MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME de LA TOUR

1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier pour transmission du cas par cas et notification

1er juin 2026

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT **4**

Évaluation environnementale 6

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE **10**

Coordonnées du maître d'ouvrage 10

Objet de l'enquête publique 10

Présentation synthétique de la commune de LA TOUR 10

Historique des procédures : 11

La procédure de Modification n°1 11

Rappel des étapes de la procédure 12

Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement 13

II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD **18**

III. ÉVOLUTION DES ZONES 1AUA ET 1AUE DU CHEF LIEU SUD **19**

Contexte 19

Évolution de l'OAP Chef-Lieu Sud 20

Évolution du règlement graphique en lien avec l'OAP Chef-Lieu Sud 23

Évolution du règlement écrit en lien avec l'OAP Chef-Lieu Sud 25

IV. EVOLUTIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION **27**

1. Évolutions de l'OAP « Zone Ua - Charmotte » 27

2. Évolutions de l'OAP « Zone 1AUh - Entreverges » 28

V. ÉVOLUTIONS DU SECTEUR « ZONE AUH - CHEZ MILLET / CAROUGE » **32**

1. Évolutions apportées au règlement graphique 32

2. Évolutions apportées à l'OAP (schéma et programmation) 33

VI. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE **36**

1. Sud Charmotte : modification des limites de zones 36

2. Évolution de l'emplacement réservé n°6 38

3. Évolution de l'emplacement réservé n°8 40

4. Suppression de l'emplacement réservé n°11 42

5. Suppression de l'emplacement réservé n°16 43

6. Modification des emplacements réservés n°18 et 20 44

7. Réduction de l'emplacement réservé n°21 46

8. Évolution de l'emplacement réservé n°23 47

9. Suppression de l'emplacement réservé n°24 48

10. Suppression de l'emplacement réservé n°26 49

11. Ajout des emplacements réservés n°27 et n°28 50

12. Suppression du repérage de bâti patrimonial n°18 52

13. Suppression du bâtiment n°2 repéré comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151.11.2 53

VII. ÉVOLUTION DES REGLES CONCERNANT LE STECAL N°2 54

VIII. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT 56

1. Évolutions apportées aux « DISPOSITIONS GENERALES » 56

2. Évolutions apportées à l'article 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 57

3. Évolutions apportées à l'article 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 58

IX. CONCLUSION 59

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de LA TOUR 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 vigueur au 26 mai 2026.

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

Modifié par LOI n°2025-1129 du 26 novembre 2025 - art. 1 (V), en vigueur à partir du 26 mai 2026

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44.

Par dérogation à l'article L. 153-31, font également l'objet de cette procédure de modification les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet :

1° De soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables mentionnées à l'article L. 141-5-3 dudit code. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° De délimiter, en application de l'article L. 151-14-1 du présent code, les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Peuvent également faire l'objet de la procédure de modification, si l'autorité compétente le décide, les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet de délimiter les zones mentionnées à l'article L. 121-22-3 du présent code. »

Article L153-37

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

> *« 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

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

> *« 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

Création LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 113

> *« 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

Modifié par LOI n°2025-1129 du 26 novembre 2025 - art. 1 (V), en vigueur à partir du 26 mai 2026

> *« I.-Le projet de modification est mis à la disposition du public soit par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit par le maire dans les autres cas. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.*
>
> *Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-1 du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.*
>
> *Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, la mise à disposition, la procédure de participation du public par voie électronique ou l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*
>
> *II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.*

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée. Lorsque le projet de modification procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans un délai de trois mois à compter de cette présentation.

III.-L'enquête publique prévue au I du présent article est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du présent code sont joints au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.

Lorsqu'il est recouru à la procédure de participation du public par voie électronique, le dossier est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées. »

Article L153-43

Modifié par LOI n°2025-1129 du 26 novembre 2025 - art. 1 (V), en vigueur à partir du 26 mai 2026

« A l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, 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

Modifié par LOI n°2025-1129 du 26 novembre 2025 - art. 1 (V), en vigueur à partir du 26 mai 2026

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à 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 LA TOUR 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'État 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

Mairie de La Tour

66 route de la Plaine

74250 LA TOUR

Tel : 04 50 35 81 05

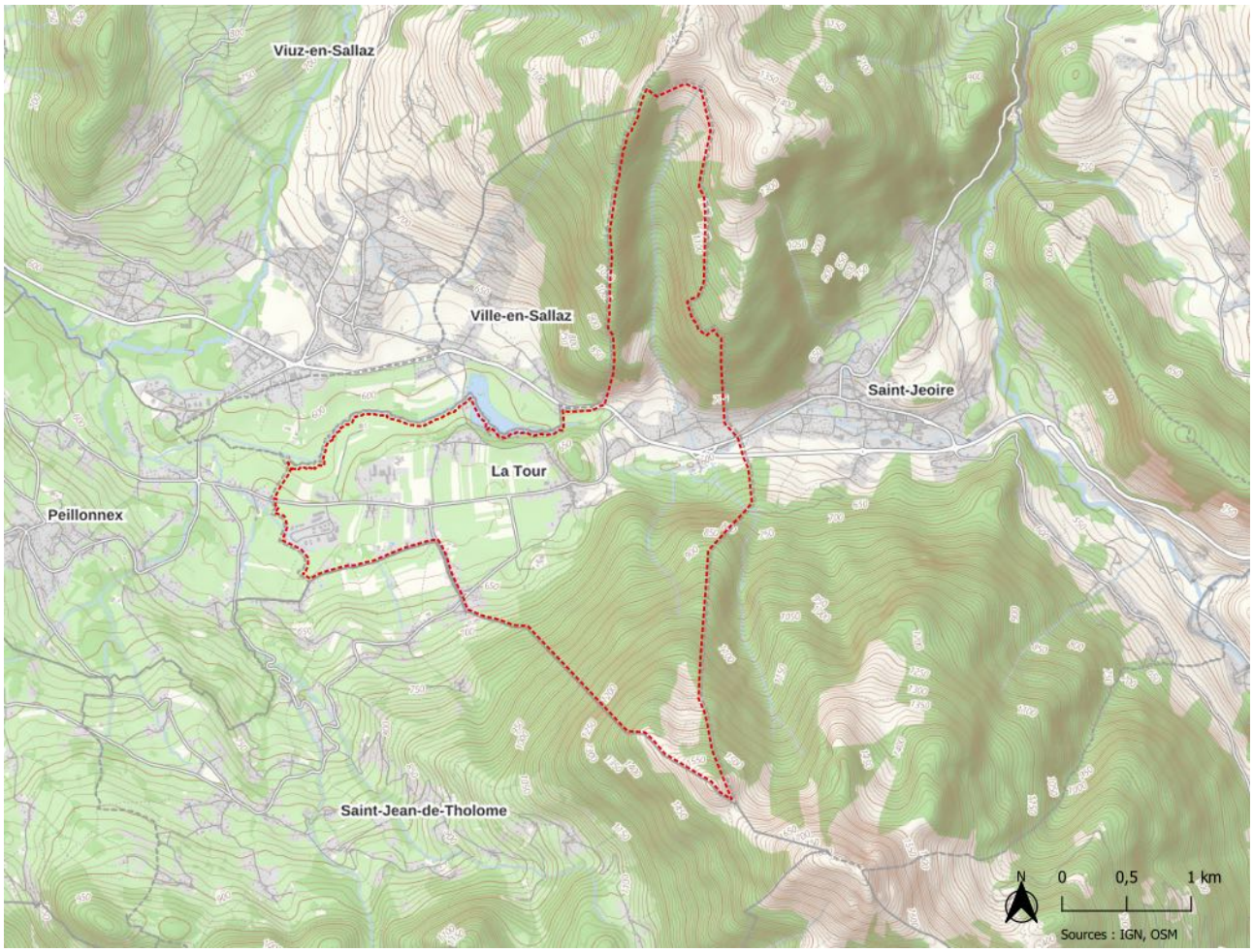
Objet de l'enquête publique

Modification de droit commun n°1 du PLU de LA TOUR.

Présentation synthétique de la commune de LA TOUR

La commune de LA TOUR compte 1 353 habitants en 2022 (Insee) et s'étend sur une surface de 7,73 km^2. Elle s'implante entre le Môle et le massif des Brasses.

Les communes limitrophes sont VILLE-EN-SALLAZ, VIUZ-EN-SALLAZ, PEILLONNEX, SAINT-JEOIRE et SAINT-JEAN-DE-THOLOME.



La Tour dans son contexte géographique

Historique des procédures :

Le Plan Local d'Urbanisme de LA TOUR a été approuvée le 7 janvier 2021 et a fait l'objet d'une délibération complémentaire du 6 mai 2021 suite au recours gracieux du Préfet. 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 LA TOUR souhaite faire évoluer le règlement écrit, graphique et les orientations d'aménagement de son PLU opposable par une procédure de modification.

La Modification n°1 du PLU de la commune a pour objet de :

Faire évoluer les OAP :

- Évolution de l'OAP du chef-lieu : intégration des éléments issus de l'étude de programmation de l'OAP Chef-lieu (principe d'accès, maillage piéton, volumes bâtis…) ;
- Évolution de l'OAP « zone UA – Charmotte » et de l'OAP « zone 1AUh – Entreverges » : Simplification des modes de représentation ;
- Évolution de l'OAP Chez Millet/Carouge : adaptation des principes de desserte et du périmètre de l'OAP
- Ajout d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU

Faire évoluer le règlement graphique :

- Évolution de la trame OAP et la zone 1AU / Ue de l'OAP Chef-lieu Sud ;
- Évolution de la trame OAP et la zone 1AU de l'OAP Chez Millet/Carouge ;
- Restitution d'un secteur de la zone Ua à la zone N au lieu-dit Charmotte ;
- Suppression et modification d'ER ;
- Ajout d'emplacements réservés ;
- Suppression d'un bâtiment repéré patrimonial au titre de l'article L151-19 CU ;
- Suppression d'un bâtiment repéré comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11-2° CU.

Ajuster le règlement écrit sur certains points :

- Évolution du règlement en lien avec l'évolution de l'OAP Chef-lieu Sud ;
- Évolution des règles portant sur le STECAL n°2 afin de permettre et d'encadrer l'extension de l'activité existante ;
- Ajout et ajustement de définition dans le lexique ;
- Évolution des règles concernant l'implantation des annexes ;
- Ajout d'une règle encadrant l'implantation de carports, pergolas et terrasses bioclimatiques ;
- Préciser la règle concernant l'aspect des toitures ;
- Correction d'erreurs de plume.

