

MODIFICATION N°1 du PLU de VILLE - EN - SALLAZ

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier pour notification, cas par cas enquête publique
DÉCEMBRE 2025

SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
Évaluation environnementale	4
I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	8
Coordonnées du maître d'ouvrage	8
Objet de l'enquête publique	8
Présentation synthétique de la commune de VILLE-EN-SALLAZ	8
Historique des procédures :	9
La procédure de Modification n°1 :	9
Rappel des étapes de la procédure	10
Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement	11
II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	15
III. CREATION D'UN SECTEUR Aef	16
1. EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT	16
2. EVOLUTIONS APPORTEES AU PLAN	17
IV. ÉVOLUTION DU SECTEUR AFFECTÉ PAR UN PERIMETRE DE GEL	18
V. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT	21
Dispositions générales	21
1. Article 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	22
2. Article 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	24
4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	24
3. Article 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	25
4. Article 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS	27
VI. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	28
1. Évolution apportée au chapitre « Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation »	28
2. Évolutions apportées aux OAP sectorielles	28
3. OAP thématique A / Bâti patrimonial	29
VII. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE	30
1. OAP 1AUxt / Les Maillets	30
VIII. CONCLUSION	31

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de VILLE-EN-SALLAZ 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.

Le présent document sert de note de présentation, conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement.

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.»

Citation du Code de l'Urbanisme en date de juillet 2025.

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 L153-40-1

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

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 **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°xxx du xxx, l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas ad'hoc, a confirmé que la procédure de modification n°1 du PLU de VILLE-EN-SALLAZ n'est pas soumise / est 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.

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Coordonnées du maître d'ouvrage

Madame le Maire

Mairie

10 chemin du Pré Communal

74250 VILLE-EN-SALLAZ

Tel : 04 50 36 94 23

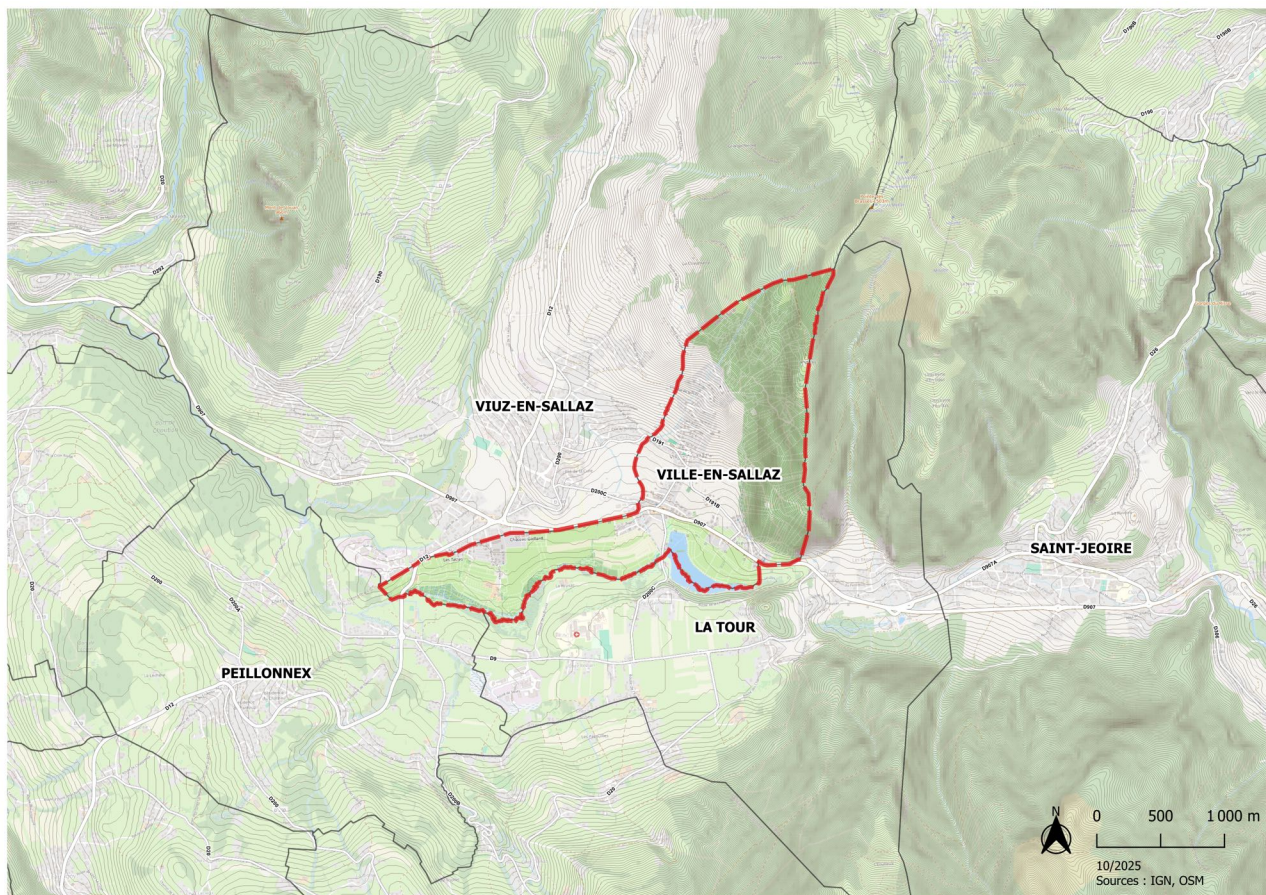
Objet de l'enquête publique

Modification de droit commun n°1 du PLU de VILLE-EN-SALLAZ.

Présentation synthétique de la commune de VILLE-EN-SALLAZ

La commune de VILLE-EN-SALLAZ compte 918 habitants en 2022 (Insee) et s'étend sur une surface de 3,37 km². Elle s'implante face au Môle, entre Genève, Annecy et Chamonix.

Les communes limitrophes sont VIUZ-EN-SALLAZ, LA TOUR et PEILLONNEX.



Ville-en-Sallaz dans son contexte géographique

Historique des procédures :

Le Plan Local d'Urbanisme de VILLE-EN-SALLAZ a été approuvée le 24 février 2020.

Le PLU n'a pas fait l'objet de procédures d'évolutions précédentes à la présente modification n°1.

