



Commune de la BALME-DE-THUY

74230

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – Additif au Rapport au Présentation
valant note de présentation

Certifié conforme et vu pour être
annexé à la délibération
d'approbation

En date du 09 JUIN 2016

Le Maire,
Pierre BARRUCAND



Espaces et Mutations

Etudes, conseil
Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Altaïs
27, rue Adrastée
74650 Chavanod

info@espaces-et-mutations.com

OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet :

- **de compléter le rapport de présentation du P.L.U. de la commune de la Balme-de-Thuy** et de présenter les évolutions apportées au dit P.L.U. à l'occasion de sa modification simplifiée n°1, conformément aux dispositions des articles L-153-36, L153-37, L-153-41, L153-45, L153-47 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36 :

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.

Article L153-37 :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-45 :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L 153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Rappel des étapes de la procédure :

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

En application de l'article L153-47 et des articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit délibérer sur les modalités de la mise à disposition au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Cette délibération doit être affichée en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le dossier est mis à disposition du public – pendant une durée d'un mois - le projet de modification simplifiée, de l'exposé de ses motifs, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations (présent dossier). Ces documents sont mis à la disposition du public en mairie.

Il est précisé que l'approbation de la modification simplifiée du PLU interviendra par délibération motivée du conseil municipal.

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification simplifiée fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en mairie ;

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

- de servir de note de présentation, conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement. ;

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

1. Coordonnées du Maître d'ouvrage

Monsieur le Maire de la Balme-De-Thuy
Mairie de la Balme-De-Thuy
Chef-lieu
74230, La Balme-De-Thuy
Tél : 04 50 02 16 89 / Fax : 04 50 02 16 89
mairie@labalmedethuy.fr

2. Historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la Balme-de-Thuy a été approuvé le 28 juin 2013.
Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur le PLU actuellement opposable.

3. Les raisons de la modification simplifiée / caractéristiques importantes du projet

Lorsque les évolutions envisagées ont pour objet :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire 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 nuisance, alors, l'évolution du PLU relève de la révision du PLU.

Dans les autres cas, notamment dans le cas d'évolutions apportées au règlement du PLU, les évolutions apportées au PLU relèvent de la **procédure de modification**.

Afin de tenir compte des évolutions liées à la loi ALUR, la commune de la Balme-De-Thuy a décidé de lancer une modification simplifiée n° 1 de son P.L.U., permettant :

- De supprimer la référence aux surfaces minimales de parcelles,
- De supprimer la référence aux Coefficient d'Occupation des Sols (COS),
- De mettre en place des règles nouvelles pour maîtriser les possibilités de construction et maintenir les équilibres initialement prévus par le PLU dans les zones Uh/Uhi et Ud/Udi.

En effet, la loi ALUR a supprimé les règles relatives à la superficie minimale de terrain et au COS. Or le règlement du PLU de la Balme-De-Thuy était largement basé sur la règle du COS. Ainsi il est apparu nécessaire de procéder à la présente modification afin de mettre en place des règles permettant de :

- garantir une urbanisation cohérente avec la structure et la taille de la commune (emprises au sol, reculs...)
- respecter les équilibres prévus par l'actuel PADD, le SCOT du Fier Aravis et le PLH des Vallées de Thônes.

D'autre part, la modification simplifiée n°1 du PLU a pour objet :

- le toilettage du règlement du fait de certaines difficultés d'application lors de l'instruction : articles 7, 8, 9, 11, et 14.

Les modifications envisagées sont conformes aux articles L.153-31, L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

- Il n'est pas porté de changements aux orientations définies par le PADD
- Il n'est pas procédé à une réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- Il n'est pas procédé à une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne concerne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications envisagées ne s'inscrivent pas dans le cadre de l'article L.153-41 rappelé pour mémoire :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

4. Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement

L'ensemble des modifications envisagées ne porte pas atteinte à l'environnement.

En effet, la modification simplifiée n°1 ne porte que sur le règlement des zones U et AU à vocation principale d'habitat. Il s'agit notamment de mettre en place des règles nouvelles afin de maîtriser l'urbanisation de ces zones.

Les modifications envisagées sur le règlement des zones U et AU n'ont donc pas d'incidence sur l'environnement puisque ces évolutions n'ont pas pour but d'augmenter les surfaces des zones constructibles ou la constructibilité des zones.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

1. Les objectifs principaux du PADD

- Préserver le cadre de vie
- Maîtriser et structurer le développement urbain
- Assurer l'équilibre économique

2. Préserver le cadre de vie

- Protéger les espaces naturels sensibles
- Gérer durablement la ressource en eau
- Gérer l'urbanisation en tenant compte des capacités d'assainissement
- Promouvoir les économies d'énergies
- Préserver l'identité et la qualité paysagère à l'échelle globale de la commune
- Préserver l'identité et la qualité paysagère à l'échelle urbaine

3. Maîtriser et structurer le développement urbain

- Contrôler la croissance, en compatibilité avec le SCOT Fier-Aravis
- Économiser la ressource foncière
- Améliorer le fonctionnement urbain
- Conforter les équipements et leur accessibilité
- Assurer la mixité sociale
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain

4. Assurer l'équilibre économique

- Pérenniser et conforter l'activité agricole
- Développer les activités artisanales, industrielles, de services et le commerce de proximité
- Développer les activités touristiques

PARTIE 1 - EVOLUTION DU REGLEMENT

Synthèse des règles actuelles du PLU dans les zones U

Article	Uh/Uhi	Ud/Udi
Art 5 (supprimé)	-	-
Art 6	<p>- Pour les autres constructions et leurs annexes, recul de 3 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.</p> <p>- Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone: 18 mètres de l'axe de l'emprise des voies pour la RD 216 et 25 mètres de l'axe de l'emprise des voies pour la RD 909.</p>	
Art 7	Recul : Soit à la limite séparative Ou H/sans être inférieure à 3 mètres	Recul: H/2 sans être inférieure à 3 mètres
Art 8	-	D= H/2 sans être inférieure à 8m.
Art 9	-	-
Art 10	12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère. Pente de 50 à 80%.	10 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère. Pente de 50 à 80%.
Art 12	<p>Habitat : 1 place de stationnement par 50m² de SP avec au minimum 2 places par habitation.</p> <p>Bâtiments patrimoniaux: 1 place de stationnement par 100m² de SP avec au minimum 2 places par habitation.</p> <p>Pour toute opération de plus de 250m² de SP : 20% des places en plus des places obligatoires seront réalisées en visiteur.</p>	
Art 13	10 % du tènement minimum.	15% du tènement minimum
Art 14	COS : 0,50	COS : 0,30