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

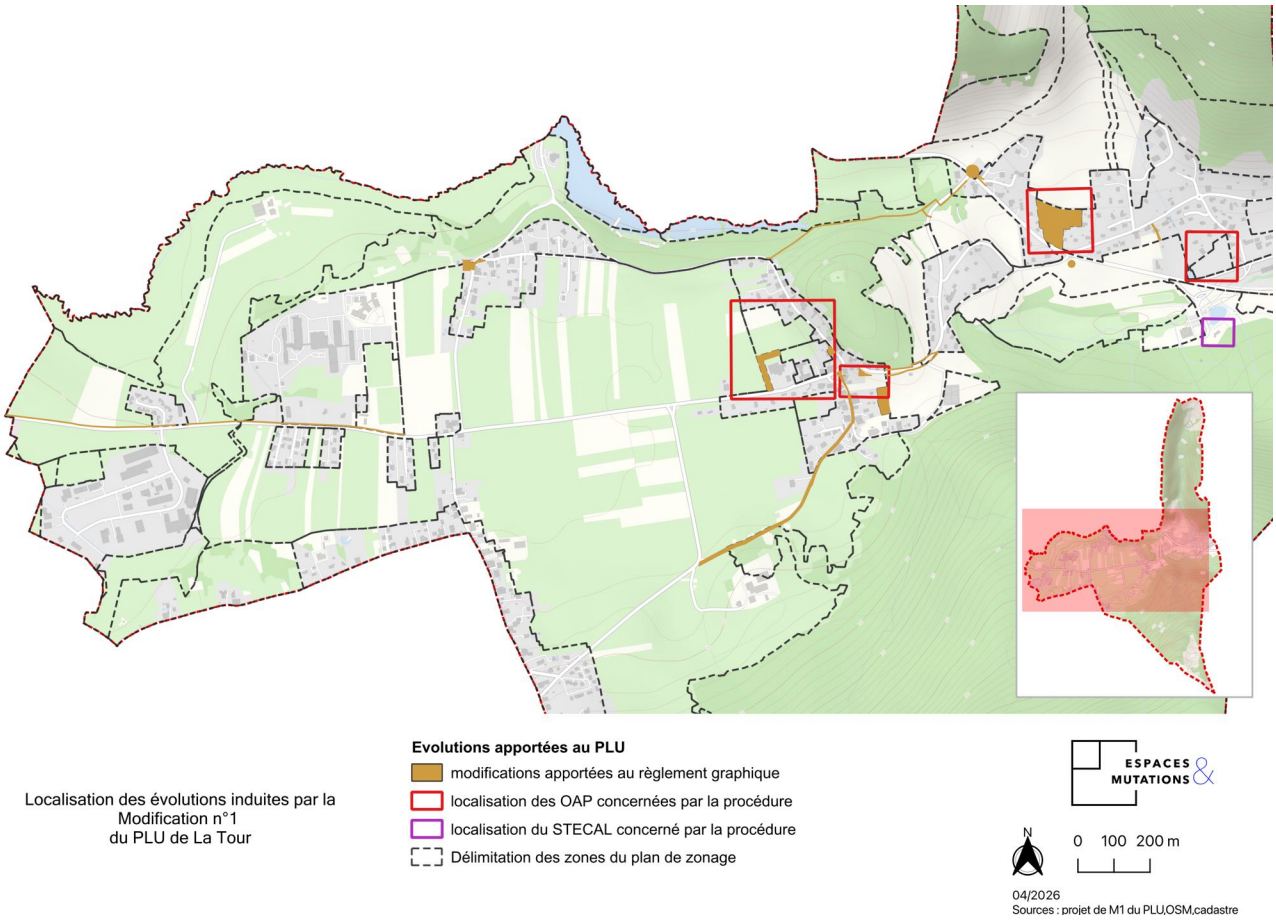
Évolution dans le cadre de la modification :

Ajout au règlement/OAP en **vert**

Suppression dans le règlement ou les OAP en **rouge barré**

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. L'ensemble des modifications envisagées rentrent dans le champ de la modification de droit commun (avec enquête publique).



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.

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 doit être notifié au Préfet et aux personnes publiques associées. La CDPENAF doit être saisie au titre du règlement des STECAL.

Le dossier sera ensuite mis à l'enquête publique pendant une durée d'un moins 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

Le territoire communal de La Tour n'est concerné par aucun périmètre Natura 2000. Les sites les plus proches sont suffisamment éloignés pour qu'aucune incidence directe ou indirecte (par les flux, les réseaux ou les continuités écologiques) ne soit générée par les ajustements mineurs portés par cette modification n°1.

La procédure n'est donc pas susceptible d'affecter un site Natura 2000.

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

La modification n°1 se traduit par des effets globalement positifs sur les milieux naturels. D'une part, le reclassement d'un tènement de 0,19 ha de la zone Ua vers la zone N (Espaces naturels) constitue une mesure forte d'évitement d'artificialisation, bénéfique pour la biodiversité locale.

D'autre part, l'évolution du STECAL n°2 (visant à encadrer l'extension d'une activité existante) sera strictement délimitée à l'emprise strictement nécessaire et soumise aux règles d'extension limitée définies dans le règlement du STECAL n°2.

Enfin, les ajustements de tracés au sein des OAP s'opèrent au sein des enveloppes urbaines déjà identifiées, sans consommer d'espaces naturels ou forestiers supplémentaires. Les OAP évoluent le périmètre qui avait été délimité lors de la révision générale approuvée en 2021. Il n'y a pas d'agrandissement des zones U ou AU au détriment des zones A ou N.

L'extension de l'ER2 borde la route départementale et a pour objet la réalisation d'un cheminement en modes actifs entre "La Fin de Carat" et la limite communale. Il s'agit d'une bande réservée de 1,30 voire 1,5 m pour un mode actif, qui n'est donc pas susceptible de perturber les fonctionnements écologiques du secteur.

L'évolution de l'ER8 permet de retracer le parcours en mode actif entre le chef-lieu et le lieu-dit « Chez Millet » par la route des Châteaux. L'ER a été redessiné pour tenir compte des talus en bord de voirie et l'adapter à un tracé plus cohérent.

L'ER21 a été réduit car la partie Est avait été dessiné sur une voie qui est déjà communale. L'ER n'avait donc aucun intérêt.

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

L'inventaire départemental identifie des zones humides sur la commune, dont le Marais de l'Oasis situé à proximité du STECAL n°2. Toutefois, les règles d'urbanisme applicables à ce secteur encadrent strictement les évolutions du site à l'extension limitée du bâtiment existant. Le projet consiste à

permettre de réaliser une véranda ou de fermer la terrasse existante pour permettre l'exploitation toute l'année du restaurant, qui doit être mise en gérance par la commune, propriétaire du site.

Aucune évolution du plan de zonage ou du règlement ne permet d'empiéter sur ces espaces sensibles ni d'altérer leur fonctionnalité hydrologique et écologique.

6.4 ; 6.5 et 6.6 : La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable, sur la gestion des eaux pluviales, sur l'assainissement ?

Les modifications réglementaires et les évolutions des schémas des OAP (Chef-lieu, Chez Millet/Carouge, Charmotte) visent à ajuster l'intégration urbaine des projets, mais n'induisent aucune augmentation de la capacité d'accueil globale ni de la densité par rapport au PLU initial. Par conséquent, la procédure ne génère aucun besoin supplémentaire en alimentation en eau potable, et ne modifie pas les dimensionnements requis pour la collecte et le traitement des eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, la restitution de 0,19 ha de zone Ua à l'état naturel (Zone N) aura un impact positif en favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

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

Les évolutions apportées à l'OAP centre-bourg vise à améliorer l'insertion paysagère des constructions et la cohérence d'ensemble du tissu bâti.

L'évolution envisagée a une incidence positive sur le paysage. Aucun bâtiment patrimonial n'est affecté par la modification n°1.

La procédure a des incidences positives sur le paysage et le cadre de vie. Les évolutions de l'OAP Chef-lieu (intégration de nouveaux principes d'accès, maillage piéton, gestion des volumes bâtis) garantissent une meilleure insertion architecturale des futurs projets au cœur du tissu ancien.

Par ailleurs, la clarification des règles sur l'aspect des toitures en zone Ua participent à la préservation de l'architecture traditionnelle locale.

L'encadrement réglementaire du STECAL n°2 participent à la valorisation et préservation du site en permettant une légère extension, cela permet une exploitation du restaurant. Sans extension le site de l'Oasis ne présente pas une taille et une fonctionnalité permettant son exploitation en tant que restaurant (pour mémoire il s'agissait autrefois du restaurant du camping).

Le territoire n'est concerné par aucun monument historique, site classé ou inscrit.

La suppression du repérage patrimonial pour le bâtiment repéré n°18 n'est pas de nature à impacter négativement la préservation du patrimoine bâti de la commune. En effet, le bâtiment est une ancienne grange agricole sans intérêt architecturale particulier.

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

La modification n'autorise aucune nouvelle installation classée (ICPE) lourde ni aucun usage susceptible de générer des pollutions des sols ou de produire des déchets dangereux.

La commune compte 4 ICPE (carte ci-après) :

- Revuz SA, en fin d'exploitation
- Carrière Rossette, en exploitation avec titre
- Scierie du Faucigny, en fin d'exploitation
- Avenir Bois, en fin d'exploitation.

Aucune de ces ICPE n'est concernée par les évolutions prévues dans le cadre de la modification n°1, que ce soit dans le règlement écrit ou graphique ou dans l'évolution des OAP.



Le territoire compte 4 sites dans la carte des anciens sites Industriels et Activités de Services (Casias), présentés dans la carte ci-dessous et listés ci-après :

- Entreprise de décolletage Mottier,
- Entreprise de transport Schlesser,
- Dépôt d'ordures ménagères de la commune de La Tour,
- Entreprise Cheminal, Travail mécanique des métaux



Le site de l'entreprise de décolletage Mottier se situe dans le périmètre affecté par les évolutions de l'OAP chef-lieu Sud.

La fiche détaillée Casias, établie en 2016 identifie l'entreprise Mottier sous le numéro RHA7402552, avec les activités de décolletage et de dépôt de liquides inflammables (DLI). La fiche CASIAS indique que l'entreprise est en cours d'activité. En 2026, au moment de l'établissement du dossier de modification du PLU et du cas par cas ad'hoc, l'activité a récemment cessé.

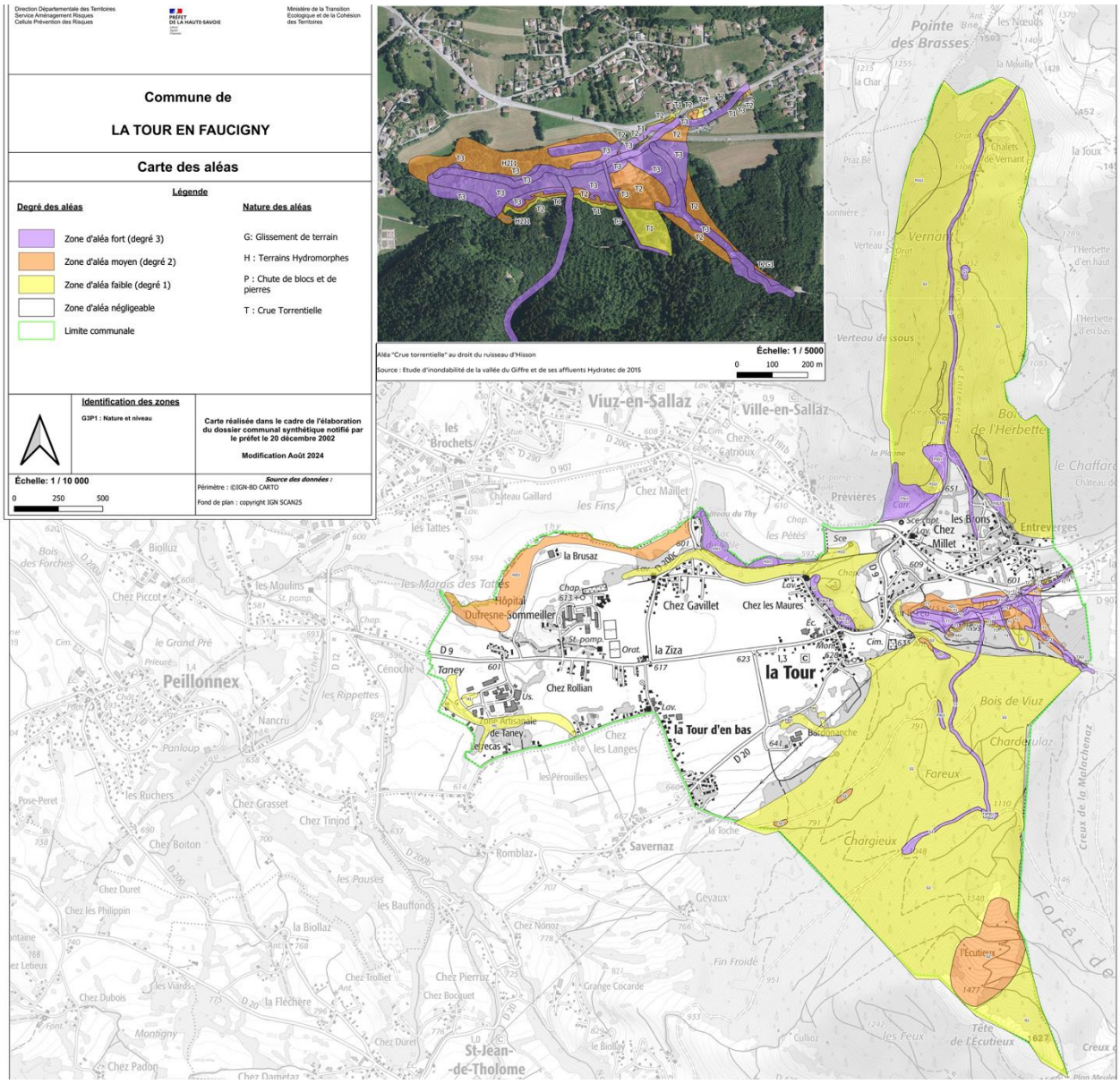
L'OAP Chef-lieu Sud a donc été complétée avec une prescription visant à qualifier et traiter la pollution potentielle. En effet, l'OAP indique « Tout projet de changement de destination / mutation ou de démolition/reconstruction est conditionné à la dépollution si celle-ci s'avère nécessaire ».

