

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE MARIN

Modification simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2024, approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de Marin,

Le Maire
Pascal CHESSEL

Pièce n°1

Territoires
—
demain

Table des matières

I - LE CONTEXTE GENERAL	p.3
1.1 – Localisation et positionnement de la commune	p.3
1.2 – Le contexte territorial	p.3
1.3 – Le PLU de Marin	p.4
II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	p.6
2.1 – Modifications et adaptations du règlement écrit	p.6
2.2 – Modifications et adaptations des OAP	p.13
2.3 – Modifications et adaptations du règlement graphique	p.13
2.4 – Modifications et adaptations des annexes	p.19
2.5 – La procédure de modification simplifiée	p.20
III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	p.21
3.1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU	p.21
3.2 – Les adaptations à apporter aux OAP du PLU	p.49
3.3 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLU	p.51
3.4 – Les adaptations à apporter aux annexes du PLU	p.58

LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

Marin est une commune rurale de Haute Savoie.

Proche de Thonon et d'Evian, située à une altitude moyenne de 550 mètres, elle s'étend sur une superficie de 558 hectares, où prairies, vignes et cultures céréalières ou maraichères s'étagent entre espaces naturels préservés et forêt, parsemés des hameaux qui la composent, Pont de Dranse en bordure du fleuve, puis en grimpant sur le coteau Sussinges, Avonnex, Moruel, Marinel, le chef-lieu et plus haut encore Chullien et Cornellaz.

Sa population est estimée à 1885 habitants (recensement 2020, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2023). La commune connaît une croissance démographique soutenue depuis 1968.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,1	2,5	0,8	0,1	1,8	2,1	1,6
<i>due au solde naturel en %</i>	<i>0,7</i>	<i>0,4</i>	<i>0,4</i>	<i>0,5</i>	<i>0,2</i>	<i>0,5</i>	<i>0,5</i>
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	<i>0,4</i>	<i>2,1</i>	<i>0,4</i>	<i>-0,4</i>	<i>1,6</i>	<i>1,6</i>	<i>1,1</i>
Taux de natalité (‰)	14,3	13,6	13,7	13,6	8,1	11,6	10,7
Taux de mortalité (‰)	7,6	9,4	9,3	8,7	6,6	6,1	5,4

La commune est dotée d'un capital naturel et culturel d'une grande richesse, lié au cadre rural et montagnard, une vue en balcon sur le Lac Léman depuis la majeure partie du territoire, mais fragile, qui participe à son identité, son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants et de ses visiteurs.

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Marin appartient à la Communauté de Communes du Pays d'Evian et de la Vallée d'Abondance (CCPEVA), qui regroupe 22 communes, et plus de 41 600 habitants.

La CCPEVA appartient par ailleurs au Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais, qui porte le SCOT du Chablais, approuvé le 30 janvier 2020.

Ce SCOT couvre l'ensemble du territoire du Chablais, soit 62 communes, 3 EPCI, pour environ 145 000 habitants.



3. LE PLU DE MARIN

La commune de Marin a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date du 22 mai 2018.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, à partir des trois orientations stratégiques, répondant à une ambition générale : « *Une vie à organiser entre lac et montagne, dans le cadre d'une intercommunalité renforcée (la CCPEVA) et du Schéma de Cohérence Territoriale du Chablais* » :

I : Conforter MARIN dans ses fonctions de lieu de vie et dans son rôle de village au sein du Chablais.

- Conforter les trois pôles principaux d'origine que sont Marin, Marinel et Moruel,
- Conforter le Chef-lieu de MARIN dans son "caractère bicéphale" (centre historique & Rouchaux), dans ses fonctions institutionnelles et de pôle principal de l'habitat et des équipements et services à la population.
- Conforter les autres sites d'équipements de la commune.
- Améliorer et sécuriser les déplacements "dans et via" le territoire de MARIN.
- Faciliter le déploiement et l'accès aux réseaux et aux Technologies de l'Information et de la Communication ...

Il s'agit poursuivre les efforts déjà engagés pour faire de Marin :

- Un village à part entière, un lieu de vie plus significatif, qui soit à la fois plus attractif, "habité" et animé par des services et des équipements de proximité.
- Un véritable petit pôle reconnu comme tel de l'extérieur, et dans un cadre de planification intercommunal (le Schéma de Cohérence Territoriale du Chablais et la grande Communauté de Communes du Pays d'Evian et Val d'Abondance).

II : Conserver et conforter un cadre économique adapté et équilibré.

- Favoriser le maintien de l'agriculture existante, dans son dynamisme et ses spécificités économiques. L'encourager dans sa diversification et son adaptation au contexte local péri-urbain), ainsi qu'aux enjeux environnementaux.
- Promouvoir les activités touristiques et de loisirs de proximité, adapté au cadre rural et aux atouts patrimoniaux (naturels et culturels) de la commune.
- Permettre le maintien et l'installation d'un artisanat local, de commerces et services de proximité, dans des conditions satisfaisantes de fonctionnement, d'intégration au cadre de vie et de voisinage avec l'habitat.

Il s'agit d'opter pour un développement économique qui soit adapté à l'échelle, aux potentialités et aux sensibilités propres de MARIN, c'est-à-dire principalement :

- Qui respecte le cadre de vie et les sensibilités propres de la commune (paysages, espaces naturels, points de vue, risques et nuisances, accessibilité).
- Qui participe aux enjeux reconnus à l'échelle communautaire et plus globalement dans le cadre du SCoT du Chablais, à savoir : "Renforcer les différentes facettes de l'économie du Pays".

III : Préserver et valoriser un cadre de vie de qualité.

- Maîtriser l'évolution du cadre bâti et des paysages de MARIN.
- Protéger et valoriser les éléments les plus représentatifs du patrimoine local, naturel ou culturel.

- Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances, sur notre santé et notre environnement.

Il s'agit globalement, de mieux fonder le développement et la gestion du territoire de MARIN sur :

- Les structures physiques et paysagères du site (qu'elles soient naturelles ou construites) ;
- Ses valeurs identitaires propres, conjuguant une position particulière en belvédère sur le lac (et l'agglomération de Thonon-Evian), et un attachement historique, social et culturel au Pays de Gavot (à l'identité rurale encore marquée) ;
- Les sensibilités environnementales en présence, en considérant qu'elles sont sources de qualité de vie et d'image, et donc sources d'attractivité et d'identité pour la commune ;
- Les impératifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- Ainsi que sur les adaptations imposées par le changement climatique et la transition énergétique.

L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

➤ Concernant l'ajout d'un lexique

Après plusieurs années d'application du règlement, et afin d'améliorer et de clarifier son application, il apparaît nécessaire de préciser la définition de certains termes employés, et notamment :

- Accès
- Acrotère
- Affouillements
- Alignement
- Annexe
- Attique
- Balcon
- Bâtiment
- Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré
- Chemin d'exploitation
- Chemin rural
- Clôture de type agricole
- Clôture à claire-voie
- Construction
- Construction existante
- Coyau
- Dépôt de véhicules
- Éléments techniques et décoratifs
- Espaces perméables
- Espaces verts
- Exhaussements
- Extension
- Faitage
- Jacobine
- Limites séparatives
- Locaux et équipements techniques
- Lucarne
- Mur bahut
- Mur pignon
- Ouvrage de soutènement
- Quinconce (implantation en)
- Servitude de cour commune
- Terrain naturel avant travaux
- Terrasse
- Toiture plate
- Toiture terrasse
- Voies et emprises publiques
- Unité foncière

➤ Concernant l'ajout de dispositions générales

Après plusieurs années d'application du règlement, et afin d'améliorer et de clarifier son application, il apparaît nécessaire de préciser les modalités d'applications de certaines dispositions du règlement, sans modifier la portée de ces dispositions. Ainsi, sont précisées :

- Les modalités de calcul de l'emprise au sol : rappel de la définition de l'emprise au sol, et de ce qui n'est pas pris en compte dans le calcul, à savoir les murs de remblai et de soutènement, et les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Dans les articles qui concernent l'emprise au sol, il est par ailleurs rappelé qu'en cas de division d'un tènement bâti existant, l'emprise de la construction existante doit demeurer inférieure à l'emprise maximale sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

- Les modalités de calcul de la surface de plancher : rappel de la définition de la surface de plancher.
- Les modalités de calcul des espaces verts, qui s'appliquent à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

Ces espaces doivent être positionnés au sol, et intègrent, pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, les murs de remblai et de soutènement, et les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

- Les modalités de calcul des espaces perméables, qui s'appliquent à la surface des espaces libres de toute construction.

Des précisions sont apportées sur les éléments considérés comme perméables et donc compris dans le calcul :

- les espaces verts de pleine terre d'une superficie minimum de 10 m² d'un seul tenant, répartis au sol, sur une profondeur minimum d'1 m et non couverte ;
 - les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie, réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
 - les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
 - les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
 - les murs de soutènement et les murs de remblaiement ;
 - les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.
- Le caractère aménageable d'un comble, qui génère de la surface de plancher. Le comble ne peut comporter plus de 1 niveau, et ne peut excéder 1,80 m à la sablière.
 - Les dispositions concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Il est en effet rappelé que les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
 - Un rappel du Code de l'Urbanisme sur les dispositions mineures autorisées, et prévues à l'article R152-3.
 - Un rappel du Code de l'Urbanisme sur la possibilité de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, en vertu de l'article L111-15.

➤ **Concernant l'opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme**

L'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme énonce les principes suivants :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de

logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Concernant le troisième paragraphe, la commune désire s'opposer à ce que les projets d'ensemble s'apprécient au regard de la totalité des règles édictées par le PLU, et donc impose que chaque projet individuel, sur une assiette foncière propre, même nouvellement créée, respecte l'ensemble des règles du PLU. Cette décision permet une meilleure maîtrise des projets à venir sur la commune, au regard des motifs qui ont dicté l'écriture des règles du PLU.

➤ **Concernant les installations de production d'énergie solaire**

La commune souhaite règlementer la mise en œuvre d'installations de production d'énergie solaire. Ainsi, à ce titre, ces dernières peuvent être installées si elles sont disposées sur une construction.

➤ **Concernant les annexes**

La commune souhaite règlementer la mise en œuvre des piscines. Ainsi, à ce titre, les piscines couvertes sont interdites, au regard de l'impact paysager des couvertures de piscines.

Par ailleurs, la formulation de la règle propre aux annexes autorisées à l'article 1.2 de la zone urbaine et de la zone urbanisée est reprise pour améliorer sa clarté.

Une emprise au sol maximale par annexe non accolée est introduite, afin de limiter leur taille, et leur impact paysager dans le site ; l'annexe non accolée ne devra pas dépasser une emprise au sol de 40 m² (par annexe).

La hauteur de l'annexe non accolée est par ailleurs précisée en zone 1AUH (3,5 m), pour une meilleure cohérence à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Dans un objectif de préservation des qualités paysagères de la commune, les annexes de type serre de jardin sont règlementées, en matière de taille et d'aspect.

Afin de préserver les qualités et caractéristiques paysagères et patrimoniales des espaces concernés par les périmètres bâtis d'intérêt patrimonial et architectural, il est précisé qu'il est interdit de mettre en œuvre des annexes de type serre de jardin.

Enfin, en zones agricole et naturelle, les modalités d'application de la distance maximale entre la construction principale et l'annexe sont précisées.

➤ **Concernant l'interdiction de certaines installations en zone urbaine et à urbaniser**

Il est nécessaire de préciser que certaines installations sont interdites en zone urbaine et à urbaniser, car elles ne sont pas compatibles avec la vocation de ces zones, qui sont dédiées à l'habitat et à la diversification des fonctions urbaines compatibles avec l'habitat.

Sont à ce titre interdits :

- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

➤ **Concernant les espaces de stockage liés aux logements**

Afin d'améliorer la fonctionnalité et l'habitabilité des logements collectifs, il est décidé d'imposer la réalisation d'espaces de stockage, par exemple de type cave, ou aire fermée et couverte, aisément accessible, d'une surface minimum de 4m² par logement.

➤ **Concernant la trame végétale**

Les dispositions relatives aux coupes, abattages d'arbres, défrichements, et à la trame végétale sont précisées en zone urbaine et à urbaniser.