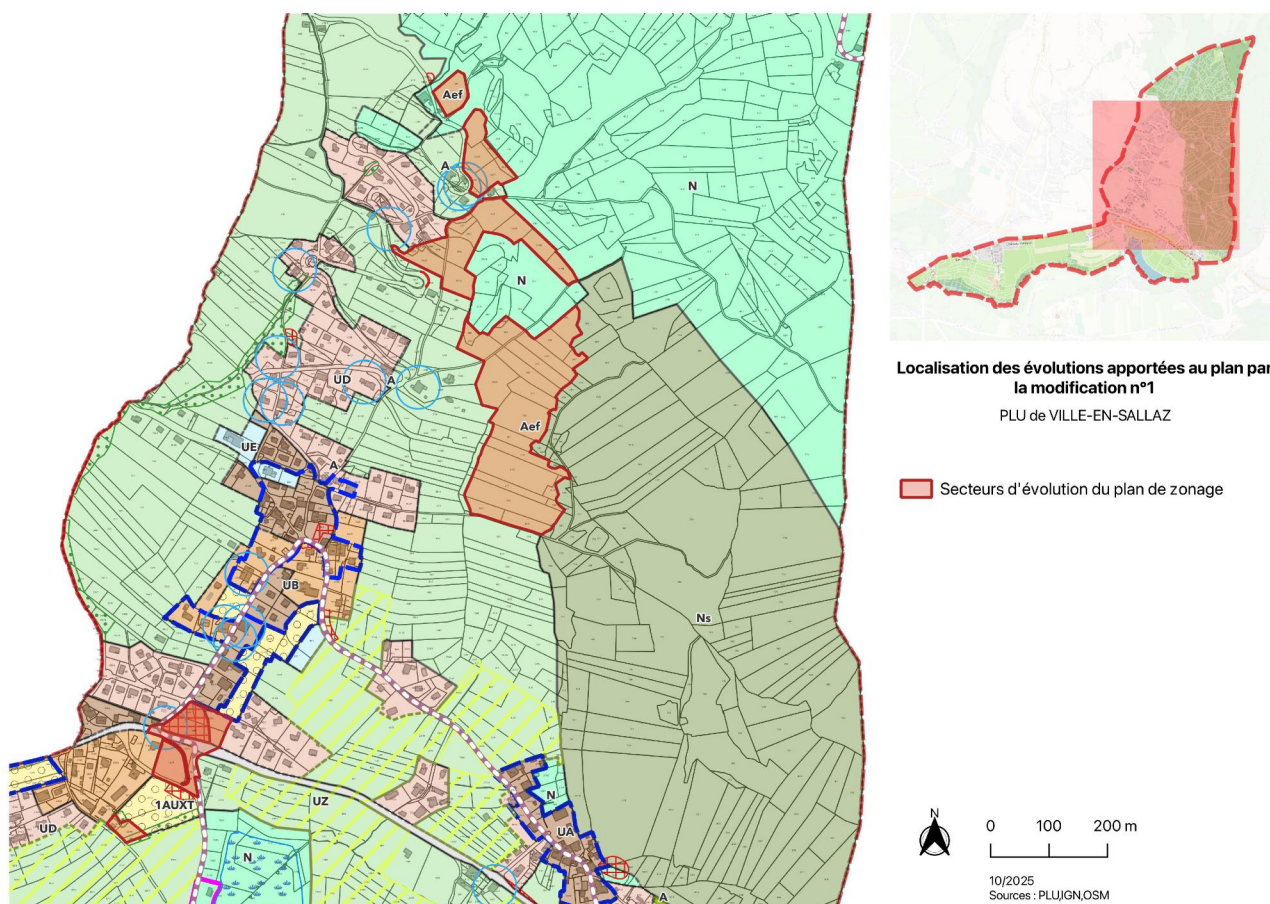
La procédure de Modification n°1 :

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

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Ajustements du règlement écrit :
 - o Correction de renvois
 - o Implantation des annexes vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives
 - o Aspect des façades
 - o Aspect des toitures
 - o Aspect des clôtures le long de la RD907
 - o Modalités de calcul des espaces verts et espaces perméables
 - o Toitures terrasses
 - o Ajustement et ajout de définitions dans le lexique
 - o Suppression des règles liées au périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
 - o Réduction des hauteurs de mur de soutènement
- Ajustements du règlement graphique :
 - o Création d'un secteur Aef autorisant les constructions relevant de la sous-destination des exploitations forestières
 - o Suppression du périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) et création d'emplacement réservé
 - o Ajustement du périmètre concerné par l'OAP 1AUXt Les Maillets
- Modification des OAP sectorielles :
 - o Modification du phasage des OAP : la date de référence est la date d'ouverture de chantier et non plus la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme
 - o ajout de règle relative au dimensionnement des bornes d'incendie
- Modification de l'OAP thématique A / bâti patrimonial : règles concernant les fenêtres de toit

Ces évolutions concernent le **règlement écrit**, le **règlement graphique** et les **OAP**.



Localisation des secteurs concernés par la modification n°1

- ⇒ L'ensemble des modifications envisagées rentrent dans le champ de la 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 est affiché en mairie pendant un mois. Il est également mis en ligne sur le site internet de la mairie.

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

La MRAE AuRA doit être sollicitée au titre de l'examen cas par cas ad'hoc.

Après retour de la MRAE AuRA, le conseil municipal doit acter la décision de la MRAE de réaliser ou non une évaluation environnementale complète.

Le dossier sera ensuite 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 R 153-20 du code de l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en mairie ;

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera publié au recueil des actes administratifs de la commune mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

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

La commune n'est pas concernée par la présence d'un site Natura 2000.

⇒ **La modification n°1 n'est pas de nature à affecter significativement un site Natura 2000.**

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

Évolutions au règlement écrit	La création d'un secteur Aef encadre le développement des exploitations forestières et n'est pas d'ordre à impacter davantage les milieux naturels. En effet, les secteurs Aef étaient initialement en zone A du PLU, qui admet déjà les exploitations agricoles. Les constructions d'usage agricole ou forestière sont de même nature et présente généralement les mêmes volumes. Les autres évolutions apportées au règlement écrit n'ont pas d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.
Évolutions au règlement graphique	- Secteur Aef : la création de ce sous-zonage concerne exclusivement des parcelles déjà situées en zone A - Les autres modifications apportées au règlement graphique sont situées en zone U ou AU et ne sont pas de nature à affecter de manière directe ou indirecte les milieux naturels et la biodiversité.
Évolutions apportées aux OAP	Les évolutions apportées aux OAP n'ont aucune incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

⇒ **La modification n°1 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 ?

Evolutions au règlement écrit	Les évolutions apportées au règlement sont sans effet sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Evolutions au règlement graphique	• Le nouveau sous-zonage Aef concerne exclusivement des parcelles initialement classées en zone A dans le PLU. il s'agit d'un secteur Aef dans la zone A. • La création d'ER se substitue à une partie du périmètre de gel récemment arrivé à terme, ce qui n'a aucun impact supplémentaire sur la consommation d'ENAF. • La réduction de la trame OAP n'impacte pas la délimitation de la zone 1AUxt Ces évolutions sont sans effet sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Evolutions apportées aux OAP	Les évolutions apportées sont sans effet supplémentaire sur la consommation d'ENAF.

- ⇒ **La présente modification n'ouvre aucune surface nouvelle à l'urbanisation, et n'affecte pas les orientations concernant la modération de la consommation d'espace inscrites au PADD.**
- ⇒ **La modification n°1 du PLU est sans effet supplémentaire 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 n'affectent aucune zone humide directement ou indirectement.