Ainsi si un projet venait à voir le jour la pollution potentielle serait mieux connue et traiter avant transformation des bâtiments. Cette mention n'existait pas dans le PLU en vigueur. Aussi la modification n°1 a une incidence positive sur la prise en compte de la pollution potentielle et son traitement, le cas échéant.

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

Le territoire est concerné par des risques naturels (carte des aléas établie en décembre 2002 et modifiée en août 2024), mais la modification n°1 ne remet aucunement en cause leur stricte prise en compte par le document d'urbanisme.

Aucun droit à construire nouveau n'est octroyé dans des zones d'aléas forts, et la procédure ne crée pas de nouvelles vulnérabilités (pas d'augmentation de densité ou de nouveaux ERP dans les secteurs exposés). La modification est sans effet sur la gestion des risques et nuisances.



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

Bien que de portée locale, la modification intègre des mesures favorables à l'adaptation au changement climatique. L'ajout de règles encadrant l'implantation de pergolas et de terrasses bioclimatiques permet d'accompagner les habitants dans l'amélioration du confort d'été et la réduction des îlots de chaleur, tout en maîtrisant l'impact visuel de ces structures.

De plus, le reclassement de 0,19 ha en zone naturelle permet de conforter les puits de carbone locaux et de lutter contre l'artificialisation.

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 SOCIAL : Maîtriser la croissance et l'urbanisation

- Permettre à La Tour d'assurer son rôle de « bourg » à l'échelle du SCoT des 3 Vallées tout en préservant son cadre de vie paysager, agricole et naturel ;
- Faciliter l'accès au logement et accompagner le parcours résidentiel sur le territoire ;
- Appuyer le développement sur une armature verte : limiter et modérer la consommation d'espace en fonction des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles ;
- Améliorer les mobilités locales et poursuivre les connexions au bassin de vie en cohérence ave 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 CADRE DE VIE : Préserver et valoriser le cadre de vie

- Assurer un développement respectueux du cadre de vie, en particulier des paysages ;
- Intégrer les enjeux paysagers identifiés par le SCoT des 3 Vallées ;
- Assurer un développement respectueux du cadre de vie, en particulier de l'activité agricole et de l'environnement : intégrer la trame agri-environnementale et les orientations agri-environnement du SCoT ;
- Réduire l'impact environnemental de l'urbanisation ;
- Encourager une meilleure maitrise de l'énergie en développant notamment des énergies alternatives ;
- 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 en eau.

Axe ECONOMIE : Encadrer et développer l'économie

- 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 en s'inscrivant dans les enjeux définis par le SCoT des 3 Vallées.

Il est établi que les ajustements proposés s'inscrivent dans la stricte continuité des grandes orientations du PADD approuvé. Les modifications du règlement et du zonage ne remettent pas en cause l'économie générale du document. Elles constituent des mesures de précision et de facilitation technique permettant la mise en œuvre opérationnelle des objectifs initiaux, notamment en matière de densification qualitative des espaces déjà urbanisés (lutte contre l'étalement urbain) et de préservation des trames paysagères communales de La Tour.

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

III. ÉVOLUTION DES ZONES 1AUa ET 1AUe DU CHEF LIEU SUD

Contexte

Le chef-lieu de La Tour a fait l'objet d'une étude de programmation en 2022-2023, visant à permettre l'extension de l'école et ses équipements, l'implantation de logements et l'aménagement d'espaces publics et d'espaces libres. Cette étude vise à faire du chef-lieu un espace qualitatif et multifonctionnel, tout en complétant et en diversifiant l'offre de logements sur la commune.

ENJEUX GÉNÉRAUX

- Optimiser le foncier
- Créer du lien social en proposant des espaces de rencontre et de partage entre les habitants, avec une véritable réflexion sur l'animation des espaces communs.
- Trouver des porosités entre le futur quartier d'habitation et le secteur équipements
- Enjeux paysagers forts à prendre en compte : le projet va modifier la perception du bourg

SECTEUR D'ÉQUIPEMENTS

- Prévoir l'extension de l'école / médiathèque / restaurant scolaire / périscolaire
- Prévoir la construction d'une nouvelle mairie
- Organiser les mobilités douces
- Offrir des lieux de convivialité pour la population et notamment les plus jeunes : aire de jeux et citystade

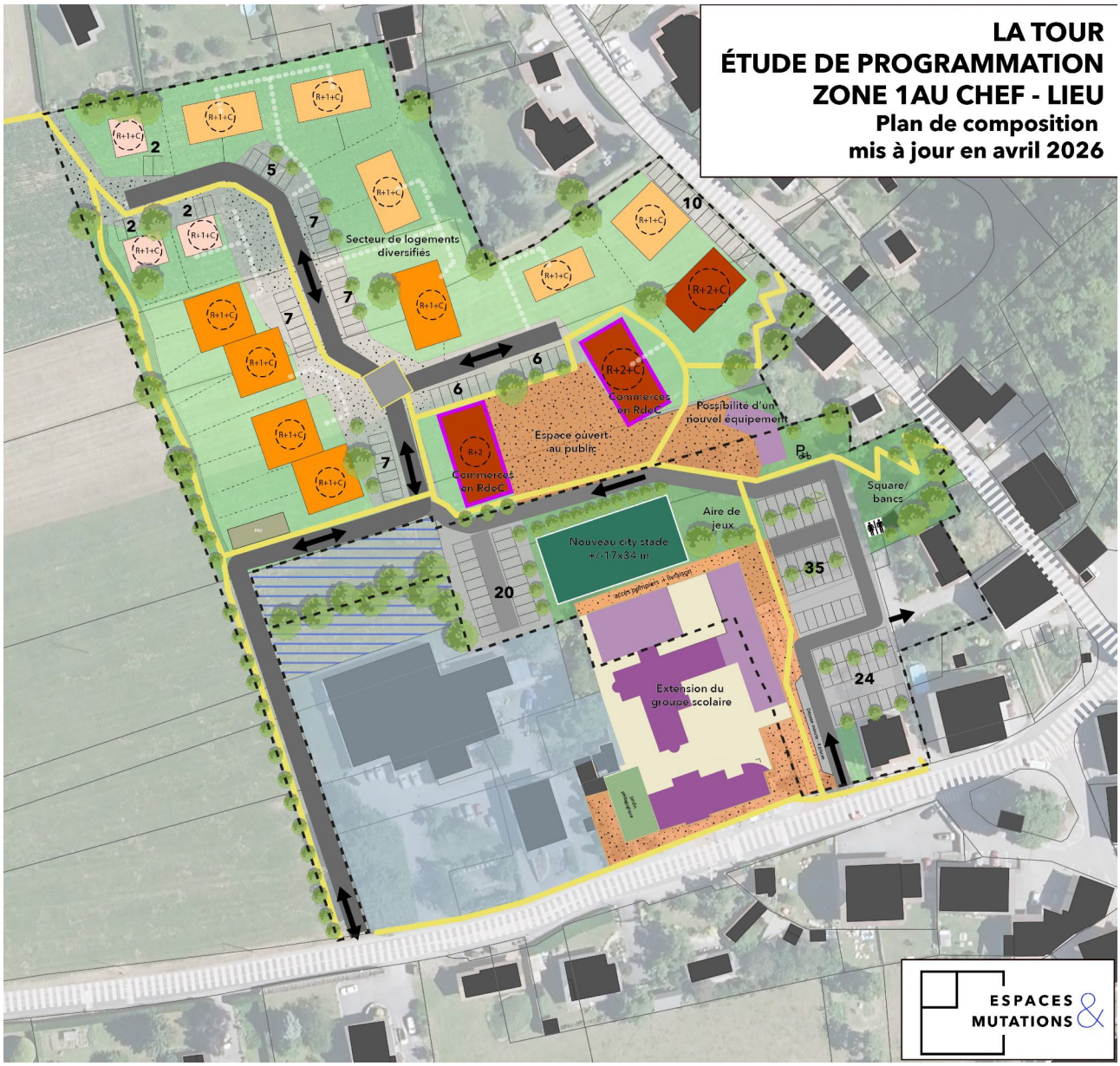
SECTEUR LOGEMENTS

- Proposer une mixité plurielle de logements : mixité sociale (accession libre / accession abordable /locatif aidé), mixité générationnelle ,une granulométrie adaptée avec une capacité d'évolution des logements dans le temps (logements modulables /logements évolutifs ...)
- Qualité des logements (bio climatisme)
- En se basant sur la morphologie des bâtis anciens route de la Chapelle, privilégier l'implantation des bâtiments collectifs dans la pente, en ouvrant des vues sur le paysage de plaine Une construction étagée permettrait de dégager des terrasses avec vue pour les futurs logements.
- Prévoir des stationnements plutôt enterrés (en utilisant la pente naturelle du terrain) pour l'habitat collectif de manière à réduire la consommation d'espace.
- Conserver une connectivité avec la route de la Chapelle (pour ne pas lui tourner le dos)
- Travailler sur l'intégration des nouveaux bâtis dans le cadre existant en reprenant les grandes lignes morphologiques du patrimoine bâti du village : couverture tuiles / mix de matériaux / balcons sous débord de toit / ...
- Offrir une animation des rez-de-chaussée d'immeubles par des services (santé, petite enfance, ...) en lien avec le quartier d'équipements
- Prévoir des maillages piétons/cycles vers le lac du Môle

Extrait des enjeux identifiés dans le cadre de l'étude de programmation de l'OAP Chef-lieu

Depuis la réalisation de cette étude, la plus grande partie des enjeux n'ont pas variés. Toutefois, la problématique liée à la mairie a évolué puisque la commune envisage de déplacer la mairie dans un bâtiment hors de l'OAP Chef-lieu Sud.

Le plan de composition de l'étude de programmation a donc été mis à jour :



L'étude ayant été menée après l'approbation du PLU le 7 janvier 2021, l'OAP portant sur ce secteur est vouée à évoluer par la présente procédure afin d'intégrer les enjeux et éléments programmatiques.

Évolution de l'OAP Chef-Lieu Sud

Évolutions à apporter par la modification n°1 pour tenir compte de l'étude de programmation :

- Ajustement du titre de l'OAP en faisant référence aux différentes zones concernées.
- Extension du périmètre de l'OAP pour intégrer l'ancienne usine Mottier, afin de l'inclure dans les problématiques d'aménagement et de desserte du secteur.
- Ajustement des implantations des différentes typologies de constructions (logements collectifs, logements intermédiaires / logements individuels) : mise en place d'un gradient de densité et de hauteur du plus dense vers la mairie actuelle / école au moins dense au Nord du secteur.
- Intégration des principes d'aménagements et des éléments de programmes émanant du scénario de synthèse de l'étude de programmation (zone de stationnement, city stade, etc...).

