



SAINT PAUL EN CHABLAIS

MODIFICATION N°1 DU PLU

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Septembre 2025



SOMMAIRE

I.	OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
II.	REFERENCES RÉGLEMENTAIRE	4
III.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	8
IV.	RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	15
V.	ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	16
VI.	EVOLUTIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	28
VII.	EVOLUTIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE ET AU REGLEMENT ÉCRIT	42
VIII.	ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES	45
IX.	ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT	75
X.	CONCLUSION	116

I. OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de SAINT PAUL EN CHABLAIS et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°1, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Article R151-5 :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

II. REFERENCES RÉGLEMENTAIRE

La procédure de modification de droit commun

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 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 L153-40

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

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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 L153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »

Évaluation environnementale

La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à une procédure dite « de cas par cas AD'HOC » auprès de l'autorité environnementale**. Le cas par cas a été transmis à la MRAE.

Par avis conforme n°XX du XX, l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas ad'hoc, a confirmé que la procédure de modification n°1 du PLU de SAINT PAUL EN CHABLAIS **est / n'est pas soumise à évaluation environnementale**.

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article L104-1

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;*
- 3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;*
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;*
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.*

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L104-2

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

- 1° (Abrogé) ;*
- 2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;*
- 3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;*
- 4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L104-3

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du

Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et [L. 104-2](#) donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article R104-11

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article [L. 153-31](#), sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-12

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des

critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-33

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

III. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire
Mairie de SAINT PAUL EN CHABLAIS
2 rue de Blonay
74500 Saint Paul en Chablais
Tél : 04 50 75 79 51
info@saintpaulenchablais.fr
urba@saintpaulenchablais.fr

Objet de l'enquête publique

Modification n°1 du PLU de SAINT PAUL EN CHABLAIS.

Présentation synthétique de la commune de SAINT PAUL EN CHABLAIS

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Évian Vallée d'Abondance, dite CCPEVA.

La commune appartient à :

- o l'arrondissement de Thonon-les-Bains
- o au canton d'Évian-les-Bains
- o Saint-Paul se situe approximativement au centre du « pays de Gavot », plateau dominant la rive sud du lac Léman, dont il est également la commune la plus peuplée

La commune est incluse dans le périmètre du SCoT du Chablais. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Chablais a été approuvé lors du Comité syndical du SIAC du 30 janvier 2020. Il est exécutoire depuis le 26 juillet 2020.

Le 1^{er} PLH de la communauté de communes du Pays d'Évian a été approuvé le 28 novembre 2015, puis a été étendu aux communes de la vallée d'Abondance à la suite de la fusion approuvée par délibération du conseil communautaire le 14 mars 2019. Le PLH est en cours de révision : le diagnostic a été établi en 2024 et consultable sur le site internet de la CCPEVA. Les orientations et le programme d'actions sont en cours d'étude.

Le territoire de la CCPEVA est couvert par un PCAET, approuvé en 2020.

Le territoire n'est pas couvert par un **Plan de déplacement urbain** ni par un **plan de mobilité**. Toutefois, la CCPEVA a réalisé l'étude du schéma de transport multimodal de la CCPEVA.

La commune de SAINT PAUL EN CHABLAIS s'étend sur une surface de 413HA. Elle est délimitée administrativement par les communes de :

- Neuvecelle, Maxilly-sur-Léman, Lugrin au Nord
- Bernex à l'Est
- Bernex et Vinzier au Sud
- Larringes à l'Ouest

Grâce à une situation géographique particulièrement attractive à proximité immédiate du bassin d'emploi de Thonon-les Bains et à quelques encablures de l'agglomération Annemasse/Genève, ce territoire bénéficie d'atouts majeurs ne devant cependant pas conduire à négliger des problématiques qui d'ores et déjà fragilisent son territoire (pression foncière, étalement urbain, urbanisme et logement, transports et déplacements...).

Historique des procédures

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15/12/2016, qui n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution depuis cette date.

La procédure de Modification n°1

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de SAINT PAUL EN CHABLAIS, souhaite faire évoluer le règlement écrit et les orientations d'aménagement de son PLU opposable par une procédure de modification.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- **faire évoluer les Orientations d'Aménagement et de Programmation :**
 - o pour ajuster les périmètres d'OAP aux limites de zonage, prendre en compte des difficultés de mise en œuvre et ajuster les densités attendues au regard du SCoT ;
 - o ajuster l'OAP dite « chez Dufrenay » pour tenir compte d'une étude réalisée à l'échelle du chef-lieu et pour ajuster la programmation en logements ainsi que les principes d'aménagement ;
 - o intégrer un phasage de ces dernières afin de répondre aux exigences du Code de l'Urbanisme ;
- **ajuster le règlement graphique** pour :
 - o ajuster le périmètre de l'OAP Chez Dufrenay et Chez Praubert en fonction des enjeux d'urbanisme et d'aménagement ;
 - o affecter l'ensemble des équipements du centre bourg à la zone Ue pour une cohérence d'ensemble du pôle d'équipement ;
 - o créer un secteur Uec au règlement écrit et graphique, pour permettre l'évolution du site du collège avec des règles spécifiques et notamment la création de logements en lien avec les équipements scolaires et/ou liés à l'enfance/jeunesse et d'hébergement, dans des résidences ou foyers avec services ;
 - o répercuter dans le règlement graphique, les décisions du tribunal administratif concernant plusieurs contentieux (secteur Maravent, Praubert, Chez Bochet) ;
 - o ajuster le dessin des secteurs Nh pour intégrer la mise à jour de l'inventaire des zones humides de Haute-Savoie dans le règlement graphique ;
 - o définir d'un secteur inconstructible pour prise en compte d'aléa naturel défini au titre du 2° de l'article R151-31 CU dans le secteur de Chez Bochet.
 - o ajouter un repérage de bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial dans le secteur de Chez Bochet
 - o étendre le linéaire de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 CU à Poëse
 - o faire évoluer des emplacements réservés : modification, ajout et suppression
 - o mettre à jour les références du Code de l'Urbanisme dans la légende du règlement graphique et de les mettre en cohérence avec le règlement écrit ;
- **ajuster le règlement écrit** sur certains points :
 - o complément dans les dispositions générales,
 - o ajout et suppression de définitions, reformulation des règles de mixité sociale,
 - o reprise des dispositions relatives aux accès,
 - o précision des modalités d'application des règles de recul, de hauteur et de stationnement,
 - o ajustement des coefficients d'emprise au sol pour encadrer les capacités de densification,
 - o compléments aux règles d'aspects pour permettre une meilleure insertion architecturale et paysagère des projets,
 - o reformulation des règles relatives aux espaces libres et aux espaces verts, reprise des règles encadrant l'évolution des constructions existantes en zones A et N,
 - o correction d'erreur de plumes.

Ainsi, la procédure relève d'une modification de droit commun (avec enquête publique).

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Rappel des étapes de la procédure

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

La procédure de modification a été engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché en mairie pendant un mois. Il a été également mis en ligne sur le site internet de la mairie.

Le dossier devra être notifié au Préfet et aux personnes publiques associées.

La MRAE AuRA sera sollicité au titre de l'examen cas par cas ad'hoc.

Après retour de la MRAE AuRA, la commune actera la décision de la MRAE de réaliser ou non une évaluation environnementale complète.

Si le dossier n'est pas soumis, à évaluation environnementale, il sera mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera proposé à l'approbation par délibération du conseil municipal.

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R153-20 du code 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, ainsi qu'au recueil des actes administratifs de la commune.

Le PLU approuvé sera publié sur le portail national de l'urbanisme (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr).

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

6.1. La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

Évolutions règlement graphique au	Les modifications au règlement graphiques sont éloignées des sites Natura 2000 et ne sont pas de nature à affecter les sites Natura 2000 du Plateau.
Évolutions règlement écrit au	La zone Ue qui devient Uec sur le secteur du collège se situe à proximité d'un site Natura 2000. Toutefois la modification ne change pas le périmètre de la zone Ue. La modification ajoute juste une condition nouvelle pour l'accueil de logements dans cette zone à vocation principale d'équipements. Les évolutions apportées aux zones A, N et à leurs secteurs viennent durcir les règles, notamment celles concernant l'évolution de l'habitat diffus. Les évolutions apportées au règlement écrit ne sont pas susceptibles d'affecter directement ou indirectement les sites Natura 2000 du Plateau.
Évolutions des OAP	La modification des OAP ne sont pas susceptibles d'affecter directement ou indirectement les sites Natura 2000 du Plateau de Gavot.

⇒ **La procédure n'est pas de nature à affecter significativement le site Natura 2000 du Plateau Gavot.**

6.2. La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

Évolutions règlement graphique au	L'ER21 est situé sur un EBC. Cet ER est instauré sur un chemin existant pour que la commune puisse en avoir la maîtrise foncière. Il n'y a aucun travaux ou défrichement prévu. L'ER21 ne remet pas en cause l'existence de l'EBC ni du boisement existant. La création de l'ER24 pour réalisation d'un point d'apport volontaires des déchets ménagers se situe en limite de Natura 2000 et en limite de zone humide. Cet ER permettra une meilleure gestion du ramassage des déchets sur la commune et l'intercommunalité d'une manière générale. La surface qui sera aménagée sera en bordure de route et n'aura pas d'incidence sur les boisements et zones humides situés à proximité. La prise en compte de l'actualisation de l'inventaire des zones humides a conduit à classer en Nzh des petites parties de parcelles qui étaient en U. L'incidence sur la biodiversité serait alors positive. Les autres évolutions au règlement graphique sont sans incidence sur les milieux naturels et la biodiversité
Évolutions règlement écrit au	Les évolutions ne sont pas de nature à affecter les milieux naturels et la biodiversité.
Évolutions des OAP	Les évolutions des OAP ne modifient pas les principes paysagers. Les évolutions apportées à l'OAP Chez Dufrenay tendent à mieux prendre en compte les enjeux paysagers, urbains et environnementaux du secteur. Ces évolutions ne sont pas de nature à affecter les milieux naturels et la biodiversité.

⇒ **La modification n'est pas de nature à induire des incidences négatives sur les milieux naturels et la biodiversité.**

6.3. La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ?

Évolutions règlement graphique	au	Les évolutions au règlement graphique sont sans effet sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Au contraire, la prise en compte des décisions du tribunal administratif a permis de reclasser des surfaces en zone A / Aco ou Nco. De même la prise en compte de l'actualisation de l'inventaire des zones humides a conduit à classer en Nzh des petites parties de parcelles qui étaient en U. La création de l'ER28 (création d'un cheminement piéton et VTT) a été positionnée sur les limites parcellaires ; de plus il s'agit pour la commune d'avoir la maîtrise foncière d'un usage constaté. Il n'y aura pas d'incidences sur les espaces agricoles. La création de l'ER24 pour un conteneur semi-enterré pour les déchets ménagers induira la consommation maximum de 480 m² d'espace agricole (dans l'hypothèse où la totalité de l'ER est utilisé pour réaliser ce conteneur). La création de l'ER29 pour un conteneur semi-enterré pour les déchets ménagers couvre 1043 m² ; toutefois cet ER a été instauré sur un jardin d'agrément ; il n'affecte donc pas les milieux naturels ni les espaces agricoles. Les ER pour élargissement de voirie / aménagement de carrefour ou aménagement de mode doux induisent une consommation négligeable (largeur inférieure à 3 m) d'espaces naturels ou agricole ; de plus le renforcement des modes actifs sur la commune apportera un bénéfice sur point de vue de la qualité de l'air et des émissions de GES en facilitant le recours aux modes de déplacements autres que les véhicules individuels.
Évolutions règlement écrit	au	La modification des coefficients d'emprise au sol permet de maîtriser la densification et de préserver des espaces de pleine terre en zone Urbaine.
Évolutions des OAP	des	Les évolutions sont sans effet supplémentaire sur la consommation d'ENAF.

- ⇒ **La présente modification n'ouvre aucune surface nouvelle à l'urbanisation.**
- ⇒ **La modification est sans effet supplémentaire significatif sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport au PLU en vigueur.**

6.4. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

Les évolutions envisagées permettent une meilleure prise en compte des zones humides.

- ⇒ **La procédure a une incidence positive sur les zones humides.**

6.5. La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

La procédure n'impacte aucun périmètre de protection de captage.

La modification ne change pas la constructibilité des zones (hormis décisions du tribunal Administratif, sur 1700m²) et ne modifient pas les règles relatives à ces items. Ainsi les évolutions de règlement ne sont pas de nature à induire une augmentation des besoins en eau potable. Au contraire, la réduction des CES, notamment dans les hameaux conduit à une meilleure maîtrise de la densification et ainsi à une maîtrise des besoins en eau dans les hameaux.

Les modifications aux emplacements réservés sont sans effet sur les besoins en eau potable ou la ressource. Pas d'impact en termes de disponibilité de la ressource en eau potable.

- ⇒ **La procédure n'a pas d'incidences nouvelles sur l'eau potable.**

6.6. La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

Les évolutions du règlement écrit ou graphique ne changent pas la prise en compte de la gestion des eaux pluviales. Au contraire, la précision apportée aux articles 4 - desserte par les réseaux garantit une meilleure

gestion des eaux pluviales sur les terrains d'assiette des projets en imposant une rétention dimensionnée par une étude de sol.

⇒ **Incidences positives sur la gestion des eaux pluviales par le renforcement de la règle.**

6.7. La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

La modification simplifiée change peu la constructibilité des zones et ne modifient pas les règles relatives à ces items. Ainsi les évolutions de règlement ne sont pas de nature à induire une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter.

La réduction des CES tend à maîtriser mieux la densification et à encadre plus les possibilités de constructions nouvelles notamment dans les hameaux. Cela peut conduire à limiter la quantité d'effluent produits.

La mise en place de l'échéancier des OAP permet de lisser la production de logements dans le temps et par conséquent de maîtriser les volumes d'eaux usées.

⇒ **Pas d'incidences nouvelles sur la gestion des eaux usées.**

6.8 La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Évolutions règlement graphique au	L'ajout d'un bâtiment patrimonial permet de préserver un élément supplémentaire du patrimoine vernaculaire de la commune.
Évolutions règlement écrit au	La modification du règlement porte sur des corrections, des précisions apportant de meilleure prise en compte paysagères, architecturale et techniques des nouvelles constructions. Ces modifications cadre de manière plus précise les réalisations à venir avec une prise en compte accrue de l'environnement naturel et bâti.
Évolutions des OAP	La modification de l'OAP 3 - Chez Dufrenoy permet de mieux tenir compte du contexte urbain et garantir la réalisation d'une opération mieux insérer dans le tissu urbain. De plus l'agrandissement de cette OAP sur le bâti existant au nord du secteur permet d'instaurer des prescriptions visant à une intégration architecturale et paysagère et à prévoir une cohabitation des bâtiments anciens à réhabiliter et des bâtiments à construire. ⇒ La procédure est positive sur cet item.

⇒ **On peut attendre des incidences positives sur le paysage et le patrimoine.**

6.9 La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

Évolutions règlement graphique au	Pas de sols pollués dans la commune. Aucune incidence. Les évolutions envisagées ne sont pas de nature à modifier significativement les volumes de déchets collectés et à traiter. Les ER 24 et 29 permettront de réaliser des conteneurs semi-enterrés pour la collecte des déchets ménagers. Cela permet de compléter le maillage des point d'apport volontaire au regard du niveau de population et d'améliorer la qualité du service public.
Évolutions règlement écrit au	Aucune incidence.
Évolutions des OAP	Aucune incidence. Les évolutions envisagées ne sont pas de nature à modifier significativement les volumes de déchets collectés et à traiter.

⇒ **La présente procédure n'a pas de nouvelles incidences positives ou négatives sur ce sujet. La gestion des déchets sera améliorée.**

6.10 La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

Évolutions règlement graphique au	Les modifications graphiques se situent hors zones de nuisances. Concernant les risques naturels, l'instauration d'une trame d'inconstructibilité dans le secteur de Chez Bochet sur un secteur identifié comme inondable (secteur
--	---

	régulièrement inondé) permet de limiter l'exposition des biens et des personnes à un risque d'inondation.
Évolutions au règlement écrit	les évolutions de règlement ne sont pas en lien avec ces items.
Évolutions des OAP	les évolutions des OAP ne sont pas en lien avec ces items.

- ⇒ **La procédure est sans effet concernant les nuisances.**
- ⇒ **concernant la prise en compte des risques naturels, l'instauration d'une trame d'inconstructibilité dans le secteur de Chez Bochet a un effet positif sur la prise en compte des risques.**

6.11 La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

Évolutions au règlement graphique	Les évolutions du règlement graphique sont sans effet des incidences sur l'air, l'énergie et le climat.
Évolutions au règlement écrit	Les évolutions du règlement écrit sont sans effet des incidences sur l'air, l'énergie et le climat.
Évolutions des OAP	Les évolutions des OAP sont sans effet des incidences sur l'air, l'énergie et le climat.

- ⇒ **La procédure est sans effet sur l'air, l'énergie, le climat**

Au regard de ces éléments, et donc de l'absence d'effet notable sur l'environnement, la collectivité estime que la présente procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

IV. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

AXE 1 : FAVORISER UN MODE DE GESTION DURABLE DE L'ESPACE ET PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

- 1.1 Préserver les grands équilibres
- 1.2 Maintenir la diversité des milieux naturels en préservant l'ensemble de leurs composantes
- 1.3 Préserver les vues et perspectives sur les paysages
- 1.4 Valoriser le patrimoine rural
- 1.5 Œuvrer pour une gestion plus économe et plus optimisée de l'espace
- 1.6 Assurer les conditions favorables fonctionnement communal durable

AXE 2 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE EN AFFIRMANT LA STRUCTURE TRADITIONNELLE, ORGANISEE EN HAMEAUX

- 2.1- Réorganisation urbanisable
- 2.2- Les conditions de vie des habitants
 - OBJECTIF : soutenir une croissance d'environ 2,2% par an d'habitants, tout en favorisant l'arrivée et le maintien des jeunes et des familles sur le territoire
- 2.3- Organisation de la vie quotidienne
 - Consolider le village de Saint-Paul dans son rôle de pôle fonctionnel communal à l'échelle intercommunale.
 - Faciliter le recours aux modes de déplacement alternatifs à la voiture : réseau sécurisé de déplacements doux, déploiement de l'offre intercommunale en transports en commun

AXE 3 : PROMOUVOIR ET PRESERVER LES RESSOURCES ECONOMIQUES

- 3.1. Complémentarité des différents secteurs d'activités
 - Pérenniser la diversité du tissu économique communal en relation avec le rôle de Saint Paul comme pôle fédérateur à l'échelle du Pays de Gavot
 - Localiser et répartir dans l'espace communal les différentes activités
- 3.2. Préservation des conditions nécessaires a la vitalité des secteurs d'activités
 - Conforter la mixité fonctionnelle au sein des pôles urbains.
 - Pérenniser le dynamisme de l'activité agricole, en favorisant de bonnes conditions de travail
 - Amorcer la reconquête d'une attractivité touristique, notamment le secteur du lac de la Beunaz.
- 3.3. Accueil de nouvelles activités économiques
 - Développer la Zone d'Activités Économiques de la Creto, du fait de son positionnement stratégique :
 - Maintien des petits secteurs d'activités existants

L'ensemble du PADD est disponible sur le Géoportail de l'urbanisme

V. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Évolution dans le cadre de la modification n°1 :

Ajout au règlement en **vert**

Suppression en **rouge barré**

1. Ajout d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme indique que « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

Or, les OAP du PLU de Saint Paul en Chablais ne comporte jusqu'à présent aucun échancier. Il convient donc au Code de l'Environnement compléter le document.

Justifications

La présente modification n°1 du PLU de Saint-Paul-en-Chablais introduit un **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU**, conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, qui impose que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), un calendrier indicatif d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, ainsi que les équipements correspondants.

Cette démarche vise à **garantir une urbanisation progressive, maîtrisée et cohérente** avec les capacités d'accueil de la commune, tant du point de vue des réseaux que des équipements publics. Elle répond également à la volonté affirmée dans le PADD de **maîtriser le rythme de production de logements** afin de préserver l'équilibre entre développement urbain, maintien de la qualité de vie, et protection des ressources naturelles.

Le nouvel échancier fixe les **conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation** des zones 1AU, en intégrant les éléments suivants :

- **Capacité des réseaux et des voiries existants** : l'ouverture est conditionnée à la possibilité de desservir la totalité du périmètre concerné sans surcharge des infrastructures. En cas de besoin de renforcement, les travaux devront être réalisés avant toute ouverture.
- **Capacité des équipements publics** : la disponibilité des équipements scolaires, petite enfance, eau potable, assainissement, gestion des déchets ou encore alimentation électrique conditionne le calendrier d'ouverture, afin de ne pas créer de déséquilibre territorial.
- **Échelonnement temporel** : le PLU prévoit que l'ouverture à l'urbanisation ne puisse concerner qu'un seul secteur à la fois. Ce phasage vise à lisser la production de logements dans le temps, en cohérence avec les besoins réels de la population et les capacités de gestion communales et intercommunales.
- **Suivi de la réalisation effective des opérations** : l'ouverture d'un nouveau secteur est conditionnée à la réalisation effective d'au moins 60 % des logements programmés dans l'OAP précédemment engagée, mesurée par les déclarations d'ouverture de chantier. Ce principe vaut également en cas de phasage interne à une OAP.

Cet échancier cette mesure assure une **meilleure coordination entre planification et mise en œuvre opérationnelle**, tout en préservant les conditions d'accueil de la commune et l'équilibre de son développement.

Disposition ajoutée :

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU

1. Rappel du cadre législatif

Article L151-6-1 : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

2. Conditions d'aménagement

La plupart des secteurs sont conditionnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (cf. les prescriptions pour chaque OAP). Dans ce cas, le projet doit couvrir l'intégralité du périmètre couvert par les OAP. Il est possible de réaliser l'urbanisation d'un secteur par phase pour lisser la production de logements dans le temps.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

D'une manière générale, les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire qu'un permis d'aménager (PA) ou qu'un permis de construire groupé peut être déposé ; toutefois, il convient de respecter les conditions de programmation déclinées ci-après.

On entend par **ouverture à l'urbanisation**, la délivrance d'un permis d'aménager (PA) ou d'un permis de construire groupé.

On entend par **réalisation des logements** que la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) ait été déposée en mairie.

Voiries et réseaux :

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est possible dès lors que les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Si un ou des réseau(x) doivent être renforcés, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être effective qu'après confortement dudit réseau.

Capacité des équipements :

La capacité des équipements communaux ou intercommunaux, tels que les écoles

et les équipements d'accueil de la petite enfance guideront le choix du calendrier, ainsi que la capacité des unités de traitements des eaux usées, la capacité du réseau d'eau potable et de la ressource en eau, la capacité du réseau électrique ainsi que la suffisance des points d'apport volontaire pour la gestion des déchets.

Échelonnement dans le temps :

Il ne peut être ouvert à l'urbanisation plusieurs OAP en même temps. Le PLU souhaite lisser la production de logements dans le temps.

L'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle OAP est conditionnée à la réalisation (déclaration d'ouverture de chantier) d'au moins 60% de la programmation minimale en logements de l'OAP précédemment ouverte à l'urbanisation et la part des équipements collectifs liés à ces logements.

En cas de phasage interne d'une OAP : l'ouverture à l'urbanisation d'une tranche est conditionnée à la réalisation (déclaration d'ouverture de chantier) d'au moins 60% de la programmation minimale en logements de la tranche précédente.

2. Évolution de l'OAP 1 - Chef-lieu : Cappy Nord (zone 1AUB)

Justifications

La densité de l'OAP est abaissée de 45 logt/ha à 30 logt/ha car le secteur est assez éloigné du centre bourg et surtout la desserte voirie et réseaux est limitée.

Aussi une densité orientée vers des logements groupés /jumelés et des petits collectifs est plus adaptée.

Concernant la desserte, l'OAP est modifiée pour demander un bouclage sur la route des Allobroges au sud, ceci facilitera la desserte de la zone.

Ensuite, le principe d'un espace collectif prévu dans l'OAP est maintenu mais le texte de l'OAP précise que le positionnement sur le schéma est indicatif.

Enfin, du fait d'un classement en zone 1AU et de la surface moyenne de l'OAP, il est précisé que l'aménagement par opération d'aménagement d'ensemble doit porter sur la totalité de la zone et qu'aucune parcelle ne peut demeurer en dehors de l'aménagement.

OAP modifiée :

Principes obligatoires :

Les développements devront viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de **30 45** logements à l'hectare, soit environ **30 45** logements sur l'ensemble de l'opération. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture pouvant s'intégrer au centre du tènement.

Ainsi un habitat de type individuel jumelé, intermédiaire et collectif contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

L'urbanisation du tènement, s'inscrivant dans les orientations du PADD de diversification de l'offre de logements et de mixité sociale et proposera à minima 20 % de logements sociaux.

2.2- Organisation globale du site (accès et desserte interne)

Le profil descendant de la voie communale de St-Paul à Coppy engendre un talus en limite Nord-Ouest. Par conséquent, l'accès au secteur se fera au niveau le plus haut de la voie, à l'extrémité Ouest de l'OAP.

Il est proposé l'aménagement d'une voie interne à double sens, traversant le secteur d'Ouest en Est. S'achevant en impasse, elle laisse ouverte la possibilité d'une extension à long terme avec un bouclage sur la future voie départementale.

L'OAP demande également un bouclage sur la route des Allobroges.

L'OAP se structure en deux zones constructibles présentant des densités et types de logements différents :

- Une zone Nord, destinée à recevoir des immeubles de logements collectifs ainsi que les espaces collectifs de proximité.
- Une zone Sud, qui accueillera de l'habitat intermédiaire avec des constructions réparties d'Ouest en Est, et un lot libre le long de la route des Allobroges qui devra obligatoirement être desservi depuis la voie interne.

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

2.8- Les espaces collectifs

L'opération devra intégrer des espaces collectifs de proximité (allée plantée, espace vert arboré, aires de jeu, lieu de détente et de convivialité) à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaisés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile. Le positionnement sur le schéma est à titre indicatif ; l'espace collectif pourra être implanté différemment dans le projet d'aménagement.

Des haies bocagères seront aménagées sur les pourtours de l'opération afin de réduire les visibilités entre les nouvelles constructions et celles existantes et préserver les espaces d'intimité.

2.9 - Insertion et traitements paysagers

De manière à éviter les effets de masse bâtie et à rompre les alignements, des haies bocagères, bandes arborées, viendront rythmées les aménagements en s'intercalant entre les constructions. Ces éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou

2.3- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Les bâtiments s'adapteront à la pente naturelle du terrain. Les exhaussements et affouillements de terrain sont à proscrire, hors périodes de construction.

Le faîtage principal des bâtiments sera orientés Nord-Sud.

Les bâtiments seront de gabarits permettant l'insertion dans le tissu résidentiel existant.

Les bâtiments seront conçus de manière à minimiser les vis-à-vis, en ménageant des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

2.4- Les hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est différenciée par zones : elle est limitée à 11 m pour la zone Nord et à 9 m pour la zone Sud.

Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée.

2.5- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2.6- Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités. Les stationnements devront en majorité être intégrés aux constructions et pourront être réalisés en sous-sol pour les immeubles d'habitat collectif.

Toutefois, des stationnements mutualisés pourront être réalisés en bordure des voies internes. Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

2.7- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Les clôtures non obligatoires sur le périmètre de l'opération, participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) dévalorisant et sont une charge lourde d'entretien.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

2.10- Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes seront des voies partagées conciliant espace de circulation et espace de vie.

Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Aménagement par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ; aucune parcelle ne peut demeurer en dehors de l'aménagement.

4. Le projet d'aménagement de Coppy Nord



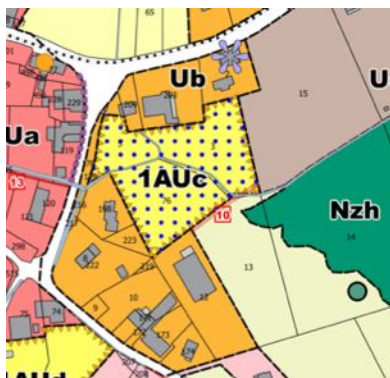
Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé

Actualisation : ABM architectes 2011 - modifié Espaces et Mobilités

3. Évolution de l'OAP 2 - Chef-lieu Est (zone 1AUc)

Justifications

Le périmètre de l'OAP est ajusté pour être mis en cohérence avec le dessin de la zone 1AU sur le règlement graphique.



Extrait du règlement graphique opposable - 2016

Ainsi les deux représentations graphiques de l'OAP sont mises à jour en fonction du périmètre ci-dessus : carte de l'état initial du site et illustration du projet d'aménagement. Aucun principe de l'OAP n'a été modifié.

OAP modifiée :



Ancien périmètre de l'OAP



État initial du site / - Analyse Epode / AbloK architectes - --modifié Espaces et Mutations

Nouveau périmètre de l'OAP



Illustration de l'OAP avant modification n°1



Illustration de l'OAP après modification n°1

4. Évolution de l'OAP 3 - Chef-lieu : Chez Dufrenay (zone 1AUd)

Justifications

Le secteur de Chez Dufrenay a fait l'objet d'une étude spécifique dans le cadre du plan guide du centre bourg. Cette étude a conduit à la nécessité de faire évoluer l'OAP :

- Le secteur d'OAP a été grandi pour intégrer les constructions existantes situées au nord du secteur (et donc mettre à jour la surface concernée).
- L'intégration des bâtiments existants permet d'envisager leur desserte par le sud et de prescrire la réalisation d'une place au nord des bâtiments, en interface avec le domaine public.
- Les objectifs d'aménagement ont été reformulés.
- S'agissant d'un secteur central du chef-lieu, la densité a été augmentée passant de 30 logt/ha à 40 logt/ha pour tendre vers une meilleure compatibilité avec le SCoT. Ainsi le nombre de logements passe d'une quinzaine à environ 28 logements.
- L'OAP impose la réalisation de 25% de logements sociaux pérennes ; une servitude au titre de l'article L151-15 CU sera donc mise en place sur le règlement graphique.
- Les accès sont repensés, notamment il n'y a plus d'accès depuis la RD52 au nord. Les accès par la route de la Sauge permettent de desservir l'opération et notamment les stationnements en sous-sol. Par contre l'OAP demande de prévoir des maillages piétons depuis toutes les voies publiques bordant le secteur.
- L'implantation des constructions est reformulée en demandant :
 - o Le respect d'un recul de 7 m et un alignement le long de la route de la Sauge ; le recul permet de tenir compte du passage d'eau.
 - o Un éloignement proportionnel à la hauteur des constructions vers la limite sud pour tenir compte des constructions voisines.
 - o De prévoir l'implantation en fonction de la pente de la parcelle.
- Les principes de hauteur sont reformulés pour indiquer le nombre de niveau plutôt qu'une hauteur absolue soit n niveau attendu de hauteur de R+1+C sur socle stationnements semi enterré.
- S'agissant du confort thermique, l'OAP est complétée pour demande une double orientation des logements.
- Pour les stationnements, l'OAP demande désormais des stationnements semi-enterrés avec des stationnement visiteurs en surface et l'utilisation de matériaux perméables.
- Les liaisons douces seront organisées selon un mail principal du centre de l'opération vers le centre-bourg. Ce mail sera complété par des cheminements secondaires.
- Les prescriptions relatives aux espaces collectifs sont complétées :
 - o placette en front de commerce au nord des bâtiments existants
 - o verger à conserver sur la partie haute du tènement
 - o création d'un potager partagé
 - o création d'une aire de jeux.
- Insertion et traitements paysagers et architecturaux, il est précisé que :
 - o les plantations devront être d'espèces locales et adaptées au climat.
 - o En cas d'espaces verts sur dalle, il est demandé au minimum 80 cm de terre végétale sur dalle.
 - o Le projet se basera sur une réinterprétation contemporaine du vocabulaire rural local : volumes compacts et sobres, toitures simples à 2 ou 3 pans, massives, palette de matériaux sobres et qualitatifs (enduits minéraux, bois ...).
- Le schéma d'aménagement de l'OAP a été modifié pour intégrer les principes énoncés ci-dessus

OAP modifiée :

3 - Chef-lieu : Chez Dufrenay (zone 1AUd)

1. Caractéristiques du site

Caractéristiques techniques :

Superficie : **4560 m² 6770 m²**.