Les règles relatives aux zones humides ne sont pas modifiées. Les prescriptions édictées dans le règlement (graphique et écrit) et dans les OAP ne sont pas modifiées par rapport au PLU en vigueur.

- ⇒ **La procédure n'a pas d'incidences nouvelles sur une zone humide.**

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

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

Evolutions au règlement écrit	La modification ne change pas la constructibilité des zones.
Evolutions au règlement graphique	Les évolutions apportées aux ER et la création du secteur Aef sont sans effet sur les besoins en eau potable ou sur la disponibilité de la ressource.
Evolutions apportées aux OAP	Les évolutions apportées aux OAP ne sont pas de nature à affecter la disponibilité de la ressource et les besoins 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 et des OAP ne changent pas la prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

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

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

La modification ne modifie pas la constructibilité des zones ne modifient pas les règles relatives à ces items. Ainsi les évolutions apportées au règlement écrit comme graphique et aux OAP ne sont pas de nature à induire une augmentation significative des volumes d'eaux usées à traiter.

⇒ **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 au règlement écrit	La procédure ne concerne aucun secteur faisant l'objet de protections patrimoniales ou paysagères particulières. La réduction de la hauteur des murs de soutènement en zones U d'habitat, en zone Ue et en zone UX est de nature à avoir une incidence positive puisque les mouvements de terrain admis seront plus faibles. Les projets devront alors mieux prendre en compte la pente du terrain avant travaux.
Evolutions au règlement graphique	La création d'ER n'est pas de nature à affecter le paysage et le patrimoine bâti. La mise en place de ces ER, dont la commune est bénéficiaire, permet d'encadrer le devenir de ce secteur, ciblé par des enjeux paysagers dans le diagnostic.
Evolutions apportées aux OAP	Les modifications apportées aux OAP sont sans impact sur le paysage ni sur le patrimoine bâti. L'ajustement de l'OAP patrimoniale modifie la règle de manière plus stricte, ce qui n'aura aucune incidence négative sur le patrimoine bâti.

⇒ **La procédure n'a pas d'incidences significatives sur le paysage et le patrimoine bâti.**

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

Aucun site Basol ou Basias n'est concerné par la procédure qui n'affecte également aucune ICPE du territoire.

Les modifications apportées n'ont aucune incidence sur ce sujet.

⇒ **La modification n'a aucune nouvelle incidence positive ou négative sur ce sujet.**

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

Evolutions au règlement écrit	L'augmentation de la hauteur maximale des clôtures autorisées le long de la RD907 sont de nature à améliorer la gestion des nuisances visuelles et sonores et donc à mieux préserver les habitants impactés par celles-ci.
Evolutions au règlement graphique	Les modifications graphiques n'ont aucune incidence sur les risques et nuisances.

Evolutions apportées aux OAP	Les modifications graphiques n'ont aucune incidence sur les risques et nuisances. L'ajout d'une prescription dans l'OAP sectorielle, relative à la sécurité incendie permet de garantir une meilleure prise en compte de cet enjeu dans les projets.
---	--

⇒ **La procédure est sans effets négatifs sur les risques et les nuisances.**

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

Les évolutions du règlement écrit, règlement graphique et des orientations d'aménagement et de programmation sont sans effet sur l'air, l'énergie et le climat.

⇒ **La procédure n'a aucune incidence nouvelle positive ou négative sur l'air, l'énergie et le climat.**

⇒ **La présente modification n°1 du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.**

⇒ **La modification n°1 du PLU de Ville en Sallaz ne doit pas être soumise à évaluation environnementale**

II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

AXE N°1 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

AXE N°2 : ANTICIPER ET RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET FUTURE

AXE N°3 : ASSURER LA PRÉSENCE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Axe n°1 : Préserver le cadre de vie

- Assurer un développement respectueux du cadre de vie, en particulier des paysages
- Intégrer les enjeux paysagers identifiés par le SCoT
- Assurer un développement respectueux du cadre de vie, en particulier de l'activité agricole et de l'environnement
- Réduire l'impact environnemental de l'urbanisation
- Limiter les nuisances et sources de pollution
- Maîtriser et réduire les sources de pollutions et nuisances ou/et en écarter les nouvelles zones résidentielles
- Prévoir un développement adapté aux capacités des réseaux, des équipements et de la ressource

Axe n°2 : Anticiper et répondre aux besoins de la population actuelle et future

- Inscrire le développement démographique dans le contexte du bassin de vie des 3 Vallées en maîtrisant la croissance à venir
- Permettre l'accès au logement pour tous et accompagner le parcours résidentiel sur le territoire
- Appuyer le développement sur une armature verte
- Améliorer les mobilités locales et poursuivre les connexions au bassin de vie en cohérence avec le SCoT des 3 Vallées
- Prévoir les équipements et espaces publics en lien avec les besoins générés par l'accueil de la population future en s'inscrivant dans les ambitions portées par le SCoT des 3 Vallées
- Être en capacité à terme d'assurer un service très haut débit sur l'ensemble du territoire communal

Axe n°3 : Assurer la présence des activités économiques

- Créer les conditions favorables à la pérennité agricole dans ses dimensions d'activités économiques et de gestion de paysage.
- Conforter et développer l'offre économique en accord avec la planification menée à l'échelle du SCoT des 3 vallées
- Développer le tourisme de proximité et les loisirs à partir du patrimoine naturel et bâti du territoire

⇒ ***Les évolutions apportées au règlement écrit, au plan de zonage et aux OAP ne sont pas de nature à modifier les orientations du PADD.***

⇒ ***La création d'un secteur Aef conforte le volet économique du PADD, en permettant la diversification des activités tout en veillant au respect de l'activité agricole et des espaces naturels voisins.***

⇒ ***La création d'emplacements réservés en entrée de ville et les évolutions apportées aux OAP et au règlement par la modification n°1 du PLU contribuent à conforter les orientations de l'axe n°1 du PADD. Ces évolutions visent à apporter une meilleure maîtrise de l'urbanisation et tiennent compte des enjeux paysagers du territoire.***

III. CREATION D'UN SECTEUR Aef

Évolution dans le cadre de la modification :

Ajout au règlement en **vert**

Suppression en **rouge barré**

Avant les évolutions apportées par la présente procédure, le règlement autorise uniquement l'activité agricole en zone A, excluant toute possibilité de développement de l'exploitation forestière.

La commune souhaite créer un secteur Aef où sont autorisées les exploitations agricoles et forestières. La création de ce sous-zonage vise à encadrer le développement de cette activité en zone A, uniquement sur des secteurs situés en lisière de forêt afin d'en limiter les éventuelles nuisances et conflits d'usage.

L'intégration d'un sous-zonage Aef dans le PLU de Ville-en-Sallaz suscite des modifications du règlement écrit et du plan de zonage.

1. EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT

Dispositions applicables aux zones A

Règle proposée par la modification n°1	Justification
Cette zone comprend les secteurs suivants : - Un secteur A, zone agricole. - un secteur Aef, secteur agricole dans lequel les bâtiments de stockage liés à l'exploitation forestière sont admis	Introduction du sous-zonage Aef dans les dispositions applicables en zone A.

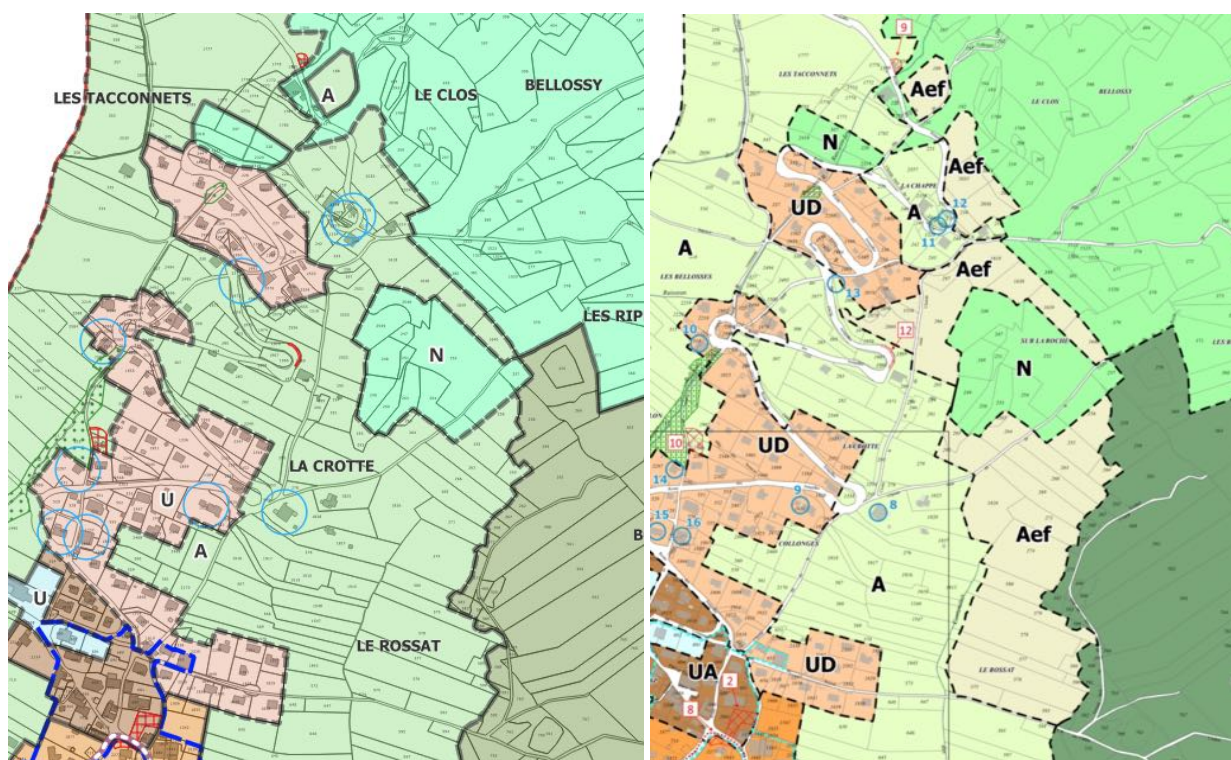
Article 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Zones	Règle proposée par la modification n°1		Justification	
2-1/ Sont interdites les constructions et installations a destinations et sous destinations				
A	Destinations	Sous destination	A	Aef
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	A
		Exploitation forestière		C
	Habitation	Logement	C	
		Hébergement		
	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
		Restauration		
		Commerce de gros		
		Activité de service où s'effectue accueil du public		
		Hébergement hôtelier et touristique		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés			
	Locaux techniques et industriels publics et assimilés	A	A	
Ajout d'une colonne précisant les modalités d'application de la règle : les installations destinées à l'exploitation forestière sont autorisées en zone Aef.				
Les sous-destinations « exploitation agricole » et « locaux techniques et industriels publics et assimilés », autorisées en zone A le sont aussi en zone Aef.				

2-3/ Au titre des constructions et utilisations qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, les suivantes ne seront autorisées que sous conditions

Aef	<u>De plus, dans le secteur Aef, sont admis les bâtiments de stockage liés à l'exploitation forestière</u> , à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'exploitation forestière et justifiés par les besoins de l'exploitation, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ces bâtiments ne doivent pas occasionner de gêne acoustique.	La construction de bâtiments de <u>stockage</u> liés à l'exploitation forestière est autorisée en zone Aef uniquement, et encadrée par le règlement.
------------	---	--

2. EVOLUTIONS APPORTEES AU PLAN



Le plan de zonage avant et après la modification n°1

Justifications

La délimitation de la zone Aef s'est faite selon le respect de plusieurs critères :

- Elle concerne des parcelles initialement classées en zone A
- Elle se situe en lisière de forêt
- Elle n'impacte aucun terrain inscrit au RPG 2023
- Elle n'intègre aucun terrain situé au contact direct des zones U
- Les limites de la zone Aef se situent à 10 m des cours d'eau cadastrés
- Elle est desservie par les réseaux

Tableau de surface de zone :

	PLU 2020 Surface (ha)	Projet de PLU issu de la modification n°1 Surface (ha)
A	137,99	130,36
Aef	0	7,62

IV. ÉVOLUTION DU SECTEUR AFFECTÉ PAR UN PERIMETRE DE GEL

Au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme, les croisements de la route de la Croix et de la route du Lac avec la RD907 étaient concernés par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG). Le terme de ce périmètre de gel est arrivé à échéance en février 2025 (soit 5 ans après approbation du PLU).

La modification n°1 du PLU crée les emplacements réservés n°15 et n°16 sur une partie du secteur de l'ancien périmètre de gel pour envisager la reconfiguration des croisements débouchant sur la RD907.



