisation d'une voie automobile et d'un cheminement piéton, la chaussée ne sera pas inférieure à 6,5 mètres (5 mètres voitures / 1,5 mètres piétons).~~

ARTICLE Up 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (stationnement, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, et par préférence à tout dispositif de surverse. Dans le cas d'infiltration dans un sol peu perméable, une surverse pourra être réalisée vers l'exutoire

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, **avec un maximum de 3 litres par seconde**

~~Pour le bâti existant, la commune admet des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet **si nécessaire** d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Eclairage : en cas de mise en place d'un système d'éclairage, le dispositif devra se conformer aux dispositions en vigueur sur la commune

ARTICLE Up 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.0 – Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

~~Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m. et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.~~

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux voies, à hauteur de 30 cm maximum.

6.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **4 mètres** mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et futures (emplacements réservés) ou de la limite de la voie privée existante **ouverte à la circulation publique**.

6.2 - Cas particuliers :

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme :

- a. dans le cas d'implantation particulière des constructions existantes sur les propriétés voisines.
- b. Dans le cas des piscines qui doivent respecter un recul minimum de ~~2m~~ **4 m.** par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, **à compter de la margelle.**
- c. Dans le cas d'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique qui est autorisée dans les cas suivants :
 - ✓ équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
 - ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - ✓ ~~stationnements souterrains,~~
 - ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- d. Dans le cas de constructions ou installations annexes **non accolées** au corps principal de la construction qui doivent respecter un retrait minimal de 1,5 mètres à condition que leur hauteur au point le plus haut de la dite construction ou installation n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- e. Dans le cas de constructions ou installations **accolées** au corps principal de la construction, **et non closes**, qui doivent respecter un retrait minimal de 2,5 mètres, à condition que leur hauteur au point le plus haut de la dite construction ou installation n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,

ARTICLE Up 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.0 - Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, à hauteur de 30 cm maximum.

7.1 - Règle générale :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 - Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ✓ projet aboutissant à la création de constructions mitoyennes,
- ✓ nouvelle construction s'adossant à une façade aveugle d'une construction implantée en limite séparative sur un fonds voisin,
- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ~~✓ constructions et installations d'annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal, si la hauteur de cette annexe ne dépasse pas 3,50 m. à son point le plus haut, et si sa longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m.~~
- ✓ constructions et installations annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres.,
- ~~✓ stationnement souterrain,~~
- ✓ accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de ~~2m~~ 4 m. par rapport aux limites des propriétés voisines, à compter de la margelle.

ARTICLE Up 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf si elles sont accolées, les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance minimale de 6 mètres, en tout point de la construction, pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 3,5 mètres.

Les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,5 mètres doivent respecter une distance minimale de 2 mètres avec les autres constructions, au point le plus défavorable.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à condition de ne pas excéder 30 cm.

~~Sauf si elles sont accolées, les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance minimale de 6 mètres pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 3,5 mètres ;~~

~~Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.~~

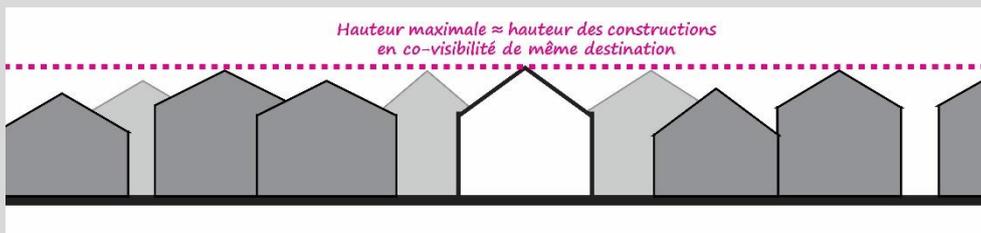
ARTICLE Up 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Règle générale (hauteur absolue) :

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le gabarit des constructions voisines existantes de même destination et en co-visibilité avec le projet.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.



A défaut, la hauteur des constructions et installations ne doit pas excéder ~~RDC ou RDCS + 1 niveau + C et 9 m~~ **9 m** (+ ou - 0,5 mètre). Les combles ~~et les attiques~~ ne pourront comporter qu'un seul niveau. Seule la partie du sous-sol qu'il est nécessaire de mobiliser pour permettre la réalisation d'un accès peut être intégralement visible, dans la limite de deux ouvertures maximums.

Un dépassement complémentaire de la hauteur maximale est toléré, dans la limite de 0,5 m, pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

ARTICLE Up 11. ASPECT EXTERIEUR

11.2 - Aspect des façades :

- ✓ Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades **doivent présenter une cohérence d'ensemble (3 teintes maximum) et justifier de leur intégration au sein du bâti environnant**. Elles devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme.
- ✓ Le choix des matériaux et des couleurs doit permettre la bonne insertion du projet dans le paysage et le bâti environnant.
- ✓ Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.
- ✓ Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

- ✓ Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.
- ✓ Les socles des stationnements semi-enterrés seront traités en matériaux d'entretien aisé ou en béton appareillé de teinte naturelle, peint ou lasuré.
- ✓ En cas de réhabilitation de bâtiments existants, l'aspect d'origine doit impérativement être conservé.
- ✓ Les ouvertures doivent assurer une composition équilibrée de la façade, par leur dimension, leur proportion (hauteur/largeur), leur rythme, leur type et leur teinte.
- ✓ Les caissons des volets roulants doivent impérativement être intégrés aux constructions nouvelles ou dissimulés en cohérence avec l'existant en cas de réhabilitation.

11.3 - Aspect des toitures :

~~L'ensemble des dispositions ci après ne s'applique pas aux dalles supérieures des paves de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.~~

Les pentes, le sens du faîtage, les matériaux et teintes de couverture doivent s'inspirer du bâti environnant.

11.3.1 - Forme et volume des toitures :

~~Dans le cas de~~ Les toitures doivent comporter au moins à deux pans, et ~~la~~ leur pente ~~des toitures~~ doit être comprise entre 40% et 60% qu'elles soient végétalisées ou non.

Le choix des toitures (forme, volume, teintes et le sens de faîtage) doit être cohérent avec le bâti environnant pour garantir une bonne insertion du projet.

~~Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises pour des annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone.~~

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 1 mètre sauf :

- pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume
- pour ~~faciliter l'expression d'un parti pris architectural~~ conserver les caractéristiques d'un bâtiment existant, en cas de réhabilitation,
- en cas d'impossibilité technique (à justifier).