Pente : de l'ordre de 10 à 15%, descendante en direction du Nord.

Réseaux : secteur équipé



Vue du terrain depuis le haut au sud : enjeu de cohabitation avec pavillonnaire à réussir



Vue du terrain depuis le haut au sud : un effet de terrasse sur le centre-bourg (proximité des services) et le site remarquable du Léman



Desserte depuis la Rd en agglomération : cohabitation avec ouvrage de sécurité existant



Etat initial du site / - Analyse Epode / Ablok architectes - modifié par Espaces et Mutations

Le secteur d'OAP correspond à la partie Sud-Est du Chef-lieu, le long de la route départementale.

Le développement d'un nouveau quartier d'habitat vient en accompagnement de l'urbanisation chef-lieu. Dans la suite du programme collectif d'habitat social et du projet d'habitat collectif derrière le cimetière, l'aménagement de ce tènement vient structurer l'entrée du village côté sud.

Le terrain est de pente irrégulière et marqué par une exposition Nord.

Il est bordé par deux voies : au Nord-Est, la route départementale qui le rattache au centre bourg tout proche ; à l'Ouest, le Chemin de Chez Dufrenay, de l'autre côté duquel est situé le cimetière.

Le secteur est enchâssé dans un contexte bâti hétérogène : au Nord, une ferme occupe l'angle à la jonction des deux voies ; au Sud, on note la présence de bâtiments d'activités ; à l'Est, le site s'adosse à des pavillons qui regardent vers le lac et le centre village.

Dans sa partie haute, le secteur offre une grande perspective sur le site du lac Léman qui domine l'horizon.

A l'Ouest, le regard porte au-delà du cimetière : sur le centre bourg, l'église et le groupe scolaire.

2 Les principes d'aménagement

2.1 Les objectifs de l'aménagement – Le programme

Comme le précise le PADD, le chef-lieu, s'étendant de Poëse à Coppy, est le pôle préférentiel de développement de la commune. ...

~~L'urbanisation future du secteur vise à structurer l'entrée villageoise Sud autour du carrefour du cimetière par l'organisation qualitative d'un habitat de type petit collectif et individuel groupé, reprenant les volumes des fermes et granges existantes en continuité.~~

L'urbanisation future du secteur vise à :

- traiter l'entrée Ouest du centre-bourg
- mettre en valeur et préserver le patrimoine bâti existant
- intégrer les constructions neuves dans le tissu bâti proche
- minimiser l'impact des voiries et stationnements en surface
- assurer des porosités visuelles et physiques
- marquer le front de rue côté route de la Sauge
- mettre en valeur et préserver le patrimoine végétal existant, notamment le verger
- préserver un cœur d'îlot ouvert
- offrir des espaces publics diversifiés et qualitatifs aux habitants

Le développement devra associer : continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

Principes obligatoires :

Les développements devront viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de **30 logements à l'hectare, soit une quinzaine de logements environ 40 logements à l'hectare soit au moins 28 logements environ**. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat de type petit collectif et intermédiaire et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre dans le respect des volumes périphériques. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs. L'opération respectera la servitude de mixité sociale définie en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et précisée dans le règlement du PLU à savoir 25% de logements sociaux pérennes.

2.2- Organisation globale du site (accès et desserte interne)

Les caractéristiques du terrain permettent de structurer le secteur en deux zones constructibles présentant des densités et types de logements différents :

- Une zone Sud-Ouest, en partie haute du terrain, à laquelle on accèdera depuis le Chemin de chez Dufrenay. Elle sera desservie par une voie interne à double sens se terminant en impasse. Elle accueillera, en accompagnement des constructions existantes à l'Est (hors OAP), un habitat groupé de faible densité.
- Une zone Nord-Est, en partie basse, qui accueillera un petit collectif. Il sera desservi directement depuis la route départementale. L'aménagement de cette zone comportera également des espaces collectifs de proximité, ainsi qu'une liaison douce reliant la RD à la voirie en partie haute du terrain.

Il n'est pas prévu d'accès par la RD52.

Les accès pour les véhicules à la zone seront prévus par la route de la Sauge, pour accéder aux zones de stationnement, notamment en sous sol. .

Les accès piétons seront organisés depuis la route de la Sauge, depuis la Placette au Nord et depuis la RD52.

2.3 - Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Les bâtiments s'adapteront à la pente naturelle du terrain.

Les bâtiments seront conçus de manière à minimiser les vis-à-vis, en ménageant des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

En outre, pour la Zone Sud-Ouest (partie haute du terrain) :

- Les bâtiments seront de gabarits adaptés au tissu résidentiel existant.
- L'orientation des façades reprendra celle de l'habitat pavillonnaire situé à l'Est du secteur.
- Les bâtiments seront implantés de manière à :
 - gérer le stationnement à l'avant de la parcelle, au plus proche des accès,
 - dégager suffisamment d'espace à l'arrière des parcelles pour l'aménagement de jardins exposés au Sud,
 - offrir des vues sur le centre-bourg et le site du lac Léman.

Pour la Zone Nord-Est (partie basse du terrain) :

accès aux stationnements souterrains devront être valorisés (placette partagée, ...).

Les stationnements nécessaires aux bâtiments à réhabiliter seront compris dans le socle de stationnements en sous-sol.

Il est possible d'aménager les places visiteurs en surface.

Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres) et seront réalisés en matériaux perméables.

2.7- Les liaisons douces

L'aménagement prévoira la réalisation d'une liaison piétonne reliant la route départementale à la voirie en partie haute du terrain. Cette liaison prendra la forme d'une bande verte intégrant un chemin.

Les parcours pétons seront organisés de la manière suivante :

- un mail principal sera inscrit dans la pente, reliant directement les logements à la placette menant vers le centre-bourg ;
- des cheminements secondaire serpenteront en pente douce et relieront les différents bâtiments et espaces communs et/ou publics de la parcelle.

2.8- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

2.9- Les espaces collectifs

L'opération devra intégrer des espaces collectifs de proximité (allée plantée, espace vert arboré, aires de jeu, lieu de détente et de convivialité) à hauteur

- Le bâtiment s'implantera parallèlement à la route départementale.
- Son faîtage sera orienté perpendiculairement à l'alignement (Nord-Est-Sud-Ouest).

En outre,

- le long de la route de la Sauge, les bâtiments nouveaux seront implantés selon un retrait de 7 m et en respectant un alignement.
- le long de la limite Sud, les bâtiments nouveaux seront implantés avec un retrait H/2 mini.
- l'implantation des bâtiments se fera suivant la pente de la parcelle.

2.4- Les hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est différenciée par zone : elle est limitée à 7m pour la zone Sud-Ouest et à 9m pour la zone Nord-Est.

Les bâtiments nouveaux reprendront les gabarits et les proportions des 2 bâtis existants à réhabiliter. Il est envisagé une hauteur de R+1+C sur socle stationnements semi enterré.

Dans tous les cas, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée.

2.5- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Le projet favorisera les logements à double orientation.

2.6- Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction.

Pour l'immeuble d'habitation collectif, les stationnements seront intégrés à l'emprise du bâtiment et réalisés au niveau du rez-de-chaussée (semi-enterré). Toutefois, des stationnements mutualisés pourront être réalisés en bordure des voies internes.

Il est demandé de profiter de la pente naturelle du terrain pour organiser les stationnements sous les constructions neuves, dans un socle semi-enterré. Les minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile.

Des haies bocagères seront aménagées sur les pourtours de l'opération afin de réduire les covisibilités entre les nouvelles constructions et celles existantes et préserver les espaces d'intimité.

Une placette sera aménagée en front de commerce, au croisement route de la Sauge/RD52, mettant en valeur le petit patrimoine (fontaine) et le marronnier existant à conserver

Le verger existant sur la partie haute du tènement est à conserver, il est le cœur de l'ilot. Il a vocation à être un espace fédérateur et ouvert aux habitants de Saint Paul en Chablais.

Le verger sera accompagné d'un potager partagé, et éventuellement de plus petits potagers privatifs plantés d'arbres fruitiers à destination des habitants de l'opération. Ils ont fonction à créer du lien social entre les habitants.

Il sera prévu une aire de jeux qui s'adaptera et mettra à profit le dénivelé du terrain naturel. Cette aire de jeux sera publique ou ouverte au public.

Les espaces libres permettront la polyvalence d'activités et la gestion de l'eau avec une prairie en creux en partie basse.

2.10 - Insertion et traitements paysagers et architecturaux

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées à l'aménagement.

Les espaces bandes de stationnement qui seraient aménagées en surface le long des voies intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère. Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à hauteur ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Les clôtures obligatoires sur le périmètre de l'opération, participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 5 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) dévalorisant et sont une charge lourde d'entretien.

Les plantations devront être d'espèces locales et adaptées au climat.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

En cas d'espaces verts sur dalle, il est demandé au minimum 80 cm de terre végétale sur dalle.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

De manière à éviter les effets de masse bâtie et à rompre les alignements, des haies bocagères, bandes arborées, viendront rythmées les aménagements en s'intercalant entre les constructions. Ces éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis.

Caractéristiques architecturales :

Le projet se basera sur une réinterprétation contemporaine du vocabulaire rural local : volumes compacts et sobres, toitures simples à 2 ou 3 pans, massives, palette de matériaux sobres et qualitatifs (enduits minéraux, bois ...).

2.11- Dimensionnement et traitement des voies internes

Les voies internes seront des voies partagées conciliant espace de circulation et espace de vie.

Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Exemples de traitement paysager



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé

- Réalisation : AbloK architectes 2015 - modifié par Espaces et Mutations

2. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Aménagement par une opération d'aménagement d'ensemble.

3. Le projet d'aménagement face au cimetière

St-Paul-en-Chablais

-Chez Dufrenay-

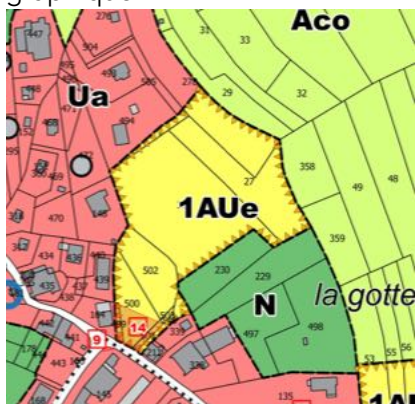
Equipements+bâti



5. Évolution de l'OAP 4 - La Beunaz (zone 1AUe et 1AUf)

Justifications

Le périmètre de l'OAP est ajusté pour être mis en cohérence avec le dessin de la zone 1AU sur le règlement graphique.



Extrait du règlement graphique opposable - 2016

OAP modifiée :



Ancien périmètre de l'OAP



Nouveau périmètre de l'OAP



Illustration de l'OAP avant modification n°1



Illustration de l'OAP après modification n°1

6. Évolution de l'OAP 5 - Praubert (zone Uc)

Justifications

Le périmètre de l'OAP est réduit pour tenir compte de la dureté foncière dans le secteur et du fait que la partie nord de l'OAP est liée à la propriété cernée par l'OAP au nord.

Aussi pour rendre cette OAP plus opérationnelle, la partie nord est sortie de l'OAP et reste en zone Uc.

La partie sud sera seule concernée par l'OAP.

Dans ce nouveau périmètre, quelques principes de l'OAP évoluent :

- La surface de l'OAP est donc mise à jour.
- La densité est maintenue mais le nombre de logements attendus est précisé : environ 8 logements.
- L'organisation globale du site / desserte est reformulé pour exiger désormais un unique accès par le sud
- Concernant les liaisons douces, les parcours internes devront déboucher sur la route de Rully au sud.

OAP modifiée :

5 – Praubert (zone Uc)

1. Caractéristiques du site

Caractéristiques techniques :

Superficie : ~~7 200~~ 5100 m².

Pente : terrain plat.

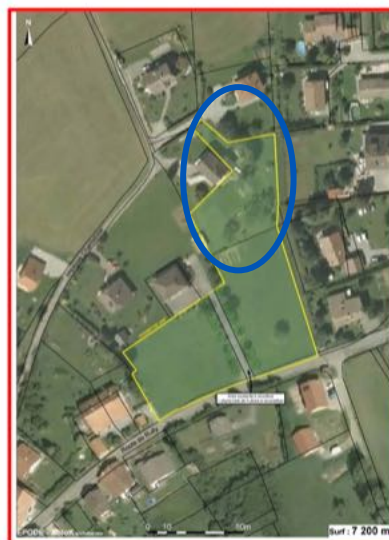
Réseaux : secteur équipé



Vue du terrain depuis le sud : un site habité en pourtour et une trame paysagère, à préserver



Vue de l'accès possible au nord sur parcelle réservée



Le secteur d'OAP correspond à la partie Est du hameau, le long de la route de Rully.

Le site est marqué par un terrain sensiblement plat.

Le terrain est fractionné en deux par une allée plantée desservant une maison existante (hors OAP)

Le terrain s'insère dans un contexte bâti résidentiel : plus dense à l'Est du secteur (présence d'un lotissement pavillonnaire), ainsi qu'au Sud-Ouest (proximité du centre du hameau) ; plus lâche au Nord et au Sud.

Le secteur offre des perspectives sur le mont Bénant au Sud-Est et sur le site du Lac Léman au Nord-Ouest, avec des vues du lac depuis le centre et le Nord du secteur.



Etat initial du site / - Analyse Epode / AbloK architectes - modifié Espaces et Mutations

2. Les principes d'aménagement

2.1 - Les objectifs de l'aménagement – Le programme

Le développement devra associer : continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

Principes obligatoires :

Les développements devront viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de **15 logements à l'hectare soit environ 8 logements**. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra

occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée.

2.5- Confort thermique des constructions (recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

2.6- Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction. Les stationnements collectifs seront réalisés et traités de manière à être intégré dans le paysage

2.7- Les liaisons douces

L'aménagement prévoira la réalisation d'une liaison piétonne desservant la zone et débouchant sur la route de Rully reliant la route de Rully à l'impasse Chantebise. Cette liaison fera l'objet d'un traitement paysager.

2.8 - Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales, réalisés

s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture pouvant s'intégrer au centre du tènement.

Ainsi un habitat de type individuel jumelé et intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

2.2 - Organisation globale du site (accès et desserte interne)

Le site est décomposé d'un seul secteur en deux zones constructibles :

- Un secteur Une-zone-Sud, le long de la route de Rully, dont l'accès et la desserte s'organiseront en appui de l'allée existante qui devra être recalibrée pour répondre aux besoins de l'opération.
- Une zone Nord, qui sera constituée d'un lot libre, accessible depuis une voie desservant les pavillons existants le long de l'impasse Chantebise.

2.3- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Pour structurer le village, les constructions ayant une façade sur la route de Rully devront s'implanter à l'alignement des constructions existantes hors du périmètre d'étude.

Les bâtiments seront de gabarits adaptés au tissu résidentiel existant. Les faîtages s'orienteront perpendiculairement à la route de Rully.

Les bâtiments s'implanteront de manière à gérer le stationnement à l'avant des parcelles, au plus proche des accès, et à dégager suffisamment d'espace à l'arrière pour l'aménagement de jardins.

Les bâtiments seront conçus de manière à minimiser les vis-à-vis, en ménageant des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les bâtiments seront implantés de manière à offrir des vues sur le site du lac Léman et le mont Bénant.

2.4- Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 9 mètres, mais le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques

En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

2.9- Les espaces collectifs

Il n'est pas prévu sur ce tènement la réalisation d'espace collectif de proximité.

Des haies bocagères seront aménagées sur les pourtours de l'opération afin de réduire les visibilités entre les nouvelles constructions et celles existantes et préserver les espaces d'intimité.

2.10- Insertion et traitements paysagers

Le double alignement de fruitiers de part et d'autre de l'allée sera conservé ou reconstitué.

Les clôtures obligatoires sur le périmètre de l'opération, participant à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) dévalorisant et sont une charge lourde d'entretien.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

De manière à éviter les effets de masse bâtie et à rompre les alignements, des haies bocagères, bandes arborées, viendront rythmées les aménagements en s'intercalant entre les constructions. Ces éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis.

3. Le projet d'aménagement de Praubert



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé
- Réalisation : Ablok architectes 2015 - *modifié Espaces et Mutations*

VI. EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

1. Ajustement du secteur de l'OAP Dufrenoy

Justification

Suite à l'élaboration du plan guide du centre bourg, le périmètre de l'OAP a été modifié (cf. chapitre précédent). Aussi il est nécessaire de faire évoluer la représentation de la trame des secteurs soumis à OAP sur le règlement graphique. Afin que le projet relève d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone, la zone 1AUd est agrandie au dépend de la zone Ua pour intégrer les bâtiments existants.

De plus pour répondre au SCoT et au besoin de mixité sociale, l'OAP demande désormais la réalisation de 25% de logements sociaux pérennes. Aussi il est ajouté une trame indiquant que le secteur est soumis à une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 CU.

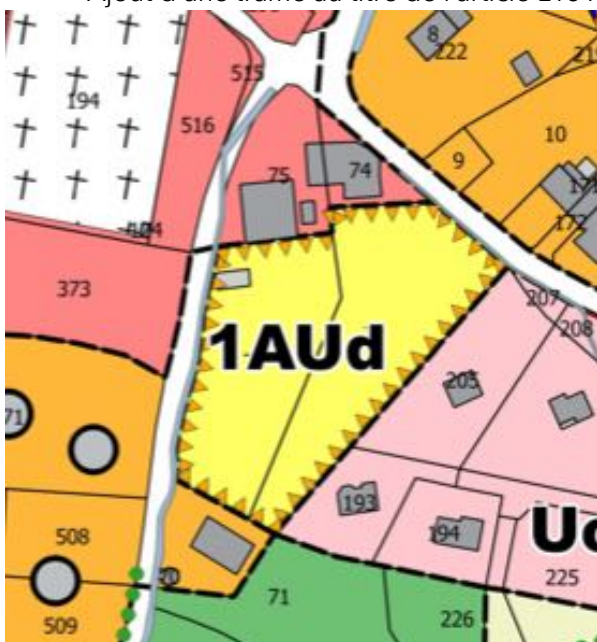


Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé
Réalisation : Ablok architectes 2015 - modifié par Espaces et Mutations

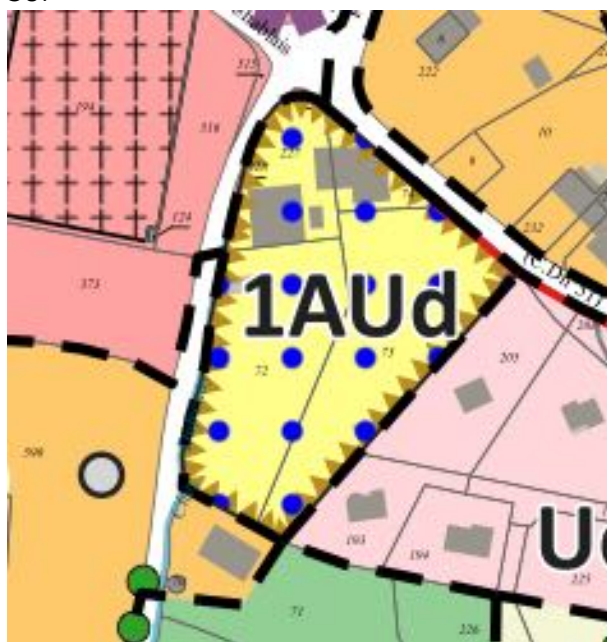
Évolution du règlement graphique :

En synthèse pour ce secteur, la modification n°1 retient les évolutions suivantes :

- Ajustement du périmètre en cohérence avec le schéma de l'OAP,
- Agrandissement de la zone 1AUd au dépend de la zone Ua,
- Ajustement de la trame du secteur soumis à OAP,
- Ajout d'une trame au titre de l'article L151-15 CU.



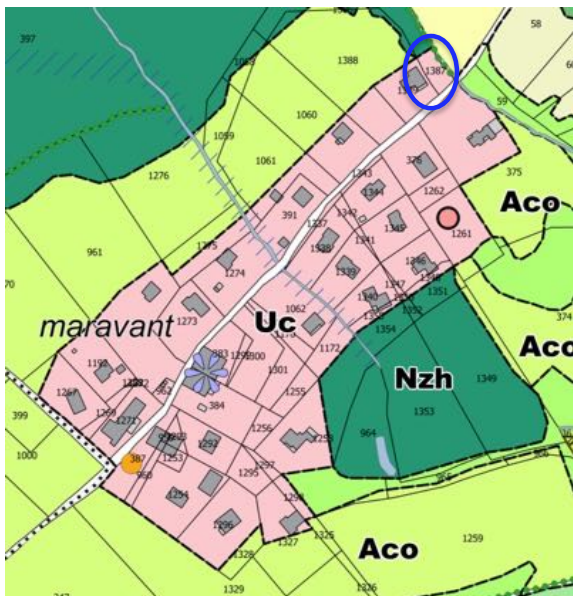
Extrait du règlement graphique **avant** modification n°1



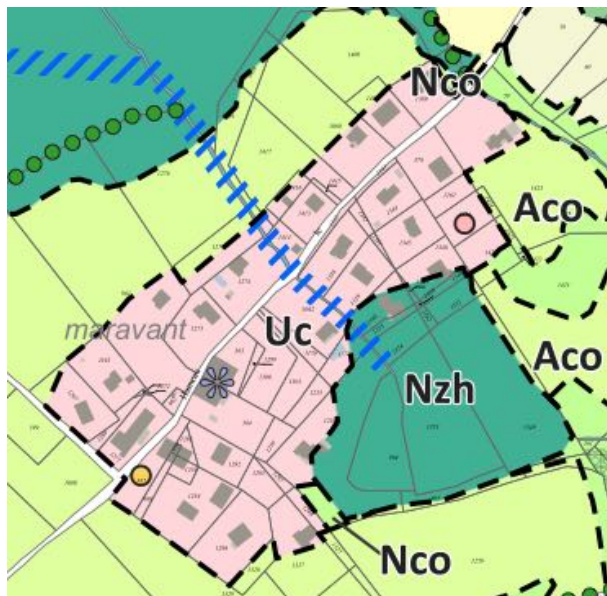
Extrait du règlement graphique **après** modification n°1

Évolution du règlement graphique : **Parcelles cadastrées D1387**

Pour ce secteur, le Juge a annulé le classement en zone Uc de la parcelle D1387. Elle bascule donc en zone Nco.



Extrait du règlement graphique **avant** modification n°1



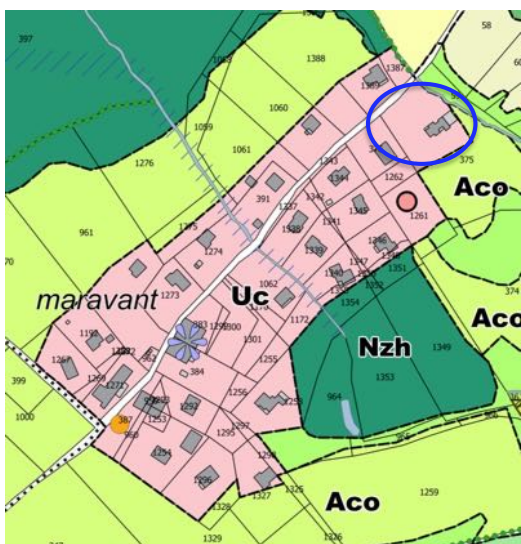
Extrait du règlement graphique **après** modification n°1

Parcelles cadastrées D375

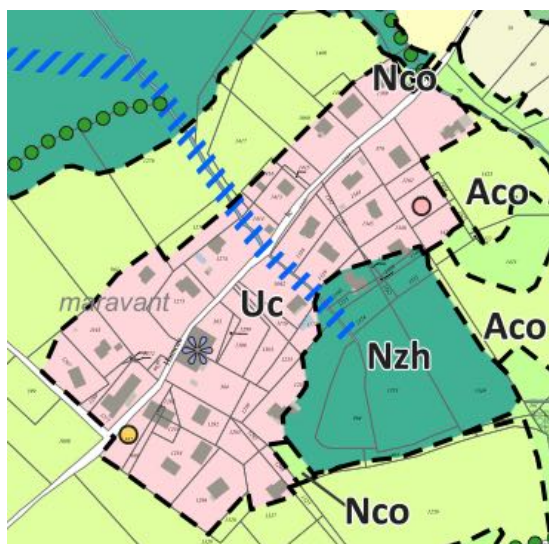
Pour cette décision, le juge demande de redessiner la limite Uc/Aco selon la même limite que le plan proposé lors de l'arrêt projet et de l'enquête publique organisée en 2016, à savoir selon le plan ci-dessous.



Plan de l'arrêt projet du PLU en 2016



Extrait du règlement graphique **avant** modification n°1



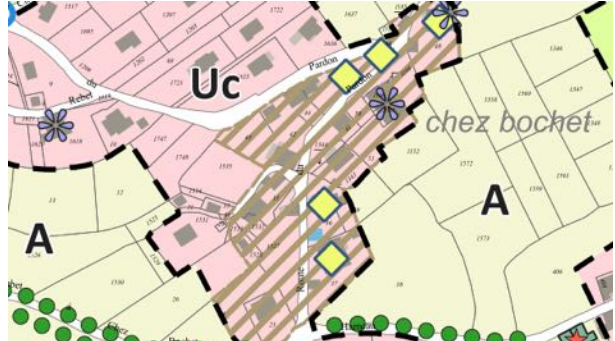
Extrait du règlement graphique **après** modification n°1

Parcelles cadastrées C1525 et 1529

Pour ces parcelles, le jugement induit un reclassement en zone A.



Extrait du règlement graphique **avant** modification
n°1



Extrait du règlement graphique après modification
n°1

Parcelles cadastrées B1358

Pour ces parcelles, le jugement induit un reclassement en zone A.



Extrait du règlement graphique **avant** modification
n°1



Extrait du règlement graphique **après** modification
n°1

4. Intégration des nouvelles zones humides

Justification

Lors de la révision du PLU approuvé en 2016, les zones humides ont été prises en compte en fonction de l'état de connaissance de l'époque. Le rapport de présentation du PLU présente les zones humides aux page 96 et suivantes, avec une carte de localisation.

Cette carte a ensuite été traduite en zone Nzh dans le règlement graphique du PLU.

Rapport de présentation

• **L'inventaire départemental des zones humides**
Source : Conservatoire du Patrimoine Naturel de la Haute - Savoie et DDT 74

Les Zones Humides sont des milieux particulièrement importants tant par leur intérêt biologique que par leur rôle majeur dans le fonctionnement hydrologique. En Isère, un inventaire des Zones Humides et de leurs Espaces Fonctionnels été entrepris au niveau départemental, dans le cadre d'une « charte pour les Zones Humides » du SDAGE Rhône-Méditerranée.

Les zones humides, espaces de transition entre la terre et l'eau, constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent. La préservation de ce patrimoine naturel constitue un enjeu économique d'importance. En outre, la richesse biologique des zones humides est largement conditionnée par les milieux terrestres annexes. L'ensemble, dans leur diversité et leur complémentarité, représente des sites naturels à préserver.

Un inventaire départemental des zones humides a été réalisé par le Conservatoire du Patrimoine Naturel de la Haute-Savoie (ASTERS). Celui-ci identifie les sites nécessitant une protection ou des travaux de gestion, de restauration voir de valorisation.

Une quarantaine de zones humides sont identifiées aujourd'hui sur la commune. Certaines de ces zones humides font également l'objet d'une réglementation au titre d'un APPB et de Natura2000 (voir partie précédente). Elles ont également été recensées dans les inventaires suivants : tourbières, Znieff.

• **Inventaire régional des tourbières présentes sur le territoire**

- Marais du Maravant	- Tourbière de Praubert
- Marais à l'Est du Bois de Larringes	- Etangs et tourbières de la Beunaz
- Marais de chez Les Laurents	- Etang – tourbière de Crozat
- Tourbière de Piolan	- Marais de Plaine Rebet
- Tourbière de Praubert	- Marais de la Lanche
- Marais des Bossons	- Marais de Pessay



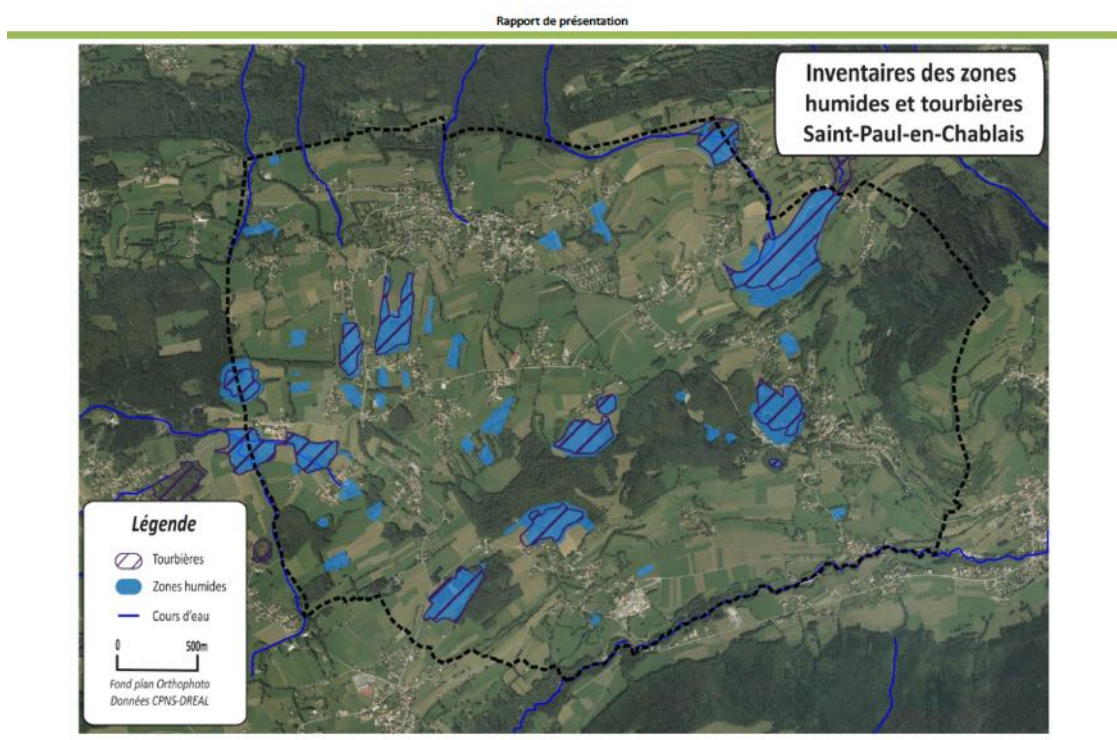
Marais de Maravant et tourbière/roselière de Praubert - Epode le 11 septembre 2014

Marais de Pessay et lac de la Beunaz - Epode le 11 septembre 2014

~ 96 ~

Plan Local d'Urbanisme – Saint Paul en Chablais - Décembre 2016

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en décembre 2016 - p 96



~ 97 ~

Plan Local d'Urbanisme – Saint Paul en Chablais - Décembre 2016

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en décembre 2016 - p 97

Le rapport de présentation du PLU approuvé en décembre 2016 indique ensuite à la page 198 que le secteur Nzh est le secteur de protection des zones humides. Il en explique la vocation.