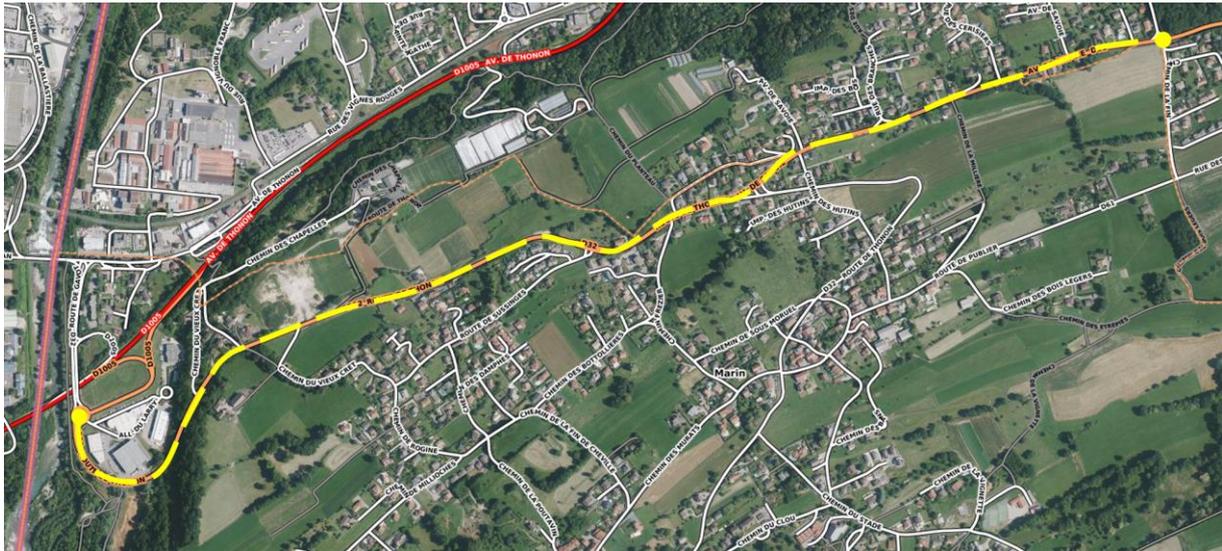
➤ **Concernant la hauteur maximale**

Une précision est apportée dans le règlement, afin de permettre un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction pour la mise en place d'une isolation thermique.

➤ **Concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Une précision est apportée dans le règlement, concernant la règle d'implantation des constructions par rapport à certaines routes départementales, hors agglomération.

Le tracé Sn3 de la RD n°32 et RD n°61 est le suivant :



Le recul des piscines par rapport aux limites des voies et emprises publiques est précisé et se calcule à compter de la margelle.

Sur le mode de calcul, il est précisé que le calcul se fait au nu de la façade, à condition que les ouvrages en débords ne dépassent pas 1,20 m, et que s'ils sont en limite, leur hauteur doit être au minimum à 5 m, au lieu de 4,5 m actuellement, afin de mieux gérer la sécurité et l'insertion dans le site, notamment depuis l'espace public.

Enfin, une précision est apportée dans le règlement, afin de permettre une dérogation aux règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques, dans la limite de 0,30 m par rapport à la façade existante, pour la mise en place d'une isolation thermique.

➤ **Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives**

Le recul des piscines par rapport aux limites séparatives est précisé et se calcule à compter de la margelle.

Une précision est apportée dans le règlement, afin de permettre une dérogation aux règles de recul par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 0,30 m par rapport à la façade existante, pour la mise en place d'une isolation thermique.

En zone agricole, il est ajouté la possibilité d'implanter, jusqu'à 1 m de la limite séparative, les annexes accolées ou non accolées (avec conditions), afin de permettre une meilleure optimisation du terrain (les autres règles d'implantation s'appliquant toujours, notamment la distance maximale de 10 m avec la construction principale). Cette disposition est déjà en vigueur en zone urbaine.

➤ **Concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Au regard des dispositions introduites concernant l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire à l'article 1-1, l'interdiction d'installer des panneaux solaires en façade est supprimée, et des conditions sont précisées pour améliorer leur insertion architecturale.

La réglementation des débords de toiture est précisée : ils sont obligatoires et proportionnés au volume de la construction pour toutes les constructions. Leur profondeur doit être au minimum de 0,80 m pour les constructions principales.

La mention des dispositions propres aux couvertures de piscines est supprimée, étant donné que la présente modification a pour objet d'interdire les piscines couvertes.

Au regard de leur traitement architectural particulier, il est ajouté que les dispositions du règlement propres aux toitures ne s'appliquent pas dans le cas de pergolas et aux annexes de type serre de jardin.

La règle concernant les fenêtres de toit est adaptée : ces dernières ne doivent pas excéder 4 % de la surface de la toiture.

La règle qui concerne la hauteur d'une clôture située sur un mur de soutènement implanté en limite du domaine public est précisée : elle ne concerne en effet que les murs existants, car le PLU demande désormais un recul des murs de soutènement par rapport aux limites du domaine public. La hauteur totale du dispositif est précisée, et limitée à 1,80 m.

Par ailleurs, la possibilité d'édifier un mur bahut comme support de clôture n'est plus conditionnée à des raisons techniques ou de sécurité.

En zone agricole et naturelle, la réglementation concernant les clôtures est précisée : une définition de la clôture de type agricole est proposée dans le lexique, et il est précisé que ce type de clôture concerne les constructions à vocation d'habitat. La hauteur autorisée dans ce cas est portée à 1,20 m. Pour l'activité agricole, les clôtures doivent être adaptées aux besoins.

Enfin, en zone naturelle, des précisions sont apportées pour prendre en compte la loi n°2023-54 du 2 février 2023, visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

➤ **Concernant les espaces verts**

Après quelques années d'application du règlement du PLU, il s'avère que la part d'espaces verts mise en place dans le secteur UH1 est trop élevée pour permettre une bonne optimisation du foncier urbanisé. Il est proposé de réglementer cette part d'espaces verts à 50% de la surface du terrain, œuvrant à la fois pour le maintien de la nature en milieu urbanisé, et pour l'optimisation raisonnée des parcelles bâties. Par ailleurs, le règlement du PLU impose une part d'espaces perméables, permettant de prendre en compte la question du traitement des eaux pluviales.

➤ **Concernant la gestion de la pente**

Afin d'améliorer l'insertion des constructions dans le paysage, qu'il soit proche ou lointain, et notamment au regard de la topographie marquée de la commune, et de son site qui « donne à voir », le règlement est précisé sur les questions de gestion de la pente. Il est rappelé en premier lieu que les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modifications importantes des pentes. Des ouvrages de soutènement sont autorisés si impossibilité de rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel, ou impossibilité de mettre en œuvre des plantations. Dans ce cas, une bonne intégration paysagère doit être recherchée.

Les dimensions des ouvrages de soutènement non liés à la construction sont introduites : hauteur maximale de 1m, recul entre les ouvrages au minimum égal à 1 m, espaces plantés entre les ouvrages, pente limitée entre les ouvrages, limitation des ouvrages à 1 palier, et distance minimale de 1 m par rapport aux limites du domaine public et aux limites séparatives.

Les ouvrages de soutènement liés à la construction sont également réglementés : hauteur maximale de 2,5 m.

La possibilité de mise en œuvre d'enrochements est également encadrée : ils doivent être calibrés, non maçonnés, et ceux de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits. La disposition interdisant les soutènements en enrochements dans les périmètres bâtis d'intérêt patrimonial est déplacée en fin d'article, pour une meilleure compréhension.

Au regard de la configuration du territoire communal, l'interdiction de modifier le terrain naturel sur une bande de 2 m par rapport aux limites séparatives est supprimée, afin de prendre en compte les

spécificités de chacun des projets, et permettre une adaptation à la pente mieux dimensionnée en fonction de chaque cas.

Enfin, une précision est apportée pour la disposition qui concerne la modification du terrain naturel dans le secteur UH : cette disposition ne s'applique pas aux accès aux voies et emprises publiques.

➤ **Concernant le stationnement**

Le règlement écrit est précisé pour imposer que :

- toute place doit être accessible ;
- toutes les places couvertes ou intégrées à la construction devront être non boxées.

➤ **Concernant les accès**

Le règlement écrit est complété pour préciser que le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique. Un ouvrage de récupération des eaux de ruissellement est demandé à la jonction avec le domaine public.

Par ailleurs, une précision est apportée sur le recul des portails par rapport aux voies publiques, afin de garantir la sécurité des véhicules.

➤ **Concernant la rectification d'une erreur matérielle**

Les schémas n°3-a, 3-b, 4, 7_a, 7-b, n°9 et n°11 sont modifiés afin les mettre en cohérence avec les dispositions du règlement écrit.

Deux erreurs de frappe sont également corrigées à l'article 1.1 de la zone N.

➤ **Concernant la prise en compte des nouvelles destinations et sous-destinations**

Le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 a modifié les sous-destinations des constructions prévues à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme afin de distinguer entre les « hôtels » et les « autres hébergements touristiques », qui peuvent désormais faire l'objet de règles différenciées dans le PLU.

Par la suite, le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ; ainsi que l'arrêté du 22 mars 2023 venant modifier l'arrêté de 2016 sur les destinations et sous-destinations, apporte plusieurs évolutions sur ces dernières.

La mention du secteur primaire dans la destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » est ajoutée et sont créées deux nouvelles sous-destinations :

- la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » devient « Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire » et comprend désormais la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » ;
- la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend désormais la sous destination « lieux de culte ».

Le règlement écrit est modifié pour prendre en compte ces évolutions.

2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DES OAP

➤ Concernant les orientations d'aménagement et de programmation « patrimoniales »

Les dispositions de l'OAP sont complétées afin de mieux encadrer les constructions neuves situées au sein des périmètres bâtis d'intérêt historique ou architectural.

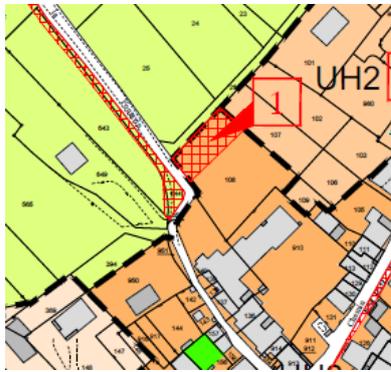
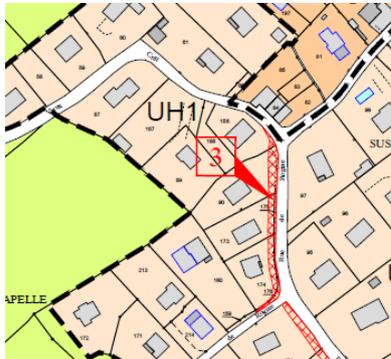
A ce titre, et pour une bonne intégration architecturale et paysagère de ces nouvelles constructions, des dispositions sont introduites concernant notamment les façades et les toitures.

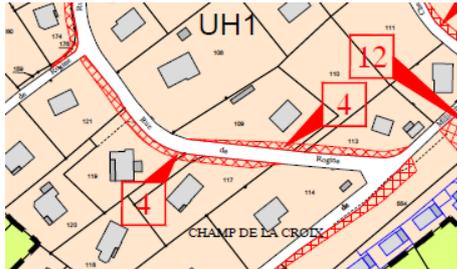
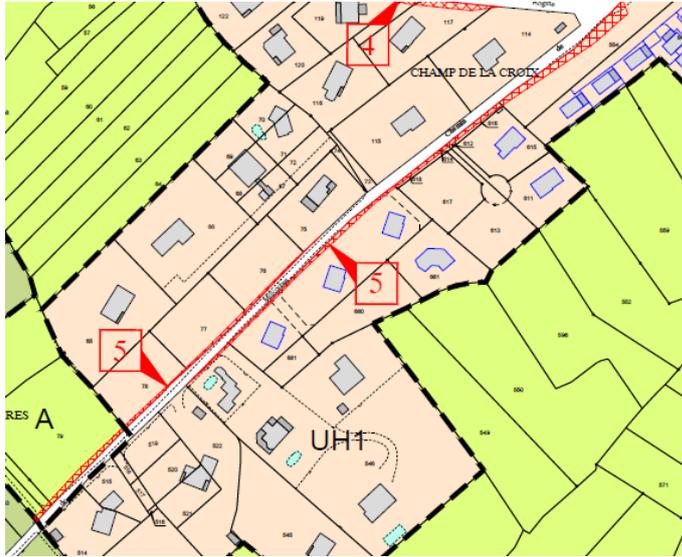
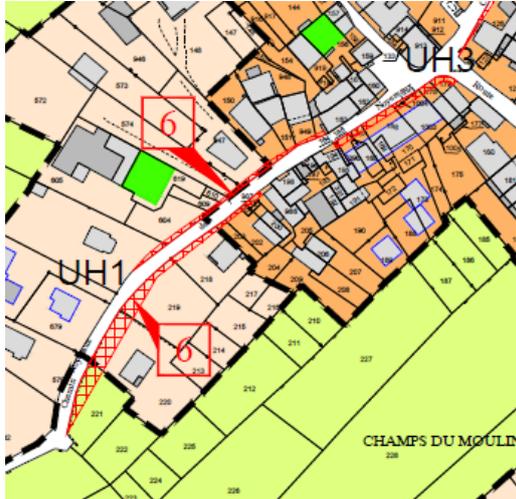
3. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