Les toitures plates ~~ou à faible pente~~ peuvent être admises sur l'ensemble de l'emprise de la construction si elles sont végétalisées.

11.3.2 - Matériaux de couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être en tuiles ou en ardoise, ou en matériaux d'aspect similaire pour les annexes uniquement. Toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Les toitures terrasse, doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

11.3.3 – Fenêtres de toit

- ✓ les fenêtres de toit doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction ; elles peuvent être regroupées en verrières, et sont interdites sur les croupes.
- ✓ leur nombre peut être limité selon les caractéristiques de la construction ;

L'ensemble des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 10% de la surface de la toiture.

11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être compatibles avec le paysage urbain ~~recherché~~ **environnement**, ainsi qu'avec les usages locaux, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Si elles existent, elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m., et/ou une clôture ~~à claire-voie~~ d'une hauteur maximale de 1,60 m **comportant un vide minimal de 10% à claire-voie sur toute la hauteur.**
- ✓ un mur bas (entre 0,40 et 0,80 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés **sur toute la hauteur comportant un vide minimal de 10%** (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 m. de hauteur. Une haie pourra être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.
- ✓ les bâches, panneaux rajoutés **ou tout système occultant** sur les clôtures sont proscrits.
- ✓ ~~Les grillages rigides non adaptés à un environnement résidentiel sont interdits, quel que soit la teinte.~~

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,80 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 1,80 m. de hauteur et devront être d'aspect pierre naturelle.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (~~lauriers, ...~~) et feuillages caduques (~~charmillles, érables forsythia, cornouiller, troènes, aubépines, lilas, ...~~).

ARTICLE Up 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

~~Les places de stationnement traités en evergreen ou équivalent ne sont pas comptabilisés en tant qu'espace végétalisé.~~

Pour toute construction, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de ~~30%~~ **60 %** de l'unité foncière (en pleine terre). Les espaces végétalisés correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales.

Les arbres supprimés doivent être remplacés en nombre équivalent.

Pour les projets de constructions neuves, doit être planté 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain. La moitié des arbres requis doit être de haute ou moyenne tige.

Les arbres doivent être d'essence locale et variée.

Evolution de l'article 13 – Espaces libres et plantations – Pour l'ensemble des zones Uc, U, Up, Uh, UI, Un, 1AU, 1AUd

Afin de renforcer le cadre paysager et l'intégration environnementale des nouvelles constructions, tout en renforçant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, l'article 13 de l'ensemble des zones a été renforcé par plusieurs principes.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Les places de stationnement traités en evergreen ou équivalent ne sont pas comptabilisés en tant qu'espace végétalisé.

Les espaces végétalisés correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales.

Les arbres supprimés doivent être remplacés en nombre équivalent.

Pour les projets de constructions neuves, doit être planté 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain. La moitié des arbres requis doit être de haute ou moyenne tige.

Les arbres doivent être d'essence locale et variée.

Pour les opérations de plus de 20 logements, des espaces communs (aire de jeux, jardins partagés ou collectifs, vergers...) devront obligatoirement être réalisés. Ces espaces devront être aménagés et paysagers. Leur surface ne pourra pas être inférieure à 1m²/logement.

Evolution de la zone N

Quelques modifications de la zone N sont proposées pour réajuster les règles au contexte local et venir préciser certaines règles.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les éléments ou secteurs identifiés au titre des articles L. 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme, quel que soit la zone ou le secteur considéré :

- ✓ Tout projet de démolition est **interdit, sauf en cas de bâtiment menaçant ruine susceptible d'entraîner un risque pour la sécurité publique. Le cas échéant, le bâtiment est** soumis au permis de démolir

Dans la zone N (hors secteurs particuliers évoqués ci-après) :

- ✓ les constructions et installations annexes **non accolées** des constructions existantes, limitées à une annexe par bâtiment principal, **existantes ou à créer**, et dans la mesure où :
 - elles sont situées à proximité immédiate des dites constructions,
 - leur superficie n'exède pas de **30** 20 m² **de surface de plancher d'emprise au sol** et sa hauteur 3,5 m à partir du terrain naturel.
- ✓ les exhaussements et les affouillements à condition qu'ils soient **strictement** nécessaires et indispensables aux occupations du sol autorisées dans la zone ou dans le secteur considéré et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- ✓ **Les équipements nécessaires à la desserte de la construction concernée soient suffisants.**
- ✓ **toute construction traditionnelle d'intérêt architectural ou patrimonial, dont la sauvegarde est souhaitable, telle qu'identifiée au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, manège équestre, box à chevaux, ...), à condition que :**
 - les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement s'inscrivent dans le volume du bâtiment existant,
 - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'activité agricole ou forestière,
 - son alimentation en eau potable et son assainissement soient possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU,
 - elle soit desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
 - son volume et ses murs extérieurs soient conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture,
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération puisse être assuré en dehors des voies publiques,

- les constructions et installations annexes non accolées indispensables aux occupations du sol autorisées sont implantées à proximité immédiate de la construction principale et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.

Dans le secteur Ntc uniquement (campings), et sous réserve des dispositions applicables au Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) :

- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ✓ les aménagements nécessaires au camping et au caravanage.
- ✓ les constructions et installations nécessaires et liées au fonctionnement et au développement de cette forme d'hébergement touristique : restaurant, sanitaires, bureaux, salles d'accueil et d'animation, les aires de jeux, de sports ou de loisirs, piscines.
- ✓ les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Dans le secteur NL :

- ✓ Les constructions ou installations exclusivement liées à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- ✓ l'aménagement ~~ponctuel~~ de petits sanitaires publics et de petites installations de sécurité, dans la mesure où ils s'intègrent dans le cadre naturel environnant

Dans le secteur Ng1 uniquement :

- ✓ les constructions neuves, dans la mesure où :
 - il s'agit de bâtiments techniques ou de bureaux nécessaires à la gestion ou à l'entretien du golf, dont la surface n'excède pas 50 m².

ARTICLE N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.2 - Cas particuliers :

Les piscines doivent respecter un recul minimum de ~~2m~~ 4 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale :

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs particuliers, les constructions doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation. De plus, la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à ~~4 mètres~~ 10 mètres.