- Modifications des principes d'accès et de desserte :
  - Entrée et sortie par l'accès en zone 1AUa (côté Ouest de l'OAP),
  - Desserte directe depuis la route de la Chapelle pour les constructions implantée le long de la voie,
  - Entrée dans la zone 1AUe par l'accès actuel entre la mairie et le groupe scolaire,
  - Desserte de l'ancienne usine Mottier par la nouvelle voie de la zone 1Aua.
- Maintien des principes de modes actifs :
  - Permettre la liaison en modes actifs entre la RD9 au Sud et la route de la Chapelle à l'Est,
  - Prévoir des possibilités de liaison vers le Nord en direction du lac.
- Renforcement des prescriptions relatives aux espaces libres :
  - Qualité de réalisation,
  - Création d'une lisière paysagère en limite Ouest pour permettre une intégration paysagère soignée de l'opération,
  - Choix des essences.
- Ajout d'une prescription relative à la mutation du site de l'ancienne usine Mottier et à la nécessité de qualifier et traiter la pollution potentielle, s'agissant d'une usine de décolletage identifiée dans la carte CASIAS.

L'estimation du nombre de logements programmés n'est pas modifiée.

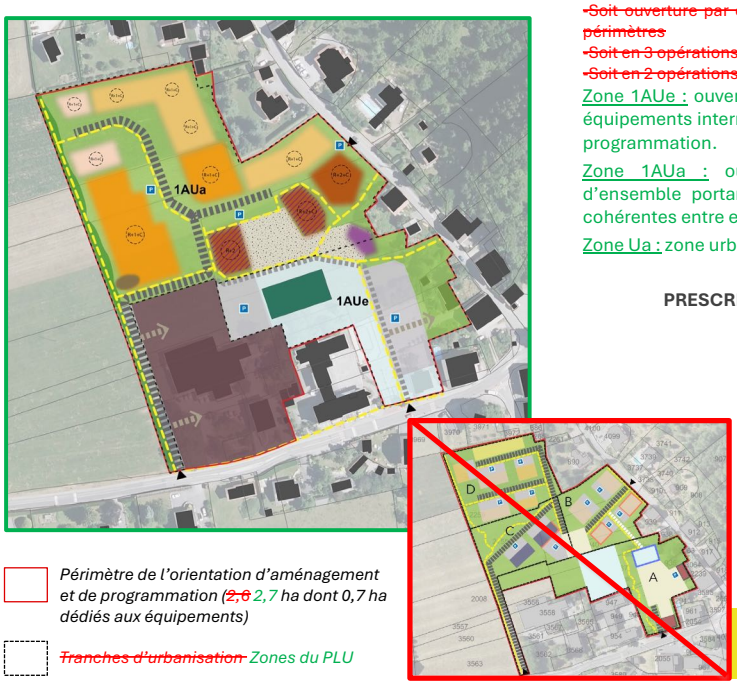
Justifications

Les modifications apportées à l'OAP Chef-lieu Sud visent à intégrer les orientations pré-opérationnelles issues de l'étude de programmation du secteur (étude à consulter en annexe du présent additif au rapport de présentation), tout en veillant à ne pas orienter de manière trop prescriptive les principes d'aménagement communiqués à travers le schéma.

Zone 1AUa, 1AUe et Ua_Chef-Lieu Sud

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (~~2,6~~ 2,7 ha dont 0,7 ha dédiés aux équipements)

~~*Tranches d'urbanisation*~~ *Zones du PLU*

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

~~Tranche A :~~ ~~ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant exclusivement sur ce périmètre.~~

~~Tranche B, C, D :~~

~~-Soit ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des 3 périmètres~~

~~-Soit en 3 opérations indépendantes dans l'ordre suivant: B puis C puis D~~

~~-Soit en 2 opérations indépendantes dans l'ordre suivant : B avec C puis D~~

Zone 1AUe : ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Zone 1AUa : ouverture à l'urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou urbanisation par tranches cohérentes entre elles.

Zone Ua : zone urbaine déjà ouverte à l'urbanisation

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

~~La~~ Les règles applicables à la zone ~~est~~ sont celles des ~~la~~ zones 1AUa, 1AUe et Ua.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 55 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **29 logt/ha**

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

Les accès seront assurés depuis la route de la Chapelle et la RD9 tels que figurés sur le document graphique. A noter que l'accès depuis la route de la Chappelle ne pourra être que dans un sens entrant.

En cas d'opération unique entre les tranches B et C : voie en sens unique avec entrée Route de La Chapelle et sortie RD9

En cas de tranche B autonome : accès/sortie depuis la Route de la Chapelle et la voie sera mise en attente en limite avec la tranche C.

En cas de tranche C autonome : l'accès sera assuré depuis la tranche B et une voie en sens unique permettra la sortie sur la RD9

Passage contraint

Des **continuité piétonnes et cycles** d'une largeur de 1,50 m accompagneront les voies d'accès. Des cheminements doux ouverts au public permettront de parcourir les espaces ouverts et paysagers.

Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Habitat **collectif,** hauteur maximum R+2+C (env. 24 logements).

Habitat intermédiaire de type **collectif horizontal,** hauteur maximum R+1+C (env. 24 logements).

Habitat intermédiaire de type **groupé ou en bande** hauteur maximum R+1+C (env. 4 logements)

Habitat individuel, hauteur maximum R+1+C (env. 3 logements)

Bâtiments existants (pharmacie et mairie).

Equipements collectifs et administration publique.

Placettes et espaces collectifs partagés (piétons/cycles/automobiles)

Commerces ou/et services obligatoires en RDC.

Equipements publics / commerces / services / bureaux autorisés en RDC

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

Une voie de desserte principale sera créée depuis la RD9, le long de l'usine, afin de desservir les habitations, équipements et espaces publics.

Un accès secondaire sera réalisé en sens unique depuis la RD9. Cet accès ne pourra être que dans un sens entrant, Il permettra l'accès au parking principal pour les véhicules, et rejoindra la desserte principale.

Il sera prévu un minimum de voiries au cœur du projet, en faveur d'accès courts et directs.

Principe d'accès

Pour les constructions donnant sur la route de la Chapelle, un accès direct depuis cette route est admis, avec une bande de stationnement

Des **continuités piétonnes et cycles** d'une largeur minimum de 1,50m accompagneront les voies d'accès. Des cheminements ouverts au publics complèteront le maillage interne du site et donneront accès aux espaces ouverts paysagers. Ces cheminements créeront de la perméabilité au sein du site, et permettront aux piétons de relier la RD9 à la route de la Chapelle, à l'écart des axes de circulation.

L'OAP doit également prévoir une desserte en mode actif en direction du Nord vers le lac du Môle.

L'aménagement du secteur devra prévoir :

- De créer une ou des dessertes pour le site de l'ancienne usine
- De maintenir un accès à l'ancienne pharmacie / agence immobilière, à l'Est du secteur

Des **aires de stationnement** seront réalisées en lien avec les différentes opérations. Les stationnements devront être organisés de manière fonctionnelle et paysagère. Deux parkings principaux permettront de répondre aux besoins induits par les équipements et services administratifs.

Des stationnement « visiteurs » seront aménagés le long de la voie de desserte interne et en bordure de la route de la Chapelle.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

ESPACES PUBLICS ET EQUIPEMENTS

Secteur d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif : secteur dédié notamment à l'extension de l'école et des équipements associés (restaurant scolaire, services périscolaires, bibliothèque…).

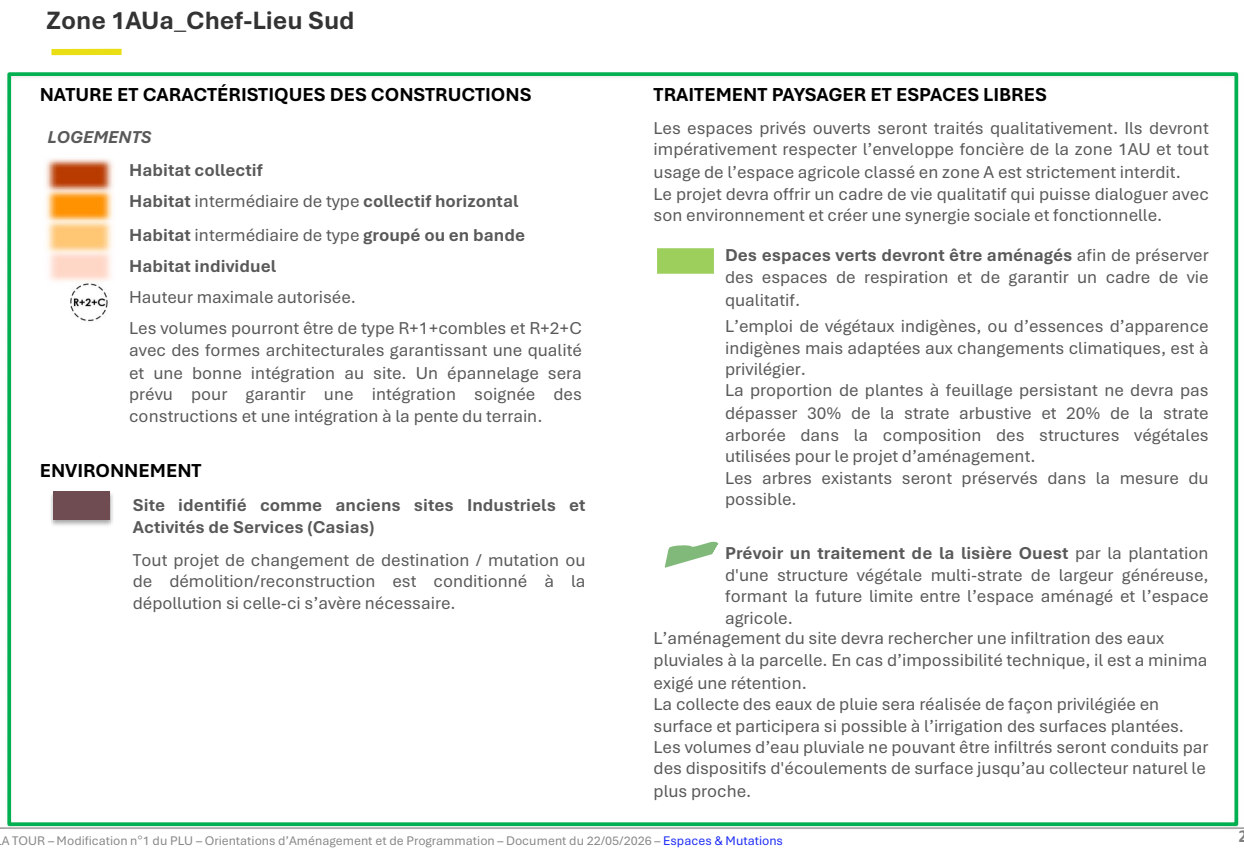
La zone 1AUe pourra accueillir le déplacement / agrandissement du city stade.

Une placette/espace public collectif sera aménagé en cœur d'opération, créant du lien entre usages et usagers, entre nouveau quartier d'habitation et secteur d'équipements.

Un nouvel équipement public ou d'intérêt collectif pourra prendre place au cœur du secteur.

L'implantation de commerces / services est attendue en rez-de-chaussée des immeubles implantés autour de la placette nouvellement créée.

Le site de l'ancienne usine peut muter vers une vocation de logements. Le site pourra être desservi, en ou plusieurs points par la nouvelle voie de desserte de la zone.