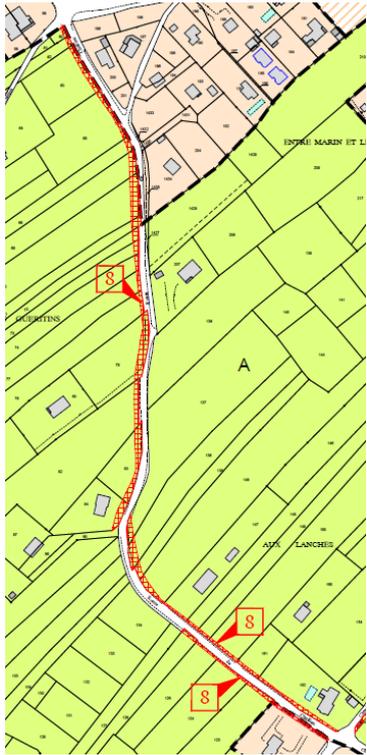
Plusieurs emplacements réservés sont réduits ou supprimés, pour les raisons suivantes :

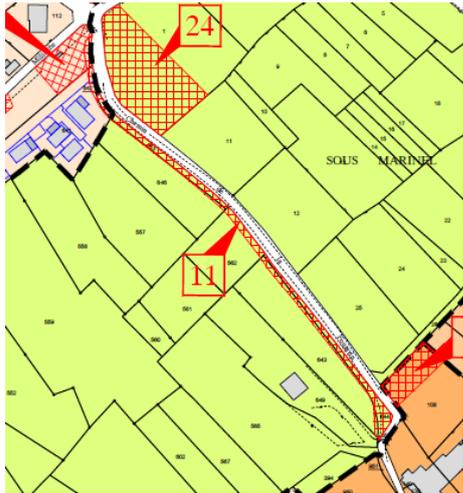
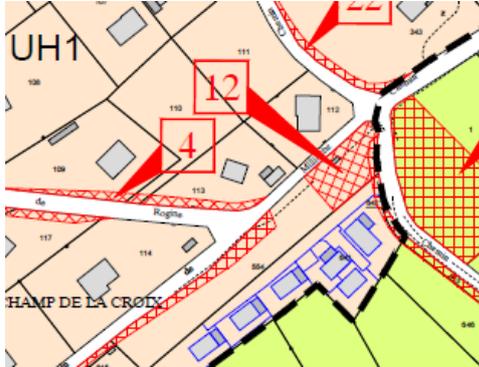
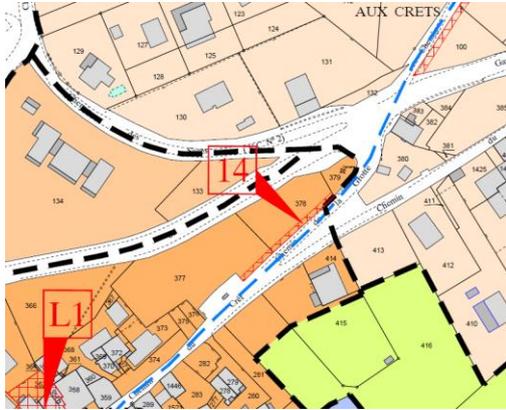
- La commune a réalisé les acquisitions de terrains, et dans certains cas, elle a également déjà réalisé les travaux,
- Certains emplacements réservés sont abandonnés car ils n'ont plus d'utilité pour la mise en œuvre du projet communal.

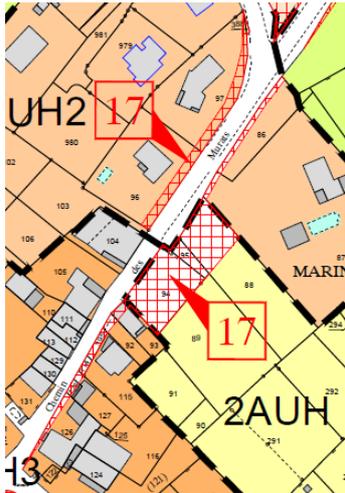
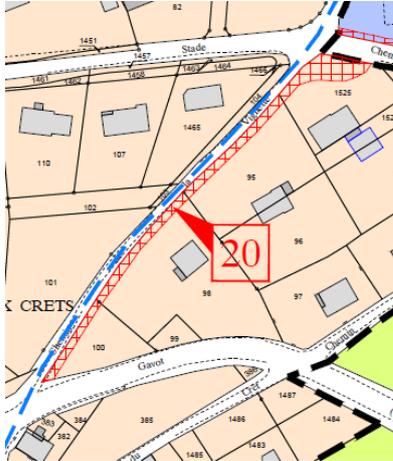
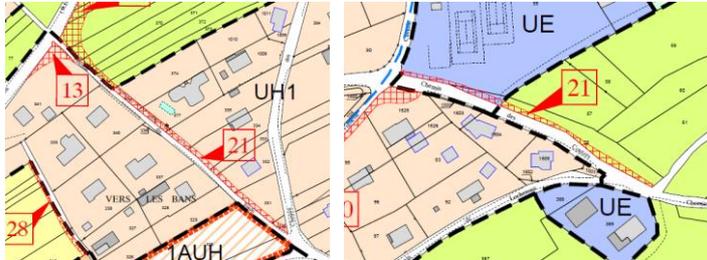
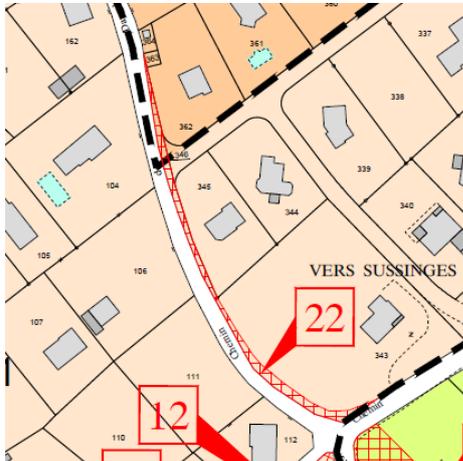
Les emplacements réservés concernés sont les suivants :

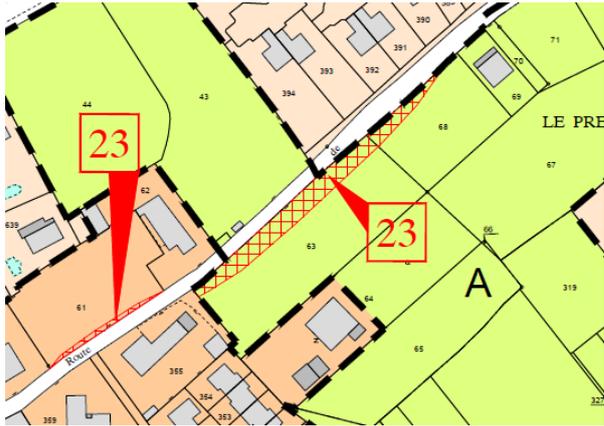
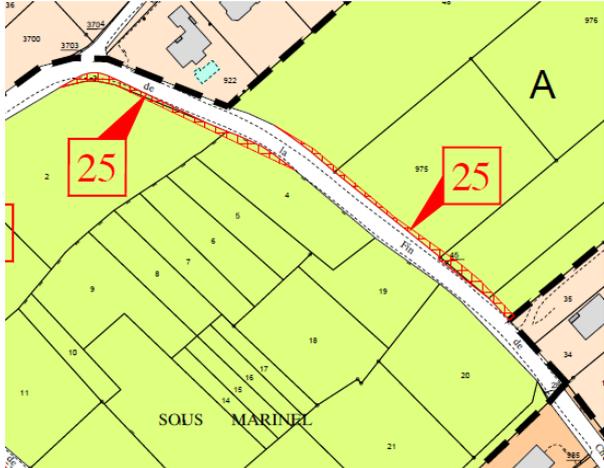
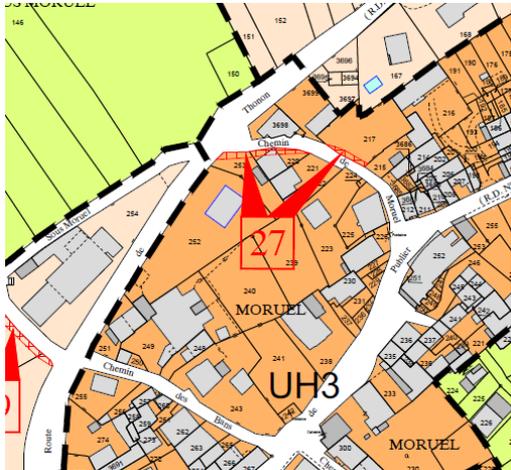
Numéro d'emplacement réservé	Localisation	Evolution envisagée
1		Suppression
3		Suppression

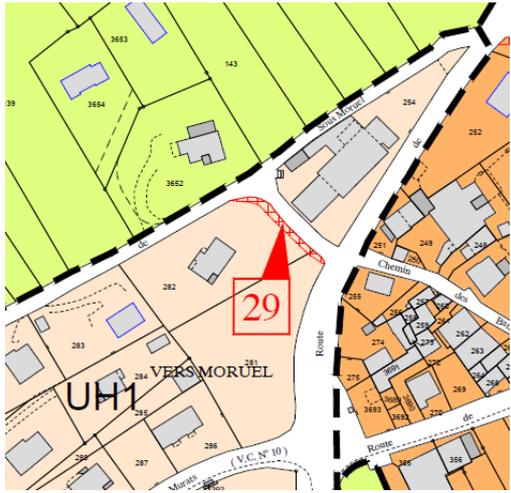
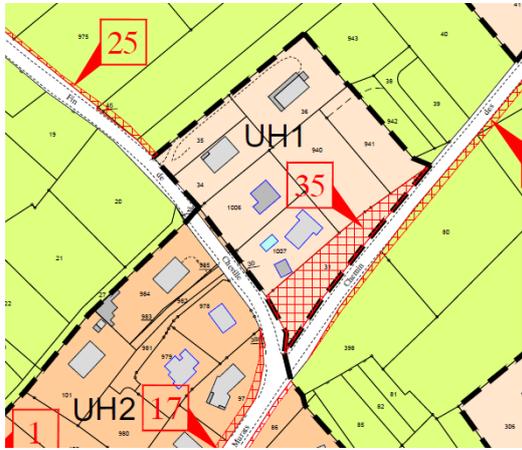
4		Suppression
5		Modification : réduction de l'ER
6		Modification : réduction de l'ER
7		Suppression

<p>8</p>		<p>Modification : réduction de l'ER</p>
<p>10</p>		<p>Modification : réduction de l'ER</p>

<p>11</p>		<p>Modification : réduction de l'ER</p>
<p>12</p>		<p>Modification : intitulé de l'objet de l'ER</p>
<p>14</p>		<p>Modification : réduction de l'ER</p>

17		Modification : réduction de l'ER
20		Suppression
21		Modification : réduction de l'ER
22		Modification : réduction de l'ER et correction de l'intitulé de l'ER

<p>23</p>		<p>Modification : réduction de l'ER</p>
<p>25</p>		<p>Suppression</p>
<p>27</p>		<p>Suppression</p>

29		Suppression
35		Suppression

4. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DES ANNEXES

Les annexes du PLU sont mises à jour avec l'arrêté portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de Haute-Savoie, du 19 août 2020, et modifié le 30 mars 2021.

5. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le champ d'application de la modification :

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas 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 l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié.

Le régime juridique de la modification simplifiée : Le projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU REGLEMENT ECRIT DU PLU

➤ Concernant l'ajout d'un lexique

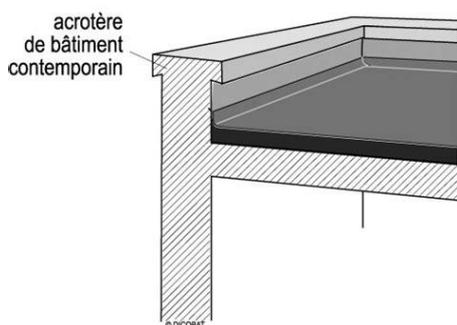
DEFINITIONS

Accès

Raccordement de l'unité foncière concernée par le projet à la voie de desserte, qu'elle soit une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.



Affouillements

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement

Limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Un alignement ne vaut pas plan de bornage.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

Annexe

Construction secondaire, non habitable, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle est accolée, ou non, à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. En cas d'annexe non accolée, elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Une annexe accolée doit obligatoirement être ouverte sur au moins deux côtés.

Nota : une piscine non accolée est toujours une annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...). Les piscines couvertes sont interdites.

Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur tous les côtés de la construction, excepté pour les circulations verticales.

Balcon

Plate-forme accessible située au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment. La longueur en saillie par rapport à la façade concernée ne doit pas dépasser 1,40 m.