7.2 - Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- ✓ ~~annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur au faitage n'excède pas 3,5 m., et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.~~

ARTICLE N 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~Non règlementé~~

~~Les annexes non accolées doivent être implantées à moins de 10 mètres de la construction principale.~~

ARTICLE N 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.2 - Espaces aménagés ou plantés :

La qualité et l'importance des aménagements paysagers ne résultent pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés. ~~Tous les espaces non bâtis ou non aménagés devront être végétalisés.~~ Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Evolution de l'article 4 – Desserte par les réseaux – Ensemble des zones

Quelques ajustements et précisions ont été réalisés au sein de l'article 4 afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales des constructions existantes et à venir.

Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

VOCATION DE LA ZONE

4.3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, ~~avec un maximum de 3 litres par seconde.~~

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales dimensionné à cet effet ou en l'absence de celui-ci, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique. 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.

En cas d'eaux pluviales polluées (issues des aires de stationnement notamment, se référer à l'article 12), celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

~~Pour le bâti existant, la commune admet des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

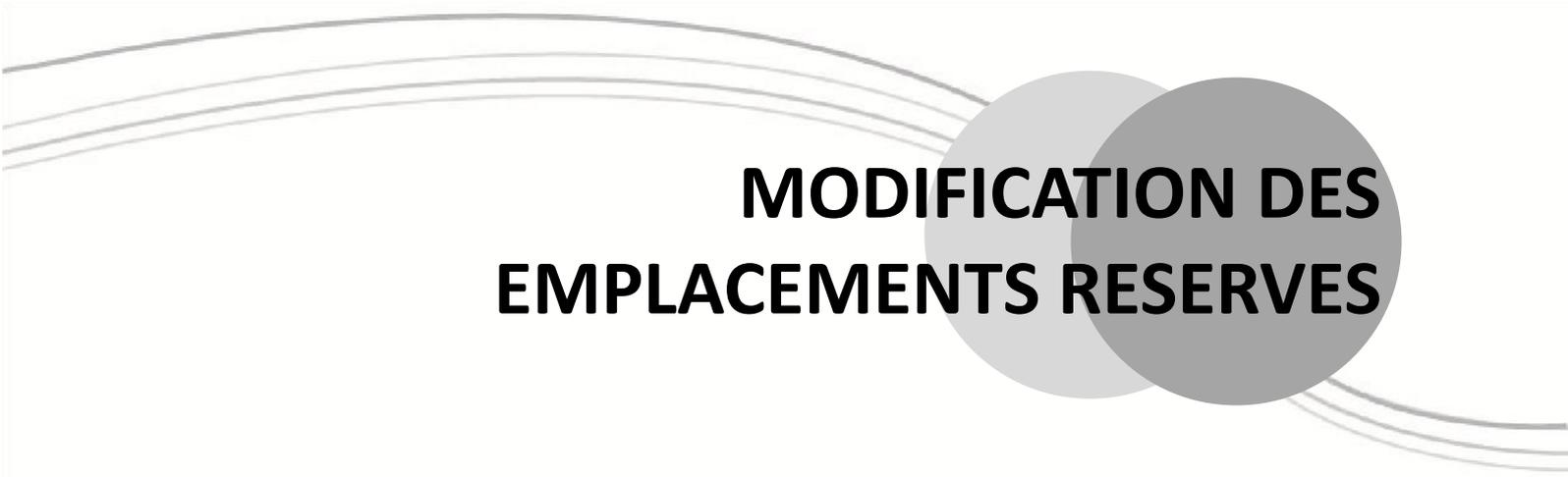
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

~~Eclairage : en cas de mise en place d'un système d'éclairage, le dispositif devra se conformer aux dispositions en vigueur sur la commune.~~



MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

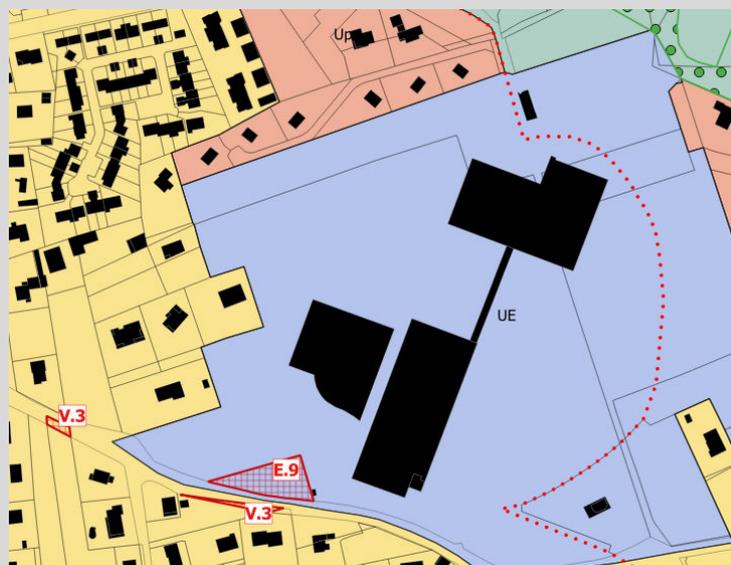
Mise à jour des emplacements réservés

Afin de maintenir une cohérence dans les éléments du zonage, les emplacements réservés déjà réalisés ont été supprimés du plan de zonage.

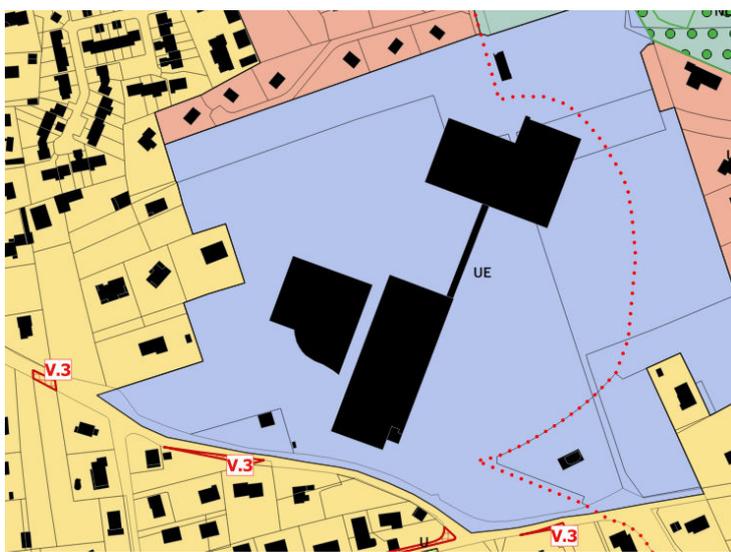
Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

Suppression de l'ER n°9 relatif à l'extension et la confortation des espaces et équipements publics de la cité de l'Eau.