- Redéfinition des contours et précisions apportées aux dispositions réglementaires.

- Secteur Nzh – secteur de protection des zones humides

Il est dédié à la protection et la gestion des zones humides (tourbières, marais, lacs, bois et prairies humides) ; le classement Nzh est étendu à toutes les zones humides connues sur la commune : atlas départemental des zones humides, inventaire ZNIEFF, zones de marais de l'arrêté préfectoral de protection de biotope, réseau Natura 2000.

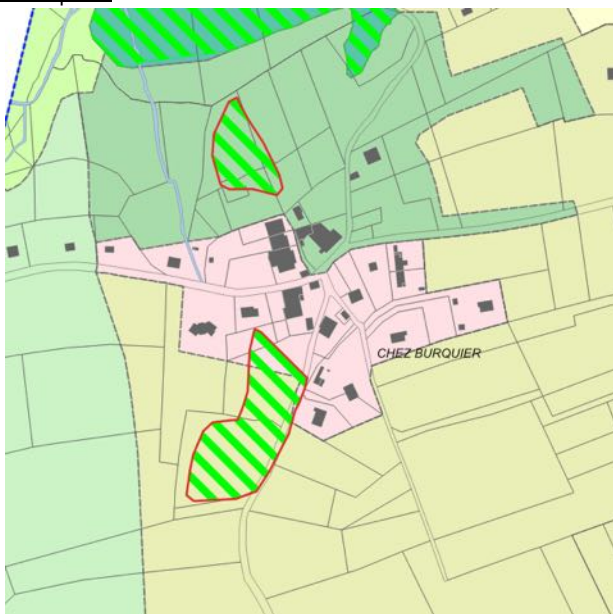
Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en décembre 2016 - p 198

Or l'inventaire des zones humides a été actualisé par Asters, qui est le conservatoire des espaces naturels de Haute-Savoie.

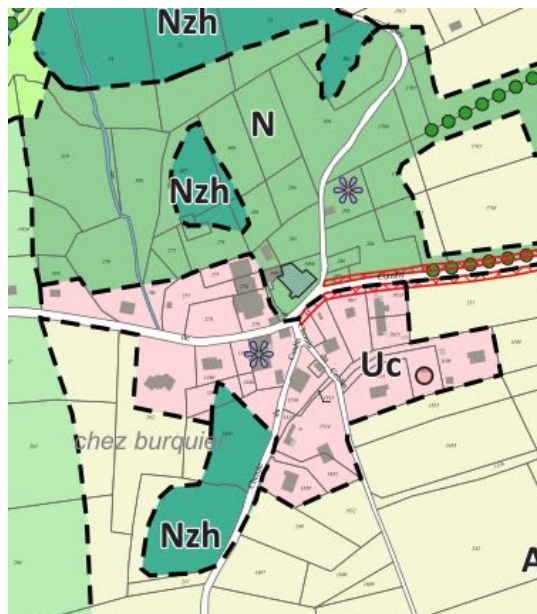
La présente modification propose donc de mettre à jour les contours des zones Nzh lorsque les zones humides inventoriées sont plus importantes en surface que les secteurs Nzh ou que de nouvelles zones ont été découvertes.

Notons qu'aucune zone Nzh n'a été réduite, même si l'inventaire fait état d'une zone humide de plus faible superficie.

Exemple :



Extrait du règlement graphique **avant** modification n°1

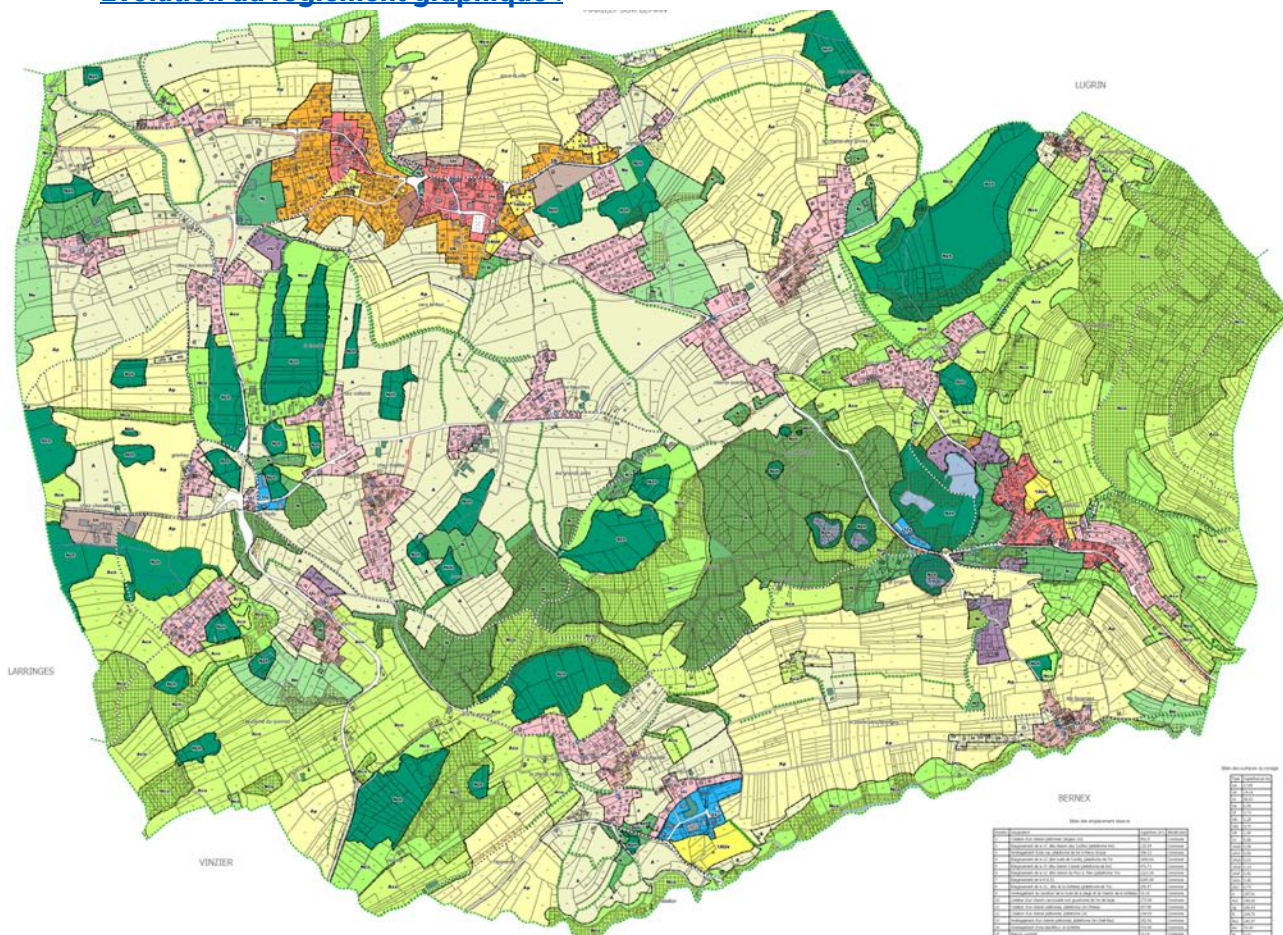


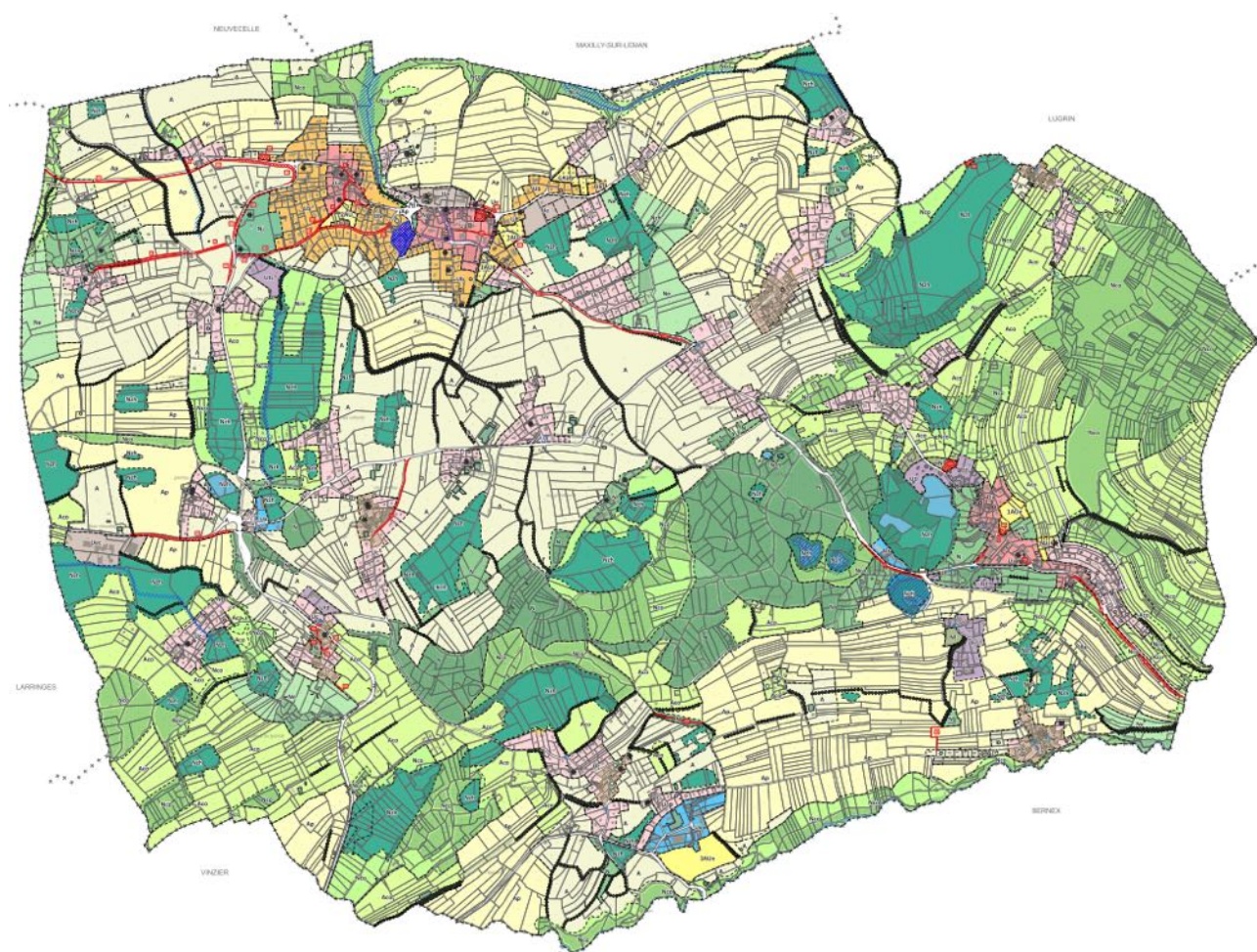
Extrait du règlement graphique **après** modification n°1

Hachures vertes : emprise des zones humides.

Ci-dessus, on note qu'une nouvelle zone humide a été mise en évidence lors d'une mise à jour effectuée en 2014. Le zonage du PLU doit donc être adapté.

Évolution du règlement graphique :



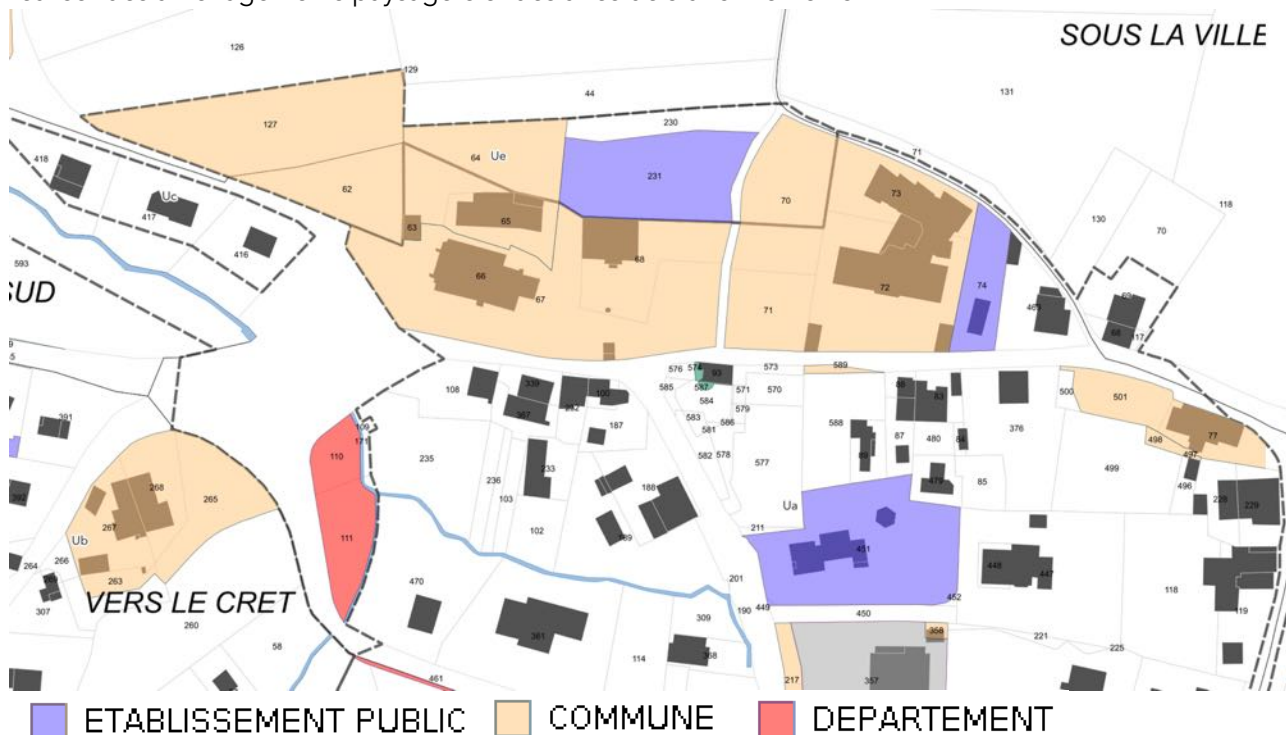


Extrait du règlement graphique après modification n°1

Cette étude a mis en évidence 2 points :

- Le règlement de la zone Ua est limitant pour la recherche architecturale
- Le foncier de l'ER16 fait désormais l'objet d'un portage foncier par l'EPF74. L'ER n'est donc plus nécessaire.

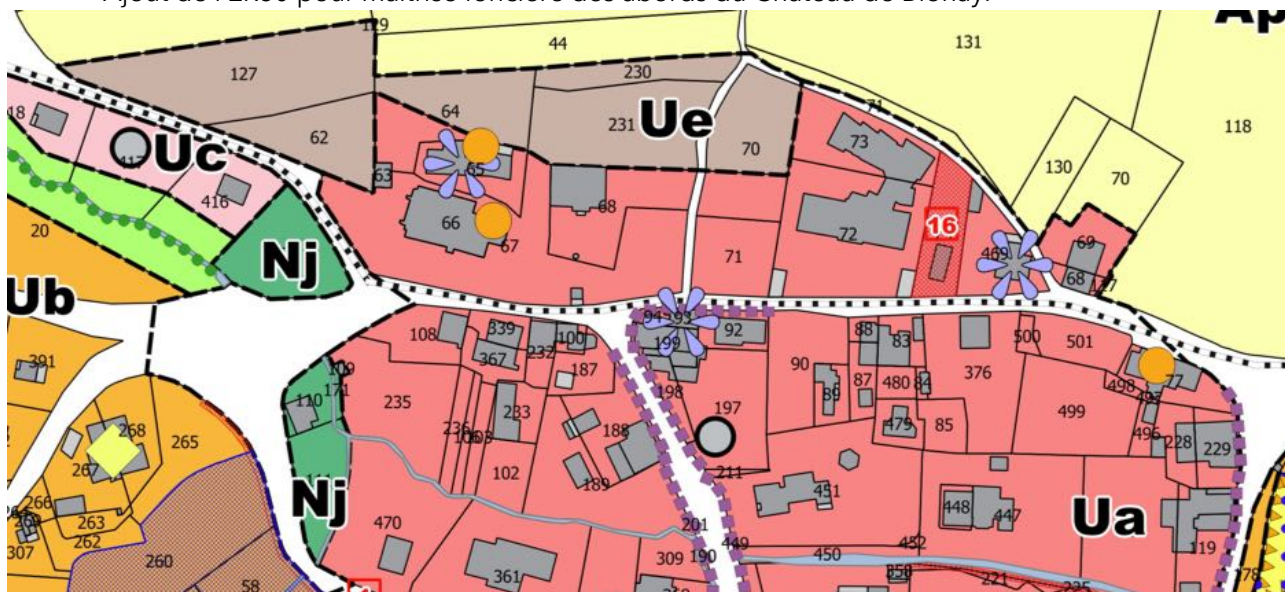
D'autre part, la commune est propriétaire du Château de Blonay et elle souhaite pouvoir mettre en valeur ce site, à des fins d'équipements (culturels socio culturels...). Ainsi pour être en cohérence avec la volonté affichée le site est reclassé en zone Ue. La zone Ue inclut les parcelles attenantes au Château pour pouvoir réaliser des aménagements paysagers et des aires de stationnements.



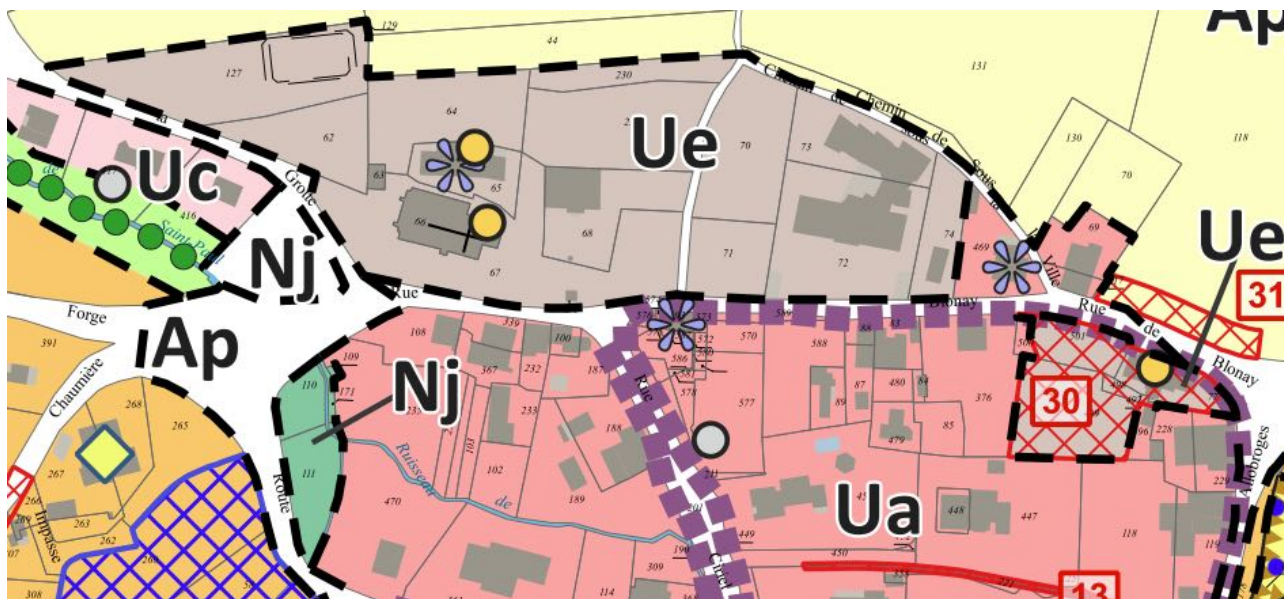
Évolution du règlement graphique :

En synthèse pour ce secteur, la modification n°1 retient les évolutions suivantes :

- Reclassement en zone Ue de l'ensemble du foncier communal ou porté par l'EPF74 et du foncier dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectifs
- Suppression de l'ER16 devenu inutile.
- Ajout de l'ER30 pour maîtrise foncière des abords du Château de Blonay.



Extrait du règlement graphique **avant** modification n°1



Extrait du règlement graphique **après** modification n°1

6. Ajout d'un repérage de bâtiment patrimonial dans le secteur de Chez Bochet

Justification

Du fait de plusieurs années d'application la commune a noté quelques oublis dans le PLU, notamment dans le secteur de Chez Bochet, un bâtiment présentant un intérêt patrimonial a été omis dans le repérage. Ainsi la présente modification s'attache à ajouter ce bâtiment (une ancienne ferme traditionnelle), implanté sur la parcelle cadastrée C48, au repérage du bâti d'intérêt architectural ou patrimonial au titre de l'article L151-19 CU.



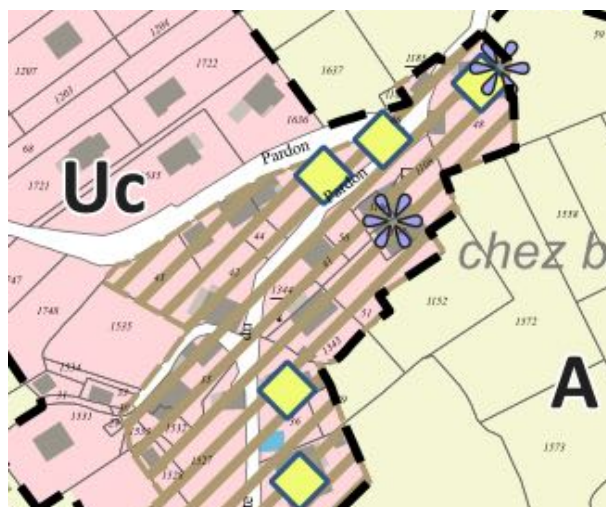
Évolution du règlement graphique :

En synthèse pour ce secteur, la modification n°1 retient les évolutions suivantes :

- ajouter du bâtiment de la parcelle C48 au repérage du bâti d'intérêt architectural ou patrimonial au titre de l'article L151-19 CU.



Extrait du règlement graphique **avant** modification n°1



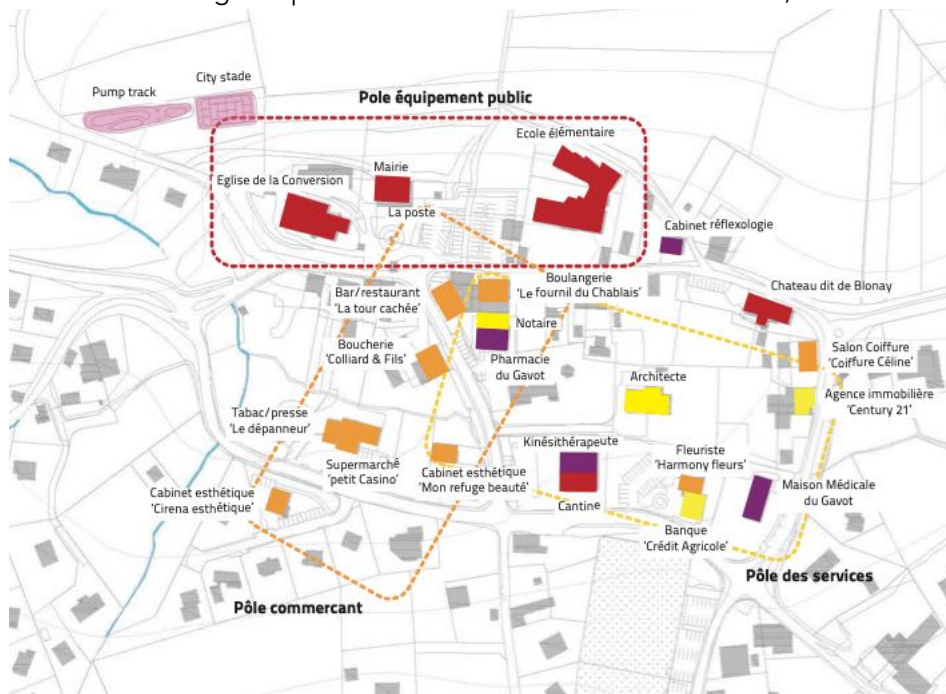
Extrait du règlement graphique **après** modification n°1

✿ Bâti d'intérêt architectural ou patrimonial au titre du L151-19

7. Extension du linéaire de diversification commerciale au titre de l'article L151-16 CU

Justification

Le cœur du bourg compte de nombreux commerces et services, comme en témoigne la carte ci-dessous.



Carte des services, équipements publics et commerces (source : diagnostic du plan guide 2024)

On constate qu'il existe des commerces ou services sur le pourtour de l'ilot formé par la route de Blonay, la route des Allobroges, la route du Chablais et la rue Ciriél.

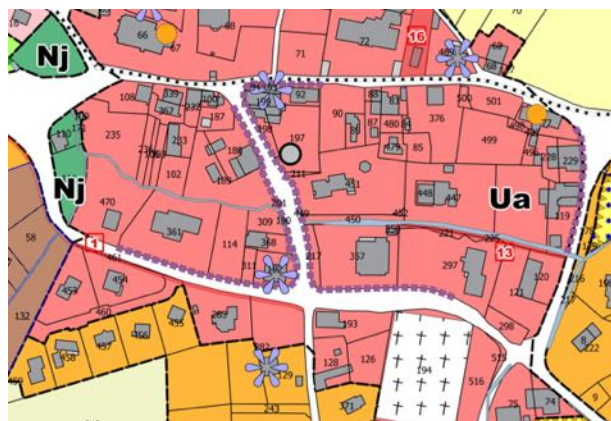
La commune souhaite donc étendre le linéaire de diversification commerciale au titre de l'article L151-16 Cu sur l'ensemble du pourtour de cette ilot.

La règle du règlement écrit est inchangée :

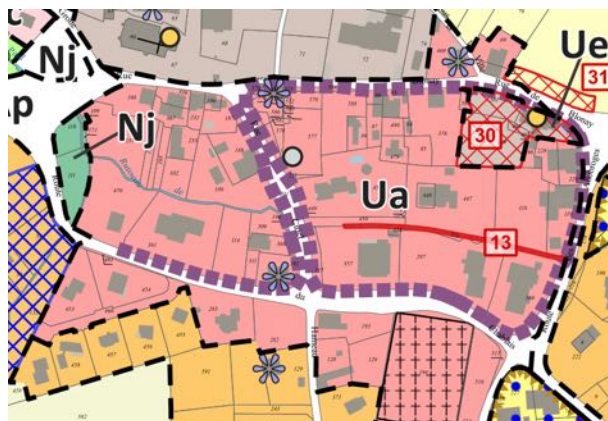
2.1.4 - Pour les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, à minima 30% de la Surface de Plancher du rez-de-chaussée doivent être destinés aux activités : commerces, bureaux, artisanat ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Évolution du règlement graphique :

■ ■ ■ Linéaire de diversification commerciale au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme



Extrait du règlement graphique **avant** modification n°1



Extrait du règlement graphique **après** modification n°1

8. Mise à jour des références du Code de l'Urbanisme dans la légende du règlement graphique

En effet la légende du PLU approuvé en décembre 2016 recourait toujours aux références du code de l'urbanisme dans sa numérotation avant la loi ALUR de 2014.

La modification du PLU met donc à jour les références du Code de l'Urbanisme.

Évolutions proposées :

Prescriptions ou informations

-  Emplacements réservés
-  Périmètre de prélocalisation des équipements publics au titre du L151-41 du Cu **CU (U majuscule)**
-  Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du CU **e à sociale**
-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
-  Espace boisé classé
-  Secteur inconstructible pour prise en compte d'aléa naturel défini au titre du 2° de l'article R151-31 CU
-  Secteur soumis à un aléa moyen ou fort repéré au titre de l'article R.151-31 du CU
-  Cœur de hameau à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU
-  Haies au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
-  Linéaire de diversification commerciale au titre du ~~L.123-1-5 II 5°~~ du Code de l'Urbanisme **L151-16**
-  Itinéraire piétonnier à conserver (PDIPR) au titre de l'article ~~L.123-1-5 IV 1°~~ **L151-38**
-  Bâti d'intérêt architectural ou patrimonial au titre du ~~L.123-1-5 III 2°~~ **L151-19**
-  Bâti pouvant changer de destination au titre du ~~L.123-1-5 II 6°~~ **L151-13**
-  Bâti repéré au titre de l'article R.123-12-2°
-  Patrimoine archéologique au titre du ~~L.123-1-5 III 2°~~ **L151-19**
-  Patrimoine local au titre du ~~L.123-1-5 III 2°~~ **L151-19**
-  Permis délivré en cours de validité
-  Bâti non cadastré
-  Bâti agricole non cadastré
-  Batiment agricole

Légende actualisée :

Autres éléments de zonage

-  Emplacements réservés
-  Périmètre de prélocalisation des équipements publics au titre du L 151-41 du CU
-  Périmètre de mixité sociale au titre du L. 123-1-5 II 4° du CU
-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
-  Espace boisé classé
-  Secteur inconstructible pour prise en compte d'aléa naturel défini au titre du 2° de l'article R151-31 CU
-  Secteur soumis à un aléa moyen ou fort repéré au titre de l'article L 151-31 du CU
-  Cœur de hameau à préserver au titre de l'article L 151-19 du CU
-  Haies au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
-  Linéaire de diversification commerciale au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme
-  Itinéraire piétonnier à conserver (PDIPR) au titre de l'article L 151-38
-  Bâti d'intérêt architectural ou patrimonial au titre du L151-19
-  Bâti pouvant changer de destination au titre du L 151-13
-  Bâti repéré au titre de l'article R.123-12-2°
-  Patrimoine archéologique au titre du L 151-19
-  Patrimoine local au titre du L 151-19
-  Permis délivré en cours de validité
-  Bâti non cadastré
-  Bâti agricole non cadastré
-  Batiment agricole

VII. EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE ET AU REGLEMENT ÉCRIT

Évolution dans le cadre de la modification n°1 :

Ajout au règlement en **vert**

Suppression en **rouge barré**

1. Prise en compte d'un aléa naturel dans le secteur Plaine Rebet / Chez Bochet

Justification

Dans le secteur de la Plaine Rebet, la commune a constaté que les fonds de jardins des parcelles 928, 929 et 932 sont régulièrement inondés.

La consultation de la carte des aléas (extrait ci-dessous) met en évidence un risque faible d'inondation par remontées de nappes naturelles.

Par principe de précaution, la commune souhaite encadrer les possibilités de densifier dans ce secteur de manière à ne pas exposer de personnes ou de biens à des risques connus d'inondation.



Extrait de la carte des aléas de la commune (source : Carte des aléas naturels de la commune de Saint Paul en Chablais, notifié par le préfet le 17/11/2004).

La prise en compte de cet aléa passe par la mise en place d'une trame au titre de l'article R151-31 CU sur le règlement graphique et de la rédaction dans le règlement écrit des prescriptions de nature à éviter toute exposition à cet aléa.

Évolution du règlement graphique :

En synthèse pour ce secteur, la modification n°1 retient les évolutions suivantes :

- Ajout d'une trame au titre de l'article R151-31 CU.