Bâtiment

Construction couverte et close générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré

Bâtiment (ou partie de bâtiment) dont la partie sommitale est entièrement couverte de terre et est située sous le terrain naturel.

Chemin d'exploitation

Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

Chemin rural

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

Clôture de type agricole

Clôture à claire-voie utilisée initialement dans le cadre de l'activité agricole, de type fil, rondin de bois, poteaux métalliques, grillage souple ou rigide, et sans mur bahut. Pour l'application du présent

document, la clôture de type agricole s'applique seulement pour les constructions à vocation d'habitat en zones A et N.

Clôture à claire-voie :

Clôture composée d'un dispositif ajouré et limitant au maximum la prise au vent, laissant passer le jour à hauteur de 20% minimum de la surface du dispositif. La composition entre le plein et le vide doit être mise en place sur l'ensemble du linéaire et de la surface de clôture concernés, à la verticale ou à l'horizontale.

Construction

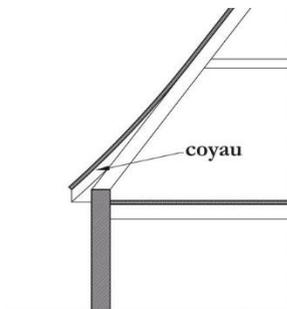
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Coyau

Partie basse de la toiture à pente plus faible.



Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules motorisés autres que les aires de stationnement.

Eléments techniques et décoratifs

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

Espaces perméables

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les dalles des sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

Espaces verts

Les espaces verts concernent tous les espaces d'agrément végétalisés. Les dalles alvéolées ne sont pas considérées comme des espaces verts.

Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Extension

L'extension consiste en un agrandissement du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Jacobine

Lucarne à deux pans avec un faitage perpendiculaire à la toiture. : le toit ne couvre pas la façade de la lucarne. Elle a un pignon ou un fronton de façade.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

Lucarne

Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture.

Mur bahut

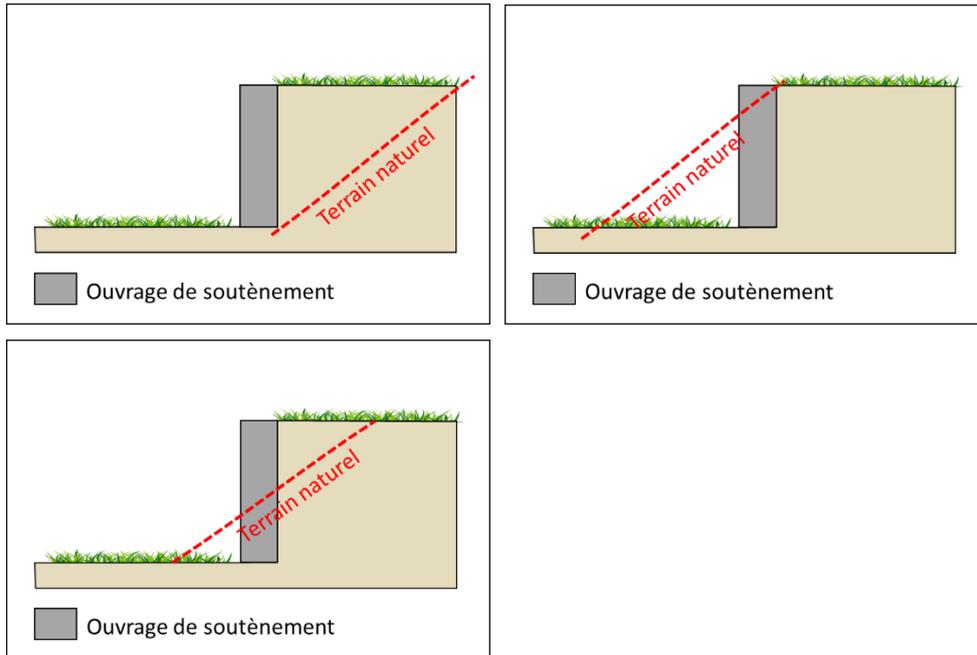
Ouvrage vertical ou sub-vertical support d'une clôture. Il n'a pas pour fonction de retenir la terre après mouvement de terrain.

Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

Ouvrage de soutènement

Ouvrage vertical ou sub-vertical qui retient la terre après affouillement (décaissement de terre) ou exhaussement (remblai) et s'oppose à la poussée de celle-ci.



Quinconce (implantation en)

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsqu'aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 3.5 du règlement de la zone concernée.

Terrain naturel avant travaux

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande.

Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la

base de la côte altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

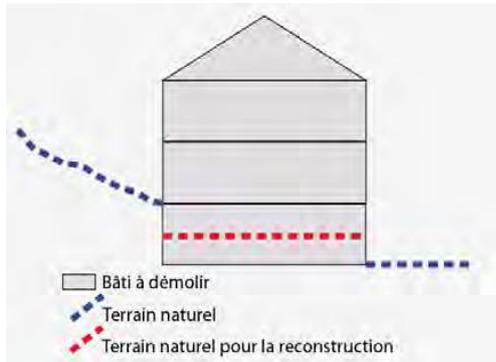


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Terrasse

Une terrasse peut être attenante ou non à la construction principale, et être de plain-pied ou être surélevée sur pilotis. Dans le cas d'une terrasse surélevée, sa hauteur ne doit pas dépasser 1 m.

Toiture plate

La toiture plate est non accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

Toiture terrasse

La toiture terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

Voies et emprises publiques

Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction. Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les chemins ruraux ouverts à la circulation publique, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Les chemins ruraux non ouverts à la circulation publique, les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 3.4 (implantation par rapport aux limites séparatives) qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

- **Concernant l'ajout de dispositions générales**

DISPOSITIONS GENERALES

Les schémas ci-après ont une valeur illustrative.

[...]

Modalités de calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, au sens du Code de l'Urbanisme, correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises),
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les parties enterrées de la construction.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol les constructions suivantes :

- les murs de remblai et les murs de soutènement
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Le Coefficient d'emprise au sol (CES) correspond au rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface de l'unité foncière considérée.

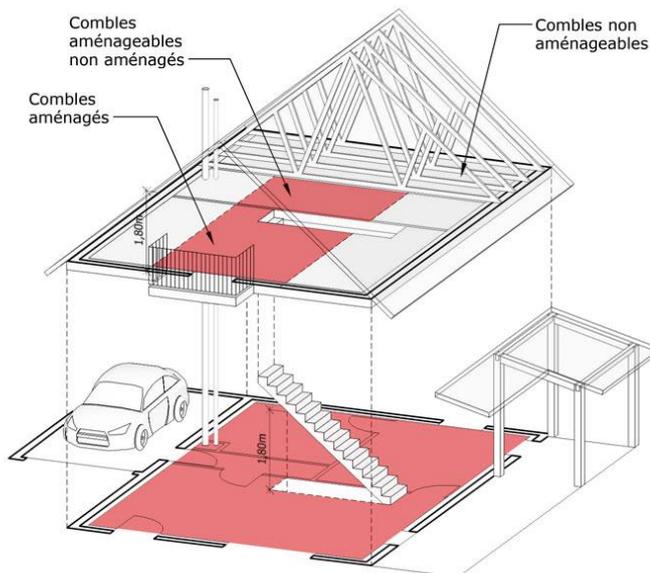
Le CES est calculé sur la base de la superficie cadastrale du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

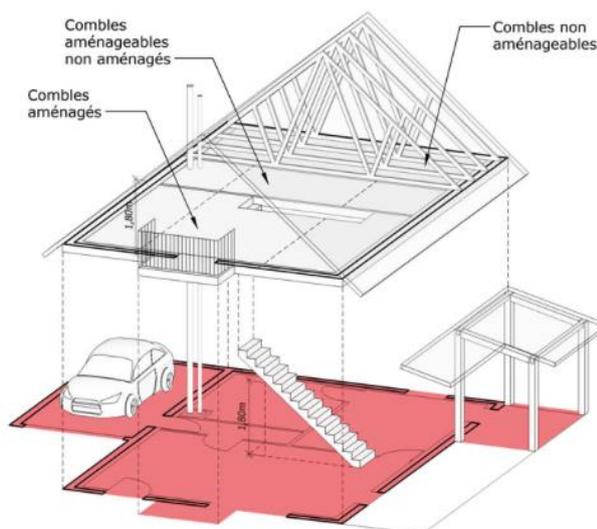
Modalités de calcul de la surface de plancher

La surface de plancher de la construction, au sens du code de l'urbanisme, correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

SURFACE DE PLANCHER



EMPRISE AU SOL



- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

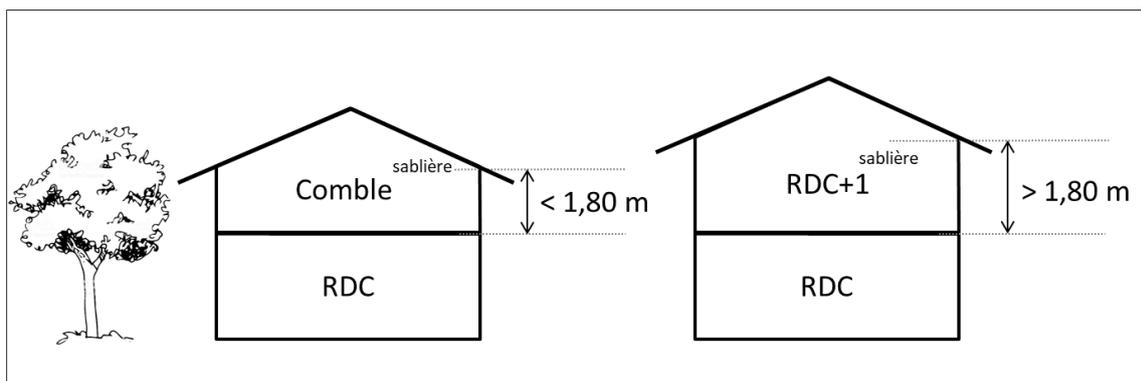
Caractère aménageable d'un comble

Le comble correspond au dernier niveau d'une construction.

Un comble est considéré comme « aménageable » dès qu'il génère de la surface de plancher en étant situé :

- soit entièrement sous les toits, et compris entre la sablière et le faitage,
- soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1,80 m à partir du niveau de plancher.

Le comble ne peut comporter plus de 1 niveau, et ne peut excéder 1,80 m à la sablière.



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Modalités de calcul des espaces verts

Les espaces verts concernent tous les espaces d'agrément végétalisés.

La part d'espaces verts s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

Les espaces verts doivent être positionnés au sol, et être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sont compris dans le calcul des espaces verts :

- les murs de soutènement et les murs de remblai ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Modalités de calcul des espaces perméables

La part d'espaces perméables s'applique à la surface des espaces libres de toute construction.

Sont compris dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre d'une superficie minimum de 10 m² d'un seul tenant, répartis au sol, sur une profondeur minimum d'1 m et non couverte ;
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie, réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les murs de soutènement et les murs de remblai ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Adaptations mineures

Les dispositions du règlement de la zone ne font l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, prévues à l'article R152-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans ces cas, la justification du projet est explicite et motivée.

Reconstruction à l'identique

Pour rappel, en vertu de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ZONE UH / ZONE 1AUH. 3-1 – Emprise au sol

[...]

En cas de division d'un tènement bâti existant, l'emprise au sol de la construction existante doit demeurer inférieure à l'emprise au sol maximale autorisée sur l'unité foncière restant attachée à cette

construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

[...]

➤ Concernant l'opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

DISPOSITIONS GENERALES

Les schémas ci-après ont une valeur illustrative.

Lotissement ou construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

L'article R151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Comme le permet l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, le PLU s'oppose à ce que les règles du PLU soient appliquées à l'ensemble du projet. C'est donc chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du présent règlement, que la parcelle nouvellement créée soit déjà bâtie ou non.

➤ Concernant les installations de production d'énergie solaire

ZONE UH / ZONE 1AUH. 1-1 – Sont interdits

[...]

Dans l'ensemble de la zone UH / 1AUH :

[...]

- les installations de production d'énergie solaire si elles ne sont pas disposées sur une construction,

[...]

ZONE A. 1-2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

Dans la zone A, hors secteur Av, STECAL, SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE ET TRAME VEGETALE :

- A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
 - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - les installations de production d'énergie solaire, à condition d'être disposées sur une construction autorisée dans la zone.

[...]

ZONE N. 1-2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

Dans le reste de la zone (hors secteurs précédents) :

[...]

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

[...]

- les installations de production d'énergie solaire, à condition d'être disposées sur une construction autorisée dans la zone.

➤ **Concernant les annexes**

ZONE UH / ZONE 1AUH. 1-1 – Sont interdits

[...]

Dans l'ensemble de la zone UH / 1AUH :

[...]