Plan de zonage avant modification :



Plan de zonage après modification :

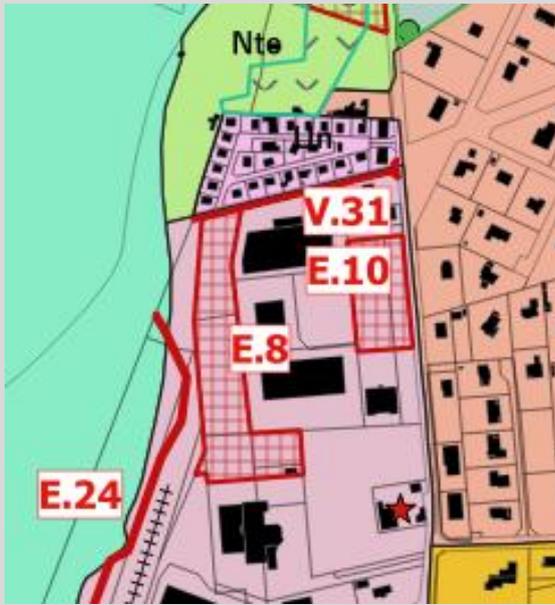


Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

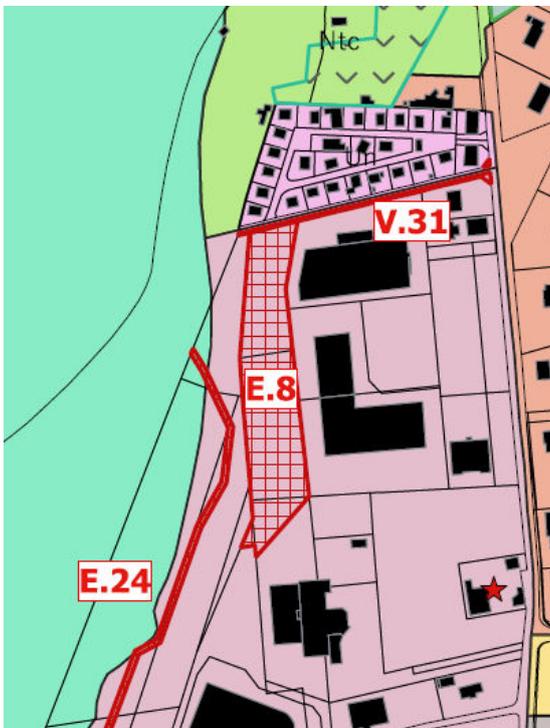
Suppression de l'ER n°10 relatif à l'aménagement de stationnement pour parcs littoraux. Parcelles n894 ET 896.

Réduction de l'ER n°8 relatif à l'extension du centre technique municipal.

Plan de zonage avant modification :



Plan de zonage après modification :



Avant modification (en noir) / Après modification (en rose)

Mise à jour du tableau global des emplacements réservés puis de la carte de localisation des emplacements réservés (cf en annexe).

Tableau des Emplacements Réservés avant modification :

Numéro porté au plan	Bénéficiaire	Définition de l'emplacement réservé
E.1	Commune	Aménagement d'un accès à un futur parking depuis la Route du Port, a l'Est du groupe scolaire du "centre". Partie des parcelles N° 405, 538, 541.
E.2	Commune	Aménagement d'un accès à un futur parking depuis la Route du Port, a l'Est du groupe scolaire du "centre". Partie des parcelles N° 411, 412.
E.3	Commune	Extension des terrains de sports et Aménagement de stationnements. Parcelles N° 36, 362, 392.
E.4	Commune	Aménagement d'espace verts et stationnement dans le secteur des Cèdres/ Parc du Miroir. Parcelle N°524.
E.5	Commune	Aménagement de stationnements en partie nord de la Rue de la Dranse, cote Ouest (largeur : 9 m.).
E.6	Commune	Aménagement d'une passerelle piétonne et cyclable sur la Dranse (largeur : 5 m.).
E.7	Commune	Aménagement d'un parking et d'une place publique à Méserier. Parcelles N° 73, 79, 78p.
E.8	Commune	Extension Centre Technique Municipal. Parcelles N° 19, 857, 850, 852, 858, 921.
E.9	Commune	Extension et confortation des espaces et équipements publics de la Cité de l'Eau.
E.10	Commune	Aménagement de stationnement pour parcs littoraux. Parcelles N° 894, 896.
E.11	Commune	Sentier piétonnier de bord de lac (partie Est). Largeur 3,25 m. (notamment en application de l'article L 2131-2 du Code Général de la propriété des Personnes Publiques).
E.12	Commune	Sentier piétonnier de bord de lac (partie Ouest). Largeur 3,25 m. (notamment en application de l'article L 2131-2 du Code Général de la propriété des Personnes Publiques).
E.13	Commune	Sentier piétonnier de bord de lac (partie Ouest). Largeur 3,25 m. (notamment en application de l'article L 2131-2 du Code Général de la propriété des Personnes Publiques).
E.14	Commune	Itinéraire piéton et cyclable sur côtière boisée.
E.15	Commune	Prolongement d'un sentier piéton existant sous Darbon.
E.16	Commune	Création d'un sentier piéton de la côtière boisée.
E.17	Commune	Équipement public complémentaire au secteur sportif du stade.
E.18	Commune	Espace tampon paysager pour gestion des eaux pluviales (dans le respect des espaces boisés classés).
E.19	Commune	Espace tampon paysager pour gestion des eaux pluviales (dans le respect des espaces boisés classés).
E.20	Commune	Espace tampon paysager pour gestion des eaux pluviales (dans le respect des espaces boisés classés).
E.21	Commune	Espace tampon paysager pour gestion des eaux pluviales (dans le respect des espaces boisés classés).
E.22	Commune	Espace tampon paysager pour gestion des eaux pluviales (dans le respect des espaces boisés classés).
E.23	Commune	Confortement d'un sentier piéton en bord de Dranse (côté Ouest).
E.24	Commune	Confortement d'un sentier piéton en bord de Dranse (côté Est).
E.25	Commune	Aménagement Camping Municipal.