Extrait du règlement graphique **avant** modification n°1



Extrait du règlement graphique **après** modification n°1

Ajout dans la légende :



Secteur inconstructible pour prise en compte d'aléa naturel défini au titre du 2° de l'article R151-31 CU

Évolution du règlement écrit :

L'article 2 du règlement de la zone Uc est ainsi complété :

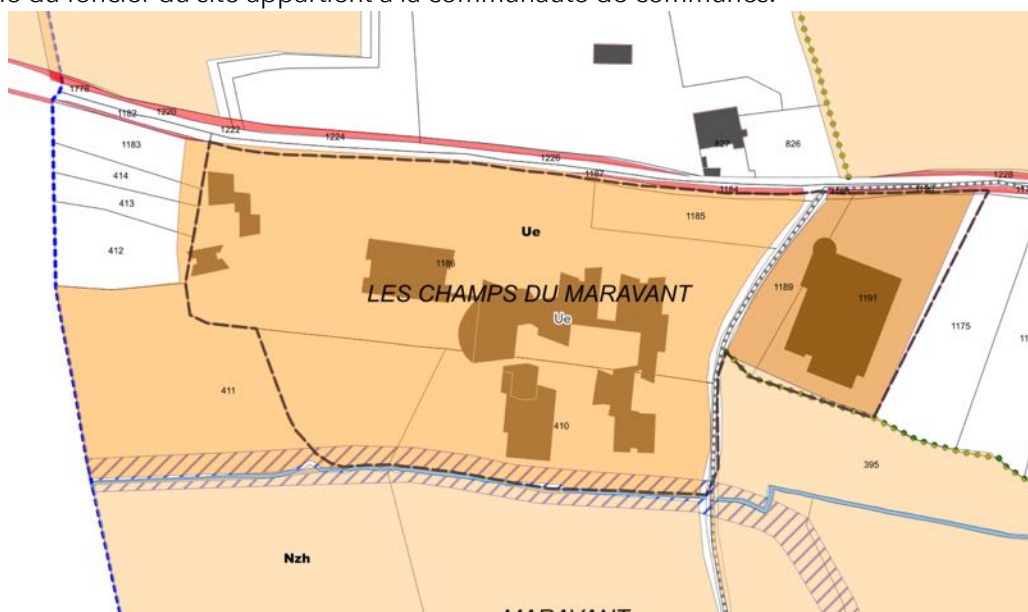
2.8-Secteur inconstructible pour prise en compte d'aléa naturel défini au titre du 2° de l'article R151-31 CU

Dans le secteur inconstructible pour prise en compte d'aléa naturel défini au titre du 2° de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction, extension ou annexe est interdite.

2. Permettre l'évolution du collège

Justification

Le collège se situe au sud-ouest du territoire communal en limite avec la commune de Larringes. L'ensemble du foncier du site appartient à la communauté de communes.

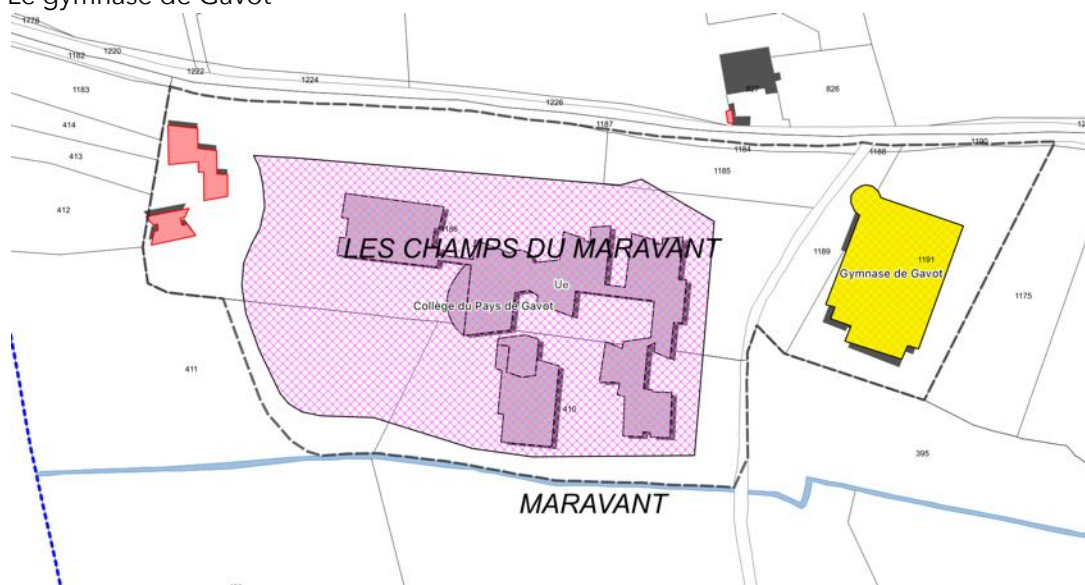


-  INTERCOMMUNALITE
-  GROUPEMENT DE COMMUNES
-  COMMUNE

Foncier du secteur du collège

Le secteur Ue accueille :

- Les anciens bâtiments du SIVOM du Pays de Gavot (bâtiment en rouge clair)
- Le collège du pays de Gavot
- Le gymnase de Gavot



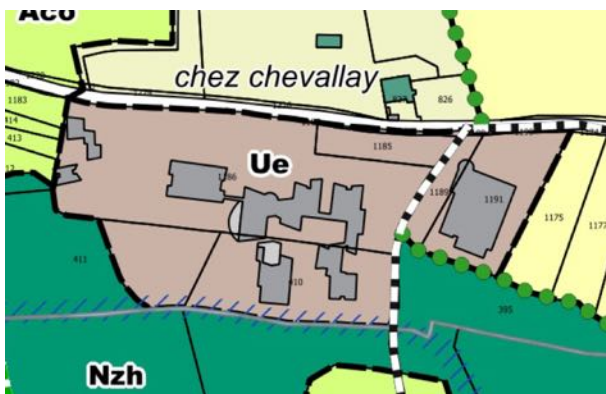
Du fait de la difficulté de logements des agents du Département et du personnel du collège, la modification a pour but de permettre de réaliser des logements dans l'emprise de la zone Ue.

Ainsi il est proposé de créer un secteur Uec dédié à ce secteur des Champs du Maravant et d'ajuster le règlement de la zone Ue pour admettre des logements dans ce secteur de la commune, à proximité du collège.

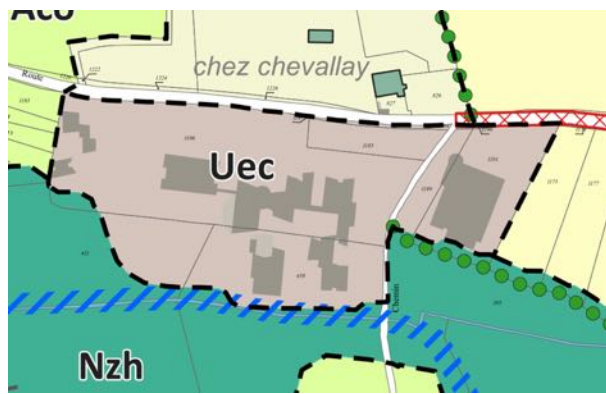
Évolution du règlement graphique :

En synthèse pour ce secteur, la modification n°1 retient les évolutions suivantes :

- Création d'un secteur Uec sur le périmètre de Ue
- Ajout de Uec dans la légende.



Extrait du règlement graphique **avant** modification n°1

Extrait du règlement graphique **après** modification n°1

Évolution du règlement écrit :

Article concerné	Disposition modifiée	Justifications
En tête	Toute occupation et utilisation du sol sont interdites dans les secteurs repérés au document graphique au titre du R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme (aléas forts). La zone UE comporte un secteur UEc correspondant au secteur du collège dans lequel les logements peuvent être admis.	L'en-tête de règlement est complété pour indiquer le nouveau secteur Uec.
UE2	Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : 2.1 - Les constructions destinées : 2.1.1 - à l'habitat Pour la zone UE (hors secteur UEc) aux conditions cumulatives suivantes : - Il s'agit d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement ou à la surveillance de l'établissement, - il est inclus dans le volume du bâtiment abritant l'équipement, - la Surface de Plancher maximale est de 90 m². Pour le secteur UEc aux conditions suivantes : - les logements sont admis à condition d'être en lien avec les équipements scolaires et/ou liés à l'enfance/jeunesse. (...) 2.1.4 - à l'hébergement, dans des résidences ou foyers avec services. Cela recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Pour permettre la réalisation de logements en secteur Uec, le règlement est ajusté. Ainsi en zone Ue « classique », seuls les logements de fonction sont admis alors qu'en zone Uec les logements sont admis à condition d'être en lien avec les équipements scolaires et/ou liés à l'enfance/jeunesse. Les secteur Ue et Uec admettre en outre les constructions à usage d'hébergement dans des résidences ou foyers avec services. Cela permettra d'admettre au besoin des résidences pour seniors ou un internat pour le collège.

VIII. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU étant en application depuis début 2017, il est nécessaire de faire une mise à jour des emplacements réservés en fonction :

- des acquisitions et travaux déjà réalisés,
- des ajustements de projets,
- des nouveaux projets nécessitant de nouveaux emplacements réservés.

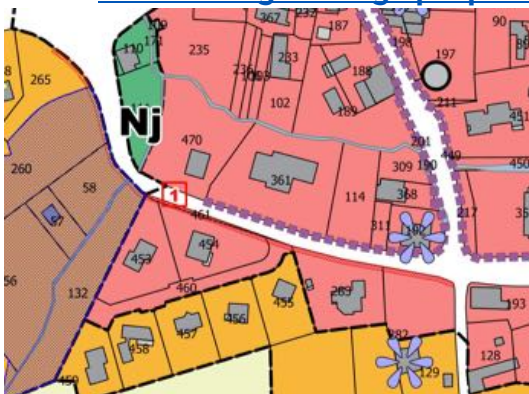
1. Suppression de l'Emplacement réservé n°1

Justification

L'ER 1 avait pour objet la réalisation d'un chemin piétonnier le long de la RD52. Le trottoir est existant. L'ER est donc désormais inutile. Il doit être supprimé.



Extrait du règlement graphique avant modification n°1



N°ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
1	Création d'un chemin piétonnier (largeur 2m)	Commune	501.9

Extrait du règlement graphique après modification n°1



N°ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
~~1~~	~~Création d'un chemin piétonnier (largeur 2m)~~	~~Commune~~	~~501.9~~

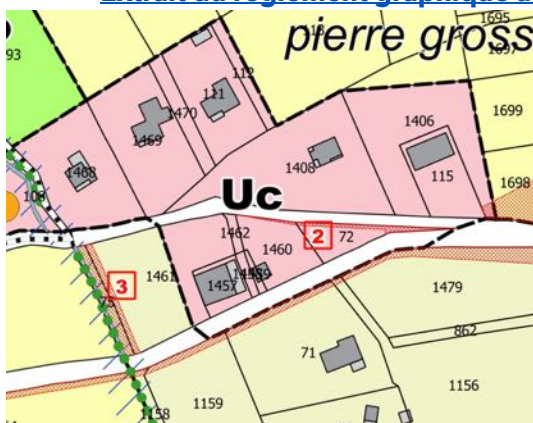
2. Suppression de l'Emplacement réservé n°2

Justification

L'élargissement n'a pas été réalisé, le foncier n'a pas été acquis ; la commune considère qu'il n'y a pas d'enjeu à élargir cette voie de desserte du hameau qui ne dessert que quelques constructions. L'emplacement réservé n'est pas nécessaire, il peut être supprimé.



Extrait du règlement graphique avant modification n°1



N°ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
2	Elargissement de la V.C dite chemin des Confins (plateforme 6m)	Commune	115.6

Extrait du règlement graphique après modification n°1



N°ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
2	Elargissement de la V.C dite chemin des Confins (plateforme 6m)	Commune	115.6

3. Évolution de l'Emplacement réservé n°4

Justification

Sur la portion Est la commune souhaite pouvoir procéder à l'élargissement sur les deux côtés la route. L'ER n°4 est donc élargi pour permettre d'acquérir les parcelles au sud de la route de Cumilly dans la partie Est. L'ER est également prolongé au niveau du carrefour pour prévoir l'élargissement au droit des habitations existantes.

La partie Ouest n'est pas modifiée.

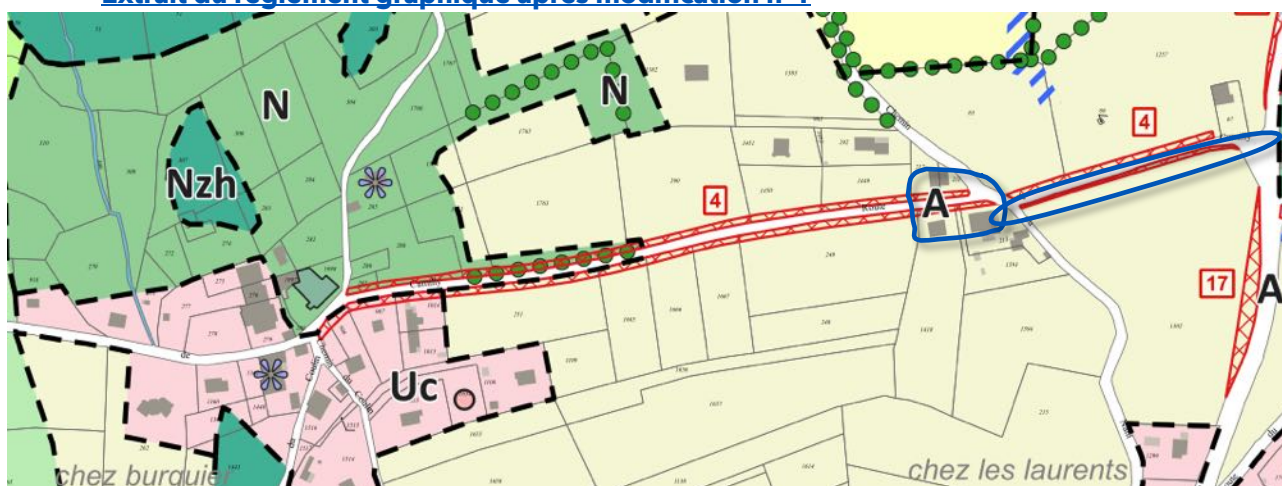
L'ER est agrandi de 535 m².

Extrait du règlement graphique avant modification n°1



N°ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m ²
4	Élargissement de la V.C dite route de Cumilly, plateforme de 7m	Commune	3400.0

Extrait du règlement graphique après modification n°1



N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
4	Elargissement de la V.C dite route de Cumilly, plateforme de 9m	Commune	3935 m ²

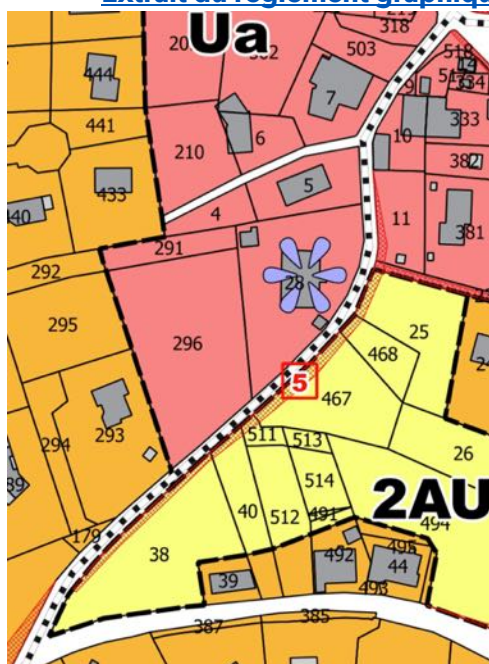
4. Évolution de l'Emplacement réservé n°5

Justification

La commune souhaite redessiner l'ER5 pour que l'élargissement soit porté par les propriétés des 2 côtés de la voie et pas seulement par le côté Est. L'ER est donc décalé. De plus l'emprise de l'ER est élargie pour pouvoir élargir la voie et créer des itinéraires en mode actif.

Pour que le dessin reste lisible, la trame d'emplacement réservé est maintenue, y compris sur le domaine public du chemin du Colaret.

Extrait du règlement graphique avant modification n°1



N°ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
5	Elargissement de la VC dite chemin Colaret (plateforme de 6m)	Commune	471.7

Extrait du règlement graphique après modification n°1



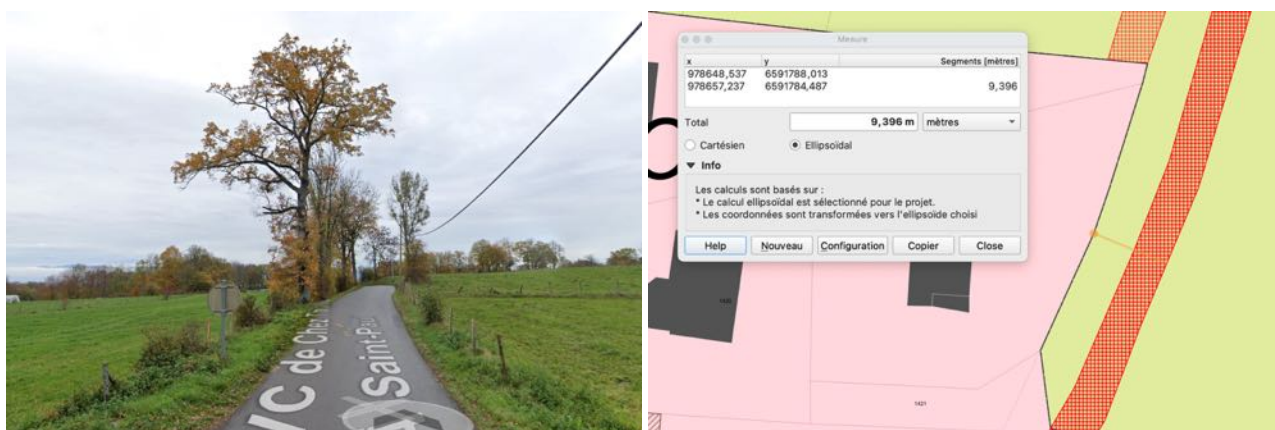
N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
5	Elargissement de la VC dite chemin Colaret (plateforme de 7m)	Commune	1799 m²

5. Réduction de l'Emplacement réservé n°6

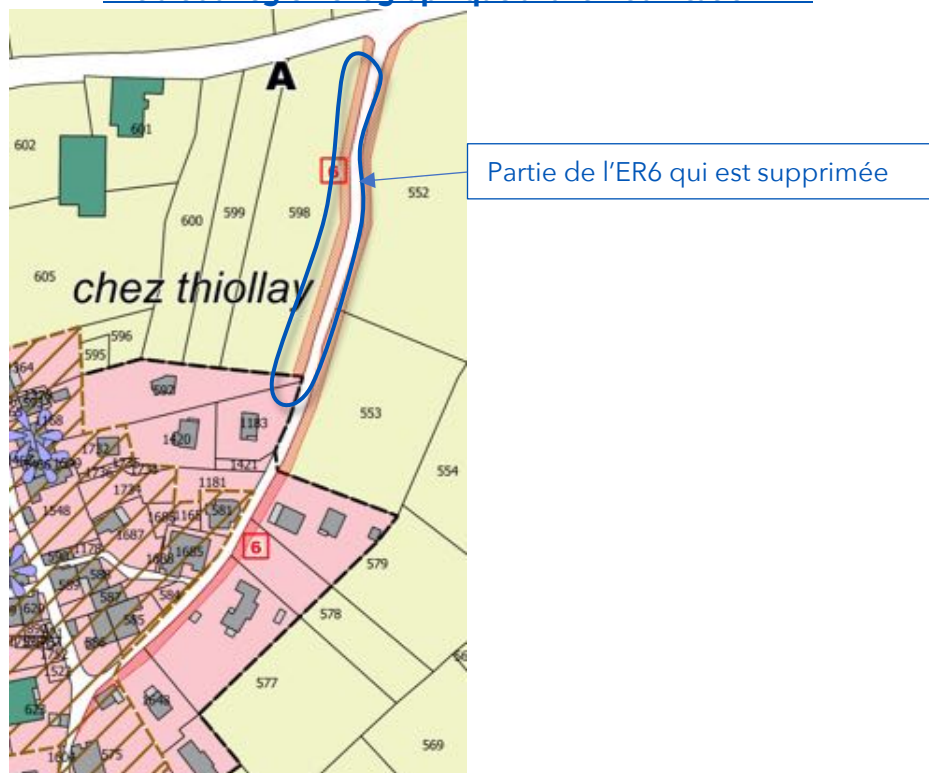
Justification

L'ER 6 est supprimé sur le côté Ouest de la V.C dite chemin du Four à Pain ; l'élargissement de la voie peut être réalisé uniquement côté Est. Cette suppression permet de préserver l'alignement d'arbres présent côté ouest. L'ER côté ouest est conservé uniquement au niveau du carrefour V.C dite chemin du Four à Pain / route du Chêne pour améliorer la visibilité.

Le tableau est mis à jour car la plateforme est bien de 9 m et non 7 m ; c'est une erreur matérielle.

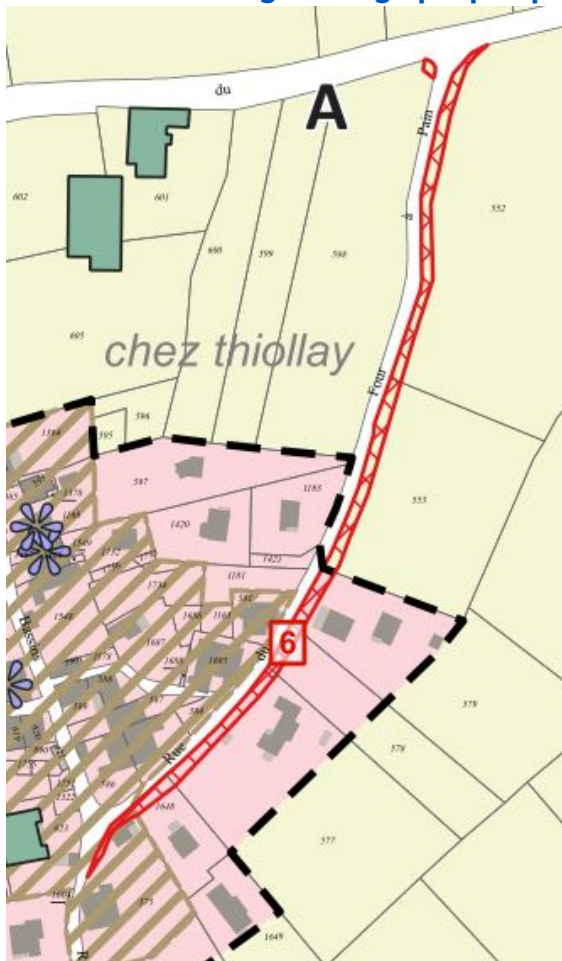


Extrait du règlement graphique avant modification n°1



N°ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
6	Elargissement de la V.C dite chemin du Four à Pain (plateforme 7m)	Commune	2223.0

Extrait du règlement graphique après modification n°1



N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
4	Elargissement de la V.C dite route de Cumilly, plateforme de 9m	Commune	3935 m²

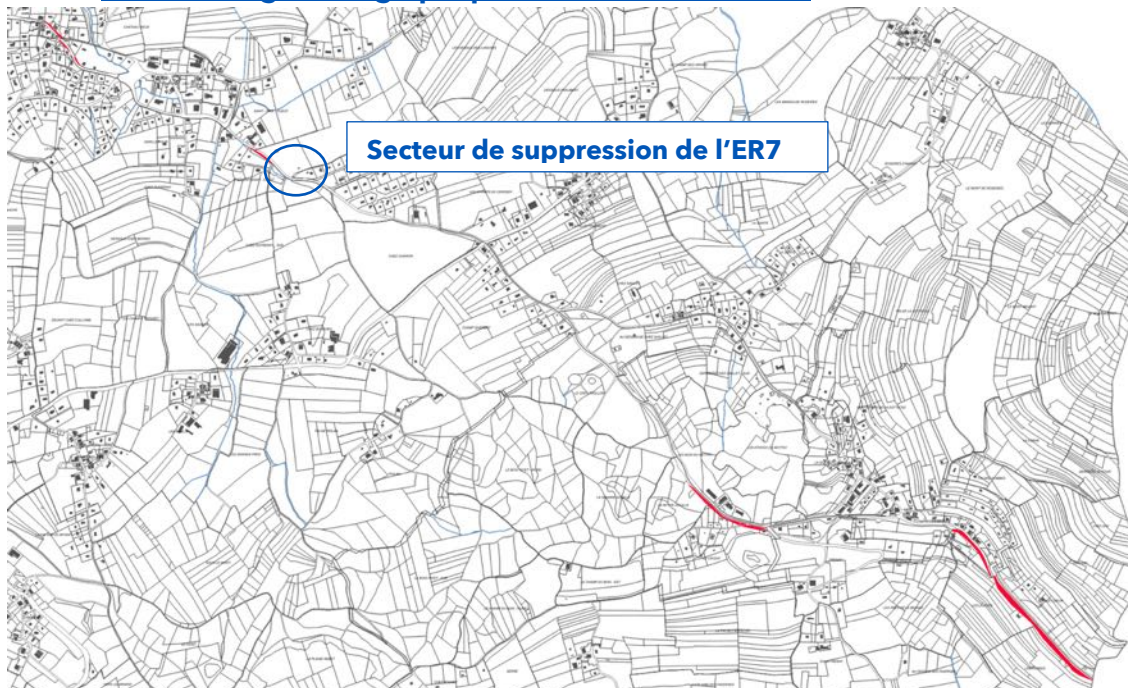
6. Réduction de l'Emplacement réservé n°7

Justification

L'ER7 est réduit dans le secteur de Chez Dufrenoy pour l'objet « Elargissement de la R.D.52 ».

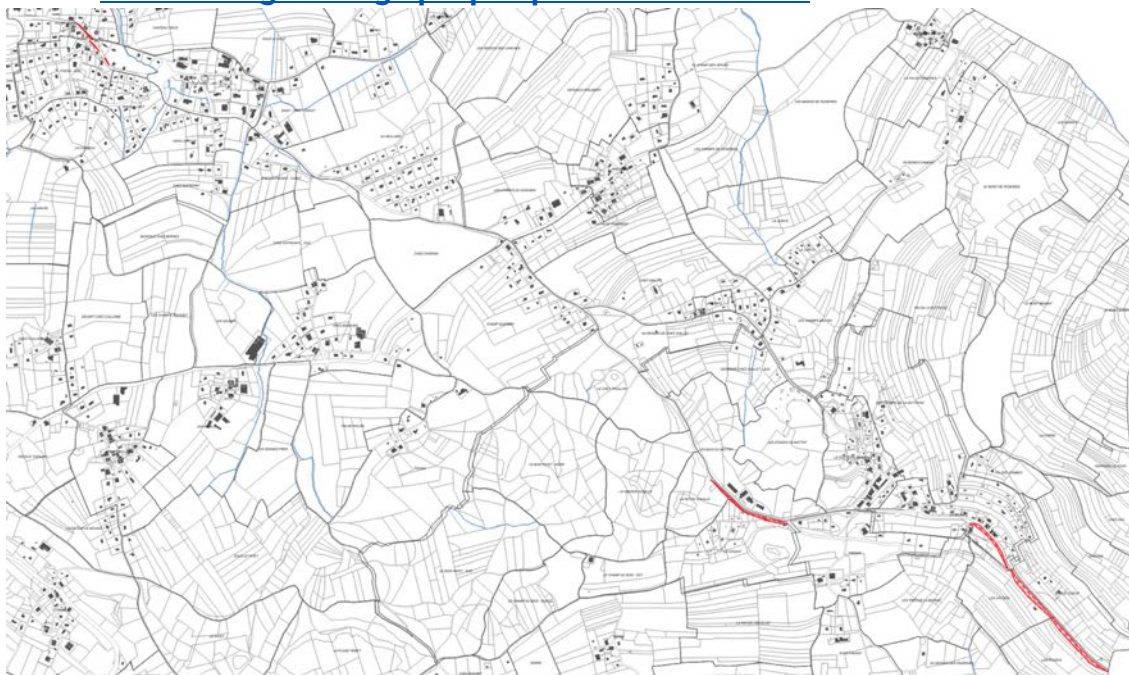
L'objet de l'ER est reformulé pour préciser qu'un drain de récupération pour les fluides sera réalisé en cas d'accident afin d'empêcher la pollution des sources

Extrait du règlement graphique avant modification n°1



N°ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
7	Élargissement de la R.D.52	Commune	8265.1

Extrait du règlement graphique après modification n°1



N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
7	Elargissement de la R.D.52 et création dans le secteur Sur le Coeur direction Bernex d'un drain de récupération pour les fluides en cas d'accident afin d'empêcher la pollution des sources	Commune	8032 m²

7. Évolution de l'Emplacement réservé n°8

Justification

L'ER8 est redessiné au croisement chemin de la Gottetaz / route de la Chapelle pour envisager un tracé plus fonctionnel et améliorer la sécurité du carrefour.

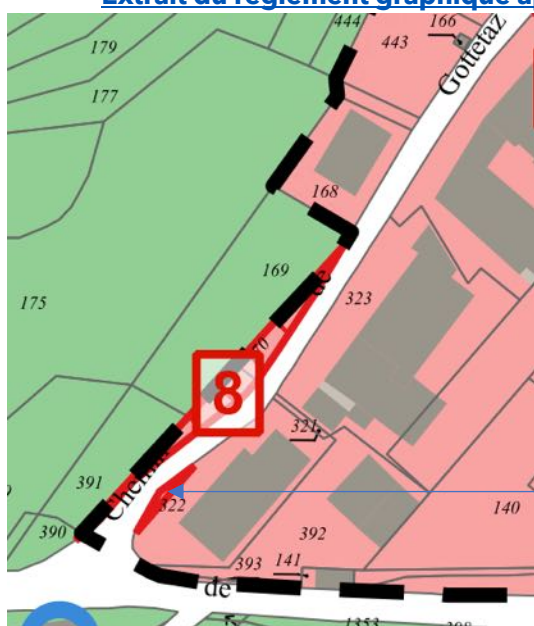
Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Partie supprimée de l'ER8

N°ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
8	Élargissement de la V.C. dite de la Gottetaz (plateforme de 7m)	Commune	256.6

Extrait du règlement graphique après modification n°1



Partie ajoutée de l'ER8

N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
8	Élargissement de la V.C. dite de la Gottetaz (plateforme de 7m)	Commune	243 m²

8. Suppression de l'Emplacement réservé n°12

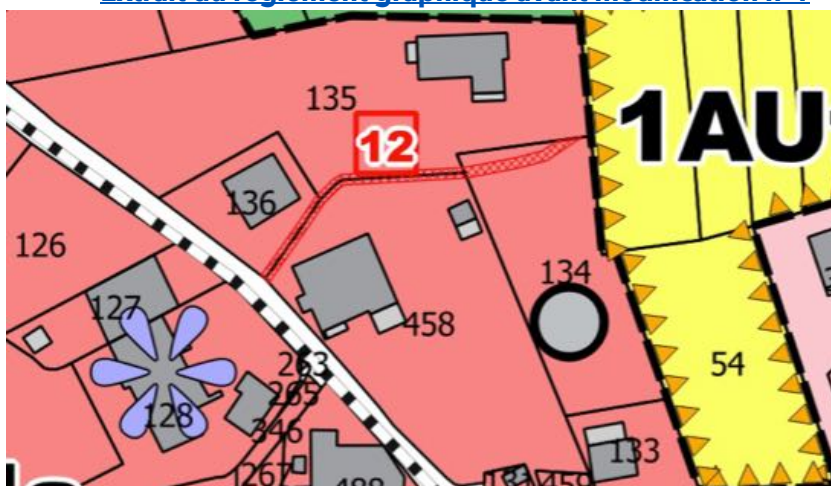
Justification

L'OAP ne prévoit pas de chemin piétonnier ; il est donc inutile de prévoir un emplacement réservé qui visera à la réalisation d'un chemin piétonnier en direction du chemin de Chez Gallet à la Beunaz. L'ER12 est supprimé.