- les piscines couvertes,

[...]

ZONE UH. 1-2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

Dans l'ensemble de la zone UH, hors PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les constructions annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine) mais par construction principale (comprises celles existantes à la date d'approbation du PLU).

Dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL : ¹

- les constructions neuves à condition qu'elles soient à destination de logement et soient compatibles avec l'OAP Patrimoniale (voir pièce n°5-2).
- les annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine) ~~mais~~ par construction principale (**comprise celle existante à la date d'approbation du PLU**).

[...]

ZONE 1AUH. 1-2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

Dans l'ensemble de la zone 1AUH :

- les constructions annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite de deux **annexes** maximum (hors piscine) ~~mais~~ par construction principale (**comprises celles existantes à la date d'approbation du PLU**).

[...]

ZONE A. 1-2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

Dans la zone A, hors secteur Av, STECAL, SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE ET TRAME VEGETALE :

- Les annexes non habitables des constructions à destination d'habitation existantes, dans la limite d'une **annexe** maximum (hors piscine ~~mais y compris celle existante~~) par construction principale à l'échéance du PLU (**comprise celle existante à la date d'approbation du PLU**), et à conditions :
 - d'être implantée à moins de 10 m de la construction principale (**le calcul de cette distance doit être mesuré entre le nu de la façade de la construction principale et le nu de la façade de la construction annexe, avec prise en compte de la distance la plus faible**),

[...]

ZONE UH / ZONE 1AUH. 3-1 – Emprise au sol

[...]

L'emprise au sol des annexes autorisées et non accolées aux constructions principales ne doit pas dépasser 40 m² par annexe.

[...]

ZONE 1AUH. 3-2 – Hauteur maximale

[...]

La hauteur et le gabarit ne doivent pas dépasser² :

- dans le secteur 1AUH-oap1 : 11 m. et RDC/RDCS + 1+C,
- dans le secteur 1AUH-oap2 : 13 m. et RDC/RDCS + 2+C,
- dans le secteur 1AUH-oap3 : 8 m. et RDC /RDCS + 1+C,
- pour les annexes non accolées au bâtiment principal : 3,50 m.

[...]

ZONE UH / ZONE 1AUH. 1-2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

Dans l'ensemble de la zone UH / 1AUH :

A conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques :

[...]

- Les serres destinées à un usage non professionnel, sous réserve d'une bonne insertion de celle-ci dans l'environnement immédiat et à condition que la surface créée n'excède pas 20 m². Les serres de type « tunnel » ou en matériaux de type bâches, films plastiques ou similaires sont interdites.

[...]

ZONE UH. 1-1 – Sont interdits

[...]

Dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :³

- les constructions annexes de type serre de jardin.

² Nomenclature utilisée :

- RDC : rez-de-chaussée,
- RDCS : rez-de-chaussée surélevé,
- 1,2... : nombre de niveaux autorisés,
- ATT : attiques,
- C : combles.

^{3 3} RAPPEL : Tous travaux dans le cadre d'un aménagement autorisé ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément d'intérêt patrimonial identifié doit faire l'objet d'un permis ou démolir et/ou d'une déclaration préalable.

➤ **Concernant l'interdiction de certaines installations en zone urbaine et à urbaniser**

ZONE UH / 1AUH. 1-1 – Sont interdits

[...]

Dans l'ensemble de la zone UH / 1AUH :

- les installations suivantes :
 - le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
 - les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
 - la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
 - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
 - l'aménagement d'un golf,
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
 - les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
 - lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - les aires d'accueil des gens du voyage.

[...]

➤ **Concernant les espaces de stockage liés aux logements**

ZONE UH / ZONE 1AUH. 1-2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

Dans l'ensemble de la zone UH / 1AUH :

A conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques :

[...]

- les opérations de plus de 4 logements, à condition qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, aisément accessible, d'une surface minimum de 4 m² par unité de logement.

[...]

➤ **Concernant la trame végétale**

ZONE UH / ZONE 1AUH. 1-2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

Dans l'ensemble de la zone UH / 1AUH :

A conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques :

[...]

- les opérations de plus de 4 logements, à condition qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, aisément accessible, d'une surface minimum de 4 m² par unité de logement.

[...]

➤ **Concernant la hauteur maximale**

ZONE UH / 1AUH / UA / A. 3-2 – Hauteur maximale

[...]

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

➤ **Concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

ZONE UH. 3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

En agglomération, Il doit être respecté par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

- 3 m dans le secteur UH3,
- 5 m dans le secteur UH2,
- 5 m dans le secteur UH1.

Hors agglomération, pour les constructions neuves, il doit **en outre** être respecté, **pour les voies concernées ci-après**, un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe des RD N° 1005, N° 902, N° 32 (pour son tronçon classé Sn3, et N° 61 du bas (classé Sn3),
- 18 m par rapport à l'axe des autres RD.

[...]

ZONE A. 3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

En agglomération, Il doit être respecté un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Hors agglomération, il doit **en outre** être respecté, **pour les voies concernées ci-après**, un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe des RD N° 1005, N° 902, N° 32 (pour son tronçon classé Sn3), et N° 61 du bas (classé Sn3),
 - 18 m par rapport à l'axe des autres RD.
- [...]

ZONE UH / 1AUH. 3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques un recul minimum de 3 m, à compter de la margelle.

[...]

ZONE UH / UA / UE / 1AUH / A / N. 3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

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 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à ~~4,50 m~~ 5 m du sol fini.

[...]

ZONE UH / UA / UE / 1AUH / A / N. 3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

➤ **Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives**

ZONE UH / 1AUH / A. 3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites séparatives un recul minimum de 3 m, à compter de la margelle.

[...]

ZONE UH / UA // UE / 1AUH / A / N. 3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

[...]

ZONE A. 3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

L'implantation jusqu'à 1 m de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- les annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m. (schéma n°8 en annexe)
- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 m, et la longueur cumulée des façades de l'ensemble des constructions annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m. (schéma n°9 en annexe)

[...]

➤ **Concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère**

ZONE UH / UA / UE / 1AUH. 4-1 – Aspect des façades

[...]

Les panneaux solaires sont admis en façade et sur éléments saillants tels que balcon, dès lors qu'ils respectent la composition de la façade sans induire d'effet visuel disparate en termes de teinte.

~~L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade.~~

ZONE UH / 1AUH. 4-2 – Aspect des toitures

[...]

Les débords de toitures sont obligatoires, et proportionnés au gabarit et au volume de la construction. En tout état de cause, ils doivent être d'une profondeur minimum de 0,80 m ~~sont obligatoires~~ pour les constructions principales.

[...]

La surface cumulée des fenêtres de toit ne doit pas excéder ~~5%~~ 4% de la surface totale de la toiture, ~~sans dépasser 5m²~~.

[...]

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas :

- [...]
- aux constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**. Dans ce cas, les panneaux solaires doivent être limités en surface (compatible avec l'autoconsommation).

ZONE UH / 1AUH. 4-2 – Aspect des toitures

[...]

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas :

- aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, ~~aux pergolas, aux couvertures de piscine~~.
- ~~aux annexes de type serre de jardin~~.

[...]

ZONE UH / 1AUH. 4-3 – Clôtures

[...]

Si un ouvrage de soutènement ~~existant~~ implanté en limite des emprises du domaine public constitue le support d'une clôture, la hauteur maximum de cette clôture ne peut excéder 1 m, ~~et la hauteur totale du dispositif ne doit pas dépasser 1,80 m~~.

[...]

ZONE UH / 1AUH. 4-3 – Clôtures

[...]

Si ~~pour des raisons techniques ou de sécurité~~, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur maximum de 0,60 m.

[...]

ZONE A. 4-3 – Clôtures

[...]

~~Pour les constructions à vocation d'habitat, elles doivent être constituées d'une clôture de type agricole d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois avec ou sans fil métal)~~ d'une hauteur maximale de ~~4 m~~ 1,20 m.

Pour l'activité agricole, les clôtures doivent être adaptées aux besoins.

[...]

ZONE N. 4-3 – Clôtures

[...]

- **Dans le reste de la zone :** Pour les constructions à vocation d'habitat, les clôtures doivent être constituées d'une clôture de type agricole ~~d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois avec ou sans fil métal)~~ d'une hauteur maximale de ~~4 m~~ 1,20 m et doivent être disposées 30 cm au-dessus du niveau du sol. Elles ne doivent pas constituer de pièges pour le déplacement de la faune.

➤ Concernant les espaces verts

ZONE UH. 5-1 – Espaces verts

Toute opération doit comporter un minimum d'espaces verts correspondant à :

- dans le secteur UH3 : 20% de la surface du terrain,
- dans le secteur UH2 : 50% de la surface du terrain,
- dans le secteur UH1 : ~~70%~~ 50% de la surface du terrain,

[...]

➤ Concernant la gestion de la pente

ZONE UH / 1AUH. 5-3 – Gestion de la pente

La hauteur métrique maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.

~~En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant.~~

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

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que la hauteur totale visible de l'ouvrage n'excède pas 1 m.
- Un palier intermédiaire unique peut être réalisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Un recul minimum de 1 m entre deux ouvrages est obligatoire. Les espaces créés entre deux paliers doivent obligatoirement être plantés, et leur pente ne doit pas excéder 20%.
- Un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives et de 1 m par rapport aux limites du domaine public est obligatoire.

Pour les ouvrages liés à la construction :

- Concernant les ouvrages de soutènement en décaissement du terrain naturel permettant l'accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol, ils ne peuvent excéder 2,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

~~Cette disposition ne s'applique pas aux accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.~~

En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être calibrés, non maçonnés, et ceux de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

~~Les soutènements en enrochements sont interdits aux abords des constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**~~

~~**Dans le secteur UH1, le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut être modifié sur une largeur de 2 m.**~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni à celui des accès aux voies et emprises publiques,
- et au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

~~Les soutènements en enrochements sont interdits aux abords des constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**~~

ZONE UA / UE. 5-3 – Gestion de la pente

- *La hauteur métrique maximum ci-après, s'entend en tout point de l'installation.*

~~En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant.~~

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

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que la hauteur totale visible de l'ouvrage n'excède pas 1 m.
- Un palier intermédiaire unique peut être réalisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Un recul minimum de 1 m entre deux ouvrages est obligatoire. Les espaces créés entre deux paliers doivent obligatoirement être plantés, et leur pente ne doit pas excéder 20%.
- Un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives et de 1 m par rapport aux limites du domaine public est obligatoire.

Pour les ouvrages liés à la construction :

- Concernant les ouvrages de soutènement en décaissement du terrain naturel permettant l'accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol, ils ne peuvent excéder 2,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Cette disposition ne s'applique pas aux accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.

ZONE A / N. 5-3 – Gestion de la pente

La hauteur métrique maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.

~~En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.~~

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

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que la hauteur totale visible de l'ouvrage n'excède pas 1 m.
- Un palier intermédiaire unique peut être réalisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Un recul minimum de 1 m entre deux ouvrages est obligatoire. Les espaces créés entre deux paliers doivent obligatoirement être plantés, et leur pente ne doit pas excéder 20%.
- Un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives et de 1 m par rapport aux limites du domaine public est obligatoire.

Pour les ouvrages liés à la construction :

- Concernant les ouvrages de soutènement en décaissement du terrain naturel permettant l'accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol, ils ne peuvent excéder 2,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

~~Le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut être modifié sur une largeur de 2 m.~~

En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés, calibrés, non maçonnés, et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

[...]

➤ Concernant le stationnement

ZONE UH / UA / UE / 1AUH / A / N. Article 6 : Stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. **Toute place doit être accessible.**

ZONE UH / 1AUH. 6-1 – Stationnement des véhicules automobiles :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,
- 1 place de stationnement par unité d'hébergement dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,

- dans le cas d'une opération de 4 logements ou unités d'hébergement et plus, ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 2 logements ou unités d'hébergement. Toute tranche commencée compte pour une place.
- dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

Les places de stationnement couvertes ou intégrées dans le volume de la construction devront être non boxées.

[...]

➤ **Concernant les accès**

ZONE UH / UA / UE / 1AUH / A / N. 7-1 – Les accès

[...]

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique. Un ouvrage de récupération des eaux de ruissellement des accès, voies et places de stationnement, de type caniveau ou grille, devra être installé à la jonction avec le domaine public.

[...]