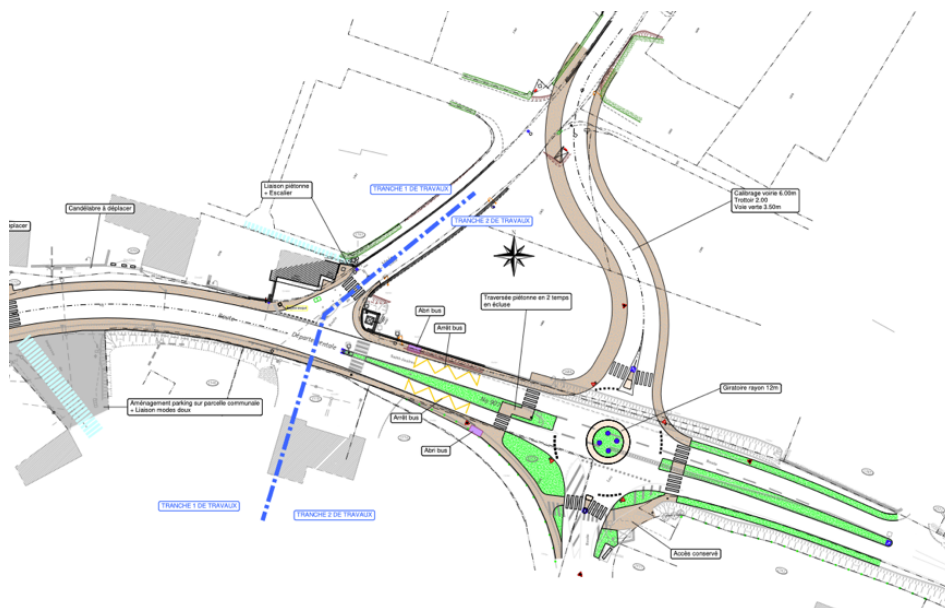
Le secteur d'entrée de ville au niveau des deux carrefours sur la RD907

Justifications

Une étude d'aménagement du carrefour a été réalisée et imagine la réalisation d'un giratoire entre la RD907, la route du Lac, et impliquant le dévoiement de la route de la Croix menant au chef-lieu. Toutefois cette option, très coûteuse n'est pas retenue à ce jour. Dans un 1^{er} temps, le conseil départemental prévoit l'aménagement d'un carrefour à feux.

Cependant la commune souhaite conserver la possibilité de réaliser ce giratoire et décide donc d'inscrire un emplacement réservé qui permettrait la réalisation de ce giratoire, avec des aménagements complémentaires : espaces publics, modes actifs, point d'apport volontaire...

De plus au sud de la RD, il réside un enjeu de sécurisation de modes actifs en direction du lac du Môle.



Extrait du plan d'aménagement du projet

Enfin, le secteur se situe à l'entrée du village. Le diagnostic paysager du PLU en vigueur identifie un enjeu de préservation des espaces ouverts, notamment sur ce secteur.

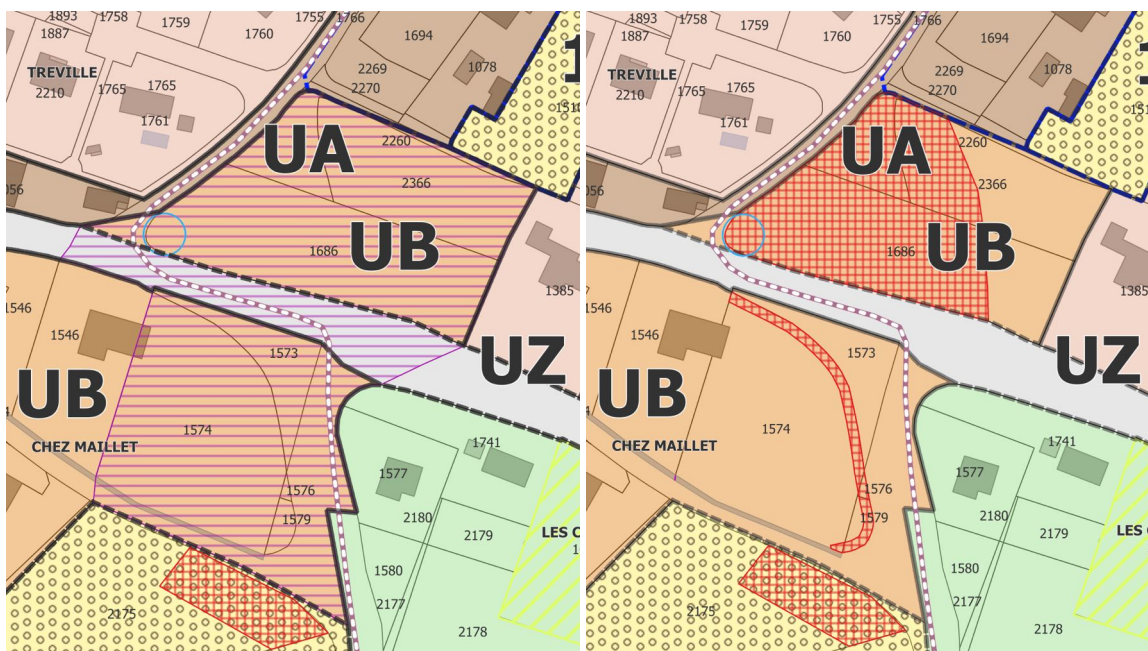
- Définir la valeur et le statut de l'espace agricole ouvert existant pour envisager son rôle et sa mutation éventuelle en périphérie et au sein du tissu bâti.
- Veiller à la cohérence, au statut et à la qualité des limites d'urbanisation (relations espace bâti, espace agricole, espace forestier...) en préservant certaines "coupures vertes" à caractères agricole et/ou naturel ayant un rôle environnemental et paysager majeur.

Extrait du diagnostic paysager du PLU en vigueur

Par la présente procédure de modification, il convient de faire évoluer le plan pour encadrer les possibilités d'évolution du secteur, en tenant compte des projets de réaménagement du carrefour, ainsi que des enjeux paysagers.

Evolutions du plan

- **Suppression du périmètre de gel**, puisque caduc,
- **Création d'un ER** sur une partie du secteur concerné pour aménagement du carrefour, aménagement d'espaces publics, de modes actifs, de stationnement et d'un point d'apport volontaire au nord du croisement sur les parcelles 1686, 2365 et 2366 ; il s'agira de l'emplacement réservé n°15.
- **Création d'un ER** de 3m de large pour modes actifs sur la parcelle 1574 ; il s'agira de l'emplacement réservé n°16.



Le secteur du carrefour RD907/Route de la Croix / Route du Lac avant et après modification n°1

Le tableau des emplacements réservés sera complété comme suit dans le plan :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
15	Aménagement du carrefour, aménagement d'espaces publics, de modes actifs, de stationnement et d'un point d'apport volontaire au nord du croisement	Commune	3 423 m ²
16	Réalisation d'un cheminement pour les modes actifs (3m de large)	Commune	310 m ²

Évolutions du règlement écrit

Dans la mesure où le PAPAG défini en application de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme est supprimé du règlement graphique, il convient également de supprimer la règle qui s'y rapportait dans le règlement écrit.

Ainsi l'article U2 est modifié et les règles suivantes sont supprimées :

~~**Dans le périmètre d'inconstructibilité temporaire repéré au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme**, et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU, seules sont autorisées :~~

- ~~— Les adaptations, la réfection des constructions existantes~~
- ~~— Les extensions, si elles sont inférieures ou égales à 30 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site~~
- ~~— Une annexe est autorisée dans la limite de 30m² d'emprise au sol.~~

V. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

Le règlement du PLU est modifié sur plusieurs points pour en faciliter son application ou préciser certaines dispositions.