Extraits de l'OAP Chef-lieu Sud avant et après la modification n°1

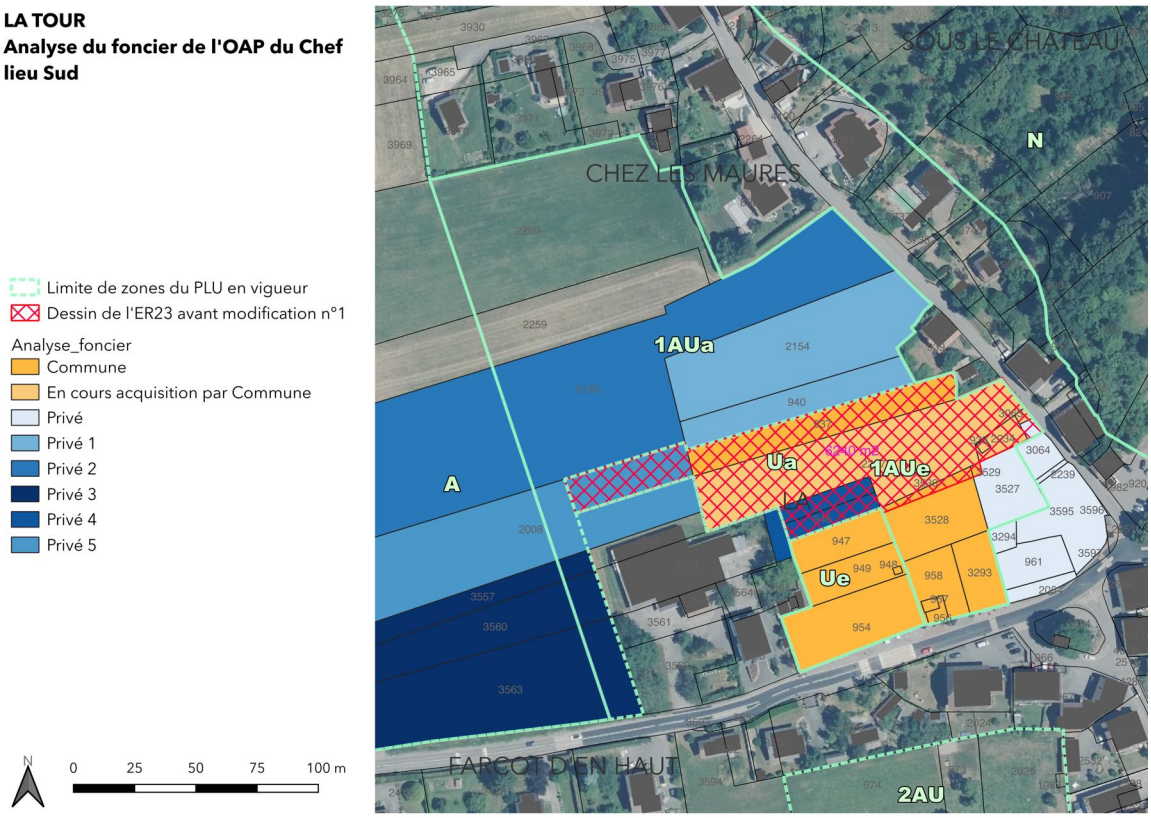
Évolution du règlement graphique en lien avec l'OAP Chef-Lieu Sud

L'étude de programmation a induit la reprise de l'OAP et a permis de repenser les enjeux d'aménagement.

Le règlement graphique doit être ajusté en fonction des évolutions des attendus de la commune sur ce secteur :

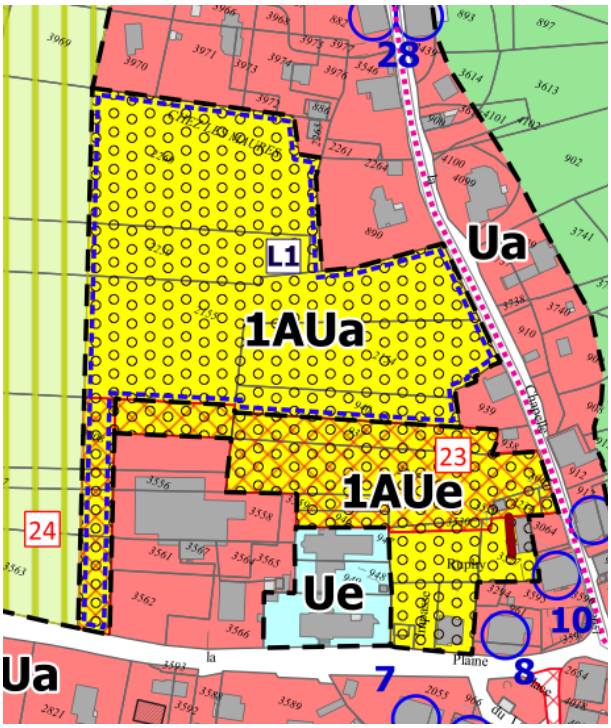
- Suppression de l'emplacement réservé n°24 :
  - La voie de desserte à l'Ouest sera réalisée par le porteur de projet dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP ; ainsi l'emplacement réservé n°24 n'est pas requis dans ce secteur pour réalisation de la voie et est donc réduit.
- Évolution de l'emplacement réservé n°23 :
  - L'emplacement réservé n°23 est réduit sur la parcelle 2008. En effet cette partie de parcelle est liée à l'ancienne usine Mottier et permettra l'aménagement de stationnement et/ou garages, ainsi que des espaces verts. Il n'y a pas lieu de maintenir l'emplacement réservé sur cette partie.
  - Le solde de l'emplacement réservé n°23 est maintenu ; la commune est en cours d'acquisition des parcelles A2237, A2234, A3063 et A935. Les parcelles A3559 et A946 appartiennent à des propriétaires privés et l'emplacement réservé n°23 garde tout son sens sur ces parcelles pour l'évolution future du groupe scolaire.
  - Enfin, l'ER 23 est légèrement agrandi sur la parcelle A3064, à l'Est du secteur en limite de la route de la Chapelle, pour permettre la sécurisation de la circulation sur cette voie. En effet au droit de la parcelle A3064, la voie fait l'objet d'un pincement ; ce qui génère une situation dangereuse pour les piétons / cycles et les voitures. L'agrandissement de l'ER23 a cet endroit permettra d'aménager la circulation de manière plus sûre.

LA TOUR
Analyse du foncier de l'OAP du Chef lieu Sud

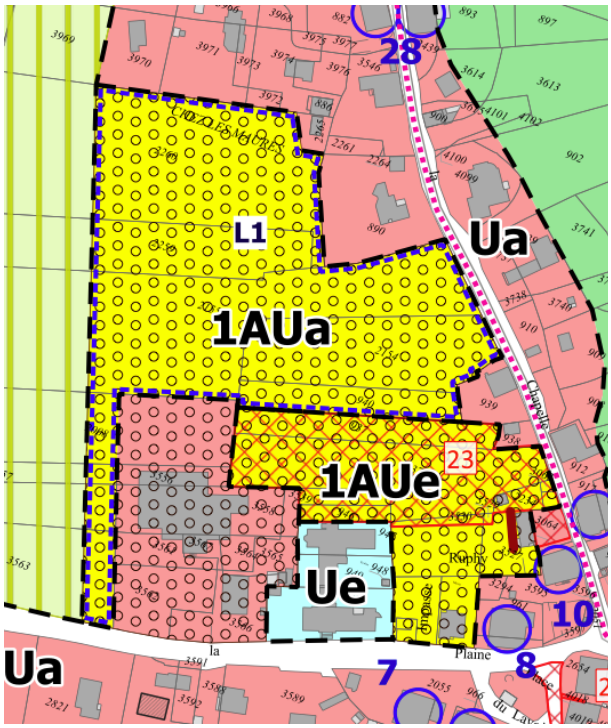


- Agrandissement de la trame OAP pour couvrir l'ensemble des parcelles liées à l'ancienne usine Mottier : comme indiqué dans l'évolution de l'OAP, soumettre ces parcelles à l'OAP chef-lieu Sud permet d'envisager une desserte (ou plusieurs) desserte de ce site par la future voie de desserte de la zone 1AUa.
- Ajustement de la limite Ua / 1Aue sur 0,07 ha : en lien avec la réduction de l'ER23 au Nord de l'ancienne usine, la surface libérée de l'ER23 passe en zone Ua afin de pouvoir évoluer en fonction des besoins du projet de réhabilitation / mutation de l'ancienne usine.

Le groupe scolaire existant, propriété communale, reste en zone Ue, hors OAP et hors emplacement réservé.



Extrait du règlement graphique <u>avant</u> modification n°1



Extrait du règlement graphique <u>après</u> modification n°1

Évolution du règlement écrit en lien avec l'OAP Chef-Lieu Sud

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
Article 1AUindicé 2 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		
1AUe	• **1AUa** : voir les règles de la zone Ua. • **1AUh** : voir les règles de la zone Uh. • **1AUx** : voir les règles de la zone Ux. • **1AUe** : voir les règles de la zone Ue **En outre, dans la zone 1AUe**, sont admis : - l'évolution des constructions existantes relevant de la sous-destination « activités de service où s'effectue accueil du public » ; - le changement de destination des constructions existantes et identifiées au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme vers la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».	Le bâtiment de l'ancienne pharmacie, qui a ensuite été une agence immobilière est classé en zone 1AUe. Il convient donc de traiter spécifiquement cette particularité dans le règlement de la zone 1AUeet d'admettre l'évolution de ce site en permettant : - l'évolution des activités de service existantes - le changement de destination vers la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».
Article 1AUindicé 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		
1AUe	• **1AUa** : voir les règles de la zone Ua. • **1AUh** : voir les règles de la zone Uh. • **1AUx** : voir les règles de la zone Ux.	Le bâtiment de l'ancienne pharmacie est repéré au règlement graphique au titre de l'article L151-16 CU. Le règlement écrit de la

	• **1AUe** : voir les règles de la zone Ue **De plus, pour le secteur 1AUe**, dans le secteur défini au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : - Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant **comprenant une surface à vocation commerciale ou de service**, le bâtiment **après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente** à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au rez-de-chaussée, la surface équivalente attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en rez-de-chaussée. - Le **changement d'usage ou de destination est autorisé uniquement vers l'artisanat et le commerce de détail, les activités de services, les locaux accueillant du public administratif publique et assimilés, les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale et les bureaux.**	zone 1AUe renvoie au règlement de la zone Ue qui est muet sur ce sujet. Seul le règlement de la zone Ua traite du secteur défini au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Aussi il convient de compléter le règlement de la zone 1AUe avec des dispositions relatives à l'évolution du bâtiment repéré au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.

IV. EVOLUTIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP sectorielles suivantes sont concernées par la modification n°1 :

- Zone Ua_Charmotte
- Zone 1AUh_Entreverges

Les périmètres d'OAP restent inchangés, et ne font pas l'objet de modifications au plan de zonage.

L'OAP 1AUh_Chez Millet / Carouge est également modifiée par la présente procédure. Celle-ci est concernée par des évolutions du règlement graphique et de l'OAP. De fait, elle fera l'objet d'une partie dédiée (cf. V).

1. Évolutions de l'OAP « Zone Ua - Charmotte »

Les évolutions apportées à cette OAP concernent le schéma de principe d'aménagement de la zone. Le schéma réalisé avant la modification n°1 restreint l'aménagement du secteur à certains principes relativement précis. La modification de cette OAP vise à assouplir la représentation pour une portée moins prescriptive.

Évolutions apportées par la modification n°1 :

- Suppression de l'implantation théorique des constructions pour une simplification du schéma : la forme ovale symbolise le principe d'accueil de logements sur le périmètre d'OAP ;
- Suppression de la localisation précise de la desserte en sud de zone, substituée par un principe d'accès au niveau de l'entrée ;
- Modification du tracé du cheminement piéton qui donne deux principales :
    - Un mode actif qui traverse le nouveau secteur d'habitation pour la desserte des logements.
    - un mode actif en limite Nord pour sécuriser les déplacements le long de la route des Châteaux.

Le périmètre de l'OAP et l'estimation du nombre de logements programmés ne sont pas modifiés.

Justifications

Les modifications apportées à l'OAP Charmotte visent à simplifier les principes d'aménagement communiqués à travers le schéma. Elles visent à ne pas orienter de manière trop précise l'implantation des constructions et l'aménagement des voies de circulations.

Les constructions peuvent être implantées hors de la poche représentée dans le schéma, dès lors que le projet présenté est compatible avec les autres prescriptions de l'OAP.



Schéma de l'OAP du PLU en vigueur



Schéma de l'OAP après modification

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

L'accès sera assuré depuis la RD9 (rue des Charmottes), en un seul point.

Les circulations agricoles sont préservées en lien avec l'espace agricole au Sud.

Une **continuité piétonne et cycles** d'une largeur minimum de 1,50 m accompagnera l'opération :

- En partie Nord pour faire le lien entre la route des Châteaux et le cœur du chef-lieu.
- En partie centrale de l'opération pour faciliter les déplacements en mode actif vers le chef-lieu par la route des Charmottes ou vers la route des Châteaux.

Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.

Un emplacement réservé à destination de parkings publics situé en entrée d'opération permettra de répondre aux besoins de stationnement du cœur du chef-lieu

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Secteur d'accueil d'Habitat intermédiaire de type **collectif horizontal / logements groupés,** hauteur maximum R+1+C (env. 15 logements).

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

Des lisières paysagères devront être aménagées en limites séparatives, détachées de la circulation automobile (notamment avec la route des Châteaux) afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif.

Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif.

2. Évolutions de l'OAP « Zone 1AUh - Entreverges »

Évolutions apportées par la modification n°1 :

- Suppression de l'implantation théorique des constructions pour une simplification du schéma : les formes ovales symbolisent le principe d'accueil de logements sur le périmètre d'OAP ;
- Modification des tracés de l'accès et des continuités douces
- Reformulation des éléments de légende

Le périmètre de l'OAP et l'estimation du nombre de logements programmés ne sont pas modifiés.

Justifications

Les modifications apportées à l'OAP Entreverges visent à simplifier les principes d'aménagement communiqués à travers le schéma. Elles visent à ne pas orienter de manière trop précise l'implantation des constructions.

Zone 1AUh_Entreverges

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (0,7 ha dont 0,6 ha dédiés aux constructions)

Tranches d'urbanisation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou possible en trois tranches d'aménagement à condition de respecter **la composition de l'OAP, les principes de desserte et paysagers, la diversité des logements et la mixité sociale et avec l'ordre de priorité suivant : A en premier temps. Les tranches B et C seront réalisées sans ordre de priorité .**

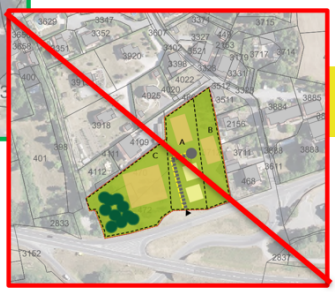
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUh.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.



ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 10 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **16 logt/ha**

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

L'accès unique sera assuré depuis la route des Étayers tel que figuré sur le document graphique.

Des **continuité piétonnes et cycles** d'une largeur de 1,50 m accompagneront les voies d'accès. Des cheminements doux ouverts au public permettront de parcourir les espaces ouverts et paysagers.

Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

Les arbres existants devront être préservés ~~au maximum~~ dans la mesure du possible et sous réserve de leur état sanitaire.

Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Secteur d'accueil d'habitat intermédiaire de type **groupé ou en bande** hauteur maximum R+1+C (env. 8 logements)

Secteur d'accueil d'habitat individuel, hauteur maximum R+1+C (env. 2 logements)

Extraits de l'OAP Entreverges avant et après la modification n°1

3. Ajout d'un phasage des orientations d'aménagement et de programmation

Comme le prévoit l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, la commune doit définir, parmi ses OAP, un « *échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* ».

Or, le PLU approuvé en 2021 ne comporte pas d'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. Il convient donc de compléter les OAP avec cette prescription.

Cet échéancier offre une meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- Les capacités des réseaux ;
- Le caractère stratégique de la programmation de l'ouverture de certaines zones pour respecter le rythme défini par la loi Climat et Résilience (2031) ;
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...);

L'échéancier proposé concerne les zones 1AU dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation approuvé en 2021.

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échéancier reste « prévisionnel », (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités. En particulier le marché du logement constitue un élément de régulation, qui induira une temporisation « naturelle » de la production de logements.

Les critères qui guident la réalisation de l'échéancier :

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.

Foncier :

La maîtrise foncière par la commune ou une collectivité et la dureté foncière en cas de foncier privé seront examinés comme critère de phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

Par exemple, l'OAP Chef-lieu Sud fait l'objet d'une maîtrise foncière partielle par la commune notamment pour la partie en zone 1AUe. Pour la partie en 1AUa, des projets ont déjà été présentés à la commune.

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.

Les prescriptions ajoutées dans le document des OAP aux pages 5 et 6:

Programmation et phasage des orientations d'aménagement et de programmation en 1AU

Le PLU de La Tour retient un phasage de son développement et de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU en lien notamment avec la gestion des équipements et infrastructures du territoire et avec la volonté de maîtriser la consommation de foncier .

Rappel du contexte

Comme le prévoit l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, la commune a défini, parmi ses OAP, un « échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ».

Cet échéancier offre une meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future, qui a pu être établi en considérant, à la fois :
Les capacités des réseaux ;
Le caractère stratégique de la programmation de l'ouverture de certaines zones pour respecter le rythme défini par la loi Climat et Résilience et la trajectoire ZAN ;
Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, …);

L'échéancier proposé concerne les zones 1AU dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation.

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échéancier reste « prévisionnel », (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités. En particulier le marché du logement constitue un élément de régulation, qui induira une temporisation « naturelle » de la production de logements.

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 ou sa quasi-totalité, sous réserve que le projet permette de mettre en œuvre l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues.
Lorsque le périmètre du projet ne couvre pas la totalité du secteur d'OAP, le pétitionnaire devra justifier de la compatibilité de ses intentions vis-à-vis des orientations prévues sur l'ensemble du secteur.
Il est possible de réaliser l'urbanisation d'un secteur par phase pour lisser la production de logements dans le temps.

Lorsque les OAP concernent des terrains classés en zone U, l'urbanisation peut être effectuée au coup par coup, sous réserve de la compatibilité des intentions vis-à-vis des orientations prévues sur l'ensemble du secteur.

Programmation et phasage des orientations d'aménagement et de programmation en 1AU

Phasage des OAP

Cet échéancier des zones 1AU a été déterminé selon plusieurs « priorités » possibles :

Priorité 1 : Le court terme, pouvant se situer à compter de l'approbation de la modification n°1 du PLU et concerne les secteurs pour lesquels des projets sont déjà connus ou pour lesquels la commune souhaite permettre rapidement la réalisation du fait de leur localisation stratégique.

Priorité 2 : Le moyen terme, pouvant se situer 3 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLU.

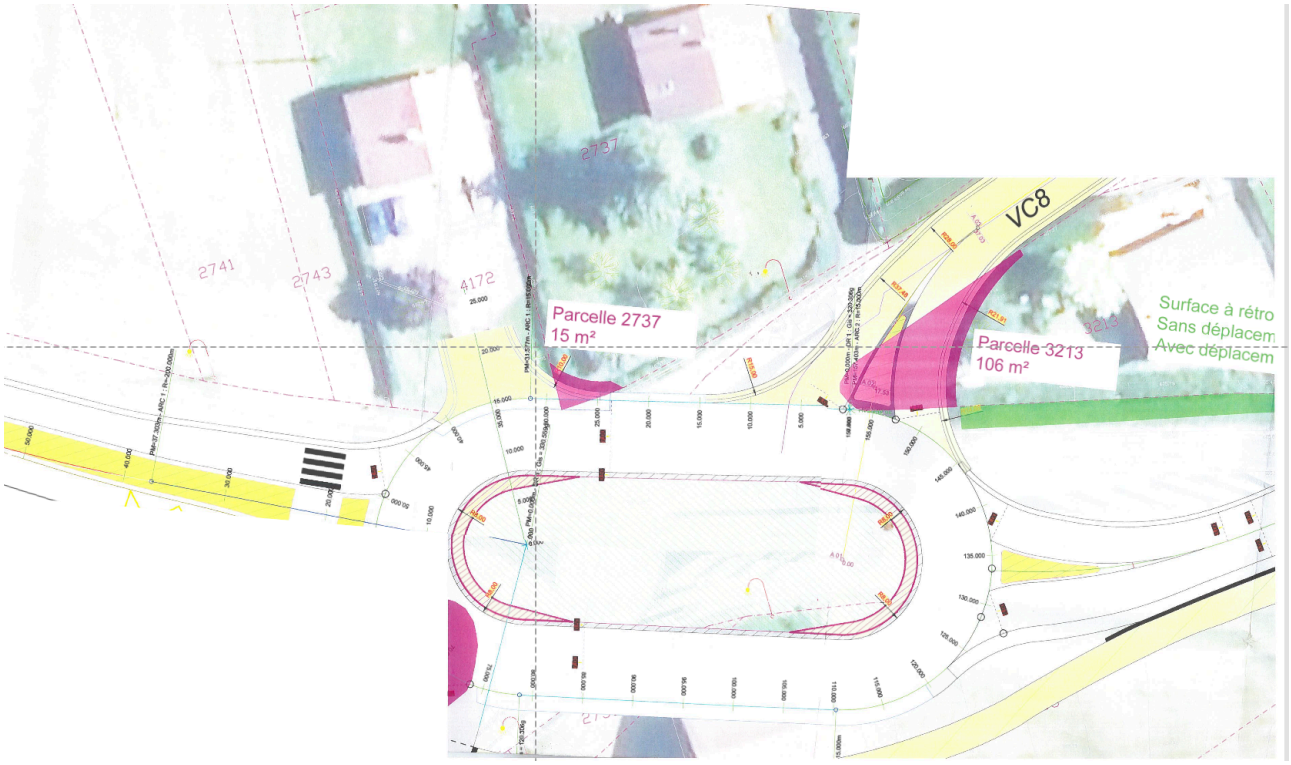
Priorité 3 : Le long terme, pouvant se situer 6 ans après l'approbation de la modification n°1 du PLU ; ces secteurs sont moins stratégiques dans le développement et l'inscription en long terme permet de lisser la production de logements et la consommation de foncier dans le temps (soit après 2032).

A l'appui du tableau ci-contre, cet échéancier prévisionnel est établi comme suit :

Nom de l'OAP	Priorité 1	Priorité 2	Priorité 3
Zone Ua _ Charmotte	Non soumises à échéancier		
Zone Ua _ Chez les Maures	Non soumises à échéancier		
Zone Uh _ Chez Gavillet	Non soumises à échéancier		
Zone 1AUh_La ZIZA Ouest			X
Zone 1AUa_Chef-Lieu Sud	X		
Zone 1AUh_Entreverges		X	
Zone 1AUh _ Chez Millet / Carouge		X	
Zone 1AUx_Zone d'activité du Taney	X		

V. ÉVOLUTIONS DU SECTEUR « ZONE AUH - CHEZ MILLET / CAROUGE »

Le secteur de l'OAP « zone AUh - Chez Millet / Carouge » est concerné par le projet de giratoire porté par le conseil départemental de la Haute-Savoie.



Extrait du plan d'aménagement du projet de giratoire RD907 / RD9 - Source : CD 74

Ce nouveau giratoire permettra la desserte de la parcelle 4172 (propriété du département de Haute-Savoie). Ainsi il est nécessaire de faire évoluer l'OAP pour permettre la desserte de ce secteur par ce futur ouvrage.

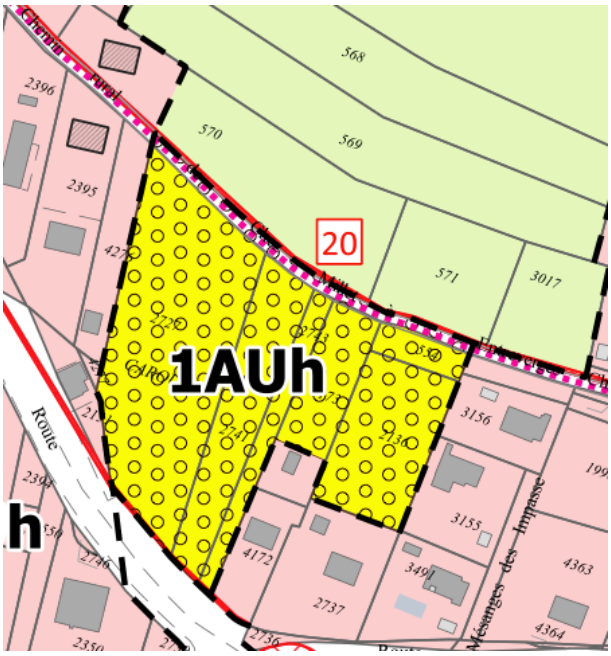
De fait, l'OAP portant sur ce secteur est vouée à évoluer par la présente procédure afin d'intégrer les futurs principes de circulations une fois les aménagements réalisés.