ZONE UH / UA / 1AUH. 7-1 – Les accès

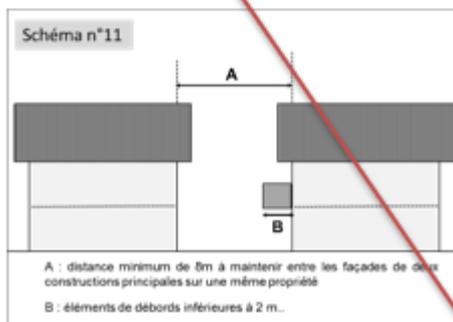
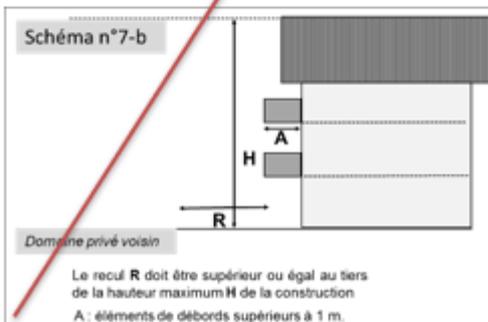
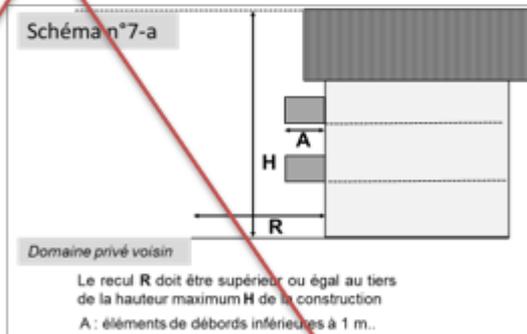
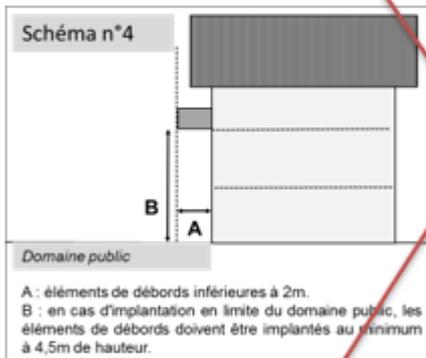
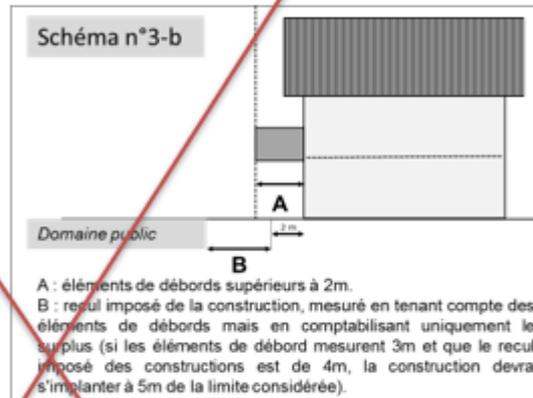
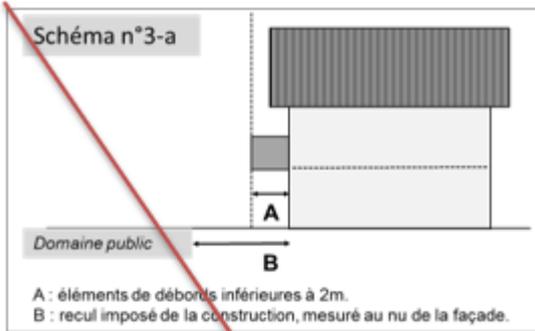
[...]

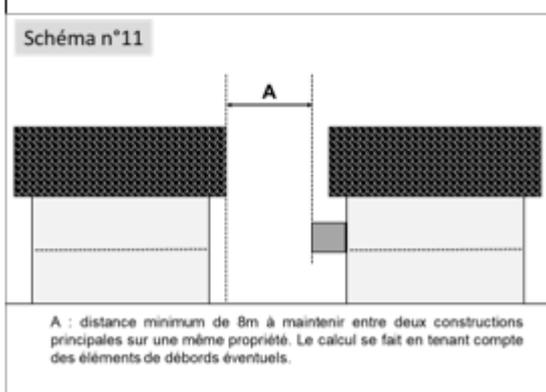
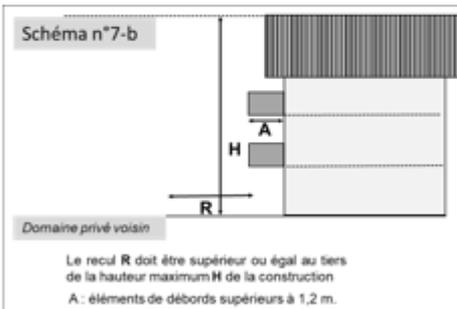
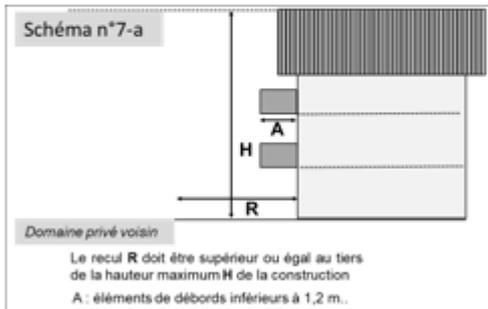
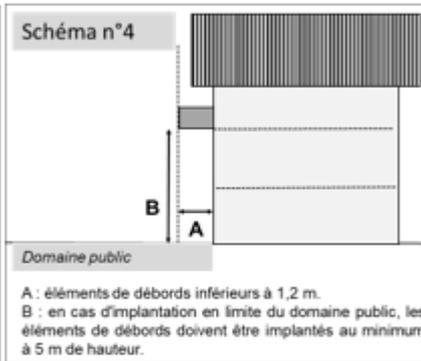
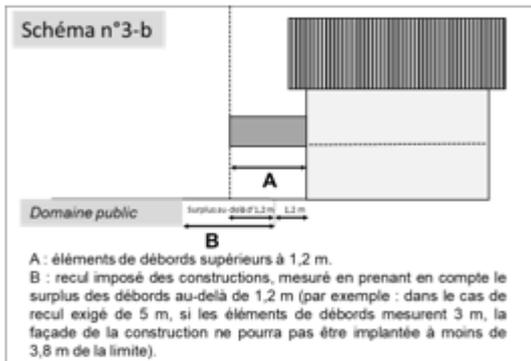
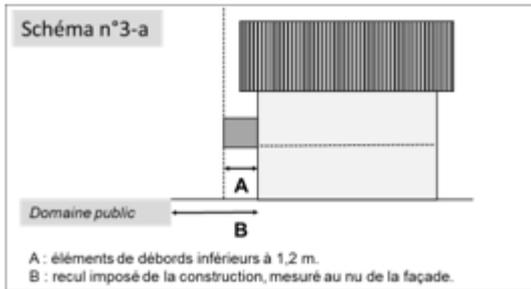
Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques, **soit un recul minimum de 5 m.**

[...]

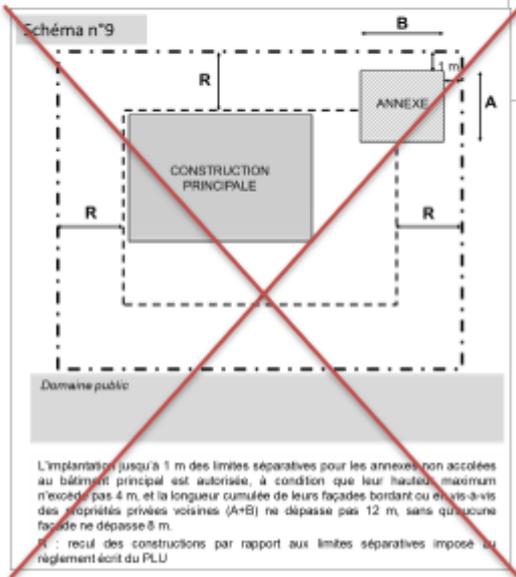
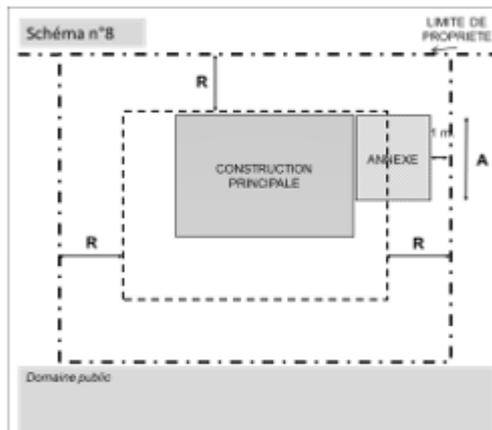
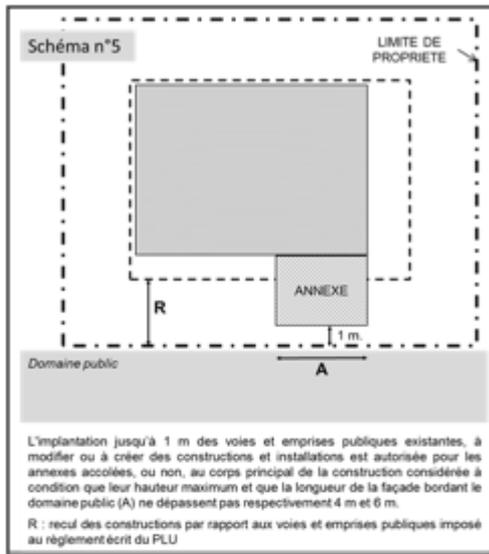
➤ Concernant la rectification d'erreurs matérielles

▪ Schémas relatifs aux règles de recul :

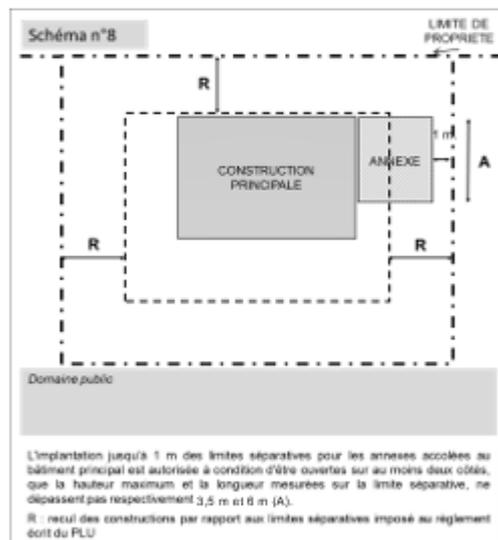
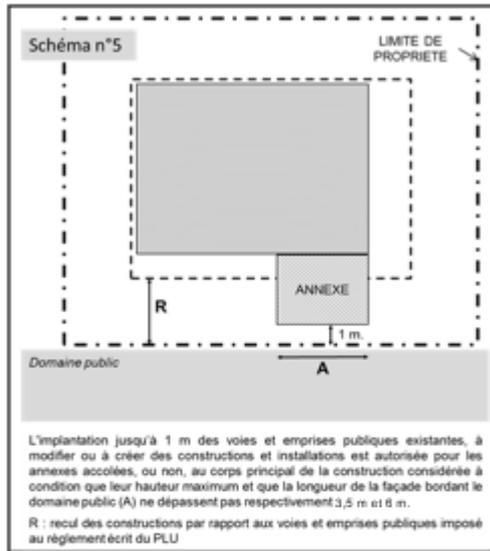




• Schémas relatifs aux règles d'implantation des annexes :



Schémas relatifs aux règles d'implantation des annexes :



ZONE N / 1-1 – Sont interdits

- Toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRn, auquel on se reportera pour les secteurs concernés (voir pièce N°4-2).
- Dans les **CORRIDORS ECOLOGIQUES ET SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE** :
- Les constructions de toutes natures :
 - y compris les constructions et installations annexes des constructions principales existantes.
 - à l'exclusion de l'extension autorisée des constructions existantes, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol admises sous l'article **1.2 2-A**, sauf, celles susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.
- Dans les **ZONES HUMIDES** :

Tous travaux publics ou privés, susceptibles de dégrader leur état ou leur aspect, ou encore de modifier leur régime hydrique.
- **Et dans le reste de la zone** : toutes les autres occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article **1.2** ci-après.

➤ **Concernant la prise en compte des nouvelles destinations et sous-destinations**

ZONE UH / 1AUH. 1-1 – Sont interdits

[...]

- les constructions à sous-destination d'**autre** hébergement ~~hôtelier et~~ touristique, s'il s'agit :
 - de villages résidentiels de tourisme,
 - de villages et maisons familiales de vacances.
 - de parcs résidentiels de loisirs.

[...]

ZONE UA / UE. 1-1 – Sont interdits

[...]

- les constructions à sous-destination :
 - de restauration,
 - de commerce de gros,
 - ~~d'hébergement hôtelier et touristique,~~ d'hôtels et autres hébergements touristiques,
 - de cinéma,
 - d'équipements sportifs ;
 - d'entrepôt,
 - de centre de congrès et d'exposition,

[...]

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLU

La fiche action 3.2 est complétée.