Évolution dans le cadre de la modification :

Ajout au règlement en **vert**

Suppression en **rouge barré**

Dispositions générales

Règle proposée par la modification n°1	Justification
<u>II.9 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS</u> La part d'espaces verts s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme. Les espaces verts sont répartis au sol, et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. Sont compris dans le calcul des espaces verts exigibles : • Les espaces compris dans les espaces de pleine terre. • Les espaces situés au-dessus des parties enterrées des constructions à condition que ces parties enterrées soient <u>recouvertes au minimum de 50 cm de terre (à l'exclusion de tout autre matériau)</u>	Ajout de modalités de calcul des espaces verts en complément de la modification effectuée à l'article U6-1, pour clarifier la règle et faciliter son application (cf. articles U6-1 et U6-3).
<u>II.10 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES PERMEABLES</u> La part d'espaces perméables s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme. Sont compris dans les espaces perméables : - les espaces verts de pleine terre présentant une superficie minimum de 10m² d'un seul tenant ; - les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie réalisés en matériaux ou procédés perméables sur du pleine terre ; - les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables, sous réserve de ne pas représenter plus de 20% des espaces perméables ; - les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;	Ajout de modalités de calcul des espaces perméables en complément de la modification effectuée à l'article U6-1, pour clarifier la règle et faciliter son application (cf. articles U6-1 et U6-3).

Et puisque difficilement quantifiable : - les murs de soutènement, les murs de remblais, - les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme, - les travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 mètre (en l'absence de parement) ou 0,50 mètre (parement compris). Ne peuvent pas être comptabilisés dans les espaces perméables à réaliser : - une voie (chaussée, trottoirs), les accès, - l'emprise au sol des constructions (y compris les toitures végétalisées), - les espaces libres (même verts) sur sous-sol/partie enterrée d'une construction	
Mur de remblais Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai. Mur de soutènement Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel. Soutènement ~~Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, à contenir, à contrebuter, à s'opposer à des poussées.~~ ~~Le mur de soutènement est celui qui s'oppose à la poussée latérale des masses de terre d'un remblai, d'une terrasse.~~	La définition de soutènement n'est pas adaptée et porte à confusion entre mur de soutènement et mur de remblai. Aussi la définition de soutènement est supprimée et les définitions de mur de remblai et mur de soutènement sont ajoutées.

1. Article 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
A	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article ~~U-2.2~~ A 2.2	Erreur dans les tableaux de légende : Pour la ligne C du tableau, le renvoi est rectifié vers l'article 2-2 de la zone A, plutôt que vers l'article 2-2 de la zone U.
N	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article ~~U-2.2~~ N 2.2	Erreur dans les tableaux de légende : Pour la ligne C du tableau, le renvoi est rectifié vers l'article 2-2 de la zone N, plutôt que vers l'article 2-2 de la zone U.

1AUxt	<u>2-1/ Sont interdites les constructions et installations à destinations et sous destinations :</u> • 1AUb : voir les règles de la zone Ub. • 1AUxt: voir les règles de la zone Uxt (<i>Sauf bâtiments existants d'habitation - cf Article 1AUxt 2-2 ci-dessous</i>) Complémentairement, se référer complémentaiement aux OAP. <u>2-2/ Au titre des constructions et utilisations qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, les suivantes ne seront autorisées que sous conditions :</u> <u>Dans le secteur 1AUxt, pour les bâtiments existants d'habitation :</u> - Les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 50 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité forestière et la qualité paysagère du site. - Les annexes accolées des bâtiments admis sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol + une piscine. Cette annexe devra être situées à moins de 10 m de la construction principale. - Dans les trames repérées au titre de l'article L151-23 et L151-19 du Code de l'Urbanisme, les annexes non accolées sont interdites. Les extensions telles que définies ci-avant sont autorisées.	En complément des modifications apportées au plan sur la trame OAP du secteur 1AUxt Maillet (cf. V.1.), le règlement est complété afin de permettre l'évolution du bâti existant en zone 1AUxt. Le règlement fixe les mêmes règles qu'en zone A concernant cet item.
N	De plus, dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs, sont interdits : • (...) • L'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois, ~~hors conditions précisées pour la zone Ngv;~~	La référence au secteur Ngv, qui n'existe pas dans le PLU, est supprimée. Il s'agit d'une erreur de plume.
2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS		
Ua Ub Ud Ue N	<u>La réhabilitation</u>, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (~~à l'exception des annexes accolées~~ y compris réhabilitation des annexes accolées ou non) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un lien avec le bâtiment principal.	Généralisation de la règle concernant la réhabilitation à l'ensemble des annexes, qu'elles soient accolées ou non.

A Aef	Pour les bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (y compris réhabilitation des annexes accolées ou non), sous réserve de garder le volume du bâtiment principal et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.	Généralisation de la règle concernant la réhabilitation à l'ensemble des annexes, qu'elles soient accolées ou non.
------------------------	--	--

2. Article 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC		
Ua Ub Ud Ue Ux 1AU	<u>Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :</u> ~~Les annexes non accolées à une construction principale, si~~ ~~leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faitage,~~ ~~la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m, chaque façade ne pouvant excéder 6 m.~~	Suppression de la règle autorisant l'implantation des annexes <u>en limite du domaine public</u>. Cette modification vise à ne pas gêner la réalisation d'éventuels aménagements (élargissements de voirie, création de trottoirs), notamment en faveur des modes doux et actifs.
4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES		
Ub Ud 1AUb	<u>De plus, en secteur Ub et Ud :</u> la distance comptée horizontalement de ~~tout point de~~ la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.	Harmonisation de la règle avec les modalités de calcul des reculs par rapport aux limites précisées dans les dispositions générales (II.8)
Ua Ub Ud 1AUb	<u>L'implantation jusqu'en limite séparative est par ailleurs autorisée dans les cas suivants</u> (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) : (...) les annexes non accolées à une construction principale, si : - leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faitage, - chaque façade implantée en limite n'excède pas 8 m de longueur.	En complément des modifications effectuées à l'article 4-1, l'implantation des annexes est possible <u>en limite séparative</u> sous conditions.