Tableau des Emplacements Réservés après modification :

Numéro porté au plan	Bénéficiaire	Définition de l'emplacement réservé
E.1	Commune	Aménagement d'un accès à un futur parking depuis la Route du Port, a l'Est du groupe scolaire du "centre". Partie des parcelles N° 405, 538, 541.
E.2	Commune	Supprimé
E.3	Commune	Extension des terrains de sports et Aménagement de stationnements. Parcelles N° 36, 362, 392.
E.4	Commune	Aménagement d'espace verts et stationnement dans le secteur des Cèdres/ Parc du Miroir. Parcelle N°524.
E.5	Commune	Aménagement de stationnements en partie nord de la Rue de la Dranse, cote Ouest (largeur : 9 m.).
E.6	Commune	Aménagement d'une passerelle piétonne et cyclable sur la Dranse (largeur : 5 m.).
E.7	Commune	Aménagement d'un parking et d'une place publique à Méserier. Parcelles N° 73, 79, 78p.
E.8	Commune	Extension Centre Technique Municipal. Parcelles N°19, 857, 858, 921
E.9	Commune	Supprimé
E.10	Commune	Supprimé
E.11	Commune	Sentier piétonnier de bord de lac (partie Est). Largeur 3,25 m. (notamment en application de l'article L 2131-2 du Code Général de la propriété des Personnes Publiques).
E.12	Commune	Sentier piétonnier de bord de lac (partie Ouest). Largeur 3,25 m. (notamment en application de l'article L 2131-2 du Code Général de la propriété des Personnes Publiques).
E.13	Commune	Sentier piétonnier de bord de lac (partie Ouest). Largeur 3,25 m. (notamment en application de l'article L 2131-2 du Code Général de la propriété des Personnes Publiques).
E.14	Commune	Itinéraire piéton et cyclable sur côtière boisée.
E.15	Commune	Prolongement d'un sentier piéton existant sous Darbon.
E.16	Commune	Création d'un sentier piéton de la côtière boisée.
E.17	Commune	Équipement public complémentaire au secteur sportif du stade.
E.18	Commune	Espace tampon paysager pour gestion des eaux pluviales (dans le respect des espaces boisés classés).
E.19	Commune	Espace tampon paysager pour gestion des eaux pluviales (dans le respect des espaces boisés classés).
E.20	Commune	Espace tampon paysager pour gestion des eaux pluviales (dans le respect des espaces boisés classés).
E.21	Commune	Espace tampon paysager pour gestion des eaux pluviales (dans le respect des espaces boisés classés).
E.22	Commune	Espace tampon paysager pour gestion des eaux pluviales (dans le respect des espaces boisés classés).
E.23	Commune	Confortement d'un sentier piéton en bord de Dranse (côté Ouest).
E.24	Commune	Confortement d'un sentier piéton en bord de Dranse (côté Est).
E.25	Commune	Aménagement Camping Municipal.



RAPPEL SUR L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Contexte :

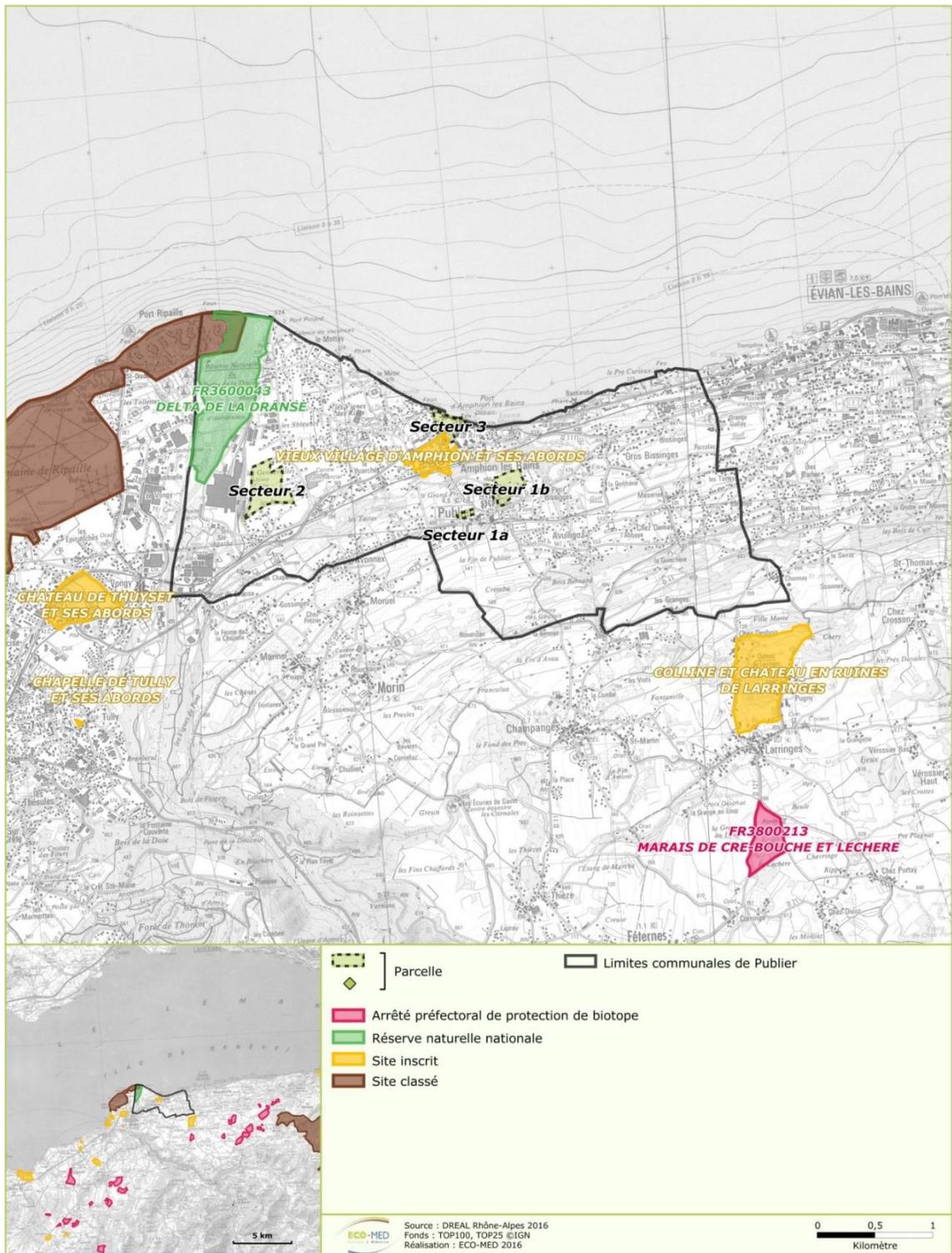
L'évaluation environnementale du PLU actuelle est complète et a permis d'identifier les différents facteurs environnementaux du territoire et de ses abords. Les espaces et les espèces remarquables du territoire sont connus et bien identifiés.