FICHE-ACTION	ORIENTATIONS
3.2	Cadre bâti et abords, à préserver et à valoriser ... ELEMENTS OU ENSEMBLES BATIS D'INTERET HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL, à préserver et à mettre en valeur, pour « conjuguer le passé au présent ».
<p>En cas de construction neuve au sein des périmètres bâtis d'intérêt historique ou architectural délimités :</p> <p>Dans le cas de constructions mitoyennes, la mitoyenneté doit être réalisée par le pignon.</p> <p>En matière de façades, sont à éviter :</p> <ul style="list-style-type: none">Les balcons sur les façades pignons.La mise en œuvre de placages en pierre apparente, car elles se trouvent être un contresens puisque les façades maçonnées étaient enduites.L'aspect pierre brute ou rejointée, les parements pierre rapportés, les enduits de finition inappropriés.Le recours à l'ossature bois apparente.pour les balcons : des balcons d'angles, ponctuels, interrompus, ou qui dépassent les avant-toits.pour les balcons : le recours aux garde-corps en aluminium, ou vitrés.pour les ouvertures, les éléments d'architecture de style étranger à la région. <p>En matière de façades, sont à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none">pour le bois neuf, un bois pré grisé, brun ou à vieillir.pour les enduits, une texture lisse plutôt que trop texturée.pour les balcons, des teintes similaires aux teintes des façades, menuiseries, etc. L'acier et le bois peuvent être notamment privilégiés. <p>En matière de toitures, sont à éviter :</p> <ul style="list-style-type: none">l'absence de prise en compte de l'environnement bâti immédiat pour l'orientation du faîtage.les toitures plus complexes que le 2 pans.	

les retraits de façades dits « attiques » non couverts par la toiture qui s'avèrent très banalisants pour le paysage.

les éléments et matériaux de couverture qui sont de gabarit trop important pour la surface de la toiture, les tuiles à rabat.

les teintes de toit trop sombres, et/ou sans rapport avec l'environnement bâti.

l'utilisation du PVC pour les habillages de toiture.

Les velux surnuméraires, les lucarnes, les crevées de toit, les « retroussis » et autres accidents volumétriques qui hérissent et contredisent la simplicité des toitures.

En matière de toitures, sont à privilégier :

soit la mise en œuvre d'un système constructif traditionnel, soit une solution contemporaine intégrée dans le paysage.

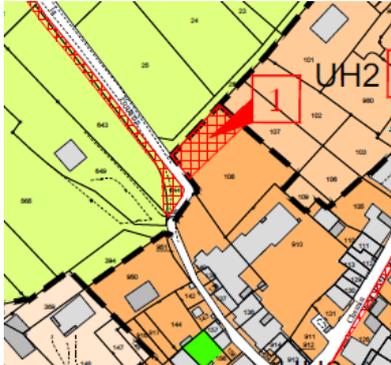
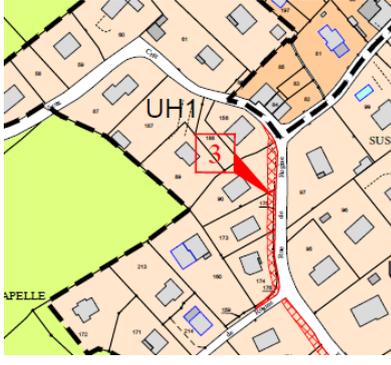
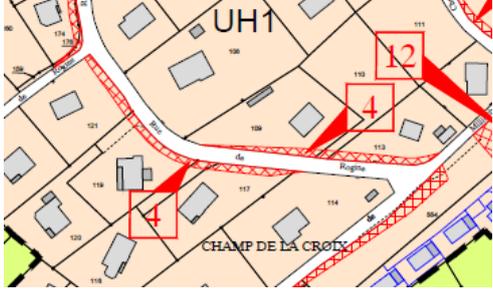
depuis une vue aérienne, que rien ne dépasse du toit.

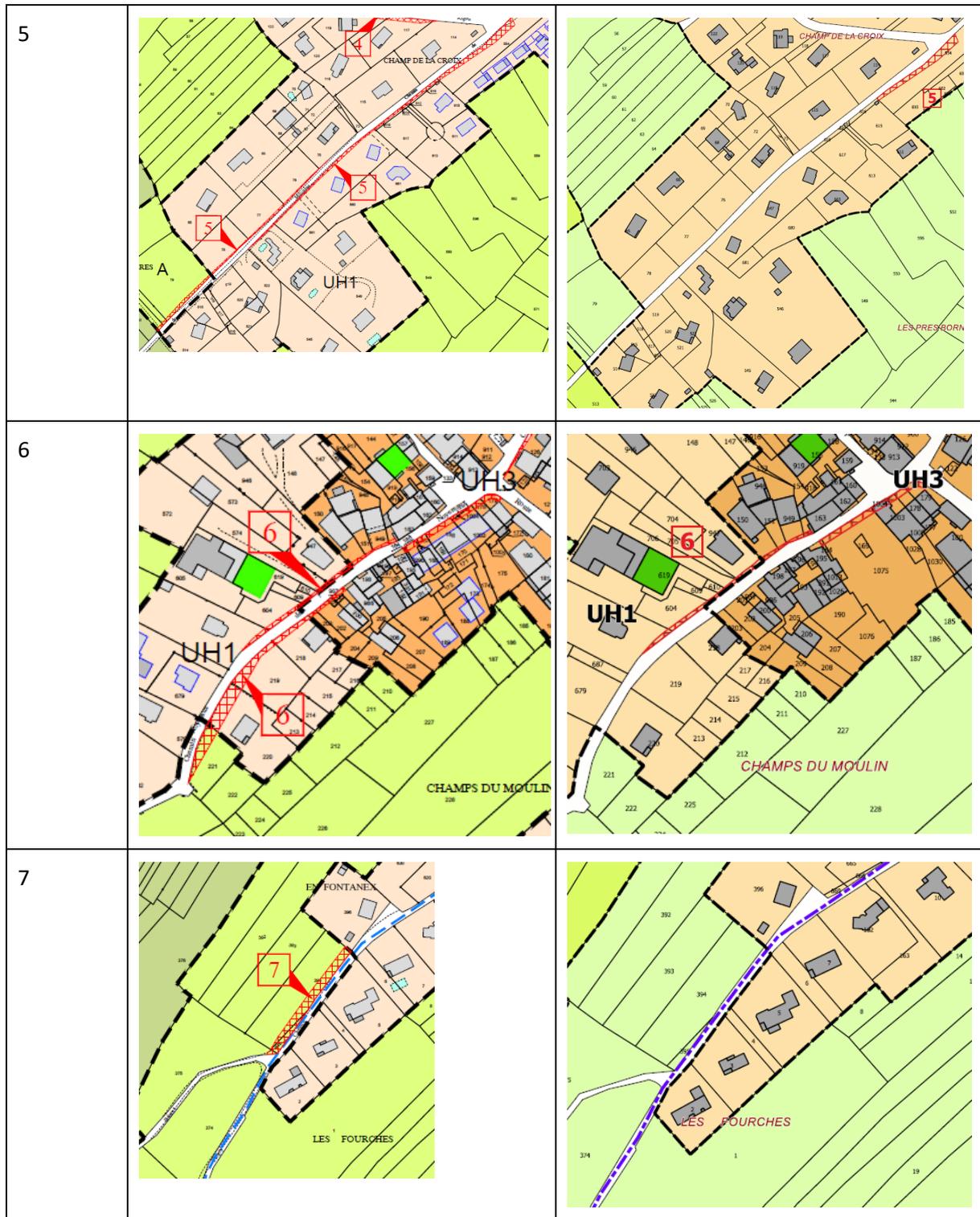
les teintes de la tuile rouge vieilli ou brune.

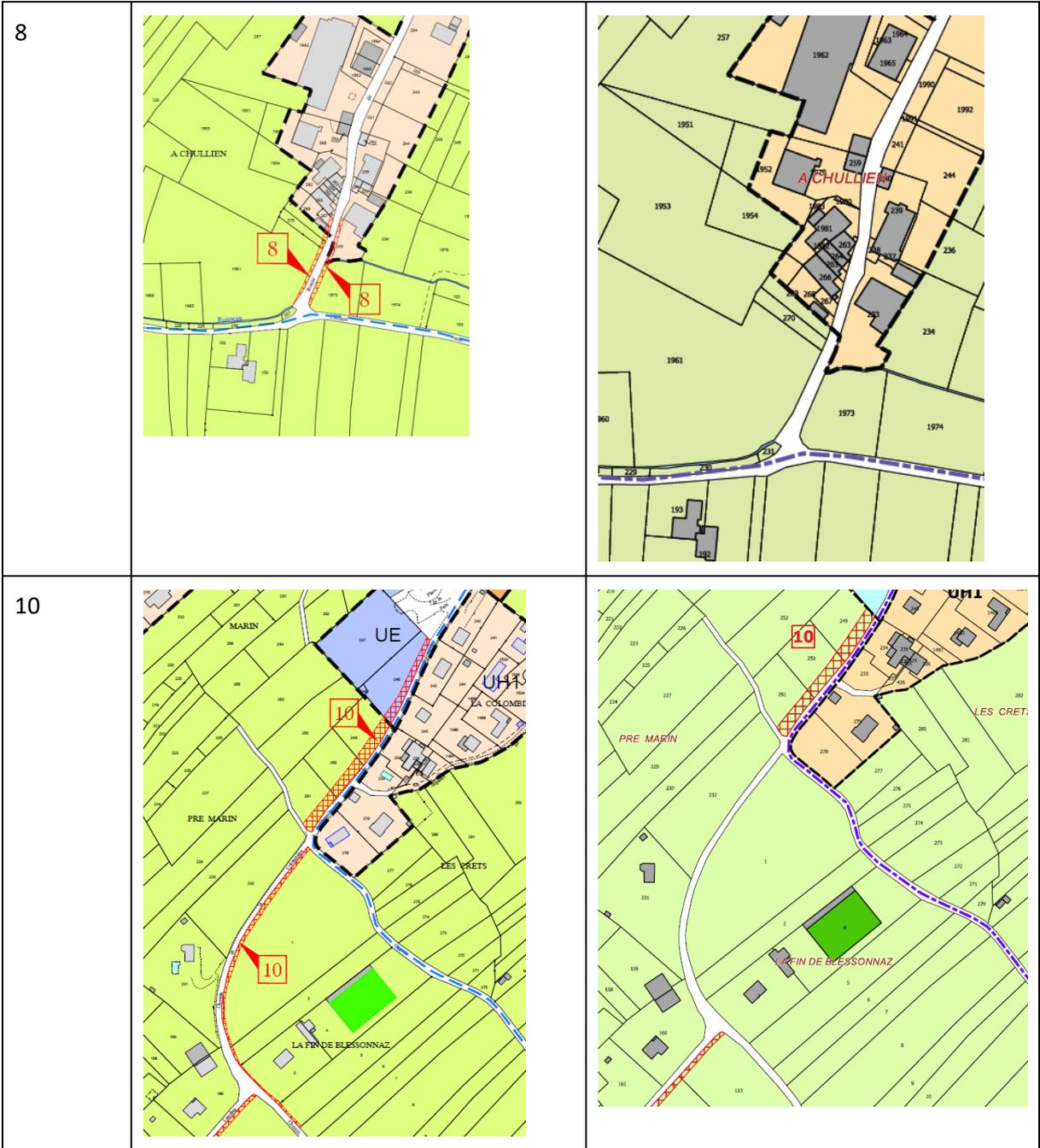
les zingueries en zinc.