Le périmètre de l'OAP évolue également afin de permettre l'évolution des constructions existantes adjacentes.

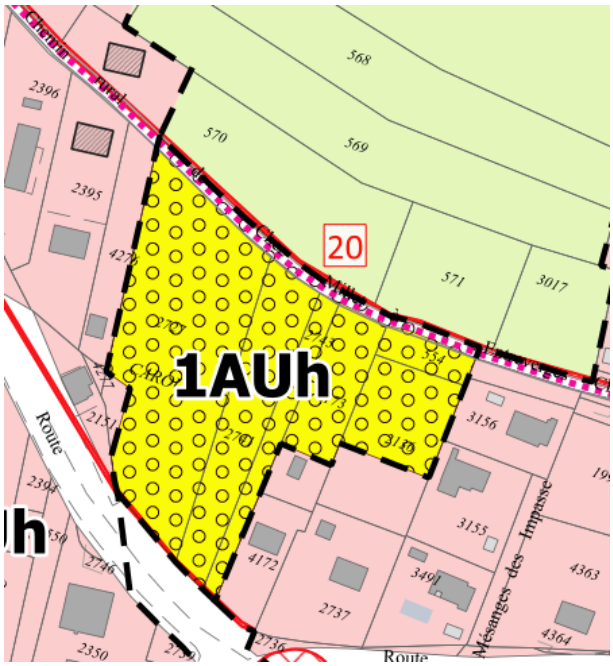
1. Évolutions apportées au règlement graphique

Le plan de zonage est modifié en deux points sur le secteur Chez Millet/Carouge :

- **Rétrécissement du périmètre à l'Est** afin de conserver un espace de transition entre les futurs aménagements prévus par l'OAP et l'habitation existante, et permettre l'évolution de cette dernière :
  - Réduction du périmètre soumis à OAP
  - Reclassement de la partie sortie de l'OAP en zone Uh au lieu de 1AUh
- **Réduction de la trame d'OAP et de la zone 1AU au sud-ouest** du site, dans le but de permettre l'évolution de l'activité de service existante et ainsi ne pas la soumettre aux contraintes définies par l'OAP.



Extrait du règlement graphique <u>avant</u> modification n°1



Extrait du règlement graphique <u>après</u> modification n°1

<u>Evolution des surfaces :</u>

Zone 1AUh = réduction de 0,08 ha

Zone Uh = agrandissement de 0,08 ha

2. Évolutions apportées à l'OAP (schéma et programmation)

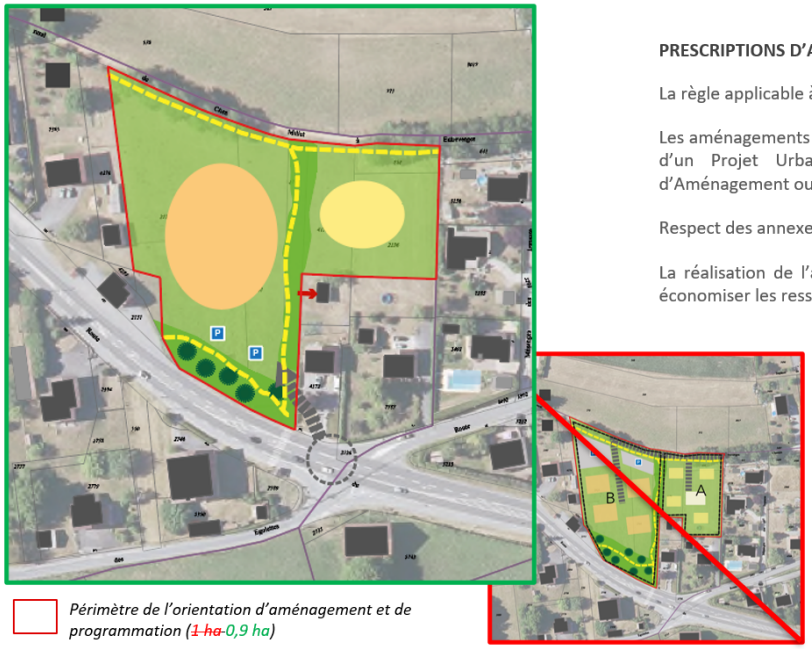
<u>Évolutions apportées par la modification n°1</u>	**<u>Justifications</u>**
CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches possibles, avec obligation de respect de l'OAP à terme.	Complément aux condition d'aménagement pour préciser que le projet devra être compatible avec l'OAP, y compris en cas d'aménagement en 2 tranches.
Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (~~1 ha~~ 0,9 ha)	Rectification de la surface de l'OAP.
Intégration du projet de giratoire et modification des accès : La zone sera desservie par le giratoire qui va être réalisé par le Département pour organiser le croisement RD9 route d'Entreverges/RD907 Route du fer à Cheval. Aucune desserte de la zone ne sera admise par le chemin du Noyer au Nord. ~~L'accès sera assuré depuis le chemin de Millet à Entreverges en deux points possible, afin de limiter les flux internes. Toutefois la desserte de la zone 1AUh ne pourra s'effectuer que par l'Est (via la voie communale n°8).~~ L'accès à la petite construction de la parcelle 4173 sera prévue par la desserte interne de l'OAP.	L'accès au site sera réalisé par le Sud du site via le futur giratoire. Son emplacement est rajouté au schéma d'OAP. L'accès à la construction située sur la parcelle 4172 sera assuré par la voie de desserte de l'OAP. Cette parcelle est propriété du département. L'accès se fera uniquement par le Sud du site et sera facilité par la réalisation du giratoire. La modification prévoit donc la suppression de la desserte de l'OAP par le Chemin des Noyers au Nord du site.

~~Une continuité piétonne et cycles d'une largeur de 1,50 m accompagnera la voie d'accès~~ Des maillages piétons et cycles doivent être réalisés au travers de la zone, en reliant notamment le chemin des Noyers à la RD907. L'indication au schéma est un simple principe.	L'OAP est reformulée sur le sujet des maillages piétons et cycles. Il est en particulier demandé une liaison entre la RD907 et le chemin des Noyers.
Localisation des aires de stationnement au Sud du site Une aire de stationnement sera réalisée en lien avec les différentes opérations. Elle sera positionnée au sud de la zone pour éviter la diffusion des véhicules dans le quartier d'habitation.	La disposition des aires de stationnement au sud du site vise à limiter la circulation et la présence des véhicules dans l'ensemble du secteur résidentiel.
Suppression du découpage des tranches d'urbanisation sur le schéma.	Le principe d'urbanisation par tranches est conservé, sans que leur découpage ne soient imposées par l'OAP.
Simplification de la représentation : • de l'implantation des constructions • du maillage par les modes doux	La représentation est simplifiée afin de ne pas orienter de manière trop prescriptive les principes d'aménagement communiqués à travers le schéma.

Zone 1AUh _ Chez Millet / Carouge

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (~~1 ha~~ 0,9 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches possibles, avec obligation de respect de l'OAP à termes .

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone Uh.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 20 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **20 logt/ha**

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

La zone sera desservie par le giratoire qui va être réalisé par le Département pour organiser le croisement RD9 route d'Entreverges/RD907 Route du fer à Cheval. Aucune desserte de la zone ne sera admise par le chemin du Noyer au Nord.

~~**L'accès** sera assuré depuis le chemin de Millet à Entreverges en deux points possible, afin de limiter les flux internes. Toutefois la desserte de la zone 1AUh ne pourra s'effectuer que par l'Est (via la voie communale n°8)~~

L'accès à la petite construction de la parcelle 4173 sera prévue par la desserte interne de l'OAP.

~~Une **continuité piétonne et cycles** d'une largeur de 1,50 m accompagnera la voie d'accès~~

Des maillages piétons et cycles doivent être réalisés au travers de la zone, en reliant notamment le chemin des Noyers à la RD907. L'indication au schéma est un simple principe.

Une aire de stationnement sera réalisée en lien avec les différentes opérations. Elle sera positionnée au sud de la zone pour éviter la diffusion des véhicules dans le quartier d'habitation.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Secteur d'accueil d'habitat intermédiaire de type **groupé ou en bande** hauteur maximum R+1+C (env. 16 logements)

Secteur d'accueil d'habitat individuel hauteur maximum R+1+C (env. 4 logements)

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

Des lisières paysagères devront être aménagées en limite séparatives, détachées de la circulation automobile afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif.

Une bande de recul avec la RD devra être respectée et sera inconstructible.

Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif.

Extraits de l'OAP Chez Millet / Carouge avant et après la modification n°1

VI. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

1. Sud Charmotte : modification des limites de zones

Les parcelles situées en frange Est de la zone Ua correspondent actuellement à des fonds de jardin et ne sont pas desservis par la voirie ni par les réseaux. Ainsi leur maintien en zone Ua pose des problématiques de desserte de ces parcelles. De plus, ce zonage induit un étalement de la zone urbaine et pourrait conduire à une consommation d'espaces « naturels » tout du moins d'espaces non bâtis.



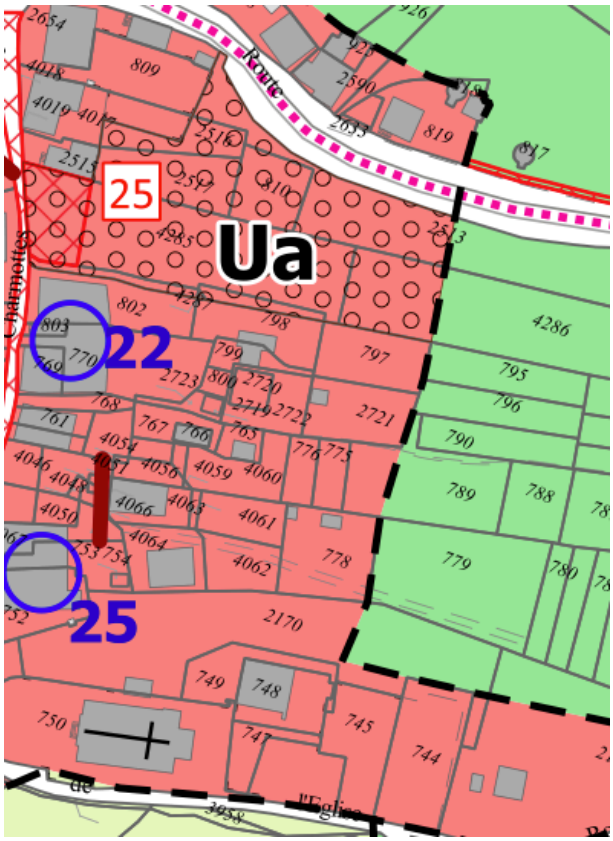
Photographie aérienne du secteur concerné (zonage du PLU en vigueur)

De plus des espaces non bâtis, constitués par des fonds de jardins arborés, offre une intégration paysagère soirée de l'entrée Est du chef-lieu depuis la route des Châteaux. Ainsi, il ne semble pas opportun de maintenir la constructibilité.