Ux 1AUxt	<u>L'implantation jusqu'en limite séparative est par ailleurs autorisée dans les cas suivants</u> (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) : - constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, - rampe d'accès au stationnement souterrain, - en cas de projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect. - les annexes non accolées à une construction principale, si : • leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faitage, • chaque façade implantée en limite n'excède pas 8 m de longueur.	En complément des modifications effectuées à l'article 4-1, l'implantation des annexes est possible <u>en limite séparative</u> sous conditions.
---------------------------	--	---

3. Article 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
5-1/ Implantation par rapport au terrain		
Ua Ub Ud Ue Ux	La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20 m et celle des remblais 1,20 m ; ces deux éléments n'étant pas cumulables Les paliers inférieurs à 0,60m sont recommandés. Ce seuil est porté à 2,50 m de hauteur sur une largeur de 5m de large pour les cas de création de parkings en souterrains. Les murs de soutènement inférieurs à ~~1,50 m~~ 1,20 m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés. Ce seuil est porté à 2,50 m de hauteur sur une largeur de 5m de large pour les cas de création de parkings en souterrain.	L'exception de hauteur pour les murs de soutènement lorsqu'il s'agit d'accès à des garages en souterrain est également ajoutée après la règle relative aux murs de soutènement. De plus, la hauteur des murs de soutènement est abaissée à 1,20 m au lieu de 1,50 m pour être en cohérence avec la hauteur des déblais/remblais admis dans la zone.
5-2/ Aspect des façades		
Ub Ud 1AUb	<u>Pour les constructions neuves :</u> <u>Secteurs Ub et Ud :</u> toute construction devra comporter ~~1/3 de son volume~~ 1/3 de la surface de l'ensemble des façades de la construction principale en bois ou aspect bois.	Reformulation de la règle pour en faciliter son application. En effet la notion de « volume de façade » n'existe pas. On se réfère désormais à la surface de l'ensemble des façades.
5-3/ Aspect des toitures		
Ua Ub Ud	<u>Toitures terrasses</u> Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :	La règle relative aux toitures terrasses est assouplie : - autorisation des toitures terrasses pour l'ensemble des

1AUb	- annexe ~~accollée~~ - terrasse en prolongement d'un logement ou toit à un pan couvrant une partie principale d'habitation - éléments restreints de liaison - dans le cas de bâtiments annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) - extension limitée des constructions ~~et dans tous les cas, les toitures terrasses:~~ ~~— ne peuvent pas couvrir plus de 20 m² de la toiture de chaque bâtiment. Les débords de toit (ou casquette) jusqu'à 1,20 m ne sont pas comptés dans la surface.~~ ~~— ne peuvent être mises en place que sur des parties de bâtiments ne présentant qu'un niveau.~~ ~~— ne peuvent être appliqués à des annexes non accolées~~ <u>Composition</u> L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit ~~et s'ils sont intégrés en se substituant aux tuiles lorsque les constructions en sont pourvues (sauf impossibilité technique).~~	- annexes, accolées ou non - suppression des règles de surface maximale autorisée par bâtiment La règle relative à l'installation de panneaux photovoltaïques est assouplie.
-------------	---	--

5-4/ ASPECT DES CLÔTURES

Ua Ub Ud 1AUb A N	La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité. Le long de la RD907, les clôtures peuvent être pleines et admises jusqu'à 2 m de hauteur à condition de ne pas créer de gêne pour la sécurité ou la visibilité à l'approche des carrefours. Si la hauteur de la clôture pleine dépasse 1 m, elle doit être doublée d'une haie vive champêtre du côté de la RD907.	La hauteur maximale des clôtures est augmentée à 2m pour les parcelles situées le long de la RD907 dans l'ensemble des zones traversées par cet axe. Toutefois, ces clôtures ne devront pas apporter de gêne pour la sécurité ou la visibilité. De plus, dès lors que la clôture pleine dépasse 1 m de hauteur, elle devra être doublée d'une haie champêtre coté RD pour limiter l'incidence paysagère de cet ouvrage. Cette modification vise à renforcer les possibilités d'occultation et à réduire l'exposition aux nuisances sonores vis-à-vis de la RD907, présentant un trafic important.
--	---	--

4. Article 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
6-1/ ESPACES VERTS		
Ua Ub Ud 1AUb	Dans le secteur UA : 20% Dans le secteur UB : 30 % Dans le secteur UD : 60% ~~La moitié des espaces verts devra être en espaces perméables.~~	La règle concernant le calcul des espaces verts et des espaces perméables est clarifiée : - Clarification des modalités de calcul (cf. dispositions générales) - Maintien des pourcentages d'espaces verts en secteurs Ua, Ub et Ud - Suppression de la proportion d'espaces verts, qui entre en contradiction avec celle indiquée à l'article U6-3.

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

1. Évolution apportée au chapitre « Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation »

Les modalités de déblocage des phases sont modifiées pour prendre comme référence la date de « déclaration d'ouverture de chantier » et non la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme. En effet, la commune souhaite un décalage dans le temps selon l'urbanisation effective des zones. En utilisant la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme, il est possible de débloquent une 2nde OAP alors que la 1^{ère} n'est pas en cours de réalisation mais seulement autorisée.

Ci-dessous, l'évolution proposée pour la page 5 des OAP :

2. Phasage

Le PLU de Ville-en-Sallaz retient un phasage de son développement en lien notamment avec la gestion des équipements et infrastructures du territoire.

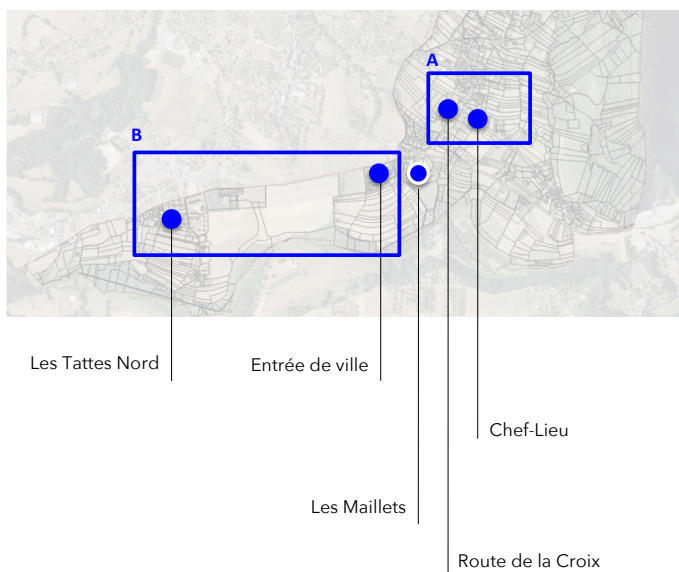
Deux groupes d'OAP sont définis : A et B. Ces deux groupes sont indépendants. L'OAP à vocation économique n'est pas concernée par ce phasage.

Dans le groupe A :

- La tranche 1 de l'OAP Chef-lieu est ouverte à l'urbanisation en priorité
- 3 ans après ~~l'autorisation-délivrée~~ la déclaration d'ouverture de chantier de la tranche 1 de l'OAP Chef-lieu : la tranche 2 de l'OAP Chef-lieu ou l'OAP Route de la Croix peut ensuite s'ouvrir à l'urbanisation. Dans tous les cas, elles ne peuvent être autorisées simultanément.
- 3 ans après ~~l'autorisation-délivrée~~ la déclaration d'ouverture de chantier de la tranche 2 de l'OAP Chef-lieu ou l'OAP Route de la Croix le cas échéant : le tènement restant peut s'urbaniser.