Modifier le règlement pour rendre plus applicables ou plus lisibles certaines règles

1. Modification de l'article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°1	Justification
<p>A</p>	<p>Sont également interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature, hormis ceux liés à l'activité agricole et si ces dépôts sont organisés de façon convenable - L'ouverture et l'exploitation de carrière, - Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a. et du k.) et R.421-23 (à compter du d.) du Code de l'Urbanisme. - Toute nouvelle occupation du sol dans les secteurs paysagers protégés repérés au titre de l'article L123-1-7° (y compris les serres démontables) sauf celles mentionnées à l'article 2. - Toute nouvelle occupation et utilisation du sol dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte PPR) et repérés au titre de l'article R.123.11-b) du Code de l'Urbanisme (sauf exceptions décrites à l'article 2). - La création ou l'agrandissement d'un terrain de 	<p>Sont également interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature, hormis ceux liés à l'activité agricole et si ces dépôts sont organisés de façon convenable - L'ouverture et l'exploitation de carrière, - Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a. et du k.) et R.421-23 (à compter du d., à l'exception du f.) du Code de l'Urbanisme. - Toute nouvelle occupation du sol dans les secteurs paysagers protégés repérés au titre de l'article L123-1-7° (y compris les serres démontables) sauf celles mentionnées à l'article 2. - Toute nouvelle occupation et utilisation du sol dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte PPR) et repérés au titre de l'article R.123.11-b) du Code de l'Urbanisme (sauf exceptions décrites à l'article 2). - La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping 	<p>La commune souhaite corriger le règlement sur la question des travaux en terrain agricole et respecter les doléances de la Chambre d'Agriculture de Haute-Savoie.</p> <p>Il s'agit de mettre à jour la rédaction en cohérence avec les autorisations mentionnés au R.421-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>L'article R421-23 du code de l'urbanisme précise que doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <p>f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux</p>

	<p>camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme. - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés. - l'aménagement d'un golf - L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares. - Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes. - Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs. - L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non 	<p>permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme. - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés. - l'aménagement d'un golf - L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares. - Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes. - Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs. - L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non - L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à 	<p>mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.</p> <p>Il est donc corrigé avec la mention f) pour être en cohérence avec l'autorisation de dépôts liés à l'activité agricole pour lever une contradiction.</p>
--	---	---	---

	<p>- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.</p> <p>- Les aires d'accueil des gens du voyage.</p> <p>- Toutes occupations et utilisations du sol susceptible de porter atteinte aux captages d'eau potable.</p> <p>Sont également interdits dans les secteurs paysagers protégés au titre de l'article L123-1-7° ainsi que dans les sous-secteurs Ab et Abc :</p> <p>- Les exploitations agricoles</p>	<p>l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.</p> <p>- Les aires d'accueil des gens du voyage.</p> <p>- Toutes occupations et utilisations du sol susceptible de porter atteinte aux captages d'eau potable.</p> <p>Sont également interdits dans les secteurs paysagers protégés au titre de l'article L123-1-7° ainsi que dans les sous-secteurs Ab et Abc :</p> <p>- Les exploitations agricoles</p>	
--	---	--	--

2. Modification de l'article 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°1	Justification
U	<ul style="list-style-type: none"> ○ En sous secteur Uh et Uhi: <p>Non réglementé sur ce point</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ En sous secteur Uh et Uhi <p>Au titre de l'article L.123-1.5.II-4° du Code de l'Urbanisme, toute opération comprenant de l'habitat pour une surface de plancher supérieure ou égale à 500m2 comprendra un minimum de 25% de logements sociaux</p>	<p>Afin de répondre aux enjeux liés au logement social, la collectivité a choisi d'imposer la réalisation de logement social pour toute opération de plus de 500m2 de surface de plancher, concernant notamment la réhabilitation</p>

		en cohérence avec les dispositions du PLH de la CCVT.	des bâtiments existants. Il s'agit de favoriser la mixité sociale.
--	--	---	--

2. Modification de l'article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°1	Justification
U	<ul style="list-style-type: none"> ○ En sous secteur Uh et Uhi: A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ○ En sous secteur Ud et Udi : Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être édifiées à 1,50 mètre minimum des limites (débords de toits compris) à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 6m de linéaire. La distance minimum d'une annexe non accolée par rapport au bâtiment principal devra être de 5 mètres. Pour les piscines, un retrait minimal de 3 mètres sera exigé. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ En sous secteur Uh et Uhi: A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, Le bâtiment pourra être implanté : - Soit en limite séparative, - Soit la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ○ En sous secteur Ud et Udi : Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être édifiées à 1,50 mètre minimum des limites (débords de toits compris) à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 6 mètres de linéaire. La distance minimum d'une annexe non accolée par rapport au bâtiment principal devra être de 5m. Pour les piscines, un retrait minimal de 3 mètres sera exigé. Les annexes de moins de 10m² et les annexes ouvertes au moins sur 3 des 4 faces, peuvent s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris), à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne 	<p>La rédaction est corrigée pour une meilleure compréhension de la règle.</p> <p>Afin de répondre aux problématiques rencontrées par la collectivité pour la gestion des annexes, le règlement est complété et précisé sur l'implantation selon le type d'annexe.</p>

	<p>Les annexes de moins de 10m² et les annexes ouvertes au moins sur 3 des 4 faces, peuvent s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris), à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 3 mètres de linéaire.</p> <p>Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>dépasse 3 mètres de linéaire.</p> <p>Les annexes non accolées ouvertes au moins sur 3 des 4 faces peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire, les 4 faces devront être ouvertes.</p> <p>Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les annexes accolées ouvertes peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire cumulé avec le bâtiment principal, les faces devront être ouvertes.</p> <p>Pour les annexes accolées et non accolées avec une face entièrement enterrée (terrain naturel) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes pourront être implantées jusqu'en limite de propriété. - Les toits terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés ou s'ils sont à usage de parking (une attention particulière sera donnée à l'accès de ce dernier), leur hauteur ne pourra pas dépasser 2.60m - Ces annexes ne pourront pas dépasser 7.5 m de linéaire et leur développé ne pourra dépasser 12 m sur 2 faces. - Les toitures à un pan sont autorisées. - Les toitures pourront dépasser au maximum le terrain naturel de 0,60m. - La pente du toit devra être comprise entre 50 et 80%. 	
--	--	--	--