La commune de Publier compte ainsi plusieurs sites à enjeux (Réserve Naturelle Nationale, Sites Classés et Inscrits, ZNIEFF).

Sont rappelés ci-après les secteurs de préservation environnementales de la commune identifiée dans le PLU actuel.

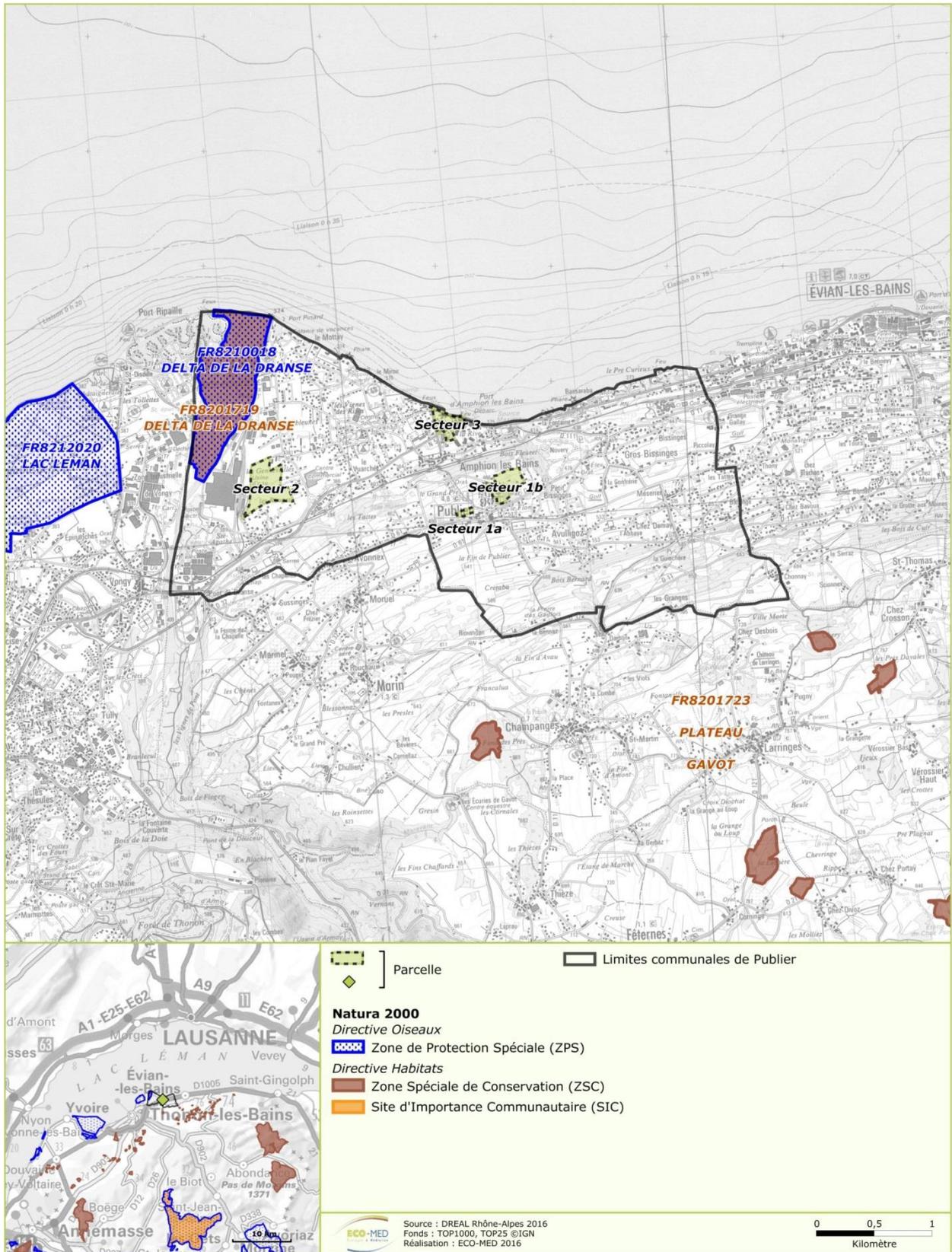
Périmètres réglementaires en vigueur :

Type	Nom du/des sites	Espèces concernées	Parcelles concernées
Réserve Naturelle Nationale	FR3600043 « Delta de la Dranse »	n.r.	Non
Arrêté de Protection de Biotope	FR3800213 « Marais de Crébouché et Léchère »	n.r.	Non
	FR3800211 « Zones humides du pays de Gavot »	13 espèces végétales 2 espèces d'insectes 1 espèce d'amphibien 2 espèces de reptiles 5 espèces d'oiseaux	Non
Site Classé	SC143 « Domaine de Ripaille »	-	Non
Site Inscrit	SI621 « Vieux village d'Amphion et ses abords »	-	Non (secteur 3 est limitrophe)
Site RAMSAR	FR7200003 « Rives du la Léman »	27 espèces	Non
	FR7200029 « Impluvium d'Evian »	73 espèces	Non



Nom	Type	Habitat(s) et espèce(s) d'intérêt communautaire	Parcelles concernées
FR8201719 « Delta de la Dranse »	ZSC	8 habitats 1 espèce d'amphibien 1 espèce de mammifère	Non
FR8201723 « Plateau Gavot »	ZSC	7 habitats 1 espèce floristique 2 espèces d'invertébrés 1 espèce d'amphibien	Non
FR8210018 « Delta de la Dranse »	ZPS	15 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire 32 espèces migratrices régulières	Non
FR8212020 « Lac Léman »	ZPS	21 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire 53 espèces migratrices régulières	Non