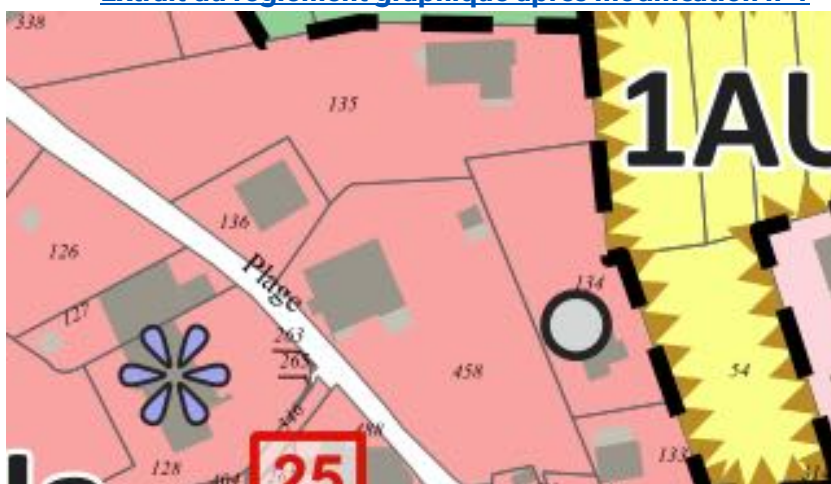
Extrait de l'OAP

Extrait du règlement graphique avant modification n°1



N°ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
12	Création d'un chemin piétonnier, plateforme 2m	Commune	134.0

Extrait du règlement graphique après modification n°1



N°ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
12	Création d'un chemin piétonnier, plateforme 2m	Commune	134.0

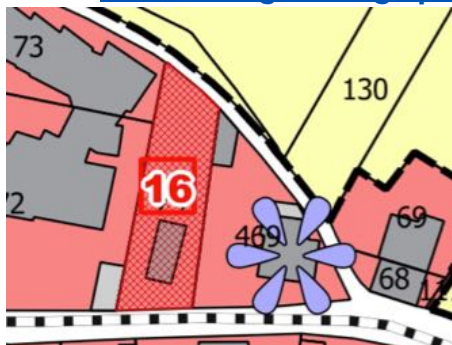
9. Suppression de l'Emplacement réservé n°16

Justification

Comme évoqué au chapitre relatif à la zone Ue du centre bourg ; l'Établissement public Foncier de Haute Savoie assure le portage foncier de ce tènement pour l'extension du groupe scolaire.

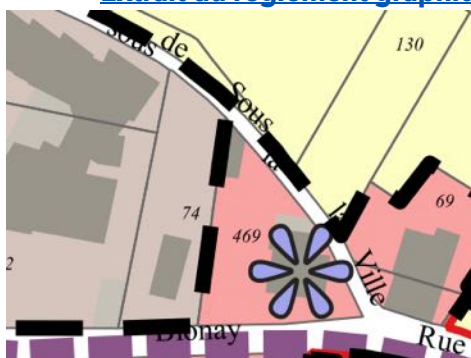
Le foncier étant désormais porté par la collectivité, l'ER n'est plus nécessaire et peut être supprimé.

Extrait du règlement graphique avant modification n°1



N°ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
16	Extension du groupe scolaire	Commune	679.5

Extrait du règlement graphique après modification n°1



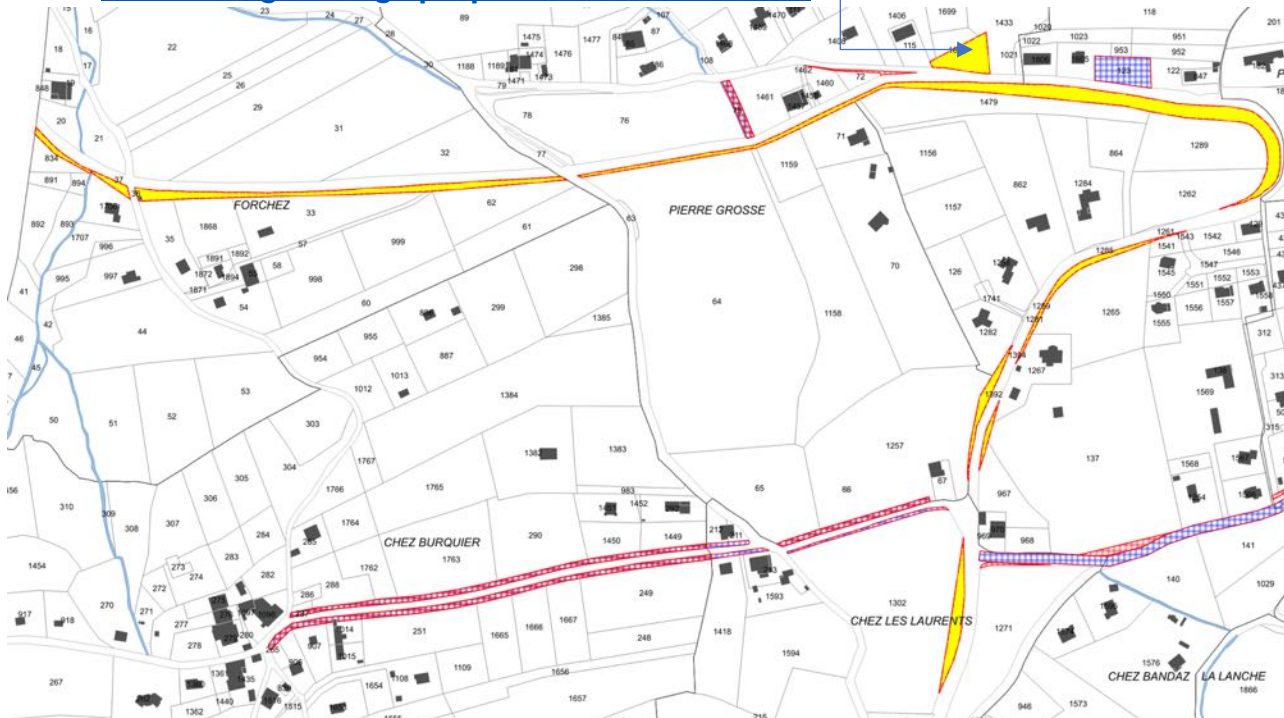
N°ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
~~16~~	~~Extension du groupe scolaire~~	~~Commune~~	~~679.5~~

10. Réduction de l'Emplacement réservé n°17

Justification

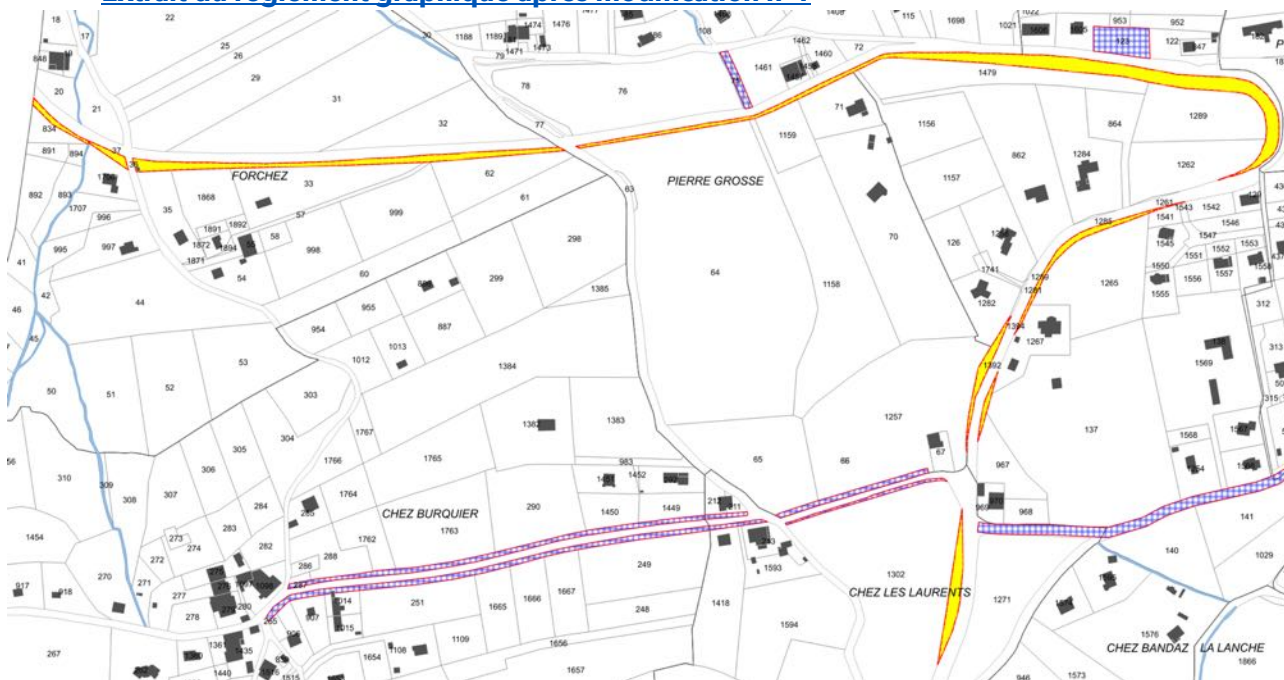
L'ER17 est réduit sur les parcelles A1406, 1698 et 1433 car l'ER est inutile sur ces parcelles vu l'objet de l'ER (élargissement de la RD21).

Extrait du règlement graphique avant modification n°1



N°ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
17	Élargissement de la R.D.21	Commune	9100.8

Extrait du règlement graphique après modification n°1



N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
17	Élargissement de la R.D.21	Commune	8180 m²

11. Évolution de l'Emplacement réservé n°18

Justification

L'ER18 a été redessiné sur la base d'une plateforme de 8m, avec un élargissement à appliquer sur les deux côtés de la route, jusqu'à la parcelle AE 266.

Pour faciliter la lisibilité l'ER, ce dernier reste tracé sur le domaine public, ce qui explique l'augmentation des surfaces.

Extrait du règlement graphique avant modification n°1



N°ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
1	Élargissement de la R.D 252 dite route de la Chaumière	Commune	1079.3

Extrait du règlement graphique après modification n°1

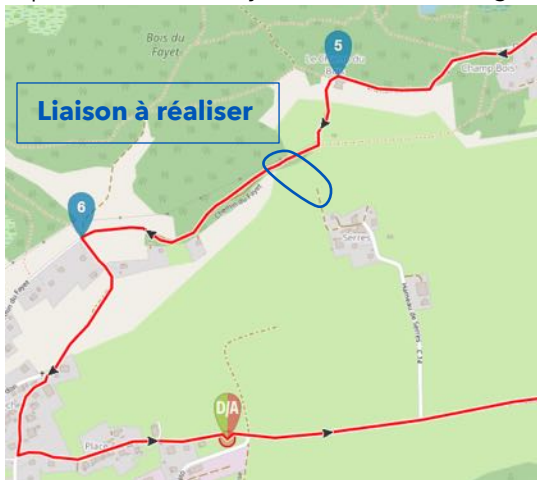


N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
18	Elargissement de la R.D 252 dite route de la Chaumière, plateforme de 8m, sur les deux côtés de la route, jusqu'à la parcelle AE 266	Commune	5485 m²

12. Création de l'Emplacement réservé n°21

Justification

Afin de compléter les itinéraires piétons et VTT, un emplacement réservé est créé vers le lieu-dit « Chez Bochet » ; cet ER permettra de raccourcir la boucle en créant un sentier entre le hameau de Serre et le chemin du Fayet au Nord. L'ER permet la commune d'avoir la maîtrise foncière du terrain. S'agissant d'un sentier piéton et VTT, il n'y aura aucun aménagement spécifique ni aucun défrichement.



Extrait de l'itinéraire « La Plaine des Faverges et la Chapelle de la Beunaz »



Superposition ER et photo aérienne. Le sentier passera dans le boisement.

Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Extrait du règlement graphique après modification n°1



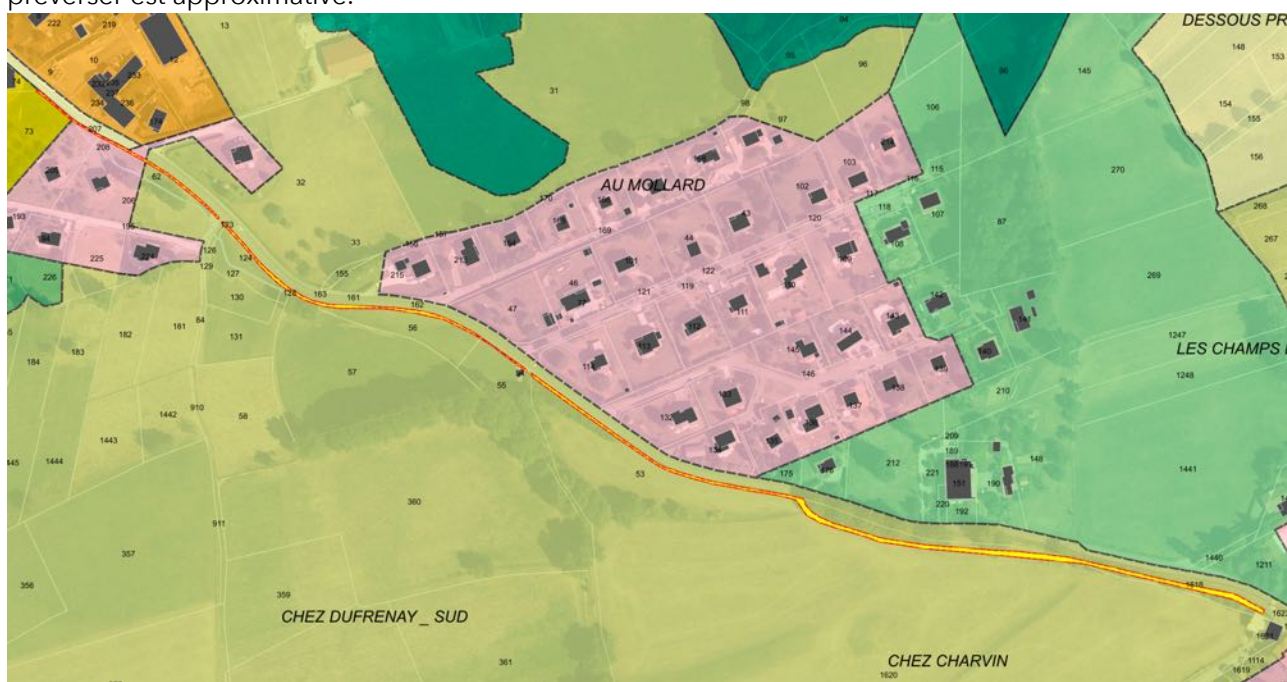
N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
21	Création d'un cheminement piéton et VTT de 2 m Chez Bochet pour rejoindre le sentier de Bernex à Châtel	Commune	409 m²

13. Création de l'Emplacement réservé n°22

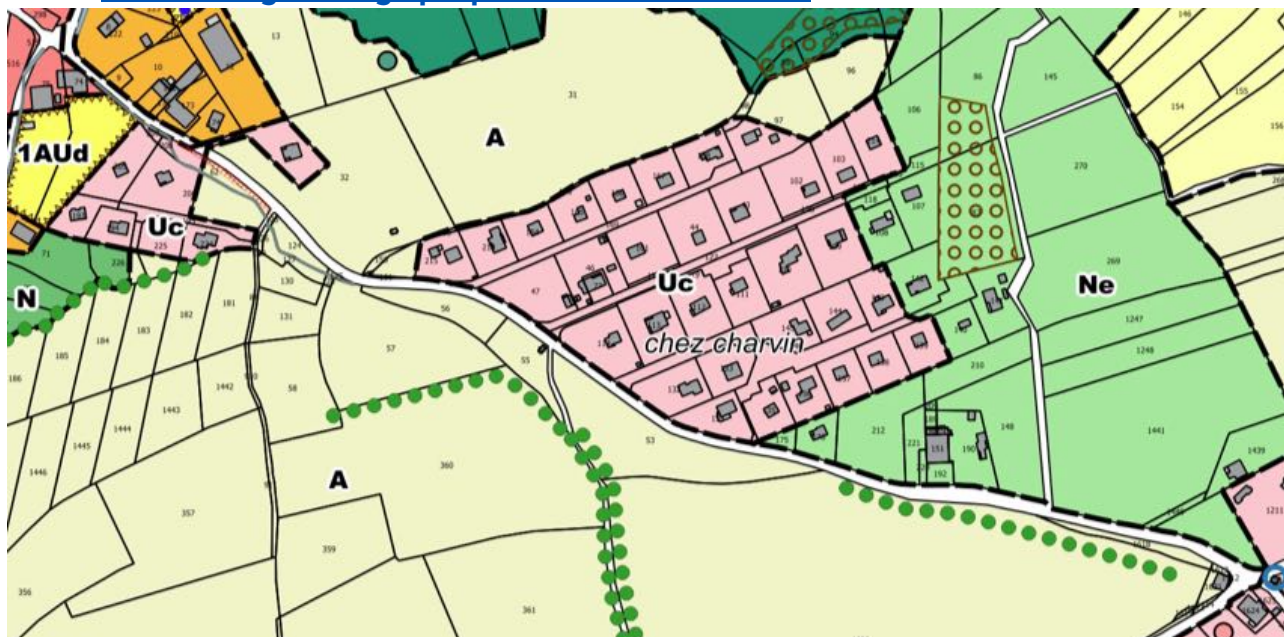
Justification

Il s'agit de créer un nouvel ER n°22 pour élargissement de la R.D.52 dite Route des Mollards afin de créer un cheminement pour piétons et cyclistes depuis le Carrefour de Praubert jusqu'au Chef-lieu côté Est de la route. L'ER prévoit une plateforme de 9m.

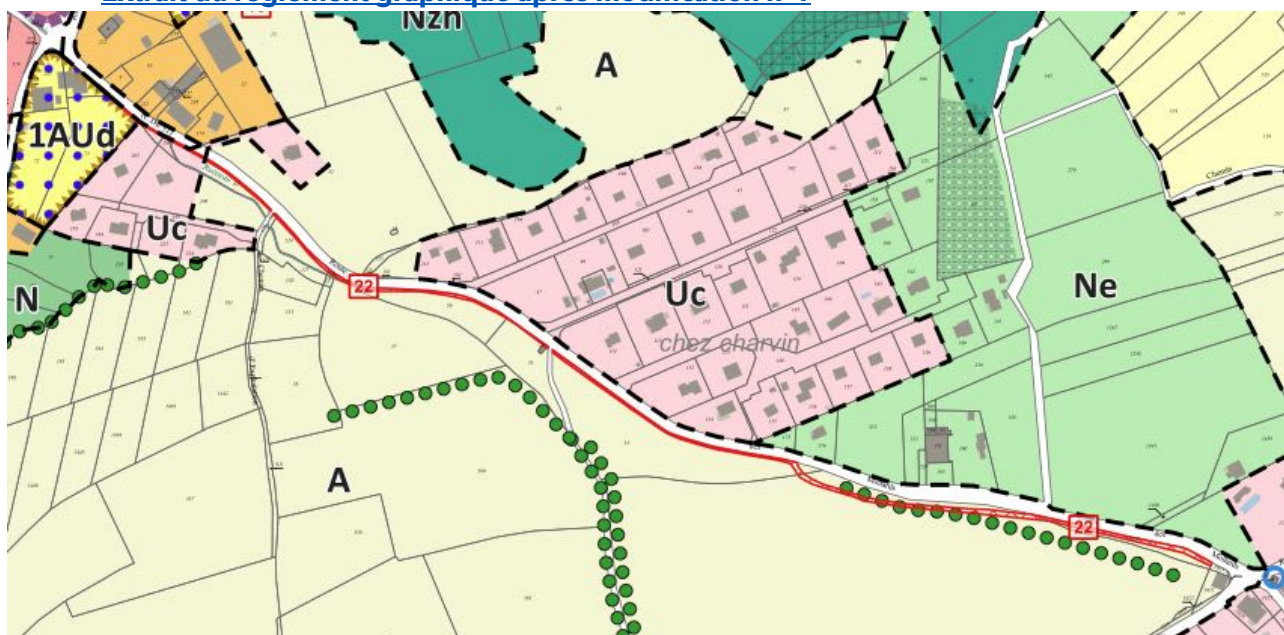
Dans le tènement 1620, l'ER contourne un boisement à préserver (un boisement de chênes), bien visible sur la photographie aérienne. On constate que la représentation au règlement graphique de la haie à préserver est approximative.



Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Extrait du règlement graphique après modification n°1



N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
22	Elargissement de la R.D.52 dite Route des Mollards pour créer un cheminement pour piétons et cyclistes depuis le Carrefour de Praubert jusqu'au Chef-lieu côté Ouest de la route, plateforme de 9m	Commune	1641 m ²

14. Création de l'Emplacement réservé n°23

Justification

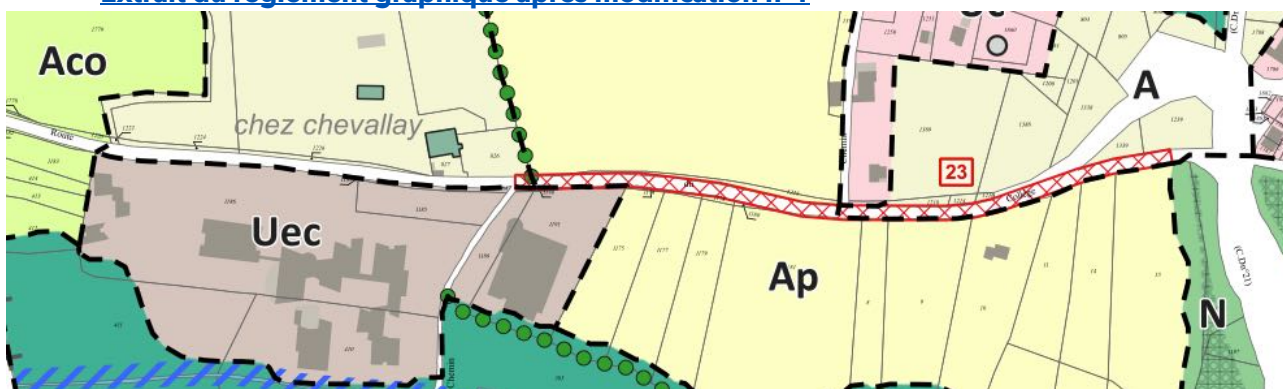
Dans le cadre du déploiement des modes actifs, l'ER23 permettra de sécuriser les déplacements en mode actif entre le giratoire D21/R52 et le collège qui se trouve en limite Ouest du territoire communal.



Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Extrait du règlement graphique après modification n°1



N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
23	Elargissement de la RD52 dite Route du Collège pour cheminement piéton, plateforme de 9m	Commune	3751 m²

15. Création de l'Emplacement réservé n°24

Justification

Du fait de l'évolution de la population, il est nécessaire de prévoir la réalisation de nouvelles aires pour la collecte des déchets. Dans le territoire intercommunal, la collecte est organisée par la réalisation de points d'apport volontaire.

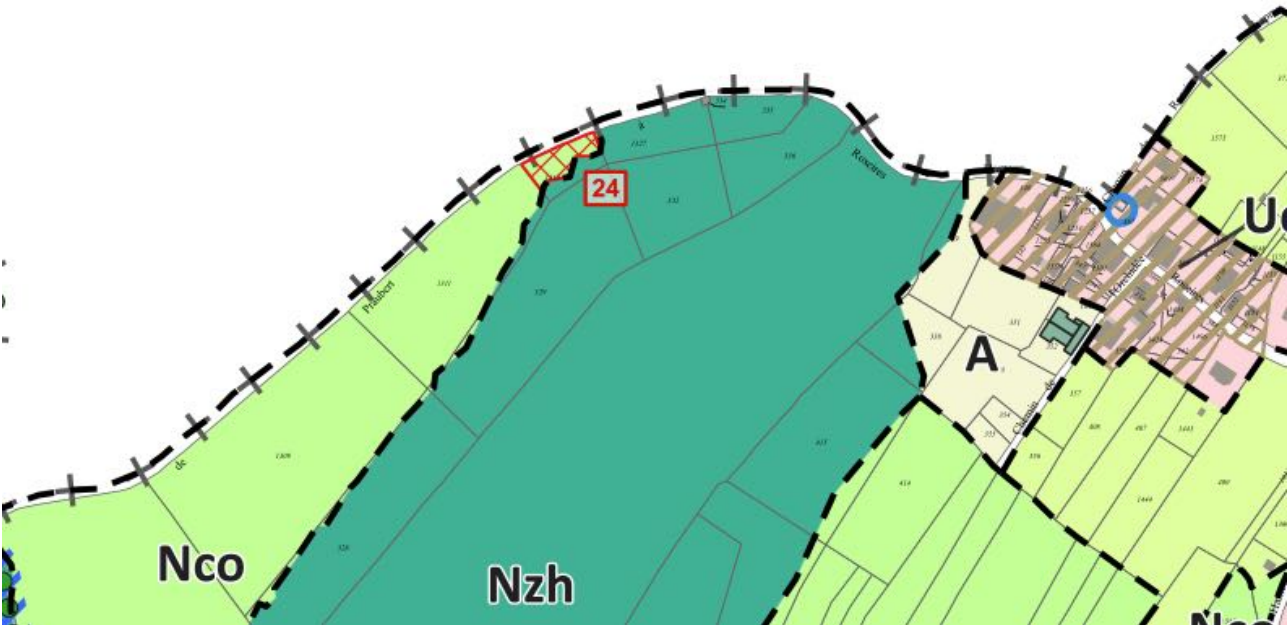
Ce nouveau PAV prendra place sur une partie du terrain réservé.



Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Extrait du règlement graphique après modification n°1



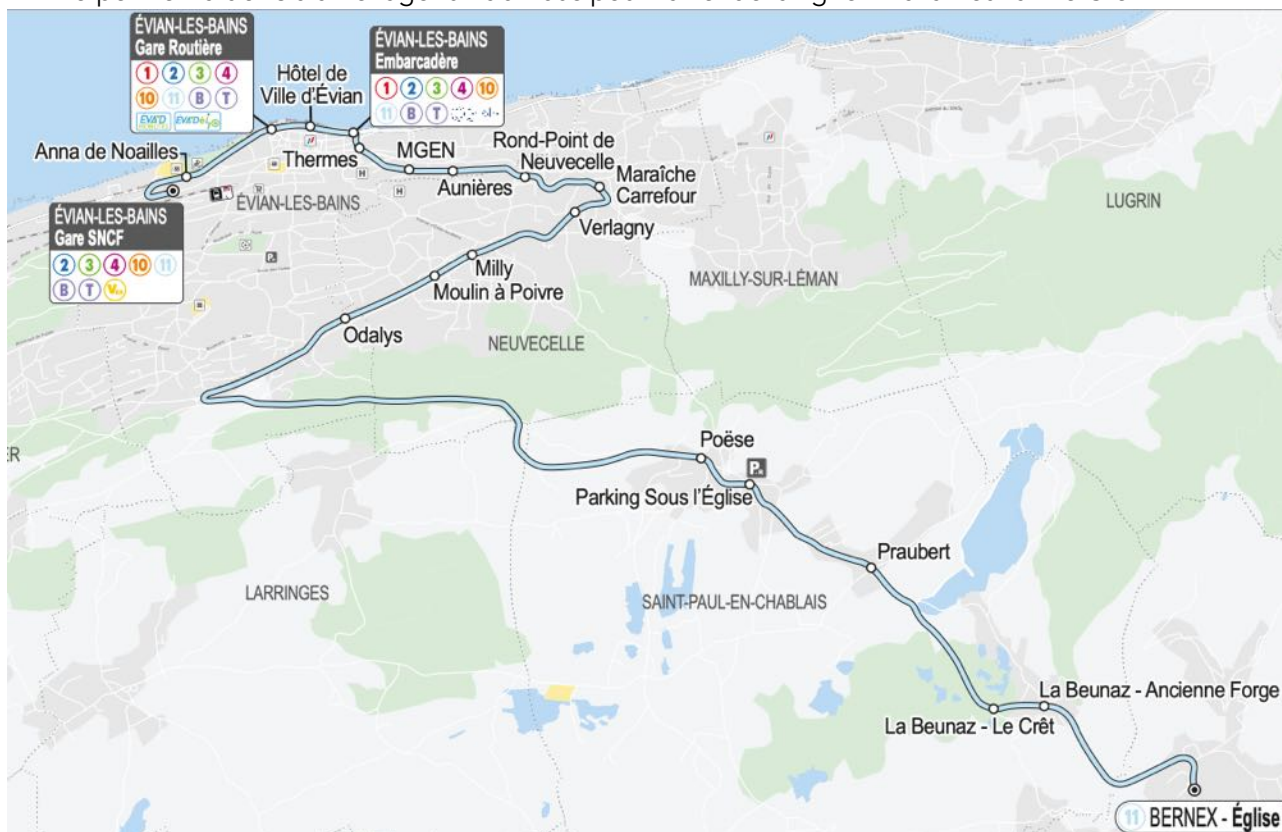
N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
24	Création d'un conteneur semi-enterré sur la parcelle B 1313 à Roseires	Commune	480 m ²

16. Création de l'Emplacement réservé n°25

Justification

Le hameau de la Beunaz est desservi par la ligne 11 des transports en commun de la CCPEVA (réseau EVAD). Il est donc nécessaire d'aménager les arrêts de bus et notamment de prévoir des abribus pour faciliter le recours à ce mode de transport quelle que soit la météo.

L'ER25 permettra donc d'aménager un abri bus pour l'arrêt de la ligne 11 à la Beunaz-Le Crêt.