		La hauteur totale aux faîtages ne pourra dépasser 5m.	
Zone A	<p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être édifiées à 1,50 m minimum des limites (débords de toits compris) à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 6 m.</p> <p>Pour les piscines, un retrait minimal de 2 m sera exigé.</p> <p>Les annexes non accolées de moins de 10m² de surface de plancher peuvent s'implanter jusqu'à 0,50 des limites (débords de toit compris), à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 3 m.</p> <p>Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.</p>	<p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres 3 mètres.</p> <p>Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être édifiées à 1,50 m minimum des limites (débords de toits compris) à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 6 m.</p> <p>Pour les piscines, un retrait minimal de 2 m sera exigé.</p> <p>Les annexes non accolées de moins de 10m² de surface de plancher peuvent s'implanter jusqu'à 0,50 des limites (débords de toit compris), à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 3 m.</p> <p>Les annexes non accolées ouvertes au moins sur 3 des 4 faces peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire, les 4 faces devront être ouvertes.</p> <p>Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres 3 mètres.</p> <p>Les annexes accolées ouvertes peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire cumulé avec le bâtiment principal, les faces devront être</p>	<p>La rédaction est corrigée pour une meilleure compréhension de la règle.</p> <p>Afin de répondre aux problématiques rencontrées par la collectivité pour la gestion des annexes, le règlement est complété et précisé sur l'implantation selon le type d'annexe.</p> <p>Il s'agit également d'uniformiser le règlement des zones Ab et Abc avec le règlement de la zone Ud et Udi.</p>

		<p>ouvertes.</p> <p>Pour les annexes accolées et non accolées avec une face entièrement enterrée (terrain naturel) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes pourront être implantées jusqu'en limite de propriété. - Les toits terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés ou s'ils sont à usage de parking (une attention particulière sera donnée à l'accès de ce dernier), leur hauteur ne pourra pas dépasser 2.60m - Ces annexes ne pourront pas dépasser 7.5 m de linéaire et leur développé ne pourra dépasser 12 m sur 2 faces. - Les toitures à un pan sont autorisées. - Les toitures pourront dépasser au maximum le terrain naturel de 0,60m. - La pente du toit devra être comprise entre 50 et 80%. <p>La hauteur totale aux faitages ne pourra dépasser 5m</p>	
Zone Ux et Uxa	<p>Implantation:</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 7 mètres.</p> <p>Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 7 mètres.</p>	<p>Implantation :</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 7 mètres 3 mètres.</p> <p>Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 7 mètres 3 mètres.</p> <p>Les annexes non accolées ouvertes sur 4 faces pourront</p>	<p>Afin de permettre une implantation cohérente des activités et d'optimiser le foncier, les règles d'implantation sont assouplies avec une distance de 3m minimum par rapport aux propriétés voisines.</p>

		s'implanter en limite de propriété.	
--	--	-------------------------------------	--

3. Modification de l'article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°1	Justification
Uh/Uhi Ud/Udi	<ul style="list-style-type: none"> ○ En secteur Uh et Uhi: l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée. ○ En secteur Ud et Udi: la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à une autre, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. Une distance moindre peut être admise pour les annexes de moins de 4 mètres de hauteur et dans le cas d'une opération d'ensemble à condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ En secteur Uh et Uhi: l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée. La distance est égale à la hauteur du plus grand bâtiment D=H. ○ En secteur Ud et Udi: la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à une autre, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. Une distance moindre peut être admise pour les annexes de moins de 4 mètres de hauteur et dans le cas d'une opération d'ensemble à condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées. La distance minimum d'une annexe non accolée par rapport au bâtiment principal devra être de 4 mètres. 	<p>La commune souhaite introduire une règle de distance entre deux constructions sur une même propriété afin d'uniformiser les distances par rapport à l'article 7.</p> <p>La commune souhaite introduire une règle pour la gestion de l'implantation des annexes pour avoir un aménagement cohérent.</p>

4. Modification de l'article 11 – Aspect extérieur

Zones	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°1	Justification
-------	------------------------	---	---------------

concernées			
Uh Ud	<p>Toitures, aspect des constructions nouvelles</p> <p>Composition:</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 20% de l'ensemble des toitures et si le projet architectural le justifie.</p> <p>Les débords de toiture sur le long pan couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.</p>	<p>Toitures, aspect des constructions nouvelles</p> <p>Composition :</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites, sauf si elles sont végétalisées. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 20% de l'ensemble de toitures et si le projet architectural le justifie.</p> <p>Les débords de toiture sur le long pan couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.</p>	<p>La commune souhaite instaurer une règle, limitant la longueur des bâtiments.</p>

Modifier le règlement pour supprimer les références aux superficies minimales de parcelles et aux COS, conformément à la loi ALUR

1. Modification pour toutes les zones – article 5 - Suppression de la référence à la taille minimale des terrains

Justification générale pour l'ensemble des zones / exposé des motifs du changement

La nouvelle rédaction de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme précisant le contenu du règlement du PLU est d'application immédiate et rend désormais illégale toute règle basée sur l'existence d'une superficie minimale de parcelle.

Il convient donc de supprimer les règles des articles 5.

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°1
Uh / Ud / Ux / A / N	Non réglementé	Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)
Uhi et Udi	Au regard des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir réaliser le système d'assainissement individuel, conformément aux normes et règlements en vigueur.	
Au (indicée)	Les secteurs 1AU sont soumis aux règles de la zone Ud et Udi.	

2. Modification pour toutes les zones – article 14 - Suppression de la référence au COS

Justification générale pour l'ensemble des zones / exposé des motifs du changement

La nouvelle rédaction de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme précisant le contenu du règlement du PLU est d'application immédiate et rend désormais illégale toute règle basée sur l'existence d'un COS, qu'il soit unique ou différencié en fonction de la superficie du terrain, de la situation ou de la destination des constructions.

Ainsi les règles de contrôle des divisions deviennent également illégales et doivent être supprimées du règlement du PLU.

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°1
Uh/Uhi Ud/Udi	En secteur Uh et Uhi, le COS est limité à 0,50 En secteur Ud et Udi, le COS est limité à 0,30	Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)
Ux/ A/ N	Non réglementé	Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)
AU (indicée)	1Aud: Voir les règles de la zone Ud	Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

Modifier le règlement pour mettre en place des règles permettant de maintenir les équilibres existants en matière de constructibilité

Les règles de COS permettaient de maîtriser l'urbanisation des terrains en zones Uh/Uhi et Ud/Udi. La suppression des COS, la quasi absence de règles dans l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) et 9 (emprise au sol) risquent d'entraîner des projets peu adaptés à la structure et à la taille de la commune : densité excessive, peu d'espaces communs qualitatifs...