ZSC : Zone Spéciale de Conservation / ZPS : Zone de Protection Spéciale

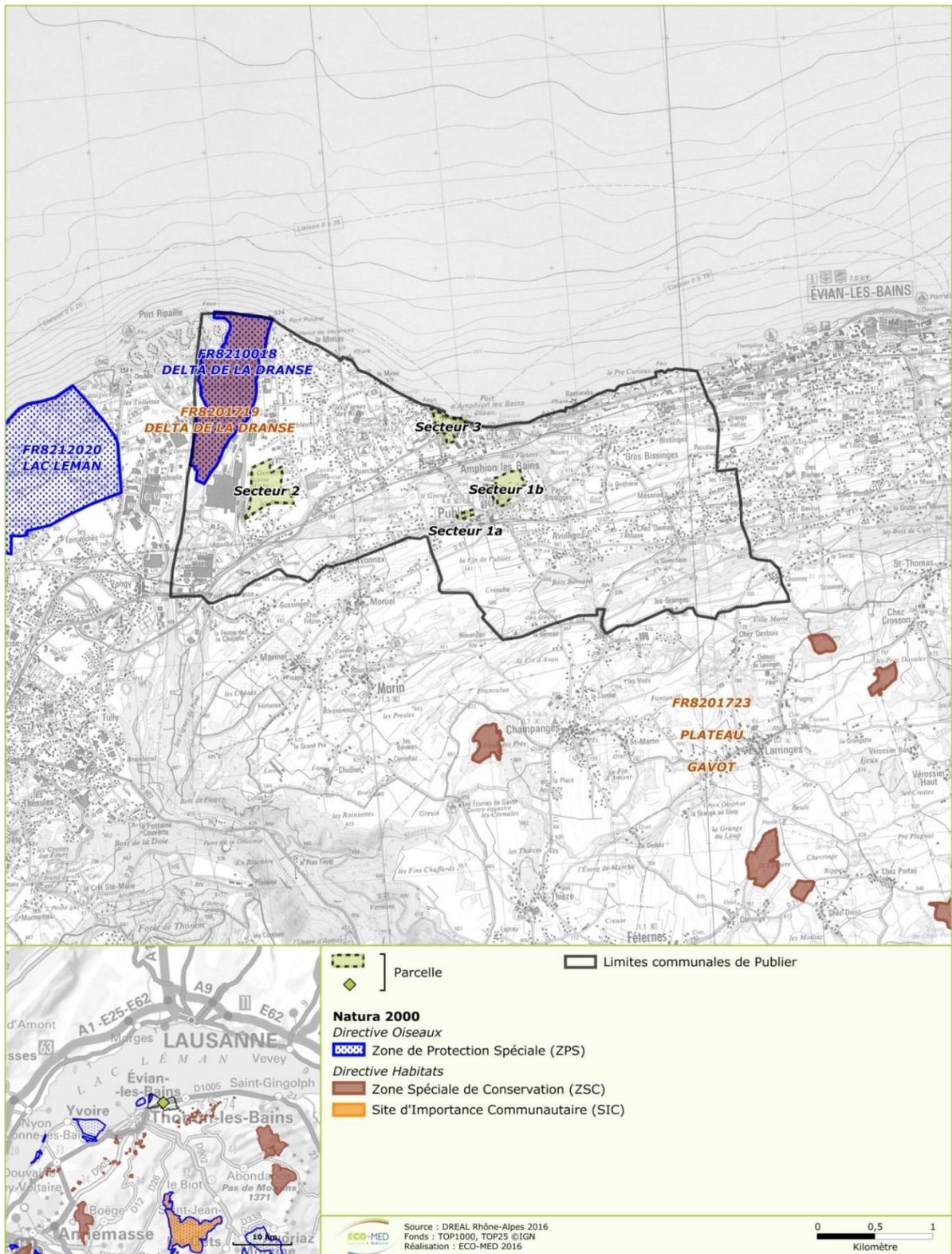


Carte 3 : Réseau Natura 2000

Nom	Type	Habitat(s) et espèce(s) d'intérêt communautaire	Parcelles concernées
FR8201719 « Delta de la Dranse »	ZSC	8 habitats 1 espèce d'amphibien 1 espèce de mammifère	Non
FR8201723 « Plateau Gavot »	ZSC	7 habitats 3 espèce floristique 4 espèces d'invertébrés 1 espèce d'amphibien	Non
FR8210018 « Delta de la Dranse »	ZPS	15 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire 32 espèces migratrices régulières	Non
FR8212020 « Lac Léman »	ZPS	21 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire 53 espèces migratrices régulières	Non

ZSC : Zone Spéciale de Conservation / ZPS : Zone de Protection Spéciale

Périmètres d'inventaires :