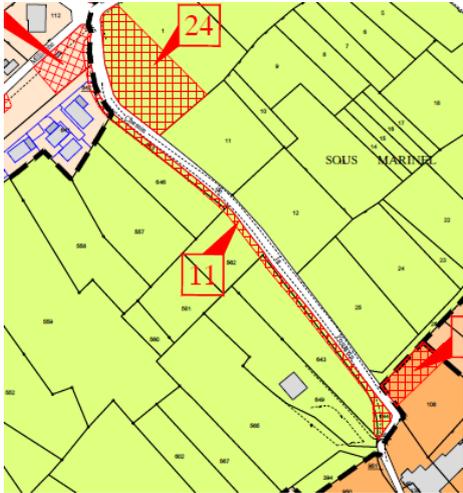
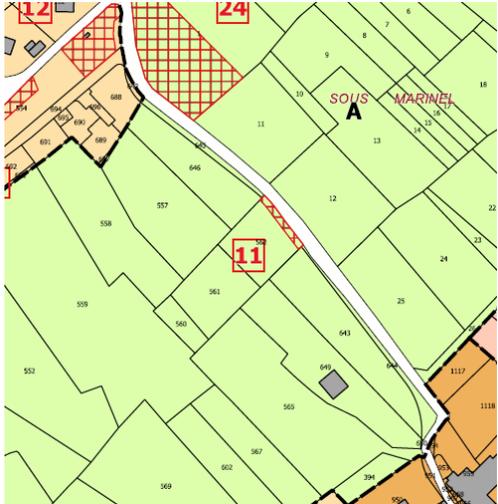
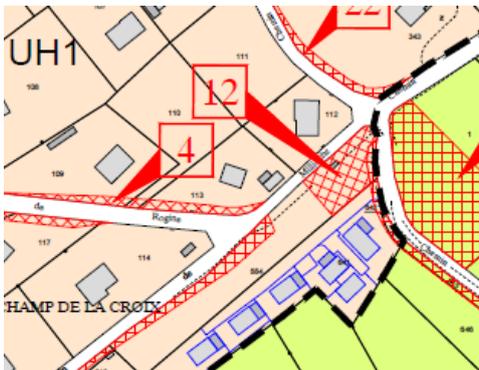
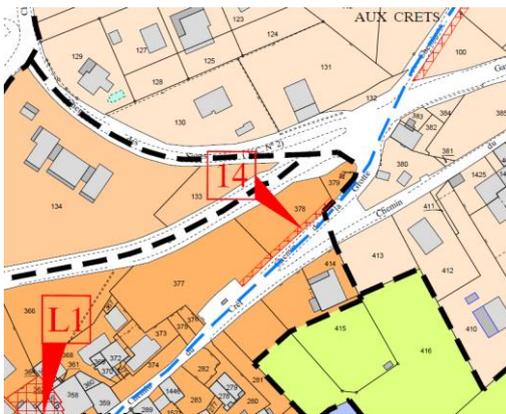
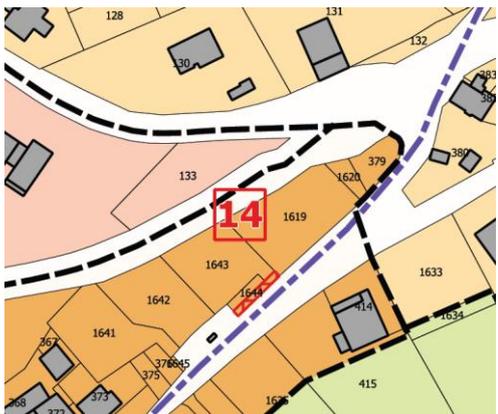
Les architectures et techniques contemporaines permettant à la fois discrétion et création architecturale sont à privilégier.

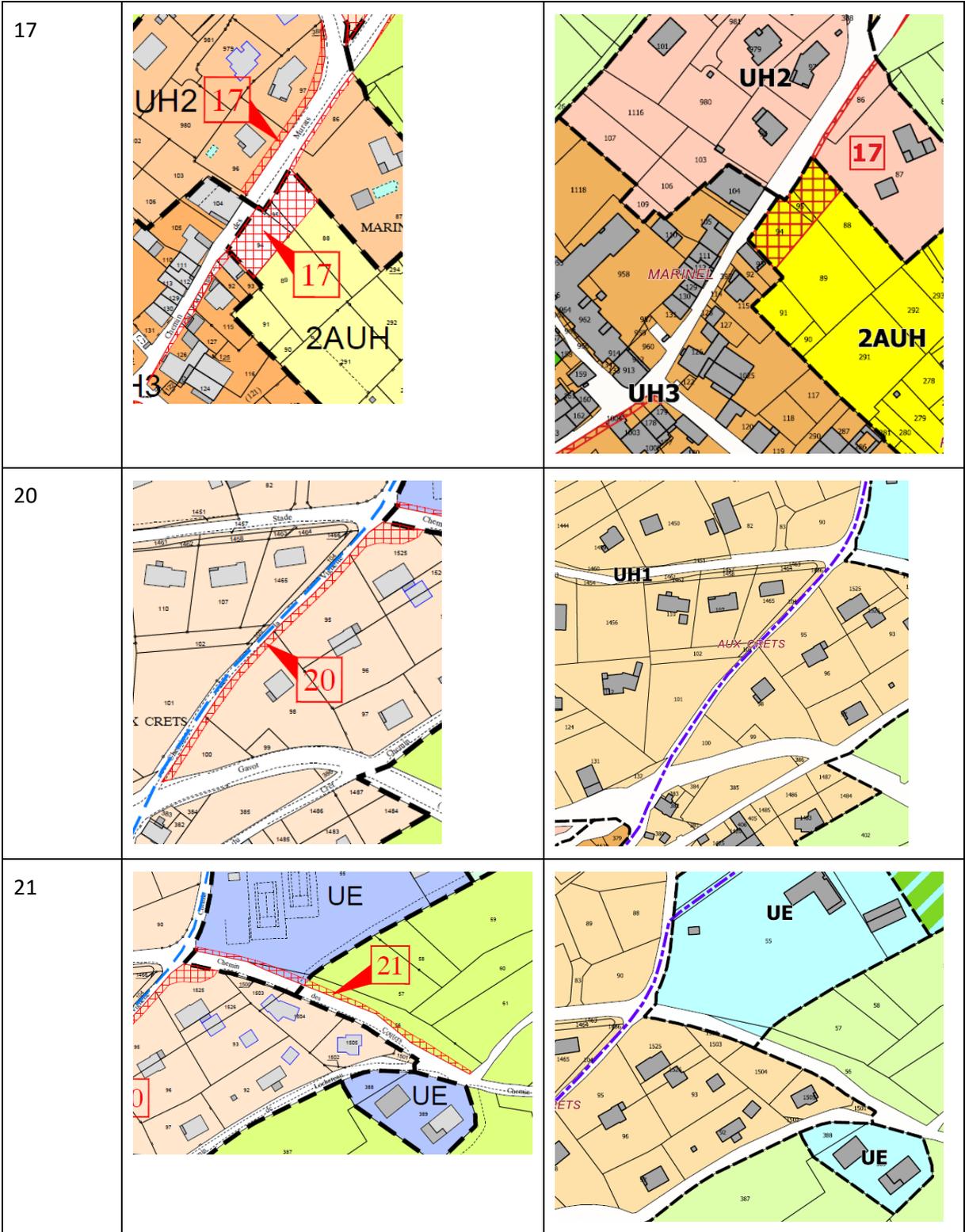
3. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

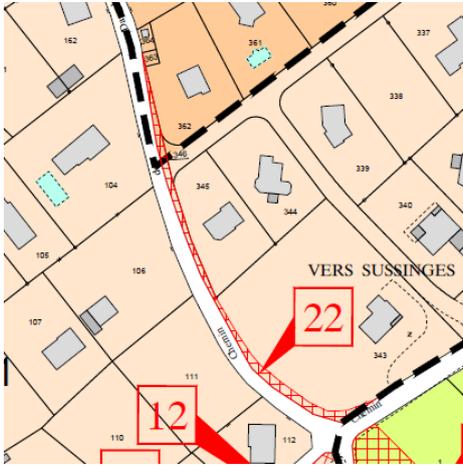
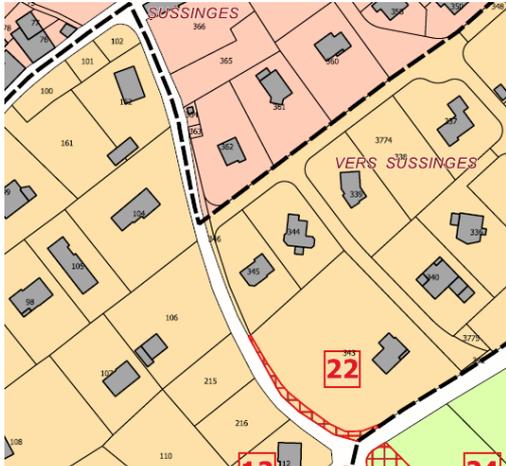
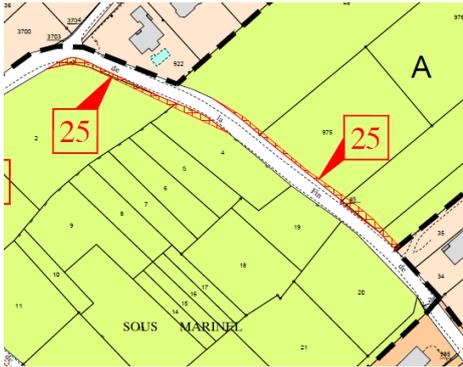
Numéro d'emplacement réservé	Avant modification simplifiée n°1	Après modification simplifiée n°1
1		
3		
4		

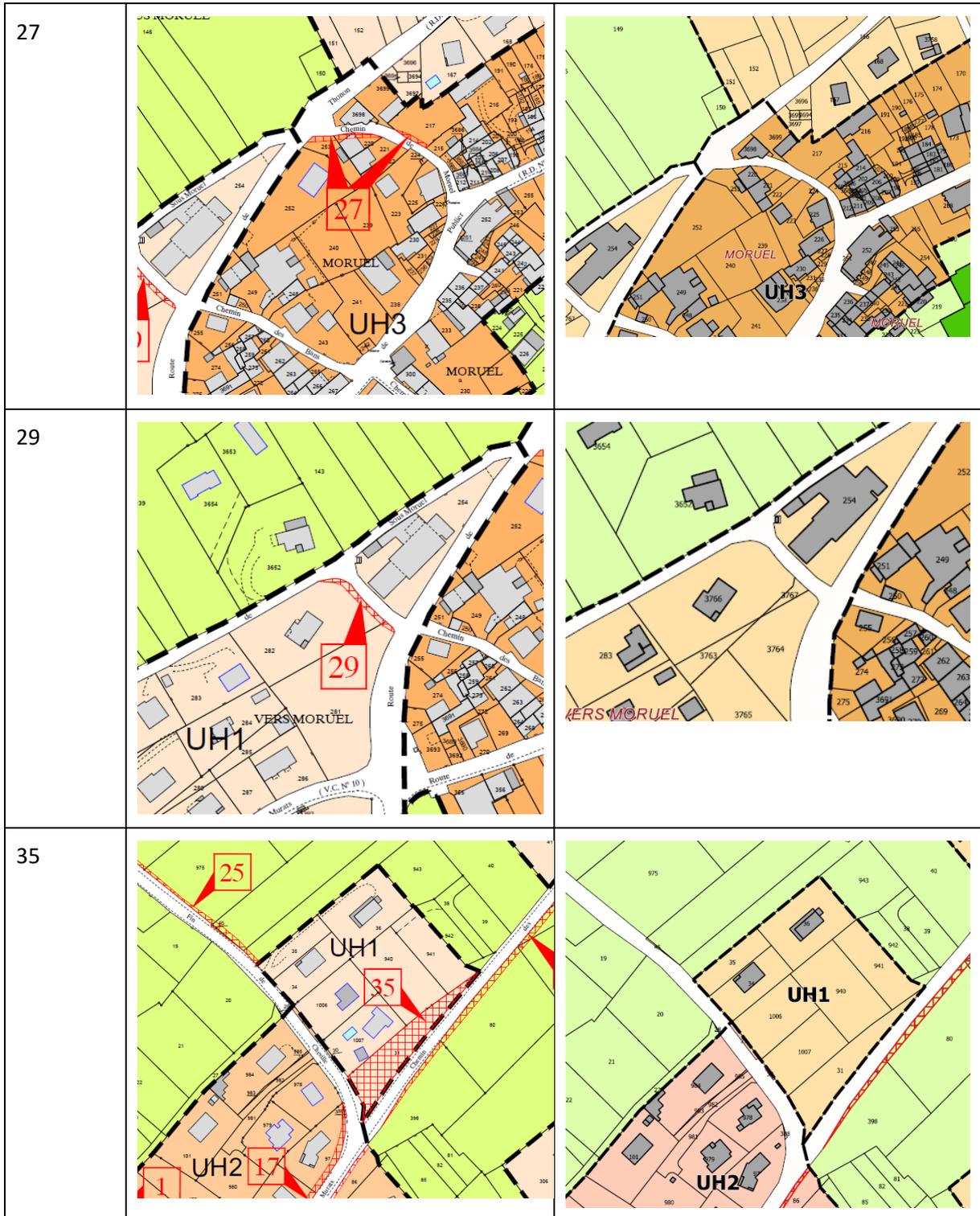




<p>11</p>		
<p>12</p>	 <p>« Aménagement d'une aire de stationnement imperméabilisée »</p>	<p>« Aménagement d'une aire de stationnement naturelle imperméabilisée perméable »</p>
<p>14</p>		



<p>22</p>	 <p>« Aménagement du Chemin des Damphe's »</p>	 <p>« Aménagement du carrefour du Chemin des Damphe's »</p>
<p>23</p>		
<p>25</p>		



4. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX ANNEXES DU PLU

Le document graphique annexe est modifié pour prendre en compte le nouvel arrêté de classement sonore des voies routières.