Afin de maintenir les équilibres urbains de la commune, la présente modification simplifiée envisage de :

- supprimer les règles de l'article 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (COS) conformément à la loi ALUR ;
- compléter les règles de l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 9 (emprise au sol), 11 (aspect extérieur) afin d'introduire une notion de qualité du cadre de vie, d'inciter à la réalisation de certaines formes bâties (logements collectifs en zone Uh/Uhi), d'introduire une obligation d'espace commun aménagé et de maîtriser l'imperméabilisation des sols.

1. Zone Uh/Uhi – zone identifiant les secteurs de hameau de la Balme-De-Thuy

A. Descriptif de la zone

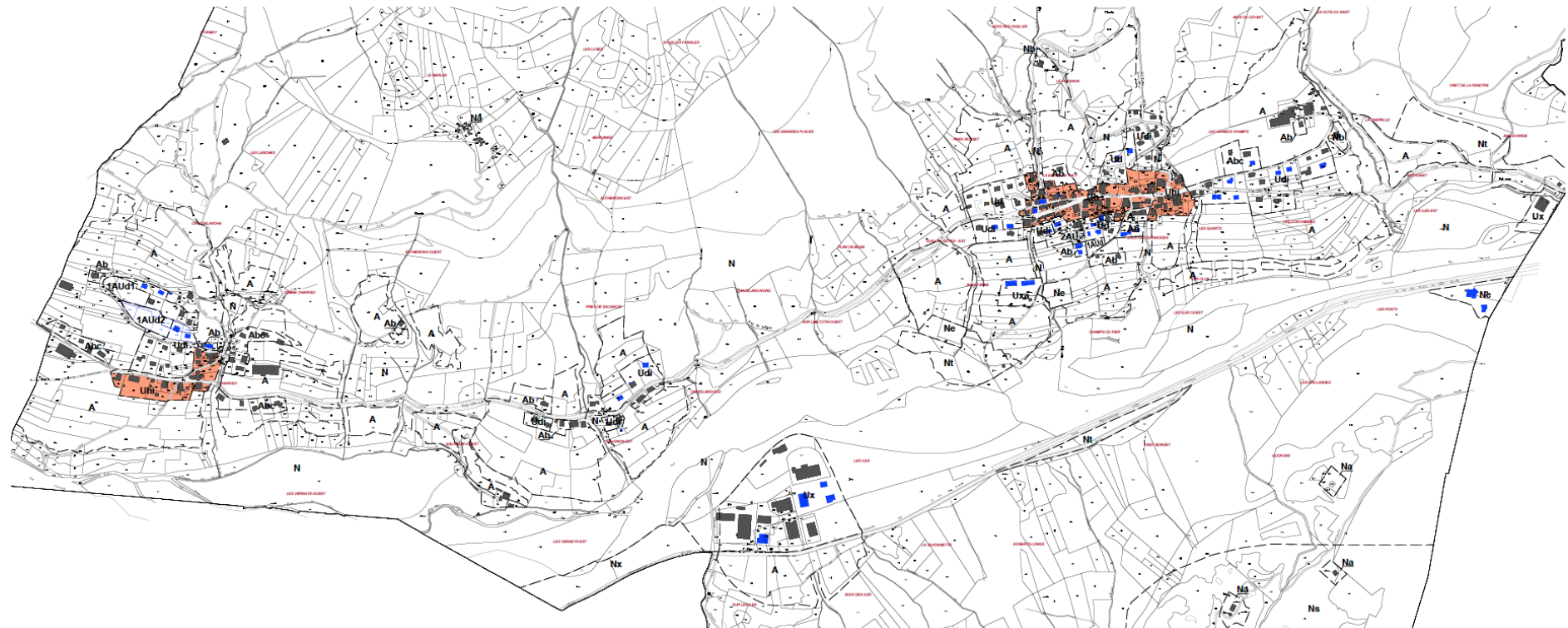
La zone Uh comprend le bâti ancien et la structure traditionnelle du chef lieu et du hameau de Charvex. Cette zone est complétée par une zone Uhi (assainissement individuel autorisé). La zone Uh s'organise le long de la RD 216 autour de laquelle sont groupés d'anciennes fermes, de gros volumes bâtis et des équipements. Entre ces structures d'habitat dense ont été construites quelques habitations plus récentes, laissant toutefois des espaces libres destinés à la culture familiale (jardins) qui contribue à l'identité du village.

Cette zone Uh a pour vocation d'accueillir aussi bien de l'habitat, des commerces de proximité, que des services et des bureaux. Les règles applicables à la zone Uh ont été définies de façon à assurer la densification des formes urbaines en favorisant la réalisation en forme d'habitat type « petit collectif/collectif horizontal ». Cette zone fait cependant l'objet de forts enjeux patrimoniaux : la construction, la restauration et la rénovation des bâtiments devront tenir compte des éléments urbanistiques et architecturaux qui portent témoignage du passé.

En effet, le centre village et le hameau montrent un bâti traditionnel de qualité marqué par la simplicité et l'authenticité. La commune sensibilisée par la protection de ce patrimoine bâti a souhaité protéger le bâti ancien au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme afin de conserver l'identité de son village, notamment les anciens corps de ferme ainsi que les murets et autres éléments traditionnels qui marquent la structure ancienne du Chef-lieu.

L'implantation du bâti avec de pignons en limite de l'espace est caractéristique, témoignage du passé agricole de la commune.

Le règlement définit la zone Uh comme les « *secteurs de cœur de hameau* ».