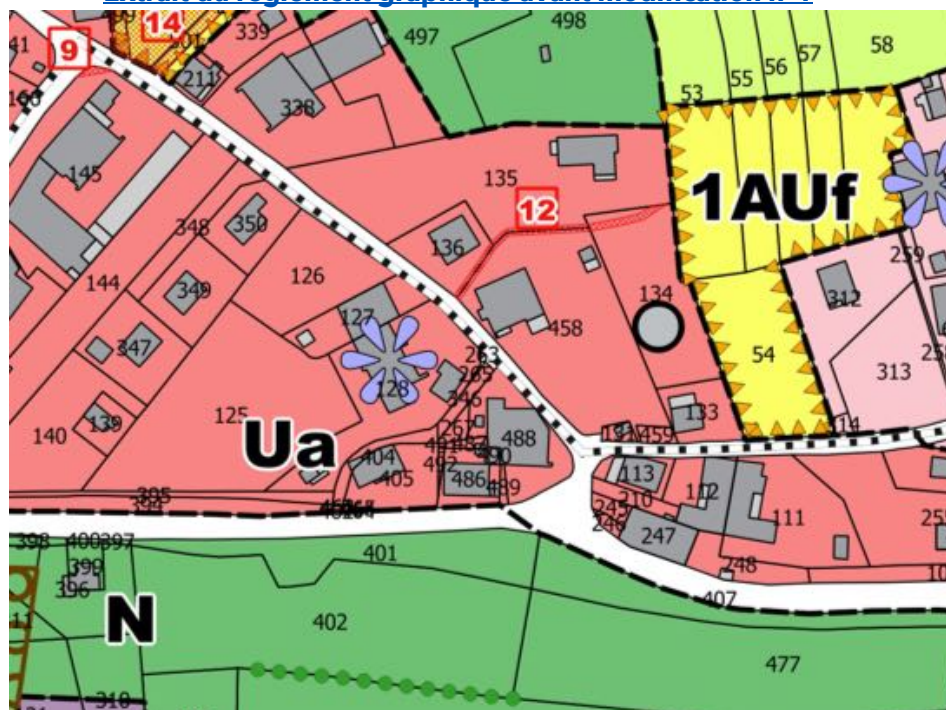


Plan de la ligne 11 du réseau EVAD

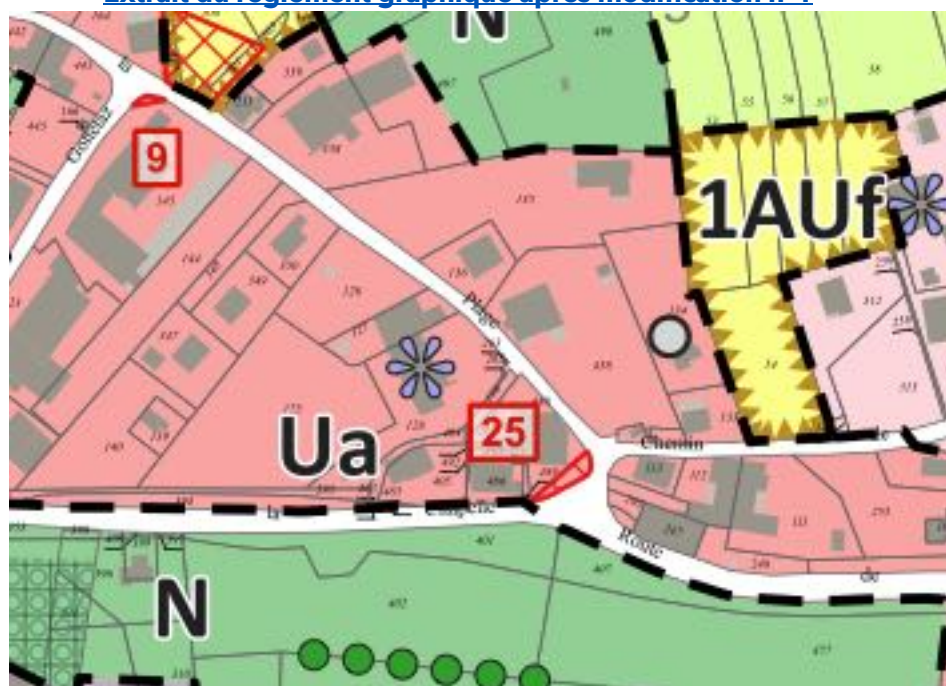


Localisation de l'ER25

Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Extrait du règlement graphique après modification n°1



N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
25	Création d'un abribus sur la parcelle AI 488	Commune	78 m²

17. Création de l'Emplacement réservé n°26

Justification

Le nouvel ER26 a pour objet l'élargissement de l'accès à la route des 4 Vents, élargissement du Chemin de Gollossy pour la sécurisation du Hameau de Lyonnet. Il est prévu une plateforme de 6m et élargissement de la sortie sur la route du Gavot.

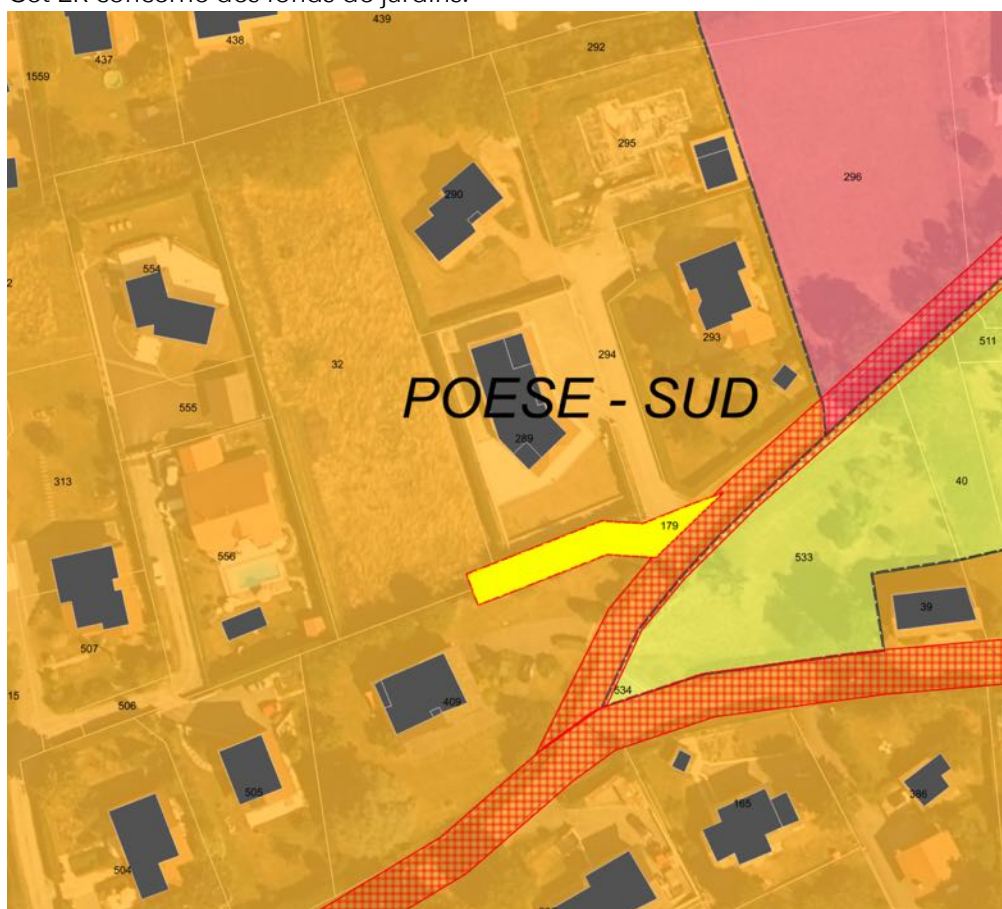


N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
26	Elargissement de l'accès à la route des 4 Vents, élargissement du Chemin de Golossy pour la sécurisation du Hameau du Lyonnet, plateforme de 6m et élargissement de la sortie sur la route du Gavot	Commune	491 m²

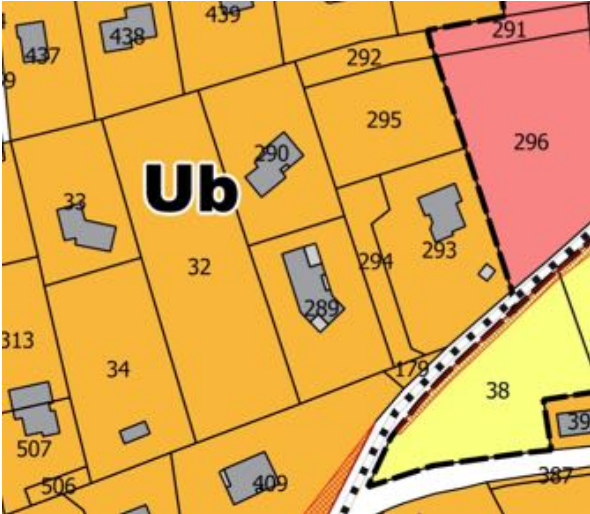
18. Création de l'Emplacement réservé n°27

Justification

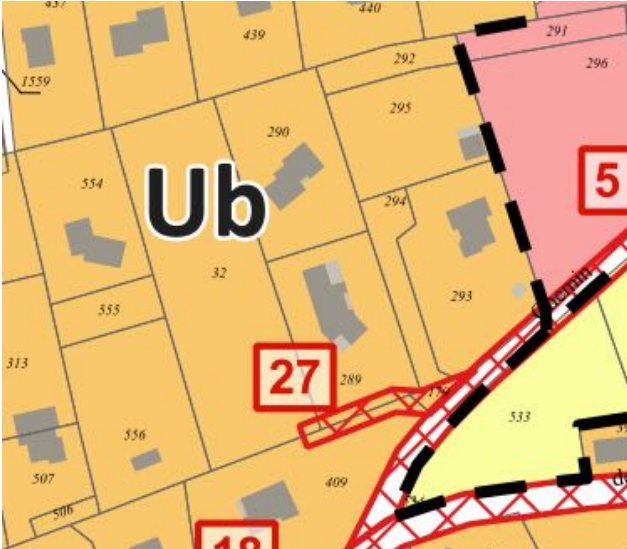
Ce nouvel ER permettre de créer un accès public à la parcelle AE32, qui se trouve actuellement enclavée. Cet ER concerne des fonds de jardins.



Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Extrait du règlement graphique après modification n°1



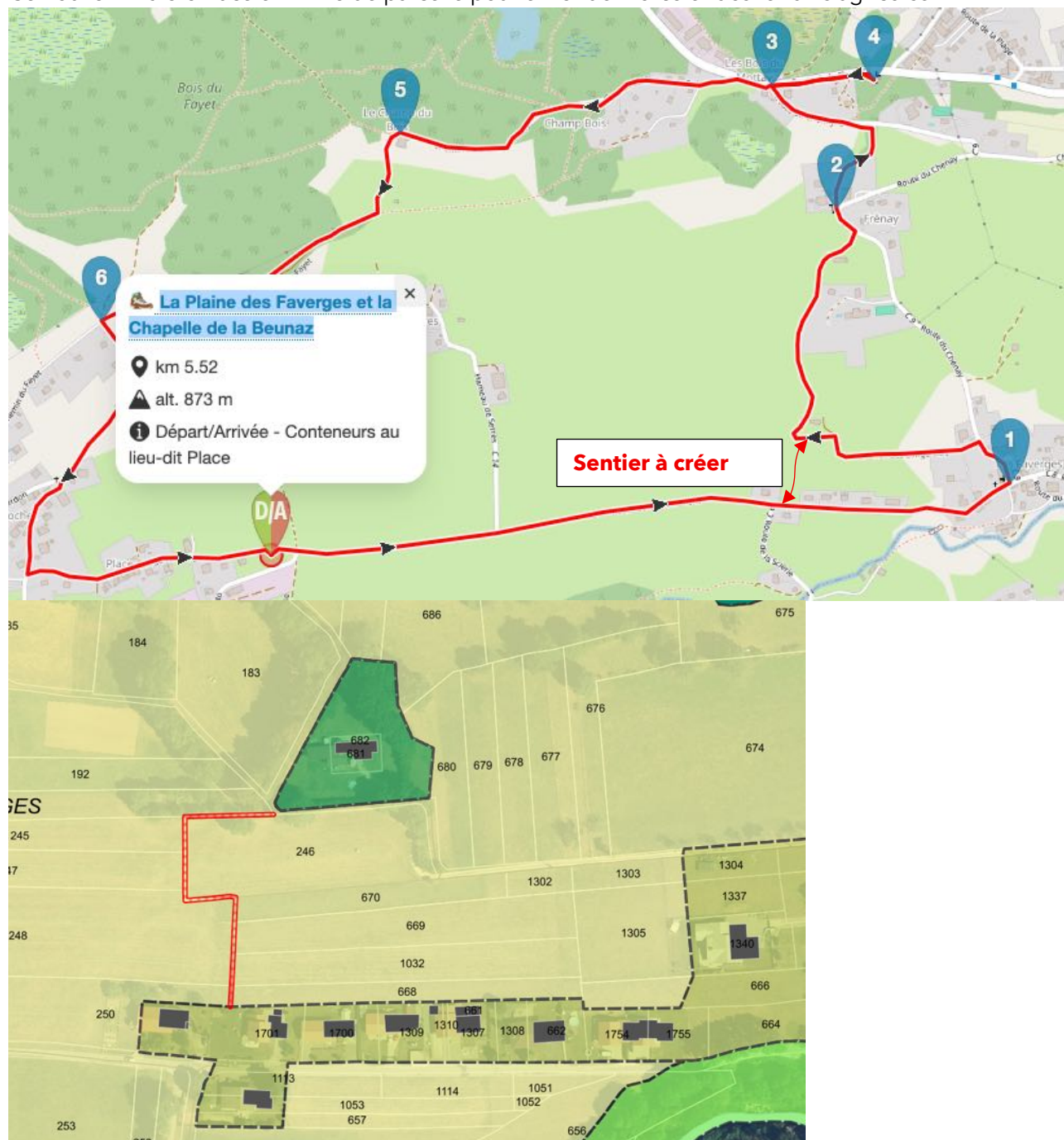
N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
27	Création d'un accès au terrain AE 32, plateforme de 6m sur les parcelles AE 289, AE 179 et AE 409	Commune	254 m ²

19. Création de l'Emplacement réservé n°28

Justification

Sur la boucle VTT de « La Plaine des Faverges et la Chapelle de la Beunaz », ce nouvel ER permettra de créer une variante plus courte du circuit et permettre d'éviter le hameau. L'ER permet la commune d'avoir la maîtrise foncière du terrain. S'agissant d'un sentier pour piétons et VTT, il n'y aura aucun aménagement spécifique ni aucun défrichement. Il s'agit pour la commune d'avoir la maîtrise foncière.

Ce nouvel ER a été tracé en limite de parcelle pour éviter de morceler des terrains agricoles.



Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Extrait du règlement graphique après modification n°1



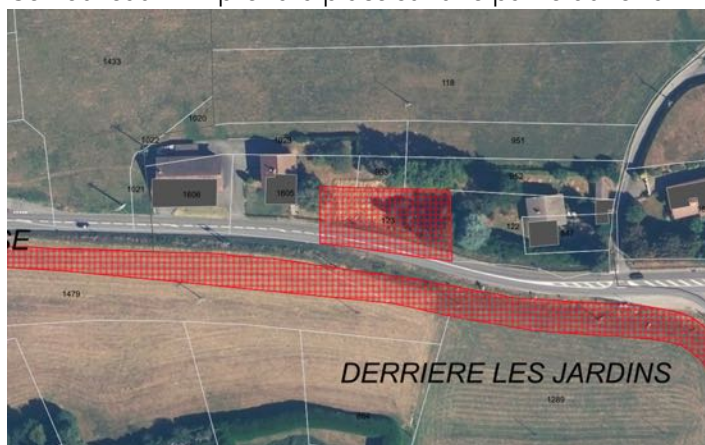
N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
28	Création d'un cheminement piéton et VTT de 2 m aux Faverges	Commune	328 m ²

20. Création de l'Emplacement réservé n°29

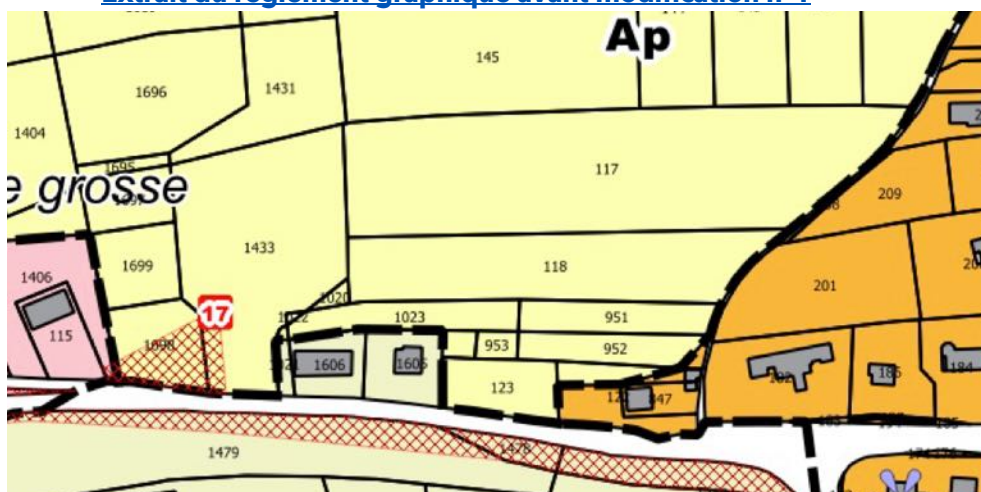
Justification

Du fait de l'évolution de la population, il est nécessaire de prévoir la réalisation de nouvelle aire pour la collecte des déchets. Dans le territoire intercommunal, la collecte est organisée par la réalisation de points d'apport volontaire. L'ER prend place sur un jardin d'agrément.

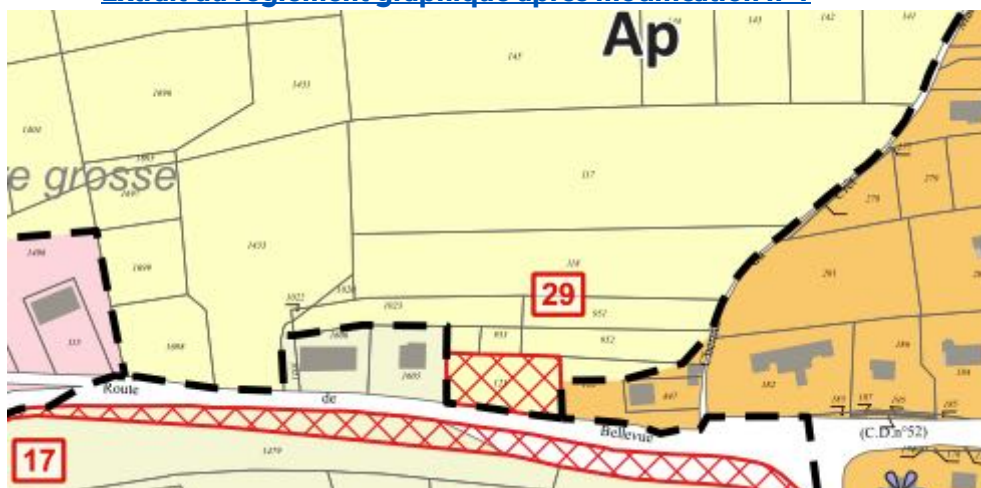
Ce nouveau PAV prendra place sur une partie du terrain réservé.



Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Extrait du règlement graphique après modification n°1



N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
29	Installation de conteneurs sur la parcelle A 34	Commune	1043 m²

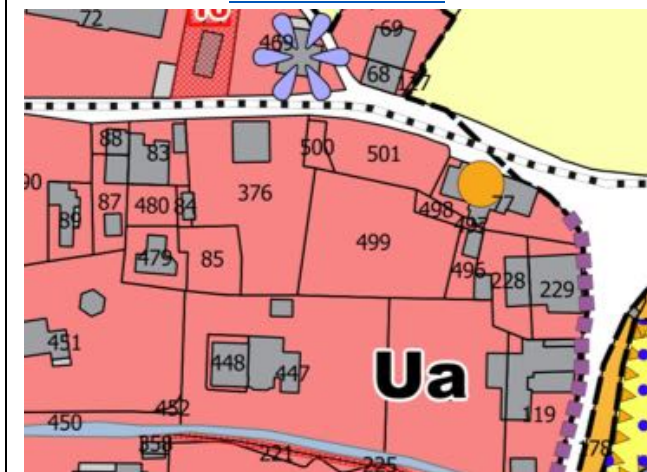
21. Création de l'Emplacement réservé n°30

Justification

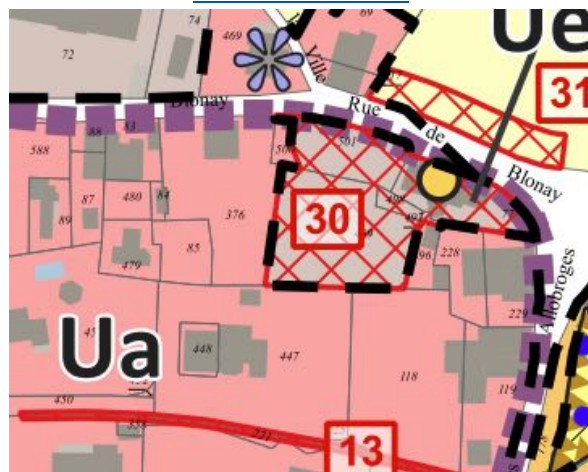
Comme évoqué dans le chapitre précédent, dans la mesure où le secteur du Château de Blonay et ses abords sont désormais classés en Ue pour permettre la restructuration du Château de Blonay et de ses bords (végétalisation, mise en accessibilité, parking paysager public), un emplacement réservé est nécessaire sur les parcelles qui ne sont pas maîtrisées par la commune.



Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Extrait du règlement graphique après modification n°1

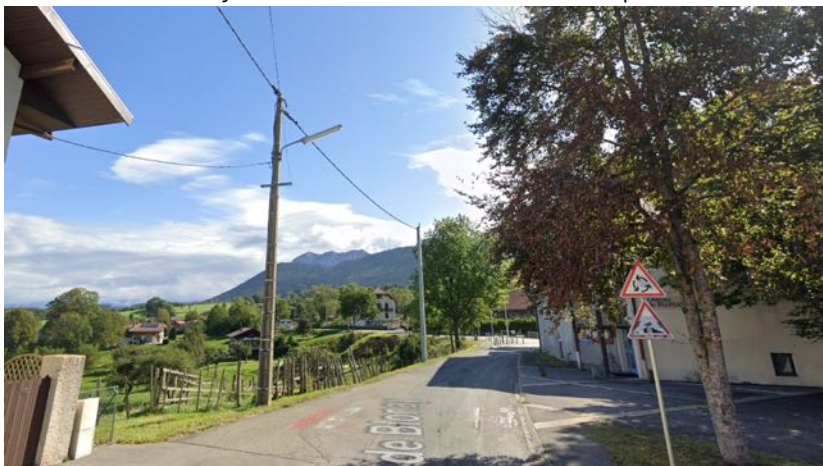


N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
30	Restructuration du Château de Blonay et de ses abords (végétalisation, mise en accessibilité, stationnement)	Commune	2406 m²

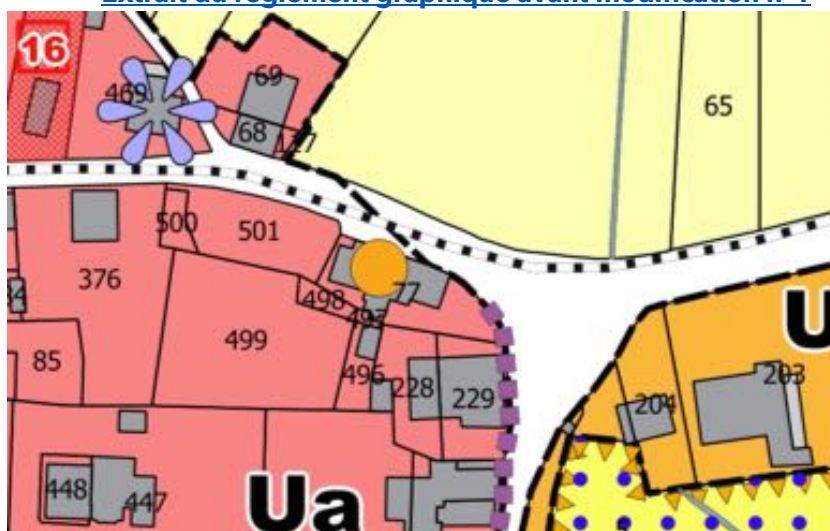
22. Création de l'Emplacement réservé n°31

Justification

La commune souhaite pouvoir réaliser une place / espace public pour mettre en valeur les abords du Château de Blonay. Pour cela un ER est nécessaire pour maîtriser le foncier de ce secteur.



Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Extrait du règlement graphique après modification n°1



N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
31	Création d'une place Rue de Blonay, en face du Château de Blonay	Commune	590 m ²

23. Tableau actualisé des emplacements réservés

Emplacements réservés			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise approximative
3	Aménagement d'une rue, plateforme de 6m à Pierre Grosse	Commune	307 m ²
4	Elargissement de la V.C dite route de Cumilly, plateforme de 9m	Commune	3935 m ²
5	Elargissement de la VC dite chemin Colaret (plateforme de 7m)	Commune	1799 m ²
6	Elargissement de la V.C dite chemin du Four à Pain (plateforme 7m)	Commune	1545 m ²
7	Elargissement de la R.D.52 et création dans le secteur Sur le Coeur direction Bernex d'un drain de récupération pour les fluides en cas d'accident afin d'empêcher la pollution des sources	Commune	8032 m ²
8	Elargissement de la V.C. dite de la Gottetaz (plateforme de 7m)	Commune	243 m ²
9	Aménagement du carrefour de la route de la plage et du chemin de la Gottetaz	Commune	14 m ²
10	Création d'un chemin carrossable non goudronné de 3m de large	Commune	173 m ²
11	Création d'un chemin piétonnier, plateforme 2m (Poëse)	Commune	212 m ²
13	Aménagement d'un chemin piétonnier, plateforme 2m (chef-lieu)	Commune	293 m ²
14	Aménagement d'une placette à la Gottetaz	Commune	535 m ²
15	Place à Lyonnet	Commune	21 m ²
17	Elargissement de la R.D.21	Commune	8180 m ²
18	Elargissement de la R.D 252 dite route de la Chaumière, plateforme de 8m, sur les deux côtés de la route, jusqu'à la parcelle AE 266	Commune	5485 m ²
19	Création d'un parking affecté à la zone touristique du lac de la Beunaz	Commune	1977 m ²
21	Création d'un cheminement piéton et VTT de 2 m Chez Bochet pour rejoindre le sentier de Bernex à Châtel	Commune	409 m ²
22	Elargissement de la R.D.52 dite Route des Mollards pour créer un cheminement pour piétons et cyclistes depuis le Carrefour de Praubert jusqu'au Chef-lieu côté Ouest de la route, plateforme de 9m	Commune	1641 m ²
23	Elargissement de la RD52 dite Route du Collège pour cheminement piéton, plateforme de 9m	Commune	3751 m ²
24	Création d'un conteneur semi-enterré sur la parcelle B 1313 à Roseires	Commune	480 m ²
25	Création d'un abribus sur la parcelle AI 488	Commune	78 m ²
26	Elargissement de l'accès à la route des 4 Vents, élargissement du Chemin de Golossy pour la sécurisation du Hameau du Lyonnet, plateforme de 6m et élargissement de la sortie sur la route du Gavot	Commune	491 m ²
27	Création d'un accès au terrain AE 32, plateforme de 6m sur les parcelles AE 289, AE 179 et AE 409	Commune	254 m ²
28	Création d'un cheminement piéton et VTT de 2 m aux Faverges	Commune	328 m ²
29	Installation de conteneurs sur la parcelle A 34	Commune	1043 m ²
30	Restructuration du Château de Blonay et de ses abords (végétalisation, mise en accessibilité, stationnement)	Commune	2406 m ²
31	Création d'une place Rue de Blonay, en face du Château de Blonay	Commune	590 m ²

IX. ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Évolution dans le cadre de la modification n°1 :

Ajout au règlement en **vert**

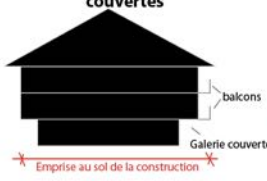
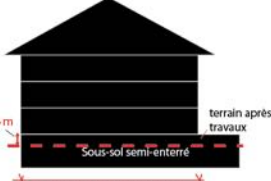
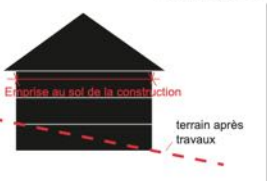
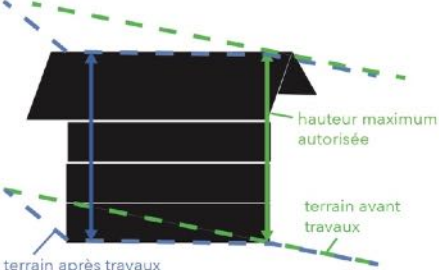
Suppression en **rouge barré**

1. Modification apportées au titre 1 du règlement « DISPOSITIONS JURIDIQUES ET DÉFINITIONS »

Article concerné	Disposition modifiée	Justifications
2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	Ajout : Toute démolition est soumise à permis de démolir.	En cohérence avec la délibération n°XXX du XXX, le règlement rappelle que toute démolition est soumise au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
ARTICLE 3 - DEFINITIONS	~~Emprise au sol : projection au sol d'un bâtiment non compris les terrasses, débords de toiture, piscine et parkings extérieurs.~~	Suppression de la définition d'emprise au sol car la notion est expliquée plus en détail dans le nouvel article 4 du titre I « MODALITÉS DE CALCULS » dans l'article 4-1 « modalités de calcul de l'emprise au sol ». De plus, il y a une 2 ^{de} définition d'emprise au sol des constructions dans les pages suivantes.
ARTICLE 3 - DEFINITIONS	Toiture d'aspect bac en acier : toiture réalisée avec des panneaux en tôle d'acier de faible épaisseur, nervuré ou plissé.	Ajout de la définition de « Toiture d'aspect bac en acier » car la notion est utilisée dans le règlement.
ARTICLE 3 - DEFINITIONS	Espace vert : Ce sont les espaces libres de construction qui doivent être végétalisés (pelouses et/ou plantations) ou faire l'objet d'un traitement paysager en totalité ou en partie. Ils participent à : • l'amélioration du cadre de vie pour éviter le « tout goudronné » • la diminution de la chaleur lors des canicules • l'amélioration de la qualité de l'air (certains végétaux captent des gaz, particules et métaux présents dans l'atmosphère) Ils peuvent être de jouissance privative, publics ou ouverts au public.	Ajout de la définition de « Espaces verts » car la notion est utilisée dans le règlement.
ARTICLE 3 - DEFINITIONS	~~Coefficient de pleine terre : Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le~~	Suppression de la définition de « Coefficient de pleine terre » car

	~~support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains~~	aucune règle ne traite de ce sujet. Cette définition est inutile au regard du règlement de PLU de la commune.
ARTICLE 3 - DEFINITIONS	Emprise au sol des constructions, coefficient d'emprise au sol (article 9) : ~~L'emprise au sol est la projection sur un plan horizontal du volume hors œuvre de la ou des constructions, y compris les annexes et les constructions partiellement enfouies.~~ L'emprise au sol est la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le coefficient d'emprise est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de terrain prise pour référence (terrain d'assiette du projet).	La définition de l'emprise au sol des constructions est reformulée selon une rédaction régulièrement rencontrée dans les règlements de PLU et en cohérence avec les modalités d'application de la règle.
ARTICLE 3 - DEFINITIONS	Hauteur maximale (article 10) : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire : ~~— à l'égout de toitures pour les constructions à toitures à pan,~~ — au faîtage pour les constructions à toitures à pans, ~~— au point le plus haut des acrotères les constructions à toitures terrasse. Le règlement introduit un point de mesure intermédiaire, la sablière définie comme suit : point de rencontre entre la toiture et le mur de structure.~~	La définition de la hauteur est reformulée puisque les toitures plates ou terrasses seront désormais interdites dans la commune. De plus la hauteur des constructions sera mesurée au faîtage pour les toitures à pans.
ARTICLE 3 - DEFINITIONS	Logement locatif social : ~~Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.351-2 du même code, la durée de celui-ci sera de 20 ans au minimum.~~ Logement locatif social pérenne : Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au	Le PLU utilise les termes proposés par les Services de l'État pour traiter des logements sociaux.

	titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux. Logements en accession sociale pérenne : Ce sont les logements dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique. Il s'agit en particulier des logements en Bail Réel Solidaire (BRS). Logement social pérenne : Le terme regroupe le logement locatif social pérenne et le logement en accession sociale pérenne.	
ARTICLE 4 - MODALITÉS DE CALCULS	<u>1/ MODALITÉS DE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL</u> 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 façades tels que éléments de modénature, marquises et débords de toitures ; 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, ...). - les piscines de toutes natures, les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini supérieure à 0,60 m. Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée. Sont exclus de l'emprise au sol : - les parties enterrées de la construction. - la partie des terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini n'excédant pas 0,60m. - 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 bahuts de clôture et de murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment. 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.	Il est apparu nécessaire de compléter le règlement pour expliquer la manière dont s'applique le coefficient d'emprise au sol.