Dans le groupe B :

- L'OAP Entrée de Ville est ouverte à l'urbanisation en priorité
- L'OAP des Tattes Nord ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que 5 ans après la délivrance de ~~l'autorisation d'urbanisme~~ après la déclaration d'ouverture de chantier l'OAP Entrée de Ville.



Ville-en-Sallaz- Modification n°1 du P.L.U - Octobre 2025- ESPACES & MUTATIONS

5

2. Évolutions apportées aux OAP sectorielles

L'ensemble des OAP sectorielles sont concernées par la modification n°1, à savoir :

- Zone 1AUb / Entrée de ville
- Zone 1AUb / Route de la Croix
- Zone 1AUb / Tattes Nord
- Zone 1AUb / Chef-lieu
- Zone 1AUxt / Les Maillets

Pour l'ensemble des OAP citées, le sous-titre « **CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE** » est complété par le paragraphe suivant :

Il est demandé de vérifier que la ou les bornes à incendie en limite du projet sont correctement dimensionnées au regard du projet ; dans le cas contraire, les travaux doivent être réalisés par le porteur de projet pour adapter la capacité des bornes incendie.

Justification

Dans chacun des secteurs, le dimensionnement des bornes d'incendie doit être vérifié au regard du projet prévu, notamment pour des questions de sécurité.

3. OAP thématique A / Bâti patrimonial

Evolution apportée par la modification n°1	Justification
Fenêtres de toit , elles sont autorisées ~~si leur surface cumulée n'excède pas 30% du linéaire et de la hauteur du pan sur lequel elles sont implantées~~ dans la limite de surface définie dans le règlement écrit. Une composition ordonnancée sera demandée, elles peuvent être regroupées en verrières.	L'OAP thématique A, concernant le bâti patrimonial, présente une règle plus souple que celle indiquée par le règlement. De plus, telle qu'indiquée, la règle est difficilement applicable. La règle est clarifiée, et harmonisée entre l'OAP et le règlement : suppression des 30% de surface cumulée dans l'OAP et renvoi au règlement, qui fixe une limite à 10%.

OAP THÉMATIQUE A / bâti patrimonial

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

3. Traitement des toitures

Sens de faîtage et pentes de toiture : à conserver.

Coyaux : peuvent être réduits, supprimés ou reconstitués si leurs proportions restent compatibles avec le volume existant.

Bassines, elles peuvent être autorisées sur une seule rangée si leur longueur n'excède pas 3m et que leur longueur cumulée sur un même pan ne dépasse pas un tiers de ce dernier.

Fenêtres de toit, elles sont autorisées ~~si leur surface cumulée n'excède pas 30% du linéaire et de la hauteur du pan sur lequel elles sont implantées~~ dans la limite de surface définie dans le règlement écrit. Une composition ordonnancée sera demandée, elles peuvent être regroupées en verrière.

Jacobines ne peuvent être implantées que si elles sont déjà présentes sur le volume classé patrimonial, elles devront respecter leur volume et leur aspect, le nombre ne pourra excéder 4 par pan répartis uniformément.

Balcons et terrasses

Seules les terrasses hors-sol sont limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment. Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses sur terrain naturel ou sur terrain fini. Les terrasses hors-sol ne peuvent pas excéder 3 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des bâtiments voisins.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre, de l'inox plombé, du zinc patiné est autorisé en couverture. L'emploi de bacs acier est autorisé s'ils présentent un des aspects cités précédemment.

L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines, de vérandas ou de pergolas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.



VII. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

1. OAP 1AUxt / Les Maillets

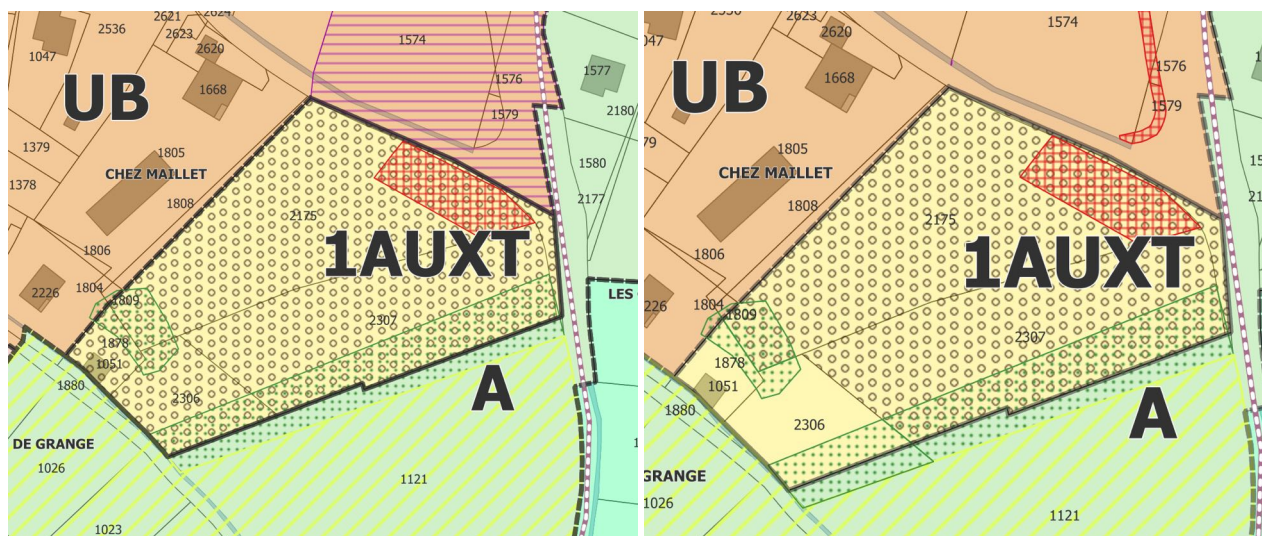
La trame OAP est réduite sur le plan de zonage pour en sortir les parcelles 1878, 1880 et 2306. Ces parcelles restent en zone 1AUxt, mais ne sont plus concernées par les dispositions spécifiques à l'OAP Les Maillets.

Cette modification s'accompagne d'un complément au règlement à l'article [AU 2-2](#), afin de permettre l'évolution du bâti existant selon les mêmes règles s'appliquant en zone A et en zone N.

Justifications

Les parcelles concernées sont en dehors du projet prévu par l'OAP, mais se situent dans la trame OAP du plan. La modification vise à réduire la trame OAP au plan afin de permettre l'évolution de la construction existante, située hors du projet de l'OAP dont la mise en œuvre a été amorcée.

Evolution du plan



Le secteur concerné avant et après la modification n°1

VIII. CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 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 **règlement écrit, son plan de zonage et ses OAP.**

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un bordereau des pièces
- Du règlement avec les propositions de modifications
- Du plan de zonage
- Des OAP modifiées