B. Rappel des règles pour la zone Uh/Uhi

Article	Uh/Uhi Centres de la Balme-De-Thuy et de Charvex
Art 5 / Superficie minimale de terrain	Non réglementé
Art 6 / Reculs par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimum de 3 mètres de l'axe de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.</p> <p>Les ouvrages techniques et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics (abris bus, transformateur) peuvent s'implanter jusqu'en limite du domaine public :</p> <p>Pour les autres constructions et leurs annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elles doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de l'axe de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public. - Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : 18 mètres de l'axe de l'emprise des voies pour la RD 216 et 25 m de l'axe de l'emprise des voies pour la RD 909.
Art 7 / Reculs par rapport aux limites séparatives	<p>Soit en limite de propriété soit avec recul minimum H/2 sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Pour les piscines un retrait minimal de 3 mètres sera exigé.</p> <p>Les annexes non accolées de moins de 10 m² de surface de plancher peuvent s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris), à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 3 mètres. Les annexes non accolées ouvertes au moins sur 3 des 4 faces peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire, les 4 faces devront être ouvertes (ajout de la présente modification simplifiée n°1).</p> <p>Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres Les annexes accolées ouvertes peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire cumulé avec le bâtiment principal, les faces devront être ouvertes (ajout de la présente modification simplifiée n°1).</p>

Art 8 / implantation des constructions sur une même propriété	Non réglementé La distance est égale à la hauteur du plus grand bâtiment D=H.
Art 9 / Emprise au sol	Non réglementé Le coefficient d'emprise au sol est limité à : 0,20 (ajout de la présente modification simplifiée n°1).
Art 10 / Hauteur maximale	Uh : 12 mètres au faitage et 9 mètres à l'acrotère. Pente de 50 à 80%.
Art 11/ Aspect extérieur	<p>11.2.4-Façades des constructions nouvelles : Composition : Les linéaires de façades seront réglementées, avec une distance maximale : 20 mètres maximum (ajout de la présente modification simplifiée n°1)</p> <p>11.2.5- Toitures, aspects des constructions nouvelles : Pentes :</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites, sauf si elles sont végétalisées. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 20% de l'ensemble de toitures et si le projet architectural le justifie. Les débords de toiture sur le long pan couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,80m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.</p>
Art 12/ Stationnement	<p>Habitat : Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation. Ces places seront obligatoirement extérieures.</p> <p>Pour toute opération de plus de 250 m² de surface de plancher : 20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places « visiteurs » non affectées.</p>
Art 13 / Espaces libres - plantations	15% d'espaces verts en un seul tenant
Art 14 / COS	COS de 0,50 Le COS n'est pas réglementé (ajout de la présente modification simplifiée n°1).

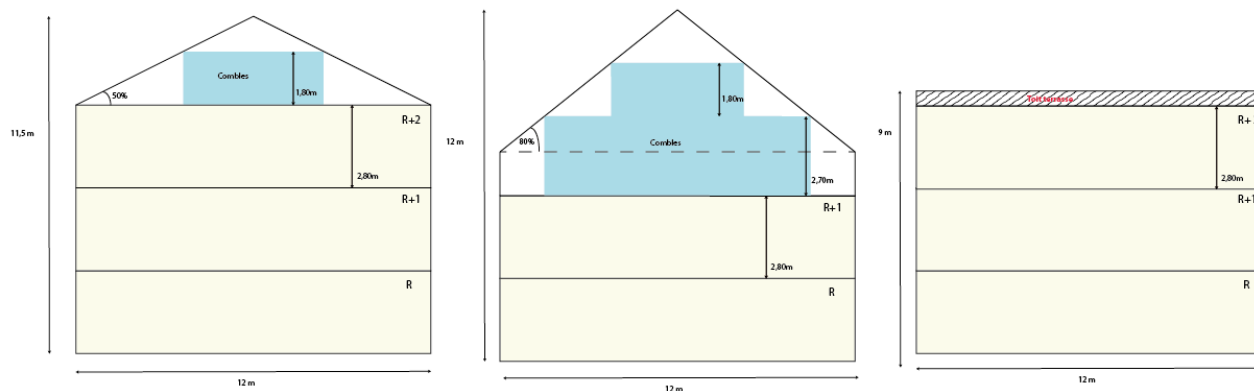
C. Analyse des règles et évolutions à envisager

Le COS, autrefois fixé à 0,50, autorisait des projets denses.

La règle de l'article 10 sur les hauteurs indique 12 m au faitage admet des constructions jusqu'à R+2+C, voire R+1+2Combles, selon la pente des toits. En cas de toiture terrasse on admet des constructions jusqu'à R+2.

Ainsi la combinaison des règles orientait bien la construction vers des opérations de logements collectifs.

La suppression du COS aura un effet sur la constructibilité de la zone car le coefficient n'est pas fixé. Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives, permettant ainsi une augmentation de la surface de plancher.



Simulation sur une parcelle de 1000 m² :

Avant la loi ALUR, le COS de 0,50 permettait d'envisager 500 m² de surface de plancher

Si on souhaite inciter du « petit collectif, type ferme »

Après la loi ALUR, le COS de 0,50 a été supprimé et a été remplacé par un CES de 0,20.

Sur une parcelle de 1000 m², l'emprise au sol est de 200 m² répartie sur 3,5 niveaux, soit une surface de plancher de 700m².

A partir de la surface de plancher maximale, on soustrait l'épaisseur des murs (10% => déduire 70 m²), ainsi que les surfaces dédiées aux espaces communs (10% => déduire 70 m²) soit 560 m² de surface construite.

La surface est répartie sur 3,5 niveaux (R+2+C), soit 200 m² emprise au sol (soit 20 % emprise sur le terrain de 1000 m²).

Pour éviter des projets hors de proportions avec le tissu existant et pour respecter les objectifs fixés dans le PLU actuel, il faut :

- **Limiter le linéaire de façade à 20 mètres** par construction à usage d'habitation
- **Limiter le CES à 0,20**
- **Imposer une distance entre construction égale à la hauteur du plus grand bâtiment D=H.**



D. Règles à ajouter au PLU

Articles concernés	Règles du PLU opposable	Règles proposées par la modification simplifiée n°1
Uh 9	Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas réglementé	Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas réglementé Le coefficient d'emprise au sol est limité à : 0,20
Uh 11	<p>Composition:</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 20% de l'ensemble des toitures et si le projet architectural le justifie.</p> <p>Les débords de toiture sur le long pan couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,80m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné</p>	<p>Composition:</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites, sauf si elles sont végétalisées.</p> <p>Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 20% de l'ensemble de toitures et si le projet architectural le justifie.</p> <p>Les débords de toiture sur le long pan couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,80m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.</p>
Uh 14	En secteur Uh et Uhi, le COS est limité à 0,50	En secteur Uh et Uhi, le COS est limité à 0,50 Le COS n'est pas réglementé