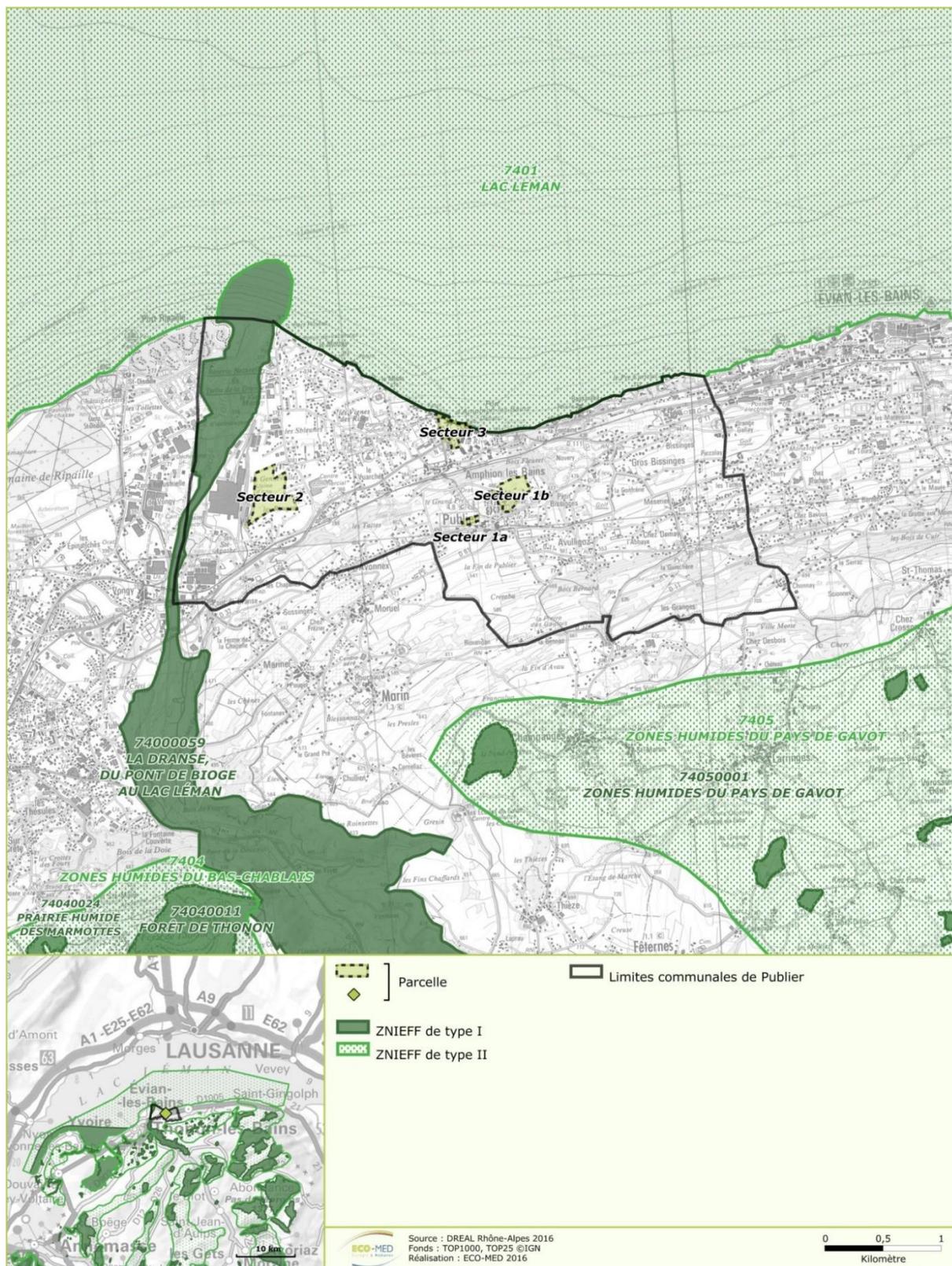
Carte : Réseau Natura 2000

Les ZNIEFF sont des espaces répertoriés pour la richesse de leur patrimoine naturel. Il en existe deux types :

- Les **ZNIEFF de type I** : ensemble de quelques mètres carrés à quelques milliers d'hectares constitués d'espaces remarquables : présence d'espèces rares ou menacées, de milieux relictuels, de diversité d'écosystèmes.
- Les **ZNIEFF de type II** : ensemble pouvant atteindre quelques dizaines de milliers d'hectares correspondant à de grands ensembles naturels peu modifiés, riches de potentialités biologiques et présentant souvent un intérêt paysager.

L'inventaire des ZNIEFF a récemment été réactualisé. La cartographie ci-dessous intègre seulement ces données récentes de ZNIEFF dites de « 2ème génération ».

Nom du/des sites	Type	Espèces concernées	Parcelles concernées
n° 74000059 « La Dranse, du pont de Bioge au lac Léman »	I	53 espèces végétales 2 espèces d'insectes 2 espèces de poissons 1 espèce d'amphibien 1 espèce de reptile 9 espèces d'oiseaux / 2 espèces de mammifères	Non
n° 74050001 « Zones humides du Pays de Gavot »	I	47 espèces végétales 9 espèces d'insectes 2 espèces d'amphibiens 2 espèces de reptiles 12 espèces d'oiseaux	Non
n° 74040011 « Forêt de Thonon »	I	5 espèces végétales 1 espèce d'oiseau	Non
n° 74040024 « Prairie humide des Marmottes »	I	7 espèces végétales 2 espèces d'amphibiens 1 espèce d'oiseau	Non
n° 74040005 « Marais des Crestés »	I	2 espèces végétales	Non
n° 74040001 « Marais de PratQuemond »	I	14 espèces végétales 1 espèce d'oiseau	Non
n° 74040017 « Le Voua des Splots »	I	3 espèces végétales	Non
n° 74040015 « Le Voua Bénit »	I	1 espèce végétale	Non
n° 7401 « Lac Léman »	II	1 espèce végétale 28 espèces d'oiseaux	Non (secteur 3 est limitrophe)
n° 7405 « Zones humides du pays de Gavot »	II	47 espèces végétales 9 espèces d'insectes 2 espèces d'amphibiens 2 espèces de reptiles 12 espèces d'oiseaux	Non
n° 7404 « Zones humides du BasChablais »	II	63 espèces végétales / 4 espèces d'insectes / 4 espèces d'amphibiens/ 13 espèces d'oiseaux	Non



Carte : Zonages d'inventaires écologiques

Focus sur la création du STECAL Abj1 sur le site de Pousse d’Avenir :

Le STECAL créé vise à permettre la construction d’un bâtiment en lieu et place d’un secteur aujourd’hui déjà aménagé mais où le règlement du PLU actuel ne permet pas de constructions complémentaires.

En effet, le sous zonage Abj1 identifié au sein de la zone Abj comprend un bâtiment déjà existant, qui fera l’objet d’une réadaptation afin d’accueillir en sa place un nouveau bâtiment en lien direct avec l’activité agricole développée sur ce site (critère d’implantation, de densité et de hauteur définis dans le règlement écrit).

Aucun site à enjeux environnementaux n’est présent sur le site ou à sa proximité.

L’évaluation environnementale du PLU actuel n’a relevé aucun enjeu particulier sur ce secteur.

Par ailleurs, la déclinaison de l’armature verte et bleue dans le PLU ne se voit pas modifiée par la création de ce STECAL (cf carte de la prise en compte des TVB dans le PLU ci-après).

Ainsi, aucune incidence n’est relevée concernant l’aménagement de ce site sur les thématiques environnementales au regard du contexte existant.

Illustrations : dans l’ordre, plan cadastral, plan de zonage modifié, photo-aérienne du site



Prise en compte de l'armature verte et bleue par le PLU



Site de Pousse d'Avenir : STECAL Abj1 créé au sein du site Abj