	Cas des balcons et des galeries couvertes  Cas des sous-sol  Cas d'un auvent ou terrasse couverte  Cas d'un terrain en pente  Schémas explicatifs	
ARTICLE 4 - MODALITÉS DE CALCULS	2 MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation est définie comme la différence de niveau entre le faitage et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, et du terrain fini après travaux. <u>Le respect de la règle devra être assuré dans les deux situations (terrain existant avant travaux et terrain après travaux).</u> <u>Toutefois</u>, en cas d'anomalie topographique ponctuelle, cette dernière ne sera pas prise en compte : affaissement ou butte ponctuel. <u>Schéma illustratif non opposable</u>  Sont exclues du calcul de la hauteur : - Les installations techniques tels que les édicules, les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, à la sécurité (garde-corps et les attiques), les cabines d'ascenseurs et	Il est apparu nécessaire de compléter le règlement pour expliquer la manière dont s'appliquent la règle de hauteur des constructions.

	autres superstructures. Ils peuvent dépasser le volume issu de l'application des règles de hauteur et de pente de toiture dans la limite de 1 m et sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration - Les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains.	
ARTICLE 5 - ACRONYMES ET SIGLES	ABF : Architecte des Bâtiments de France BBC : Bâtiment Basse Consommation CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers CES : Coefficient d'Emprise au Sol CU : Code de l'Urbanisme DP : Déclaration Préalable DPU : Droit de Préemption Urbain DUP : Déclaration d'Utilité Publique EBC : Espaces Boisés Classés ER : Emplacement Réservé ERP : Etablissement Recevant du Public ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement NGF : Nivellement Général de la France OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation PA : Permis d'Aménager PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables PC : Permis de Construire PD : Permis de Démolir PLU : Plan Local d'Urbanisme PMR : Personne à mobilité réduite PPA : Personnes Publiques Associées PUP : Projet Urbain Partenarial SAU : Surface Agricole Utile SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux SP ou SdP : Surface de Plancher SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique TA : Taxe d'Aménagement TVB : Trame Verte et Bleue TN : Terrain Naturel TE : Terrain Excavé TF : Terrain Fini	Ajout d'un nouvel article 5 avec la liste des acronymes et sigles et leurs significations.

2. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ARTICLES 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zones concernées	Disposition modifiée	Justifications
UA UB UC UE UT UX 1AU A	Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après : L'installation de conteneurs de transport et de stockage	Il est précisé qu'il est interdit d'installer des conteneurs de transport et de stockage.

3. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ARTICLES 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Zones concernées	Disposition modifiée	Justifications
UA UB UC 1AU	Mixité sociale Une servitude de mixité sociale est instituée sur toute la zone en vertu de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en vertu de laquelle : 1° en cas d'opération ou de programme de logements aboutissant à la réalisation de 8 logements et plus sur une même unité foncière non encore bâtie, un taux de 25 % de ces logements doit être destiné à des logements sociaux pérennes ; 2° en cas d'opération aboutissant à porter le nombre de logements à 8 logements et plus sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie, un taux de 25 % de l'ensemble de ces logements doit être destiné à des logements sociaux pérennes . - Dans les secteurs de mixité sociale définis sur le règlement graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements comportent 25% de logements sociaux pérennes. Le % de logements sociaux s'entend en nombre de logements et en surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.	Une règle de mixité sociale est introduite pour rendre le PLU plus compatible avec le SCoT qui exige la réalisation de logements sociaux. Il est retenu un taux de 25% de logements sociaux pérennes (locatifs sociaux + BRS)
UC	2.2 -Travaux sur le bâti existant Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites	Dans la mesure où il s'agit de changement de destination en zone urbaine, il n'y a pas lieu d'encadrer spécifiquement la surface de plancher qui peut être

	règles ou qui sont sans effet à leur égard, ou rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité (mise aux normes). Toute construction traditionnelle et tout bâtiment agricole désaffecté, identifiés au plan de zonage, et dont la sauvegarde est souhaitable, peut être affecté au logement et/ou de service à condition que : ~~la Surface de Plancher existante et créée s'inscrive dans l'enveloppe du volume existant, dans la limite maximale de 250 m² de S.P.~~ - le changement de destination n'apporte aucune gêne et ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'activité agricole ou au caractère naturel des espaces environnants, - son volume et ses murs extérieurs sont conservés, à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture, - elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée, - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques, - le cas échéant, une filière d'assainissement non collective, répondant aux besoins et conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU soit réalisée, - le bâtiment à réhabiliter est situé à plus de 50 ou 100m. de bâtiments agricoles existants sauf dérogation prévue à l'article L.111.3 du code rural.	réhabiliter tant que les autres conditions sont respectées, notamment que le volume et les murs extérieurs sont conservés.
1AU	<u>II - Conditions d'ouverture à l'urbanisation</u> Les secteurs 1AU indicés font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et devront être compatibles avec celle-ci II.1 - Les secteurs 1AU « b » et « d » Les autres secteurs 1AU indicés ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement telle que définie par le Code de l'Urbanisme, qui doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone et doit présenter les caractères suivants : - Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions. - Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée,	La possibilité d'une construction isolée en zone 1AUb ou 1AUd est supprimée. En effet, l'intérêt des zones 1AU est d'imposer un aménagement d'ensemble garantissant un projet cohérent à l'échelle de la zone. Les dispositions relatives à la mixité sociale sont supprimées dans ce paragraphe puisqu'un nouveau paragraphe dédié à la mixité sociale a été ajouté et concerne les

	ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe. - Être compatible avec les principes développés dans les orientations d'aménagement et de programmation - L'urbanisation des secteurs soumis à OAP doit faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de l'OAP. La réalisation des travaux peut être réalisée en tranches. ~~- Proposer une offre de logement locatif social, calculé sur l'ensemble des logements créés, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Si l'application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi par excès au nombre entier le plus proche.~~ ~~En 1Aub : 20% de la totalité du programme de logements~~ ~~En 1Auc : 15% de la totalité du programme de logements~~ ~~Toutefois, une construction peut être autorisée dans la mesure où elle ne compromet pas la mise en œuvre des orientations d'aménagement et où elle est suffisamment desservie par les équipements internes à la zone prévus par le règlement et les orientations d'aménagement.~~	projets de manière plus globale.
Secteur Aco & Secteur A	(...) 1.2.2 - Travaux sur le bâti existant Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus, la gestion des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone est soumise aux conditions suivantes. <u>2.2.1 - pour les extensions :</u> Une seule demande d'extension pourra être autorisée, dans la limite maximale de 30m² de surface de plancher dans les conditions suivantes : - La surface de l'extension ne dépasse pas 25% de la surface de la construction existante - tant avant travaux - La surface totale de la construction après travaux ne dépasse pas 170m² de surface de plancher - L'extension n'est pas autorisée si le bâtiment à usage d'habitation est situé en zone Urbaine ou A Urbaniser. <u>2.2.2 - Pour les annexes :</u> Il est fixé une limite de 2 annexes par propriété, hors piscine (existantes ou à créer). Chacune d'elle : - ne pourra excéder 25m² d'emprise au sol - ne pourra représenter plus de 15% de la surface de	Concernant les constructions existantes en secteur Aco ou en A, il est précisé qu'il n'est pas possible de réaliser en secteur Aco ou A, l'extension d'une construction qui se trouverait en zone U ou AU. Dans ce secteur, sont seules possibles les extensions de constructions qui se trouvent en totalité en secteur Aco ou A. L'implantation des annexes est précisée notamment la distance de 10 m maximum, entre annexe et construction

	plancher totale de la construction principale existante. - ne pourra être éloigné de plus de 10 m de la construction principale mesuré au nu du mur. - n'est pas autorisée si le bâtiment à usage d'habitation est situé en zone Urbaine ou A Urbaniser. Les règles relatives aux annexes (emprise, surface, distance par rapport à la construction principale...) s'appliquent aux piscines. 2.2.3 - Pour les autres constructions régulièrement édifiées, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.	principale, se mesure au nu du mur. De plus, il est précisé que la même clause que pour les extensions à savoir que les annexes ne peuvent être admise en Aco ou A que si la construction est en Aco ou A ; Si la construction est en U ou AU, et en limite de secteur Aco ou A, l'annexe ne peut pas être édifiée en Aco ou A.
Secteur Ap	II.2.2 - Travaux sur le bâti existant Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus, la gestion des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone est soumise aux conditions suivantes. 2.2.1 - pour les extensions : Une seule demande d'extension pourra être autorisée, dans la limite maximale de 30m² de surface de plancher dans les conditions suivantes : - La surface de l'extension ne dépasse pas 25% de la surface de la construction existante avant travaux - La surface totale de la construction après travaux ne dépasse pas 170m² de surface de plancher L'extension n'est pas autorisée si le bâtiment à usage d'habitation est situé en zone Urbaine ou A urbaniser. 2.2.2 - Pour les autres constructions régulièrement édifiées, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone. 2.2.3 - Pour les annexes : Il est fixé une limite de 1 annexe par propriété, hors piscine (existante ou à créer). Elle ne pourra : - o Excéder 25m² d'emprise au sol - o Représenter plus de 15% de la surface de plancher totale de la construction principale existante - o Être éloignée de plus de 10m de la construction principale mesurés au nu du mur - o Être autorisée si le bâtiment à usage d'habitation est situé en zone Urbaine ou A urbaniser. Les règles relatives aux annexes (emprise, surface, distance par rapport à la construction principale...) s'appliquent aux piscines.	Pour les extensions, mêmes justifications que pour les secteurs A & Aco. Le règlement du secteur Ap était muet concernant les annexes. Du fait de l'enjeu paysager de ces secteurs, il ne peut être admis qu'une seule annexe. Les conditions d'implantation de cette annexe seront les mêmes que pour le secteur Aco.
Secteur Nco	IV.2.2 - Travaux sur le bâti existant	

4. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ARTICLES 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Zones concernées	Disposition modifiée	Justifications
UA UB UC UE UT UX 2AU 1AU 1AUx A N	3-1- Accès (...) Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. Les accès débouchant sur la voirie publique sont limités à un par propriété. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.	Le règlement est complété pour introduire des restrictions quant à la prise en compte de la sécurité des accès, au nombre des accès ou au positionnement de ces accès.

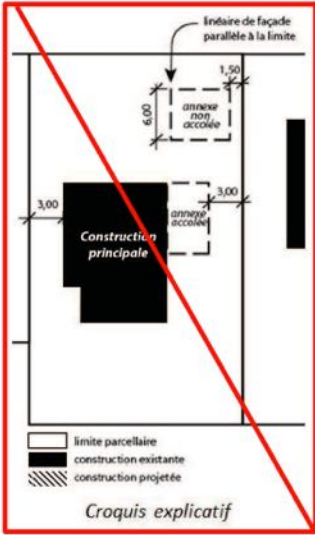
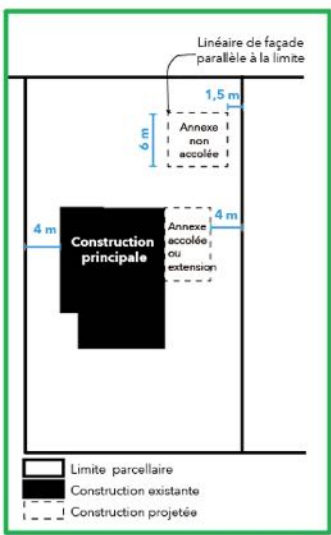
5. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ARTICLES 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Zones concernées	Disposition modifiée	Justifications
UA UB UC UE UT UX 1AU 1AUx A N	4.2- Assainissement (...) 4.2.2- Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure, selon les résultats de l'étude de sol. Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure : - leur collecte, - leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent, - leur rétention, - le rejet des canalisations de surverse et de débit de fuite. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.	Afin de prévenir les risques d'inondation, de surcharge des réseaux et de dégradation des milieux aquatiques, il est nécessaire que chaque projet assure une gestion adaptée des eaux pluviales. La règle imposant que les aménagements garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure et en fonction de l'étude de sol, permet d'intégrer des solutions de gestion durable (infiltration, rétention, dispositifs paysagers). Elle participe pleinement aux objectifs du PADD en matière de préservation de l'environnement et de protection contre les risques.

6. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ARTICLES 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Zones concernées	Disposition modifiée	Justifications
UB UC UE UX 2AU 1AU 1AUx	<u>6.1- Règles</u> Les constructions doivent respecter un recul minimum de : - 5m par rapport aux limites d'emprise des routes départementales sans pouvoir être inférieur à 8 m par rapport à l'axe des routes départementales. - 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.	Il est ajouté une règle de recul par rapport aux limites d'emprise des routes départementales car une règle vis-à-vis de l'axe des routes est difficile à appliquer. En effet, l'axe des routes n'est pas clairement identifié.
UT	<u>6.1 - Règles</u> Les constructions doivent respecter un recul minimum de : - 5 m par rapport aux limites d'emprise des routes départementales sans pouvoir être inférieur à 8 m par rapport à l'axe des routes départementales. - 3 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer. - 2 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer, dans le cas de constructions en souterrain.	Idem justification précédente.
UA UB UC UT	<u>6.2- Cas particuliers</u> (...) <u>6.2.2- Autres cas</u> L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée : - pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif. - dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. - dans le cas de constructions en souterrain. - dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite. - dans le cas d'un alignement existant. Les entrées de garage s'implanteront avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques.	Il est ajouté un cas de figure dans lequel l'implantation jusqu'en limite est autorisée. Il s'agit du cas où un alignement existe dans les zones déjà urbanisées.

7. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ARTICLES 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

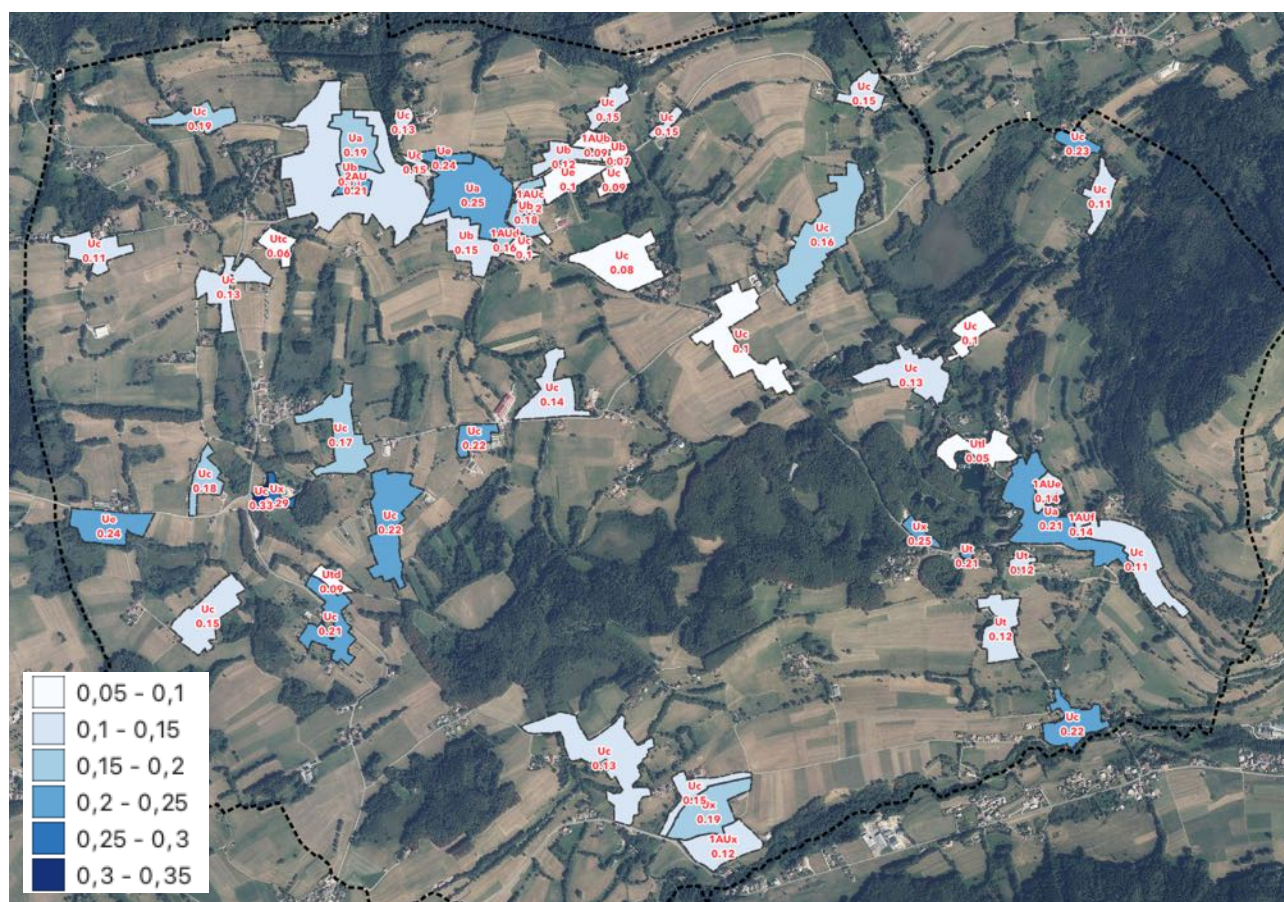
Zones concernées	Disposition modifiée	Justifications
UB	7.1 - Implantations ~~Si la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la~~ La distance compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.	La commune ne souhaite pas permettre les implantations en limite séparatives en zone UB, qui reste une zone de moyenne densité.
UB UC	7.3 - Cas particuliers 7.3.1 - Des implantations différentes que celles définies ci-dessus sont autorisées en cas de travaux sur le bâti existant régulièrement édifié. 7.3.2 - Pour les constructions enterrées, l'implantation jusqu'en limite de propriété est autorisée. 7.3.3 - Pour les annexes non accolées, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché peut être de 1,5 m. aux conditions cumulatives suivantes : - une seule demande par tènement - le linéaire cumulé de façade parallèle à la limite n'excède pas 6 m.   <i>Croquis explicatif</i>	Le schéma est corrigé car il ne correspondait aux règles écrites.

8. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ARTICLES 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Zones concernées	Disposition modifiée	Justifications
UA UT 1AU	Les débords de toiture jusqu'à 1,20 m par rapport au nu de la façade ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article. L'implantation des constructions et annexes, les unes par rapport aux autres, doit respecter un recul minimum de 1,50 m.	La modalité d'application de la règle vis-à-vis des débords de toit est ajoutée aux articles 8 des zones ; cette disposition est présente dans les articles 6 et 7 mais avait été oublié aux articles 8.
UB UC	Les débords de toiture jusqu'à 1,20 m par rapport au nu de la façade ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article. Si elles ne sont pas accolées, l'implantation des constructions et annexes, les unes par rapport aux autres, doit respecter un recul minimum de 1,50 m.	

9. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ARTICLES 9 - EMPRISE AU SOL

Une analyse des CES observé par zone du PLU a été réalisé. Les résultats sont présentés dans la carte ci-dessous.

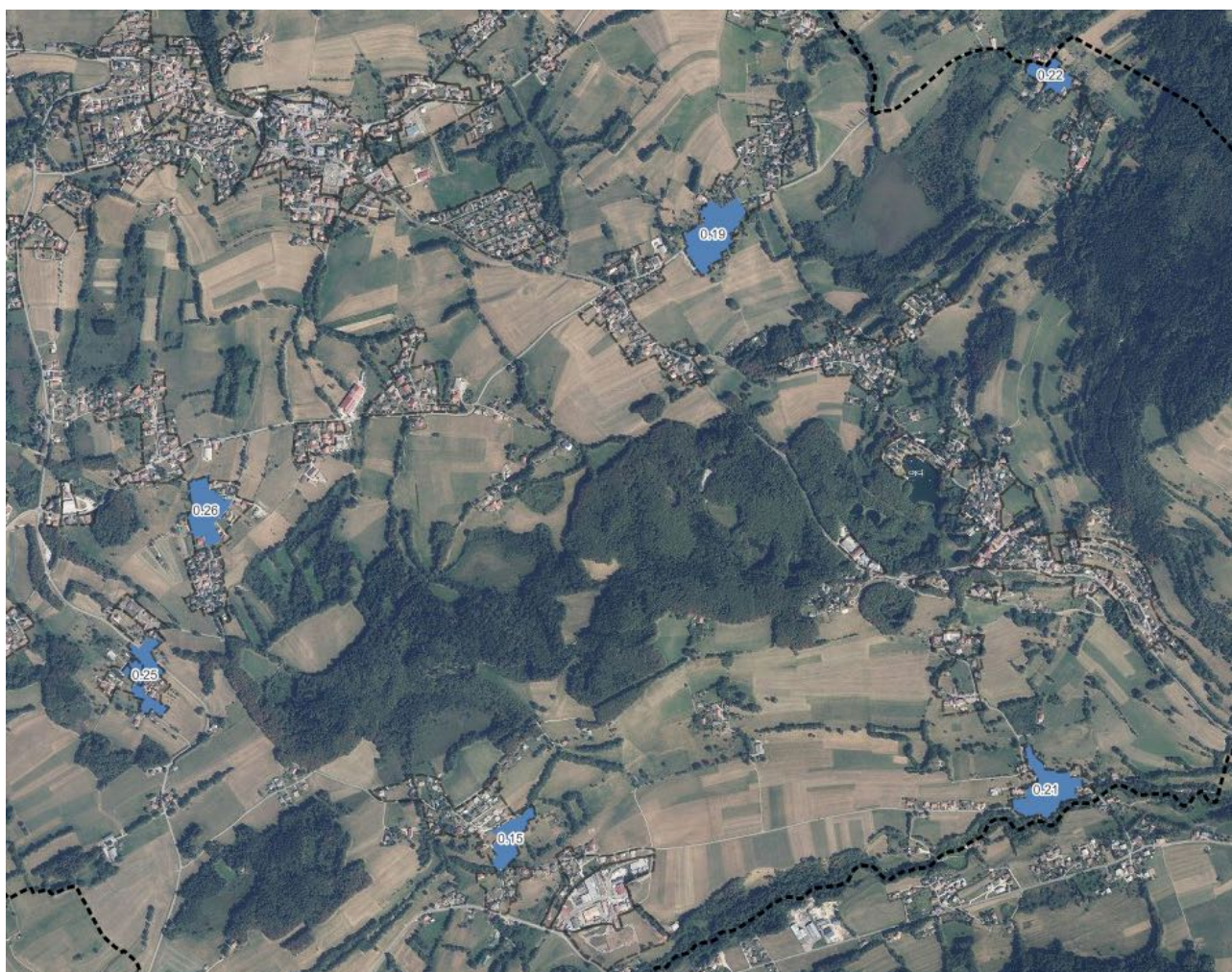


Carte des CES observés par zone

En zone UA, les CES observés, à l'échelle de chaque zone UA, varient de 0,19 à 0,25.

En zone UB, ces CES varient de 0,07 à 0,18.

Enfin en zone UC les CES constatés s'étendent entre 0,08 et 0,33. Toutefois, la carte ci-dessous montre que les CES les plus forts observés en zone UC correspondant aux cœurs de hameaux.



CES dans les cœurs de hameaux classés UC.

Zones concernées	Disposition modifiée	Justifications
UA	~~Sans objet.~~ 9.0 - Généralités Les dispositions ci-dessous ne concernent pas : - le sous-sol enterré - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif - les travaux sur les constructions existantes 9.1 - Règle générale Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,3.	La carte ci-dessus a montré que les CES observés varient de 0,19 à 0,25 en zone UA. Cette zone a vocation à recevoir de la mixité des fonctions et une certaine densité. Dans le règlement en vigueur il n'y a aucun CES et seulement 15% d'espaces verts. Aussi la densification peut être très importante. Pour encadrer cette densification et conserver l'esprit du village, il est proposé de fixer un CES maximum à 0,30 en zone UA ce qui permet de répondre à l'objectif du PADD.

UB	9.1 - Règle générale Le coefficient d'emprise au sol maximal est de ~~0,7~~ 0,25.	En zone UB, ces CES observés varient de 0,07 à 0,18. Aussi pour permettre une évolution des constructions existantes et une densification raisonnée des dernières dents creuse le CES de la zone UB est abaissé à 0,25. Le CES actuellement fixé à 0,7 est source d'une densification non contrôlée. Le CES de 0,25 permet la réalisation de petits collectifs et de logements intermédiaires.
UC	9.1 - Règle générale Le coefficient d'emprise au sol maximal est de ~~0,3~~ 0,15. Toutefois dans les cœurs de hameaux définis au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le CES maximal est de 0,20.	Les hameaux présentent des CES observés variables. Les cœurs de hameaux présentent des CES autour de 0,15 à 0,26 alors que les secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire sont dans une tranche 0,08 à 0,15. Ainsi le règlement distinguera désormais un CES limité à 0,15 pour les zones UC avec un CES à 0,20 pour les cœurs de hameaux définis au titre de l'article L151-19.
1AU	9.1 - Règle générale Le coefficient d'emprise au sol maximal est de : - Pour les secteurs 1AU « e », « f » : ~~0,5~~ 0,20 - Pour les secteurs 1AU « b », « c », « d » : ~~0,7~~ 0,25	Les zones 1AUe et 1AUf se situent à la Beunaz, dans un secteur résidentiel peu dense. Les OAP demandent une densité de 25 logt/ha pour la zone 1AUe et de 20 logt/ha pour la zone 1AUf ; aussi un CES de 0,20 est suffisant pour admettre des logements individuels ou groupés. Les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd se trouvent au chef-lieu, en prolongement des zones UB, avec des densités comprises entre 30 et 40 logt/ha. Dans ces secteurs, les OAP privilégient des formes de logements collectifs et intermédiaires. Le CES de 0,25 est donc adapté à cette typologie de constructions.

10. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ARTICLES 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zones concernées	Disposition modifiée	Justifications
UA	10.1 - Hauteur maximale - La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 m et la différence de hauteur, en tout point, mesurée sur sablière et le point du ~~terrain existant avant travaux et du terrain fini après travaux~~ ~~terrain naturel~~ situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 10 m. - La hauteur maximale au faîtage des annexes non accolées est fixée à 4,5 m.	Pour éviter les mouvements de terrain, la règle de hauteur est désormais calculée à la fois par rapport au terrain avant travaux et au terrain fini après travaux. De plus la notion des terrains naturel est remplacée par terrain avant travaux car il est rare de rencontrer un terrain naturel en zone U du PLU U
UB 2AU	10.1 - Hauteur maximale 10.1.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m et la différence de hauteur, en tout point, mesurée sur sablière et le point du ~~terrain existant avant travaux et du terrain fini après travaux~~ ~~terrain naturel~~ situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 m. 10.1.2 - La hauteur maximale au faîtage des annexes non accolées est fixée à 4,5 m.	
UC	10.1 - Hauteur maximale 10.1.1- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m. et la différence de hauteur, en tout point, mesurée sur sablière et le point du ~~terrain existant avant travaux et du terrain fini après travaux~~ ~~terrain naturel~~ situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 7m. 10.1.2- La hauteur maximale au faîtage des annexes non accolées est fixée à 4,5 m.	
UE	10.1 - Hauteur maximale En UE et UEc : La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 m et la différence de hauteur, en tout point, mesurée sur sablière et le point du ~~terrain existant avant travaux et du terrain fini après travaux~~ ~~terrain naturel~~ situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 10m.	
UT	10.1 - Hauteur maximale 10.1.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à : - Zone UT 11 m. et la différence de hauteur, en tout point, mesurée sur sablière et le point du ~~terrain existant avant travaux et du terrain fini après travaux~~ ~~terrain naturel~~ situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 m. - Secteurs UTc, UTd et UTI 9 m. et la différence de hauteur mesurée sur sablière et le point du ~~terrain existant avant travaux et du terrain fini après travaux~~ ~~terrain naturel~~ situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 7 m. 10.1.2 - La hauteur maximale au faîtage des annexes non accolées est fixée à 4,5 m.	

UA UB UC UT	10.x - Cas particuliers Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1 m pour les constructions principales (hors annexes). Pour les bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19, la hauteur initiale sera respectée. En cas de travaux permettant de restaurer l'aspect initial de l'édifice (établi sur une base documentaire), une hauteur différente pourra être admise.	Dans les cas particuliers, il est admis une dérogation de 1 m supplémentaire quand la pente du terrain est supérieure à 15%.
UX 1AUX	10.1 - Hauteur maximale 10.1.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m. sous réserve de l'article 7. Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1 m pour les constructions principales (hors annexes).	
1AU	10.1 - Hauteur maximale 10.1.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à : - Pour les secteurs 1AU « e », « f » : 9 m et la différence de hauteur, en tout point, mesurée sur sablière et le point du terrain existant avant travaux et du terrain fini après travaux ~~terrain naturel~~ situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 7 m. - Pour les secteurs 1AU « b », « c » : 11 m et la différence de hauteur, en tout point, mesurée sur sablière et le point du terrain existant avant travaux et du terrain fini après travaux ~~terrain naturel~~ situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 m. - Pour le secteur 1AU « d » : 14 m et la différence de hauteur, en tout point, mesurée sur sablière et le point du terrain existant avant travaux et du terrain fini après travaux ~~terrain naturel~~ situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 12 m. Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1 m pour les constructions principales (hors annexes). 10.1.2 - La hauteur maximale au faîtage des annexes non accolées est fixée à 4,5 m.	Mêmes justifications que ci-dessus.

11.

ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ARTICLES 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS

Zones concernées	Disposition modifiée	Justifications
UA UB UC UE UT 2AU 1AU	11-0. - Généralités Conformément à l'article ~~R.111-21~~ R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » ~~les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.~~ Ils respecteront les principes suivants : - les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. - pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. - les annexes non accolées seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux. - Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant. - Les modifications de bâtiments existants (extension et surélévation) sont autorisées dans la mesure où le volume final est harmonieux. - Les extensions, les annexes et les vérandas doivent présenter un aspect (volume, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction existante. - l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble. - Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, de type rectangulaire avec un toit à deux pans. - Au sein d'un programme immobilier, les constructions devront présenter une harmonie architecturale d'ensemble et comporter chacune des variantes notables afin d'éviter un aspect « copier-coller ». - Les architectures et éléments architecturaux typiques d'autres régions sont interdits (ex. mas provençal, terrasse tropézienne, tuiles canal...). - Les travaux de réhabilitation doivent rechercher la	Mise à jour de la référence du Code de l'Urbanisme. Des nouvelles règles sont introduites pour encadrer les extensions, annexes et modifications du bâti afin d'assurer leur cohérence avec les constructions existantes, tant en termes de volumes que de matériaux et de couleurs. Elles permettent également de garantir que les programmes immobiliers présentent une harmonie d'ensemble, tout en évitant la répétition uniforme des constructions. La limitation des formes architecturales trop complexes ou importées d'autres régions (mas provençal, terrasses tropéziennes, tuiles canal...) permet de préserver l'identité locale et d'éviter des dissonances paysagères. De même, l'interdiction des constructions et terrasses sur pilotis répond à un double objectif : maintenir une implantation respectueuse du relief et prévenir des formes constructives peu adaptées au contexte local.

	cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, ...). - Les constructions et terrasses sur pilotis sont interdites. (...).	
UA UB UC UE UT	11.1 - Traitement des abords La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès. Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction ~~et des aménagements des abords au terrain naturel.~~ Les talus devront se rapprocher des formes naturelles. Le terrain naturel ne sera pas modifié sur une bande de 1m par rapport aux limites de propriété. Un ouvrage de soutènement ne sera autorisé qu'à la condition qu'il soit strictement nécessaire à l'implantation de la construction et non destiné à créer du terrain plat d'agrément. L'ouvrage ne pourra excéder 1m de hauteur par rapport au terrain naturel. ~~En UB/UC/UE/UT/1AU : Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m et leur longueur 10 m.~~ Les aires de stockage sont admises dans la mesure où elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale et qu'elles soient dissimulées aux vues des tiers, par des aménagements de qualité. Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet. Les terrasses de plain-pied dont la hauteur est inférieure à 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel sont autorisées.	La nouvelle règle introduite précise que le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une bande de 1 m le long des limites séparatives, afin de préserver les continuités paysagères et de limiter les conflits de voisinage liés aux différences de niveaux artificiels. Elle encadre également les ouvrages de soutènement, qui ne sont autorisés que s'ils sont strictement nécessaires à l'implantation de la construction et non pour aménager des surfaces planes d'agrément. Enfin, la hauteur maximale de 1 m fixée par rapport au terrain naturel permet d'éviter les ouvrages trop imposants et de préserver la lecture du relief existant. Dans le même temps, la règle, qui autorisait des enrochements non maçonnés jusqu'à 1,50 m de hauteur et 10 m de longueur, est supprimée. En effet, cette disposition favorisait des pratiques peu adaptées au contexte paysager local et produisait des impacts visuels importants, malgré la condition d'intégration paysagère. Des conditions sont ajoutées pour les terrasses de plain pied.
2AU	11.1 - Traitement des abords La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès. Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction. Les talus devront se rapprocher des formes naturelles.	Ajout d'un paragraphe relatif au traitement des abords pour la zone 2AU ; ce paragraphe reprend l'essentiel des règles définies pour les zones U à dominante d'habitat.

	Le terrain naturel ne sera pas modifié sur une bande de 1m par rapport aux limites de propriété. Un ouvrage de soutènement ne sera autorisé qu'à la condition qu'il soit strictement nécessaire à l'implantation de la construction et non destiné à créer du terrain plat d'agrément. L'ouvrage ne pourra excéder 1m de hauteur par rapport au terrain naturel. Les aires de stockage sont admises dans la mesure où elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale et qu'elles soient dissimulées aux vues des tiers, par des aménagements de qualité. Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet. Les terrasses de plain-pied dont la hauteur est inférieure à 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel sont autorisées.	
UA UB UC UE UT 2AU 1AU	11.2- Aspect des façades Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent. Les éléments de façade (menuiseries, charpentes, volets, garde-corps, consoles, poteaux, poutres, enduits, bardages...) doivent présenter une unité et une harmonie en termes de matériaux et de couleurs. Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, de création d'annexe ou d'extension, doivent s'apparenter à la teinte originelle et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue. Le nombre de teintes y compris celles du bois de revêtement des façades ne doit pas être supérieur à 3. Les ouvertures : - Doivent respecter celles déjà existantes, - seront plus hautes que larges, - doivent être réparties de manière ordonnancée et harmonieuse entre elles et par rapport à la géométrie de la façade (faîtage...). - doivent respecter un alignement par rapport aux axes verticaux et un alignement horizontal par rapport aux linteaux. Le recours à une multiplicité de tailles et de formes d'ouvertures (rectangle, carré, trapèze, demi-lune, œil de bœuf, ...) et interdit. (...)	Des règles relatives à la qualité du traitement des façades sont ajoutées pour une meilleure insertion des projets dans les caractéristiques architecturales de la commune. Ces nouvelles dispositions ne visent pas à figer l'architecture, mais à orienter les projets vers une meilleure intégration au bâti existant et à l'ambiance de la commune. Elles contribuent à : - préserver la qualité architecturale et paysagère du village, - valoriser le patrimoine bâti et ses caractéristiques identitaires, - renforcer la cohérence entre constructions nouvelles et existantes, - et améliorer durablement la qualité du cadre de vie.
UA UB UC UE UT 2AU 1AU	11.3- Aspect des toitures 11.3.1 Règles générales ~~• Pour les toitures à pan~~ Les toitures seront à deux pans minimum, sauf en cas d'annexes accolées. Les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.	Des règles sont ajoutées pour indiquer que la pente doit s'harmoniser avec celle des constructions environnantes et être cohérente avec l'implantation du bâtiment

	La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions environnantes et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (dans la plupart des cas, perpendiculaire aux courbes de niveaux). La pente sera comprise entre 30% et 70%. Le faîtage des annexes est orienté dans le même sens que celui de la construction principale Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les annexes accolées et si elles respectent l'orientation et la pente de la toiture principale. Les matériaux de couverture utilisés pour la réfection de toiture, la création d'extension ou d'annexe doivent avoir la même forme et la même couleur que les matériaux présents sur la construction principale existante. Les toitures végétalisées sont autorisées. Les matériaux de couverture doivent être d'une seule teinte d'aspect rouge vieillie, sauf en cas de toiture végétalisée ; Pour UA seulement : de plus, dans les hameaux de La Gottetaz, la Beunaz, Place et Bochet, les matériaux de couverture de teinte gris-clair (type ardoise de pays) sont autorisés. En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit et les verrières ~~et les lucarnes~~ sont autorisées ; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Les débords de toiture devront couvrir l'ensemble de la structure, y compris les balcons, les escaliers et autres avancées de construction ; une dépassée minimum de 1,20 m est exigée pour les constructions principales. Pour les annexes, les débords de toiture seront proportionnels au gabarit de la construction. Sont interdits : - Les lucarnes, - Les tropéziennes, - Les toitures plates - Les toitures en bac acier. ~~■ Pour les toitures plates~~ ~~Les toitures plates peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion, soit au maximum 30% de surface totale de la toiture, si le projet architectural le justifie.~~ ~~Pour les bâtiments enterrés ou partiellement enterrés, elles sont admises à condition que la hauteur maximale ne dépasse pas 60 cm.~~	dans la pente naturelle (faîtage généralement perpendiculaire aux courbes de niveaux). Cette disposition permet de maintenir une lecture paysagère homogène et adaptée au relief. Certaines formes ou matériaux de toiture sont proscrits (lucarnes, terrasses tropéziennes, toitures plates, bac acier), car ils correspondent à des typologies architecturales étrangères au contexte local. Ainsi les règles relatives à l'aspect des toiture terrasses sont supprimées.
UA	11.4 - Bâtiment protégé, élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 (...) 11.4.2 - Toitures Les volumes de toit seront respectés ainsi que la nature des matériaux de couverture existants.	Les nouvelles règles qui s'appliquent sur les constructions contemporaines doivent également être appliquées pour les bâtiment protégés

	Sont interdits : - les lucarnes, - les tropéziennes, - les toitures plates - Les toitures en bac acier. Les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine : matériaux de teinte brun rouge ou de teinte grise (aspect ardoise de pays). En cas d'aménagement de comble : - les fenêtres de toit et les verrières sont autorisées dans la mesure où elles ne dépassent pas 5% de la surface totale de toiture ; ~~les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles ne dénaturent pas la typologie initiale du bâtiment ; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction ; elles sont interdites sur les croupes.~~	au titre de l'article L151-19 CU.
UB UC UT	11.4 - Bâtiment protégé, élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 (...) 11.4.2 - Toitures Les volumes de toit seront respectés ainsi que la nature des matériaux de couverture existants. Les toitures plates sont interdites. Les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine : matériaux de teinte brun rouge ou de teinte grise (aspect ardoise de pays). En cas d'aménagement de comble : - les fenêtres de toit et les verrières sont autorisées dans la mesure où elles ne dépassent pas 5% de la surface totale de toiture ; ~~les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles ne dénaturent pas la typologie initiale du bâtiment ; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction ; elles sont interdites sur les croupes.~~	Les nouvelles règles qui s'appliquent sur les constructions contemporaines doivent également être appliquées pour les bâtiment protégés au titre de l'article L151-19 CU.
UA UB UC UE UT	11.5 - - Aspect des clôtures Les portails sont assimilés aux clôtures et soumis aux mêmes règles au sein de cet article. Il est rappelé que, par tradition, l'espace montagnard est peu clôturé permettant ainsi de préserver une	il est précisé que les portails, qui sont un élément de la clôture, doivent respecter

2AU 1AU	transparence sur le paysage. Les clôtures ne sont pas obligatoires. 11.0.1 - Règle générale Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité. L'usage du bois est à privilégier. Elles pourront être doublées d'une haie vive. En bordure d'emprise publique et en limite séparative des parcelles constructibles : ~~elles seront constituées par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m.~~ – hauteur maximale totale = 1,20 m en limite de voie et emprise publique – hauteur maximale totale = 1,50 m en limite séparative. (...) Est interdite l'utilisation d'éléments de type clôtures préfabriquées (type « panneaux bétons »), canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ... (...)	les mêmes règles que les clôtures. Afin de garantir une insertion paysagère soignée, il est conseillé de recourir au bois pour la réalisation des clôtures. La règle imposant des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie, avec un éventuel mur-bahut est supprimée. Il est également précisé que l'utilisation des clôtures préfabriquées est interdite.
UA UB UC UE UT UX 2AU 1AU 1AUx	11.x - Panneaux solaires Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager et doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public. <u>Sur les constructions neuves :</u> - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le plan de toiture, - Les installations en saillie sont interdites. <u>Sur les constructions existantes :</u> - L'installation dans le plan de toiture est à privilégier, - En cas d'impossibilité technique, la superposition est tolérée. <u>Au sol :</u> L'implantation au sol de panneaux solaires est autorisée avec une hauteur limitée à 1m. L'implantation de panneaux doit respecter une distance minimum de : - 1,50 m par rapport aux limites de propriété en bordure des routes départementales - 1,50 m par rapport aux limites de propriété en bordure des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer - 1,50m par rapport aux limites séparatives	La commune souhaite favoriser le recours aux énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, dans une logique de transition énergétique et de réduction des consommations. Toutefois, l'implantation trop visible de panneaux solaires peut générer des atteintes au paysage et à la qualité architecturale des constructions, notamment dans un territoire au cadre naturel et patrimonial sensible. La règle adoptée vise à concilier la promotion de ces équipements avec l'exigence de préservation du paysage : Sur les constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés au plan de toiture, afin de s'inscrire dans une

	11.8 - Installations techniques et éléments extérieurs Les installations techniques et éléments extérieurs tels que coffrets, climatiseurs, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, ventouses..., doivent être intégrés dans le volume de la construction (sauf impossibilité technique démontrée) et être d'une teinte en harmonie avec l'élément de construction sur lequel il est fixé. Les coffres de volets roulants visibles en façade sont interdits. Toutefois dans le cadre de travaux sur bâti existant, hors bâti au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, et en cas d'impossibilité technique avérée, les coffres pourront être placés sous le linteau et devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration architecturale.	conception architecturale globale et discrète, tout en interdisant les dispositifs en saillie qui nuiraient à l'esthétique. Sur les constructions existantes, l'intégration en toiture est à privilégier. La superposition est tolérée seulement en cas de contraintes techniques, afin de ne pas freiner la rénovation énergétique tout en encadrant son impact visuel. Au sol, l'autorisation est encadrée par une hauteur maximale d'1 m et par le respect de distances minimales vis-à-vis des limites de propriété et des voies. Ces prescriptions limitent l'effet de clôtures opaques et la visibilité excessive depuis l'espace public. Ainsi, la règle permet d'assurer un développement maîtrisé des installations solaires, conciliant transition énergétique et qualité paysagère.
UX 1AUX	11.0 - Généralités Conformément à l'article ~~R111-21~~ R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » ~~les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.~~ Ils respecteront les principes suivants : – les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. – pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain	Mêmes justifications que les autres zones mais les règles sont adaptées aux zones d'activités.

	environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. – les annexes non accolées seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux. – l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble. – Au sein d'un programme immobilier, les constructions devront présenter une harmonie architecturale d'ensemble et comporter chacune des variantes notables afin d'éviter un aspect « copier-coller ». – Les architectures et éléments architecturaux typiques d'autres régions sont interdits (ex. mas provençal, terrasse tropézienne, tuiles canal...) Les constructions et terrasses sur pilotis sont interdites. (...) 11.1 - Traitement des abords La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès. Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction ~~et des aménagements des abords au terrain naturel.~~ Les talus devront se rapprocher des formes naturelles. Le terrain naturel ne sera pas modifié sur une bande de 1m par rapport aux limites de propriété. Un ouvrage de soutènement ne sera autorisé qu'à la condition qu'il soit strictement nécessaire à l'implantation de la construction et non destiné à créer du terrain plat d'agrément. L'ouvrage ne pourra excéder 1m de hauteur par rapport au terrain naturel. ~~Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m et leur longueur 10 m.~~ (...) 11.2 - Aspect des façades Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini. Les façades seront traitées soit en bardage bois (peint ou aspect bois), soit en matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (métal laqué, aluminium, fibrociment teinté, produit verrier, etc...). Les couleurs devront s'harmoniser avec celles qui dominant sur le site.	
--	--	--

	Le nombre de teintes y compris celles du bois de revêtement des façades ne doit pas être supérieur à 3. Certains éléments des constructions, tels que signaux, auvents et portes d'entrée, éléments servant de repère, pourront être proposés en teinte vive mais sur des éléments très limités. Sont interdits les blancs, les blancs cassés et les couleurs vives sur de grandes surfaces. Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute. 11.3 - Aspect des toitures Les toitures doivent être traitées comme une façade à part entière et faire l'objet d'un traitement qualitatif UX : Les toitures plates sont interdites. 1AUX : Sont interdits : - les lucarnes, - les tropéziennes, - les toitures plates. Les toitures végétalisées sont autorisées. 11.5 - Aspect des clôtures Les portails sont assimilés aux clôtures et soumis aux mêmes règles au sein de cet article. Il est rappelé que, par tradition, l'espace montagnard est peu clôturé permettant ainsi de préserver une transparence sur le paysage. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité. La hauteur maximale est de 2 m. Toutefois, cette hauteur peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité. Les clôtures seront constituées de grilles ou de grillage de couleur vert foncé, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m. Les portails et les portes seront de dessin simple et sans compartimentage ; leurs hauteurs et colorations seront en harmonie avec celles des clôtures. Elles pourront être doublées d'une haie vive. Est interdite l'utilisation d'éléments de type clôtures préfabriquées (type « panneaux bétons »), canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ... (...)	
A	11.0 - Généralités Conformément à l'article ~~R.111-21~~ R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des	Mêmes justifications que les autres zones mais les règles sont adaptées aux zones agricoles.

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » ~~les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.~~

Ils respecteront les principes suivants :

- Les constructions privilégieront une expression architecturale contemporaine de qualité.
- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, de type rectangulaire avec un toit à deux pans.
- Les travaux de réhabilitation doivent rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, ...).
- Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.
- Les modifications de bâtiments existants (extension et surélévation) sont autorisées dans la mesure où le volume final est harmonieux.
- Les extensions, les annexes et les vérandas doivent présenter un aspect (volume, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction existante.
- Les constructions et terrasses sur pilotis sont interdites.

(...)

~~Les terrasses supportées par une dalle en béton ou tout autre matériau engendrant une imperméabilisation des sols sont interdites.~~

11.1 - Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction ~~et des aménagements des abords au terrain naturel.~~

Les talus devront se rapprocher des formes naturelles.

Le terrain naturel ne sera pas modifié sur une bande de 1m par rapport aux limites de propriété.

Un ouvrage de soutènement ne sera autorisé qu'à la condition qu'il soit strictement nécessaire à l'implantation de la construction et non destiné à créer du terrain plat

d'agrément. L'ouvrage ne pourra excéder 1m de hauteur par rapport au terrain naturel. ~~Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m et leur longueur 10 m, sauf en renforcement des berges de cours d'eau existants.~~

(...)

Les terrasses supportées par une dalle en béton ou tout autre matériau engendrant une imperméabilisation des sols sont interdites.

Les terrasses de plain-pied dont la hauteur est inférieure à 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel sont autorisées.

11.2 - Aspect des façades

11.2.1 - Règles générales

Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.

Les éléments de façade (menuiseries, charpentes, volets, garde-corps, consoles, poteaux, poutres, enduits, bardages...) doivent présenter une unité et une harmonie en termes de matériaux et de couleurs.

Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, de création d'annexe ou d'extension, doivent s'apparenter à la teinte originelle et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Le nombre de teintes y compris celles du bois de revêtement des façades ne doit pas être supérieur à 3.

Les ouvertures :

- Doivent respecter celles déjà existantes,
- seront plus hautes que larges,
- doivent être réparties de manière ordonnancée et harmonieuse entre elles et par rapport à la géométrie de la façade (faîtage...).
- doivent respecter un alignement par rapport aux axes verticaux et un alignement horizontal par rapport aux linteaux.

Le recours à une multiplicité de tailles et de formes d'ouvertures (rectangle, carré, trapèze, demi-lune, œil de bœuf, ...) est interdit.

Les façades ~~Elles~~ pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini.

(...)

11.3 - Aspect des toitures

11.3.1 - Toiture des bâtiments d'exploitations

(...)

11.3.2 Toiture des autres constructions

• ~~Pour les toitures à pan~~

Les toitures seront à deux pans minimum.

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (dans la plupart des cas, perpendiculaire aux courbes de niveaux). La pente sera comprise entre 30% et 70%.

Le faîtage des annexes est orienté dans le même sens que celui de la construction principale

Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les annexes accolées et si elles respectent l'orientation et la pente de la toiture principale.

Les matériaux de couverture utilisés pour la réfection de toiture, la création d'extension ou d'annexe doivent avoir la même forme et la même couleur que les matériaux présents sur la construction principale existante.

Les matériaux de couverture doivent être d'une seule teinte d'aspect rouge vieillie, sauf en cas de toiture végétalisée.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte rouge vieillie, sauf en cas de toiture végétalisée ; de plus, dans les hameaux de Roseires, La Jointe, La Gottetaz, la Beunaz, les Faverges, Frenay, Place et Bochet, les matériaux de couverture de teinte gris-clair (type ardoise de pays) sont autorisés.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit et les verrières ~~et les lucarnes~~ sont autorisées ; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.

Les débords de toiture devront couvrir l'ensemble de la structure, y compris les balcons et les escaliers ; une dépassée minimum de 1,20 m est exigée pour les constructions principales.

Pour les annexes, les débords de toiture seront proportionnels au gabarit de la construction.

Sont interdits :

- les lucarnes,
- les tropéziennes,
- les toitures plates.

• ~~Pour les toitures plates~~

~~Les toitures plates peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion, soit au maximum 20% de surface totale de la toiture, si le projet architectural le justifie.~~

~~Pour les bâtiments enterrés ou partiellement enterrés, elles sont admises à condition que la hauteur maximale ne dépasse pas 60 cm.~~

11.3.2 - Équipements publics et les constructions d'intérêt collectif

(...)

11.4 - Aspect des clôtures

Les portails sont assimilés aux clôtures et soumis aux mêmes règles au sein de cet article.

Il est rappelé que, par tradition, l'espace montagnard est peu clôturé permettant ainsi de préserver une transparence sur le paysage. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

(...)

Est interdite l'utilisation d'éléments de type clôtures préfabriquées (type « panneaux bétons »), canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

(...)

11.5- Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager et doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Sur les constructions neuves :

- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le plan de toiture,
- Les installations en saillie sont interdites.

Sur les constructions existantes :

- L'installation dans le plan de toiture est à privilégier,
- En cas d'impossibilité technique, la superposition est tolérée.

Au sol :

L'implantation au sol de panneaux solaires est autorisée dans la mesure où leur installation n'est pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole et ne remet pas en cause la vocation agricole de la zone.

L'implantation de panneaux doit respecter une distance minimum de :

- 1,50 m par rapport aux limites de propriété en bordure des routes départementales
- 1,50 m par rapport aux limites de propriété en bordure des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer
- 1,50m par rapport aux limites séparatives

11.6 - Installations techniques et éléments extérieurs

Les installations techniques et éléments extérieurs tels que coffrets, climatiseurs, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, ventouses..., doivent être intégrés dans le volume de la construction (sauf impossibilité technique démontrée) et être d'une teinte en harmonie avec l'élément de construction sur lequel il est fixé.

Les coffres de volets roulants visibles en façade sont interdits. Toutefois dans le cadre de travaux sur bâti

	existant, hors bâti au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, et en cas d'impossibilité technique avérée, les coffres pourront être placés sous le linteau et devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration architecturale.	
N	11.0 - Généralités Conformément à l'article ~~R111-21~~ R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » ~~les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.~~ Ils respecteront les principes suivants : - Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci - Les constructions privilégieront une expression architecturale contemporaine de qualité. - Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. - Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. - Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, de type rectangulaire avec un toit à deux pans. - Les travaux de réhabilitation doivent rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, ...). - Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant. - Les modifications de bâtiments existants (extension et surélévation) sont autorisées dans la mesure où le volume final est harmonieux. - Les extensions, les annexes et les vérandas doivent présenter un aspect (volume, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction existante. - Les constructions et terrasses sur pilotis sont interdites. (...) 11.1 - Traitement des abords	Mêmes justifications que les autres zones mais les règles sont adaptées aux zones naturelles.

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction ~~et des aménagements des abords au terrain naturel.~~

Les talus devront se rapprocher des formes naturelles.

Le terrain naturel ne sera pas modifié sur une bande de 1m par rapport aux limites de propriété.

Un ouvrage de soutènement ne sera autorisé qu'à la condition qu'il soit strictement nécessaire à l'implantation de la construction et non destiné à créer du terrain plat d'agrément. L'ouvrage ne pourra excéder 1m de hauteur par rapport au terrain naturel. ~~Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m et leur longueur 10 m, sauf en renforcement des berges de cours d'eau existants.~~

Les terrasses sur pilotis et les terrasses supportées par une dalle en béton ou tout autre matériau engendrant une imperméabilisation des sols sont interdites.

Les terrasses de plain-pied dont la hauteur est inférieure à 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel sont autorisées.

11.2 - Aspect des façades pour les constructions autorisées

11.2.1 - Règles générales

Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.

Les éléments de façade (menuiseries, charpentes, volets, garde-corps, consoles, poteaux, poutres, enduits, bardages...) doivent présenter une unité et une harmonie en termes de matériaux et de couleurs.

Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, de création d'annexe ou d'extension, doivent s'apparenter à la teinte originelle et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Le nombre de teintes y compris celles du bois de revêtement des façades ne doit pas être supérieur à 3.

Les ouvertures :

- Doivent respecter celles déjà existantes,
- seront plus hautes que larges,
- doivent être réparties de manière ordonnancée et harmonieuse entre elles et par rapport à la géométrie de la façade (faîtage...).
- doivent respecter un alignement par rapport aux axes verticaux et un alignement horizontal par rapport aux linteaux.

Le recours à une multiplicité de tailles et de formes d'ouvertures (rectangle, carré, trapèze, demi-lune, œil de bœuf, ...) est interdit.

(...)

11.3 - Aspect des toitures

11.3.1 — Règles générales

~~• Pour les toitures à pan~~

Le sens du faîtage de la toiture doit être celui de la majorité des faîtages environnants.

Les toitures seront à deux pans minimum.

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions environnantes et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (dans la plupart des cas, perpendiculaire aux courbes de niveaux). La pente sera comprise entre 30% et 70%.

Le faîtage des annexes est orienté dans le même sens que celui de la construction principale

Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les annexes accolées et si elles respectent l'orientation et la pente de la toiture principale.

Les matériaux de couverture utilisés pour la réfection de toiture, la création d'extension ou d'annexe doivent avoir la même forme et la même couleur que les matériaux présents sur la construction principale existante.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte rouge vieillie, sauf en cas de toiture végétalisée.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit et les verrières ~~et les lucarnes~~ sont autorisées ; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.

Les débords de toiture devront couvrir l'ensemble de la structure, y compris les balcons et les escaliers ; une dépassée minimum de 1,20 m est exigée pour les constructions principales.

Sont interdits :

- les lucarnes,
- les tropéziennes,
- les toitures plates.

~~• Pour les toitures plates~~

~~Les toitures-plates peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion, soit au maximum 50% de surface totale de la toiture, si le projet architectural le justifie.~~

~~Pour les bâtiments enterrés ou partiellement enterrés, elles sont admises à condition que la hauteur maximale ne dépasse pas 60 cm.~~

(...)

11.4 - Aspect des clôtures

Les portails sont assimilés aux clôtures et soumis aux mêmes règles au sein de cet article.

Il est rappelé que, par tradition, l'espace montagnard est peu clôturé permettant ainsi de préserver une

	transparence sur le paysage. Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'usage du bois est à privilégier. Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité. La hauteur maximale est de 1,50 m. Est interdite l'utilisation d'éléments de type clôtures préfabriquées (type « panneaux bétons »), canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ... (...) 11.6 - Panneaux solaires Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager et doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public. <u>Sur les constructions neuves :</u> - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le plan de toiture, - Les installations en saillie sont interdites. <u>Sur les constructions existantes :</u> - L'installation dans le plan de toiture est à privilégier, - En cas d'impossibilité technique, la superposition est tolérée. <u>Au sol :</u> L'implantation au sol de panneaux solaires n'est pas autorisée. 11.7 - Installations techniques et éléments extérieurs Les installations techniques et éléments extérieurs tels que coffrets, climatiseurs, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, ventouses..., doivent être intégrés dans le volume de la construction (sauf impossibilité technique démontrée) et être d'une teinte en harmonie avec l'élément de construction sur lequel il est fixé. Les coffres de volets roulants visibles en façade sont interdits. Toutefois dans le cadre de travaux sur bâti existant, hors bâti au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, et en cas d'impossibilité technique avérée, les coffres pourront être placés sous le linteau et devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration architecturale. 11.68 - Intervention sur des constructions de caractère traditionnel ou patrimonial. (...)	
--	---	--

12. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ARTICLES 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Zones concernées	Disposition modifiée	Justifications
UA UB UC UE UT UX 2AU 1AU 1AUx A N	Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective. La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur. Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur. Toutes zones sauf A et N : Pour les bâtiments collectifs de plus de 5 logements, les places couvertes seront non fermées et non cloisonnées. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales, sauf en cas de précisions apportées ci-après. En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités. La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.	Les dimension des places de stationnement ont été précisées. De plus il est précisé que les places couvertes ne seront ni fermées ni cloisonnées dans les bâtiments collectifs de plus de 5 logements afin que les places de stationnement restent fonctionnelles

13. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ARTICLES 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Zones concernées	Disposition modifiée	Justifications
UA UB UC UE UT UX 1AUX	13.1- Espaces libres perméables Les aménagements extérieurs des surfaces non construites, accès et stationnement compris, doivent être aménagés avec des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.	La commune ne souhaite pas imposer de % minimum d'espaces perméables et demande à ce que les surfaces non construites, accès et stationnement compris, soient réalisées avec des matériaux perméables.
UA UB UC	13.2- - Espaces boisés classés Sans objet. 13.3 - Obligation de réaliser des espaces plantés ~~UB : La surface d'espaces verts sera au minimum de 15% de la superficie du terrain.~~ ~~UC : La surface d'espaces verts sera au minimum de 35% de la superficie du terrain.~~ Tous les espaces libres (hors construction, accès, voies internes et stationnements) doivent être perméables et traités en espaces verts. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. 13.4 - Plantations Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement. ~~Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.~~ Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. ~~Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.~~ Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées. Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.	De plus, la réalisation d'espaces verts perméables concernant la totalité des espaces libres (hors construction, accès, voies internes et stationnements). Dans la mesure où désormais toutes les surfaces non construites, accès et stationnement compris, doivent être aménagés avec des matériaux perméables, il n'est plus utile d'exiger que la moitié des aires de stationnement soit réalisée au moyen de matériaux perméables.
UE	13.1 2 - Espaces boisés classés Sans objet. 13.2 3 - Plantations	Mêmes justifications que ci-dessus.

	Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement. ~~Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.~~ Tous les espaces libres (hors construction, accès, voies internes et stationnements) doivent être perméables et traités en espaces verts. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé. Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées. Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.	
UT	<u>13.2- - Espaces boisés classés</u> Sans objet. <u>13.3 - Obligation de réaliser des espaces plantés</u> ~~La surface d'espaces verts sera au minimum de 35% de la superficie du terrain.~~ Tous les espaces libres (hors construction, accès, voies internes et stationnements) doivent être perméables et traités en espaces verts. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. Toute opération créant plus de 10 logements issus d'une opération d'aménagement ou d'un permis valant division, des espaces verts communs pourront être exigés dans la limite de 5% de la superficie du terrain. <u>13.4 - Plantations</u> Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement. ~~Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.~~ Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. ~~Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.~~	Mêmes justifications que ci-dessus.

	Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées. Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.	
UX 1AUX	13.2- - Espaces boisés classés Sans objet. 13.3 - Obligation de réaliser des espaces plantés ~~La surface d'espaces verts sera au minimum de 15% de la superficie du terrain.~~ Tous les espaces libres (hors construction, accès, voies internes et stationnements) doivent être perméables et traités en espaces verts. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. La marge de recul le long de la RD32 doit être paysagée : surface enherbée et alignement d'arbres de haute tige (1 arbre tous les 5 m linéaires) ; les aires de stockage y sont interdites. 13.4 - Plantations Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement. ~~Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.~~ Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. ~~Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.~~ Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées. Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.	Mêmes justifications que ci-dessus.
2AU	Les espaces libres perméables doivent représenter 35% du tènement de l'opération. Les aménagements extérieurs des surfaces non construites, accès et stationnement compris, doivent être aménagés avec des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés. Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.	Mêmes justifications que ci-dessus. Toutefois la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation. Ces règles servent de cadre pour les réflexions futures.

	~~Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.~~ Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé. Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées. Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.	
1AU	13.1- Espaces libres perméables Les aménagements extérieurs des surfaces non construites, accès et stationnement compris, doivent être aménagés avec des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés. 13.1.2 - Espaces boisés classés Sans objet. 13.2.3- Obligation de réaliser des espaces plantés Tout projet doit être compatible avec les principes proposés dans les orientations d'aménagement et de programmation. Tous les espaces libres (hors construction, accès, voies internes et stationnements) doivent être perméables et traités en espaces verts. 13.3.4 - Plantations Tout projet doit être compatible avec les principes proposés dans les orientations d'aménagement et de programmation.	Mêmes justifications que ci-dessus.
A N	Les aménagements extérieurs des surfaces non construites, accès et stationnement compris, doivent être aménagés avec des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés. 13.1 - Espaces boisés classés Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes. 13.2 - Plantations Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement. ~~Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.~~	

	Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé. Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées. Elles seront composées d'essences caduques. <u>13.3 - éléments paysagers à préserver identifiés au titre L 151-23 du Code de l'Urbanisme</u> Pour les haies repérées au plan au titre de l'article L151-23°, le caractère végétal doit être strictement maintenu. Les arbres abattus seront remplacés par un nombre équivalent d'arbres d'essence rustiques et indigènes.	
--	---	--

X. CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet 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

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son plan de zonage, son règlement et ses orientations d'aménagement.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- Du règlement complet modifié
- Du règlement graphique modifié
- Des orientations d'aménagement et de programmation modifiées