2. Zone Ud/Udi – Secteurs urbains périphériques à vocation principale d’habitat individuel

A. Descriptif de la zone

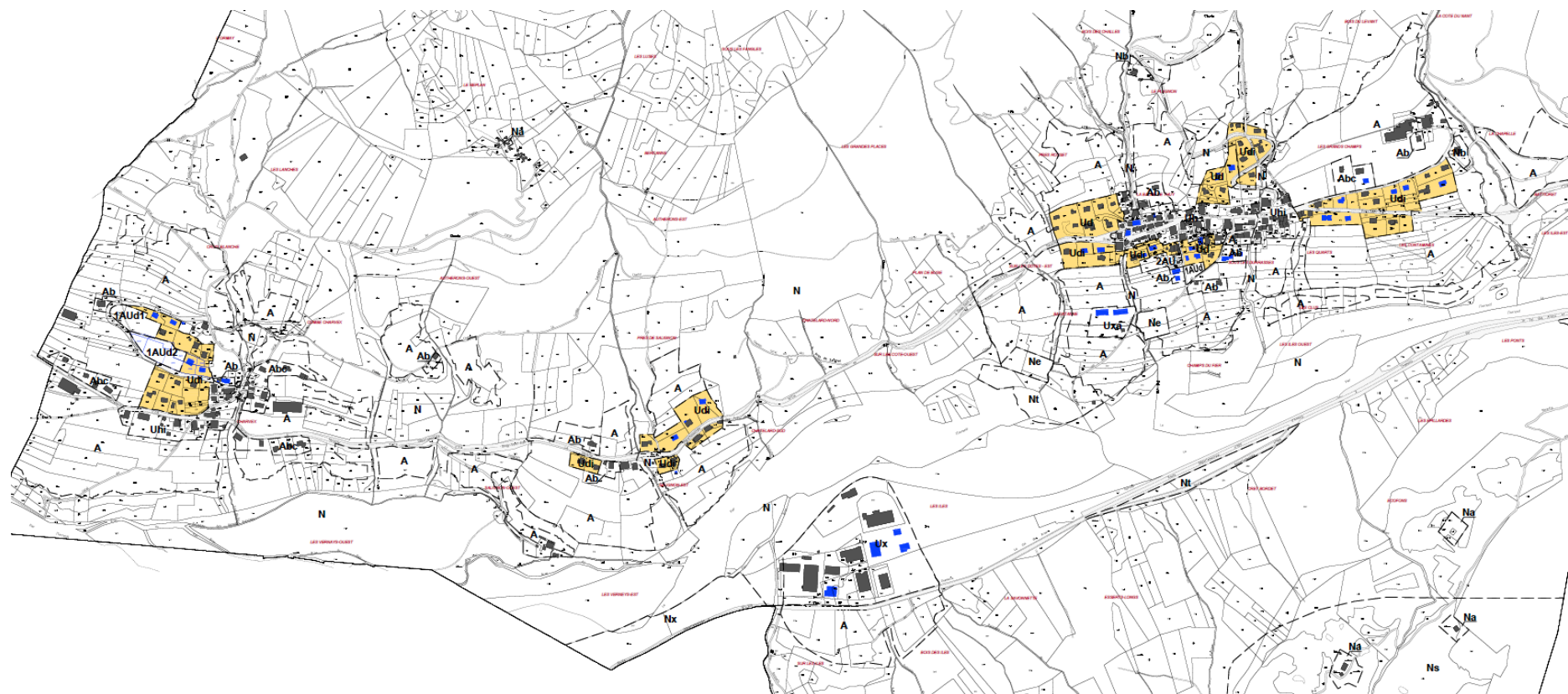
La zone Ud correspond aux extensions récentes qu’a connu le Chef-lieu (hameaux de Charvex et Salignon), principalement sous la forme d’habitat pavillonnaire et individuel. Cette zone a pour vocation principale d’accueillir les logements de type habitat groupé ou individuel. C’est une zone à caractère d’habitation, de petit artisanat non nuisant ainsi que des commerces, et bureaux/services. Cette zone est complétée par une zone Udi qui comprend le secteur d’habitat individuel récent avec assainissement individuel autorisé.

Les règles applicables à la zone Ud ont été définies de façon à promouvoir une diversification des formes urbaines, en favorisant la réalisation de formes intermédiaires au sens du SCOT (habitat groupé). La zone accueille également quelques bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l’article L 151-19 du Code de l’urbanisme.

Cette zone correspond au secteur de confortement de la zone dense et historique du Chef-lieu : il s’agit de la première couronne de développement. A la différence de la zone Uh, le COS est plus faible afin de mieux gérer les caractéristiques de ce secteur, essentiellement composé par de l’habitat individuel soumis parfois à de fortes topographies et à un impact visuel paysager conséquent.

L’implantation du bâti avec des pignons en limite de l’espace est caractéristique, témoignage du passé agricole de la commune.

Le règlement définit la zone Ud comme les « *secteurs périphériques à vocation principale d’habitat individuel* ».



B. Rappel des règles pour la zone Ud/Udi

Article	Ud/Udi Secteurs urbains périphériques à vocation principale d'habitat individuel
Art 5 / Superficie minimale de terrain	Non réglementé
Art 6 / Reculs par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimum de 3 mètres de l'axe de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.</p> <p>Les ouvrages techniques et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics (abris bus, transformateur) peuvent s'implanter jusqu'en limite du domaine public :</p> <p>Pour les autres constructions et leurs annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elles doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de l'axe de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public. <p>Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : 18 m de l'axe de l'emprise des voies pour la RD 216 et 25 mètres de l'axe de l'emprise des voies pour la RD 909.</p>
Art 7 / Reculs par rapport aux limites séparatives	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, Le bâtiment pourra être implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative, - soit la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. <p>Pour les piscines un retrait minimal de 3 mètres sera exigé.</p> <p>Les annexes non accolées de moins de 10m² de surface de plancher peuvent s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris), à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 3 mètres. Les annexes non accolées ouvertes au moins sur 3 des 4 faces peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire, les 4 faces devront être ouvertes (ajout de la présente modification simplifiée n°1).</p> <p>Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres Les annexes accolées ouvertes peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire cumulé avec le bâtiment principal, les faces devront être ouvertes (ajout</p>

	<p>de la présente modification simplifiée n°1).</p> <p>Les annexes accolées ouvertes peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire cumulé avec le bâtiment principal, les faces devront être ouvertes.</p> <p>Pour les annexes accolées et non accolées avec une face entièrement enterrée (terrain naturel) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes pourront être implantées jusqu'en limite de propriété. - Les toits terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés ou s'ils sont à usage de parking (une attention particulière sera donnée à l'accès de ce dernier), leur hauteur ne pourra pas dépasser 2.60m - Ces annexes ne pourront pas dépasser 7.5 m de linéaire et leur développé ne pourra dépasser 12 m sur 2 faces. - Les toitures à un pan sont autorisées. - Les toitures pourront dépasser au maximum le terrain naturel de 0,60m. - La pente du toit devra être comprise entre 50 et 80%. La hauteur totale aux faitages ne pourra dépasser 5m
Art 8 / Implantation des constructions sur une même propriété	<p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à une autre, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.</p> <p>Une distance moindre peut être admise pour les annexes de moins de 4m de hauteur et dans le cas d'une opération d'ensemble à condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.</p> <p>La distance minimum d'une annexe non accolée par rapport au bâtiment principal devra être de 4 mètres (ajout de la présente modification simplifiée n°1)</p>
Art 9 / Emprise au sol	<p>Non réglementé</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol est limité à : 0,17 (ajout de la présente modification simplifiée n°1).</p>
Art 10 / Hauteur maximale	<p>Ud : 10 mètres au faitage et 9 mètres à l'acrotère.</p> <p>Pente de 50 à 80%.</p>
Art 11/ Aspect extérieur	<p>11.2.4-Façades des constructions nouvelles :</p> <p>Composition :</p> <p>Les linéaires de façades seront réglementées, avec une distance maximale : 15 mètres maximum (ajout de la présente modification simplifiée n°1)</p>

	<p>11.2.5- Toitures, aspects des constructions nouvelles :</p> <p>Pentes :</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites, sauf si elles sont végétalisées. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 20% de l'ensemble de toitures et si le projet architectural le justifie.</p> <p>Les débords de toiture sur le long pan couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.</p>
Art 12/ Stationnement	<p>Habitat :</p> <p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation. Ces places seront obligatoirement extérieures.</p> <p>Pour toute opération de plus de 250 m² de surface de plancher : 20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places « visiteurs » non affectées.</p>
Art 13 / Espaces libres - plantations	15 % d'espaces verts en un seul tenant.
Art 14 / COS	COS de 0,30 Le COS n'est pas réglementé (ajout de la présente modification simplifiée n°1).

C. Analyse des règles et évolutions à envisager

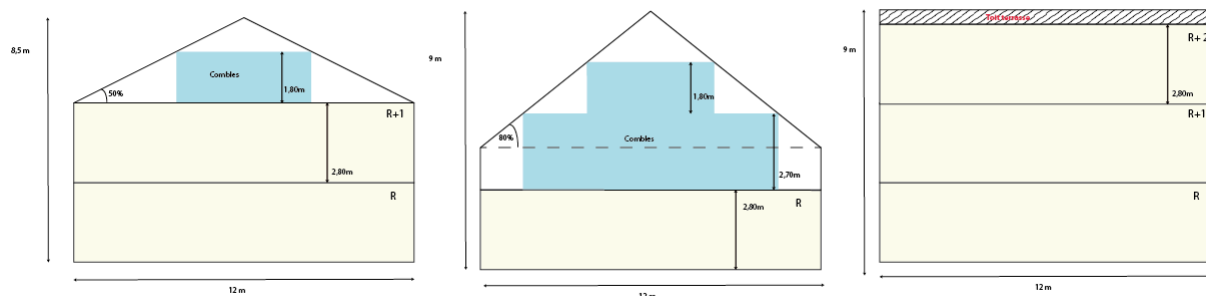
Le COS, fixé à 0,30, autorisait des projets assez denses.

La zone Ud est indiquée comme recevant: de l'individuel et de l'individuel groupé.

La règle de l'article 10 sur les hauteurs maximum indique 10 m au faîtage admet des constructions jusqu'à R+1+combles, ou R+2Combles, selon la pente des toits. En cas de toiture terrasse la règle de l'article 10 sur les hauteurs maximum indique 9 m à l'acrotère admet des constructions jusqu'à R+2.

Ainsi la combinaison des règles oriente plus la construction vers des **opérations de logements individuel** et du groupé.

La **suppression du COS peut avoir pour effet d'augmenter la constructibilité de la zone.**



Simulation sur une parcelle de 1000 m² :

Avant la loi ALUR, le COS de 0,30 permettait d'envisager 300 m² de surface de plancher

Si on souhaite inciter au « collectif horizontal / individuel accolé »

Après la loi ALUR, le COS de 0,30 a été supprimé et a été remplacé par un CES de 0,17.

Sur une parcelle de 1000 m², l'emprise au sol est de 170 m² répartie sur 2,5 niveaux, soit une surface de plancher de 425m².

A partir de la surface de plancher maximale, on soustrait l'épaisseur des murs (10%) $425 \times 0,9 = 380$ m² de surface construite environ.

La surface est répartie sur 2,5 niveaux (R+1+C), soit 170 m² emprise au sol (soit 17 % emprise sur le terrain de 1000 m²).

Pour éviter des projets hors de proportions avec le tissu existant et pour respecter les objectifs fixés dans le PLU actuel, il faut :

- ***Limiter le linéaire de façade à 20 mètres par construction à usage d'habitation***
- ***Limiter le CES à 0,17***

• Imposer une **distance entre construction égale à la moitié de la hauteur du plus grand bâtiment sans être inférieur à 8 mètres.**



D. Règles à ajouter au PLU

Articles concernés	Règles du PLU opposable	Règles proposées par la modification simplifiée n°1
Ud 7	En sous secteur Ud et Udi :	Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être édifiées à 1,50 mètre minimum des limites (débords de toits compris) à

	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p> <p>Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être édifiées à 1,50 mètre minimum des limites (débords de toits compris) à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 6 mètres de linéaire.</p> <p>La distance minimum d'une annexe non accolée par rapport au bâtiment principal devra être en 5 mètres.</p> <p>Pour les piscines, un retrait minimal de 3 mètres sera exigé.</p> <p>Les annexes de moins de 10m² et les annexes ouvertes au moins sur 3 des 4 faces, peuvent s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris), à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 3 mètres de linéaire.</p> <p>Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p>	<p>condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 6 mètres de linéaire.</p> <p>La distance minimum d'une annexe non accolée par rapport au bâtiment principal devra être de 5m. Pour les piscines, un retrait minimal de 3 mètres sera exigé.</p> <p>Les annexes de moins de 10m² et les annexes ouvertes au moins sur 3 des 4 faces, peuvent s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris), à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 3 mètres de linéaire.</p> <p>Les annexes non accolées ouvertes au moins sur 3 des 4 faces peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire, les 4 faces devront être ouvertes.</p> <p>Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les annexes accolées ouvertes peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire cumulé avec le bâtiment principal, les faces devront être ouvertes.</p> <p>Pour les annexes accolées et non accolées avec une face entièrement enterrée (terrain naturel) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes pourront être implantées jusqu'en limite de propriété. - Les toits terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés ou s'ils sont à usage de parking (une attention particulière sera donnée à l'accès de ce dernier), leur hauteur ne pourra pas dépasser 2.60m
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> - Ces annexes ne pourront pas dépasser 7.5 m de linéaire et leur développé ne pourra dépasser 12 m sur 2 faces. - Les toitures à un pan sont autorisées. - Les toitures pourront dépasser au maximum le terrain naturel de 0,60m. - La pente du toit devra être comprise entre 50 et 80%. La hauteur totale aux faîtages ne pourra dépasser 5m
Ud 8	<p>En secteur Ud et Udi</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à une autre, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.</p> <p>Une distance moindre peut être admise pour les annexes de moins de 4 mètres de hauteur et dans le cas d'une opération d'ensemble à condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.</p>	<p>En secteur Ud et Udi</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à une autre, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.</p> <p>Une distance moindre peut être admise pour les annexes de moins de 4 mètres de hauteur et dans le cas d'une opération d'ensemble à condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.</p> <p>La distance minimum d'une annexe non accolée par rapport au bâtiment principal devra être de 4 mètres.</p>
Ud 9	Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas réglementé.	<p>Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas réglementé.</p> <p>Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est réglementé à 0,17.</p>
Ud 11	<p>Composition:</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 20% de l'ensemble des toitures et si le projet architectural le justifie. Les débords de toiture sur le long pan couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.</p>	<p>Composition:</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois elles peuvent être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 20% de l'ensemble des toitures et si le projet architectural le justifie.</p> <p>Les débords de toiture sur le long pan couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.</p>
Ud 14	En secteur Ud et Udi, le COS est limité à 0,30.	En secteur Ud et Udi, le COS est limité à 0,30.

3. Ajout d'une définition de l'emprise au sol en annexe du règlement

La définition suivant de l'emprise au sol est ajoutée :

L'emprise au sol est la surface qu'occupent, sur le sol fini :

- la projection verticale du volume des bâtiments implantés sur le terrain, hors éléments extérieurs de façade tels que balcons et débords de toiture (figure 1). Les éléments de ces bâtiments prenant appui sur le sol sont toutefois inclus dans l'emprise au sol (auvent sur poteaux, base d'un escalier,...). (figure 2).
- les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini supérieure à 0,60 m.
- les constructions annexes non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4m.

Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.

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

Sur des terrains en pente, l'emprise au sol est calculée dans le plan du terrain (figure 3).

Sont exclues de l'emprise au sol :

- les parties enterrées de la construction (figures 4 et 5)
- les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini n'excédant pas 0,60m.
- les piscines de toute nature,
- la projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcon et débords de toiture ne prenant pas appui sur le sol.
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et de murs de toute nature qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.

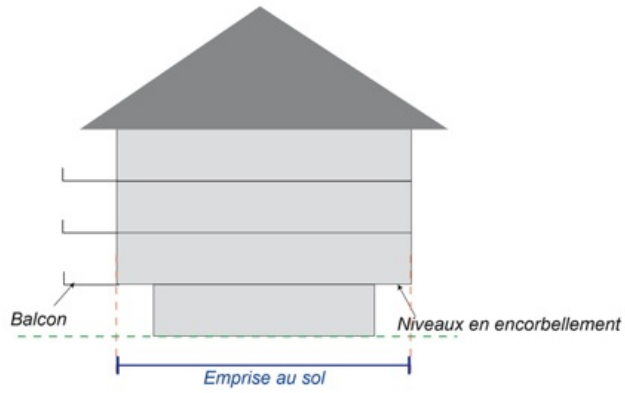


FIGURE 1

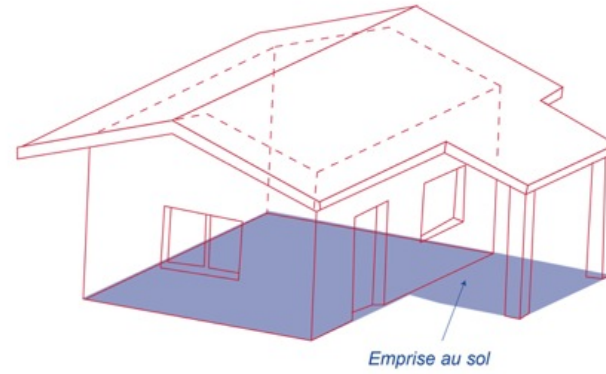


FIGURE 2

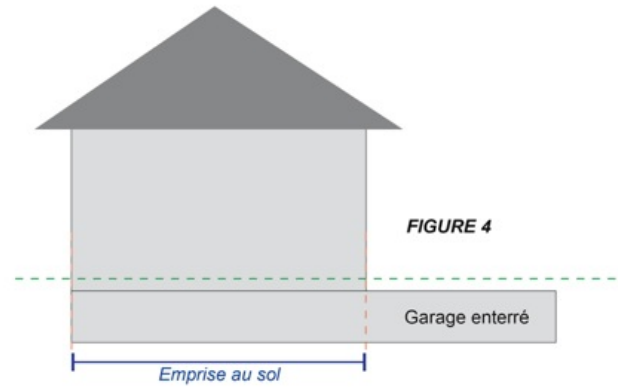
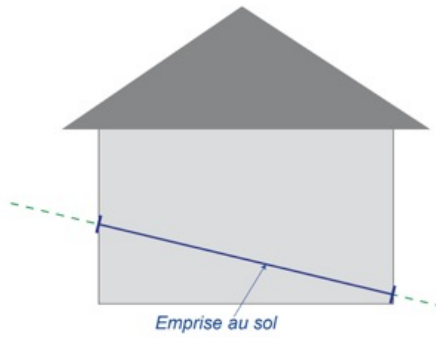
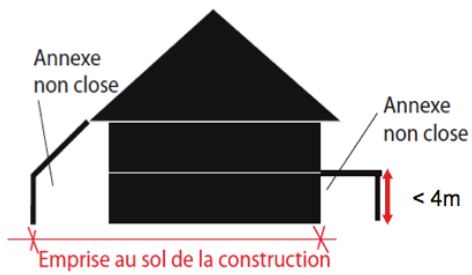


FIGURE 4



Conclusion

L'ensemble des modifications proposées :

- ne portent pas atteintes aux orientations définies par le PADD;
- ne conduisent pas à une réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- ne conduisent pas à une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne concerne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son règlement.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- Du règlement modifié