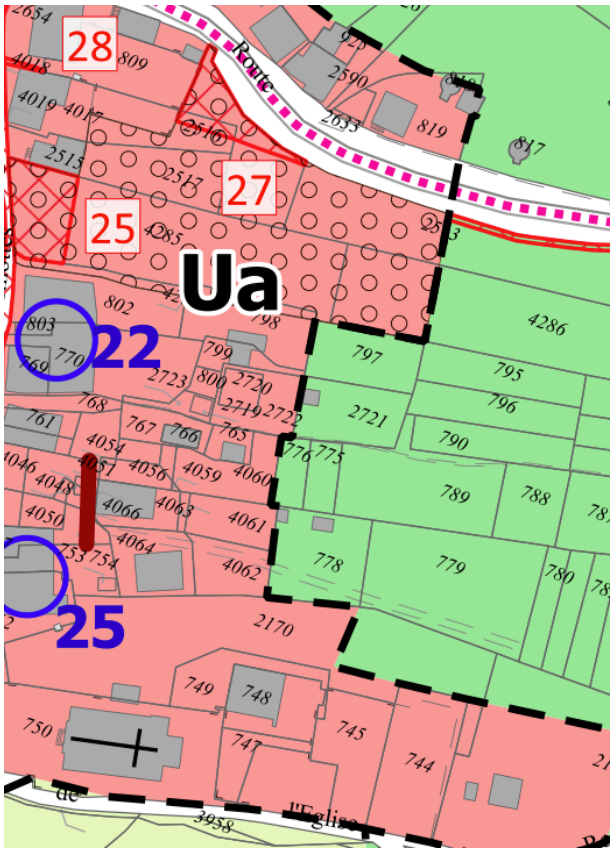


Vue depuis la route des Châteaux – source : google streetview en septembre 2025

Par la modification n°1 du PLU, les parcelles concernées, couvrant 0,19 ha, sont classées en zone N, entrainant une réduction de la zone Ua selon le découpage suivant :



Extrait du règlement graphique <u>avant</u> modification n°1



Extrait du règlement graphique <u>après</u> modification n°1

Il convient donc de faire évoluer le tableau des surfaces comme suit :

	PLU opposable	Projet de PLU issu de la modification n°1
Ua	10,32 ha	Réduction de 0,19 ha
N	297,99 ha	Agrandissement de 0,19 ha

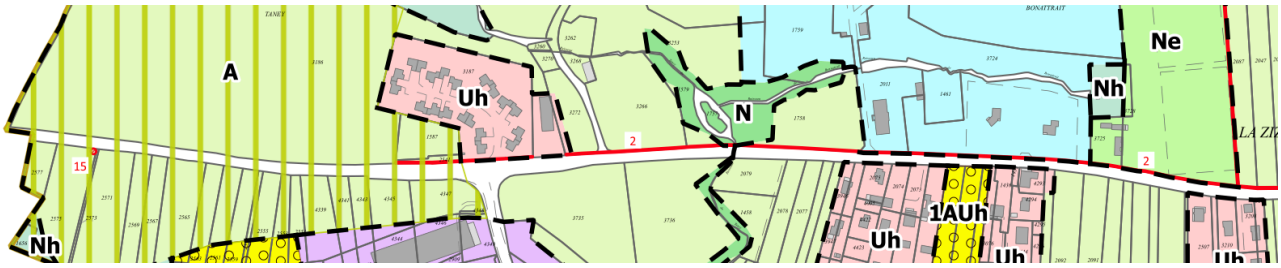
2. Évolution de l'emplacement réservé n°2

Justifications

L'ER 2 prévoit un élargissement de la RD9 dite route de La Tour pour permettre la réalisation d'un trottoir. Avec le développement des modes actifs, notamment du vélo à assistance électrique, il est nécessaire de sécuriser les déplacements dans la commune mais également entre communes. Il apparait aujourd'hui nécessaire de procéder à deux évolutions de cet emplacement réservé :

- Prolonger l'emplacement réservé jusqu'à la limite communale pour relier la commune de Peillonnex
- Modifier l'objet de l'emplacement réservé pour viser la réalisation d'un parcours en modes actifs et pas seulement la création d'un trottoir.

Évolution du règlement graphique



Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Extrait du règlement graphique après modification n°1

Le tableau des emplacements réservés évoluera comme suit dans le plan :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
2	~~Élargissement de 1,30 m de large pour réalisation d'un trottoir entre « La Fin de Carat » et le lotissement « Bonattrait »~~ Élargissement pour réalisation d'un cheminement en modes actifs entre "La Fin de Carat" et la limite communale	Commune	~~969 m²~~ 1422 m²

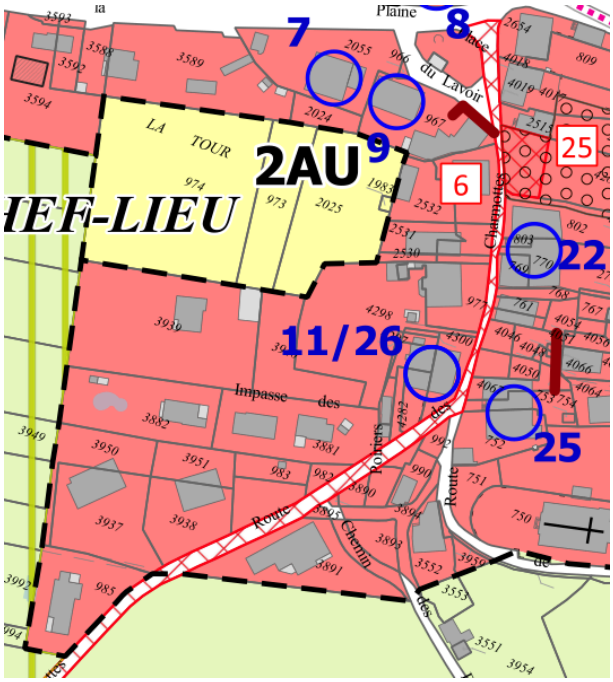
3. Évolution de l'emplacement réservé n°6

Justifications

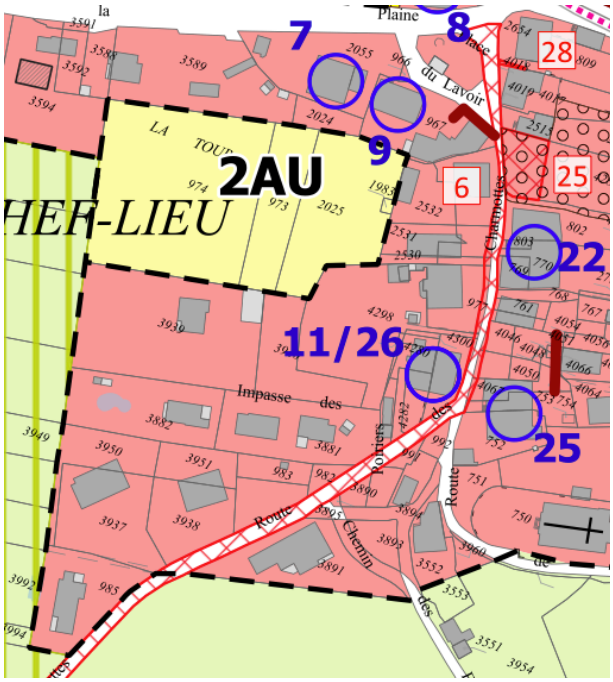
L'ER 6 est redessiné, dans la traversée du secteur de la Charmotte, pour correspondre réellement à une emprise de 5 mètres. En effet, lors de la révision du PLU approuvée en 2021, l'emplacement réservé a été dessiné uniquement sur l'emprise du domaine public ce qui ne permet pas de procéder à des aménagements de la voie et notamment à la sécurisation des croisements automobiles et des circulations piétonnes et cycles.

Le dessin de l'ER6 est ajusté pour impacter au minimum les propriétés riveraines et épargner les murs et murets.

Évolution du règlement graphique



Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Extrait du règlement graphique après modification n°1

Le tableau des emplacements réservés évoluera comme suit dans le plan :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
6	Élargissement de la voirie vers « Les Charmottes » (à terme 5 m de large)	Commune	~~4533 m²~~ 4688 m²

4. Évolution de l'emplacement réservé n°8

Justifications

L'emplacement réservé n°8 est modifié pour :

- Prévoir un tracé côté Sud de la route des Châteaux en sortie de chef-lieu afin de proposer un parcours directement en lien avec l'ER27 et l'OAP Charmotte ; mais aussi pour éviter de réaliser un parcours piéton dans le talus qui se situe au Nord de la voie. La tracé « côté Sud » rejoint l'entrée du hameau « Sur le Feu ».



Cheminement à prévoir à gauche de la photo pour éviter le talus qui se situe à droite

- A l'approche du lieu-dit « Chez Millet », l'emplacement réservé est maintenu dans sa partie terminale au Nord (quand l'ER bascule à droite de la route). En effet, il sera plus aisé de réaliser un cheminement pour modes actifs sur le terre-plein (visible à gauche de la photo ci-dessous) que dans le talus présent côté droit de la photo.
- Une traverse de la route des Châteaux permettra de rejoindre facilement la voie communale identifiée au PDIPR (accès au niveau du panneau « sens interdit sur la photo ci-dessous).

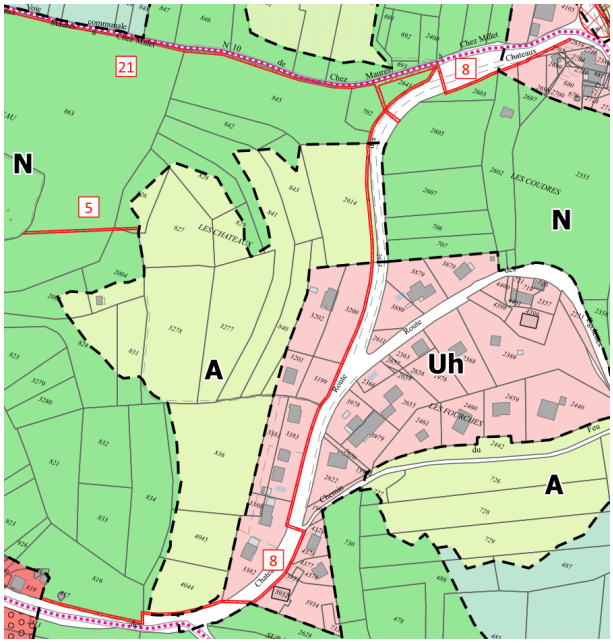


Au niveau du panneau « sens interdit », possibilité de bifurquer sur la voie communale devenue « chemin piéton » et inscrite au PDIPR

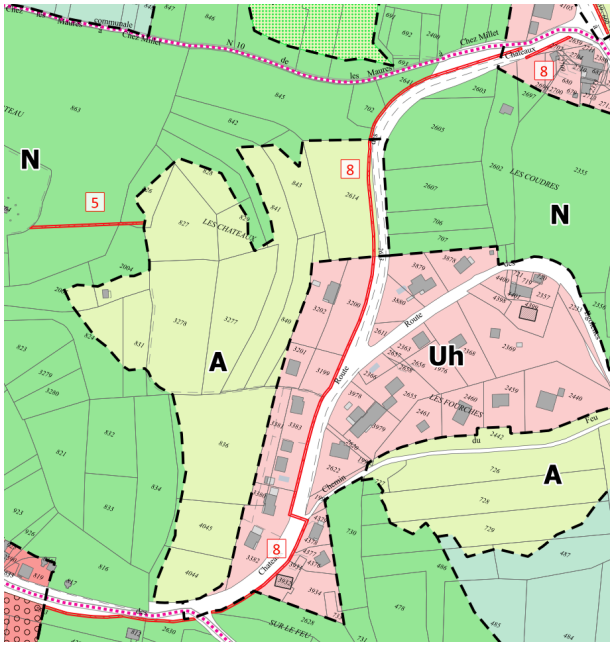


En partie Nord de l'ER, l'emprise publique est large ; toutefois l'ER pour réaliser un cheminement piéton

Évolution du règlement graphique



Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Extrait du règlement graphique après modification n°1

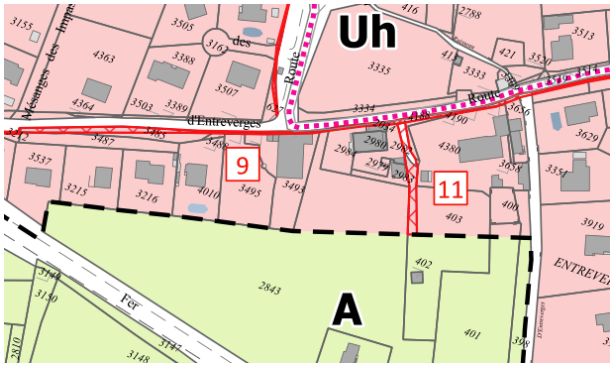
Le tableau des emplacements réservés évoluera comme suit dans le plan :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
8	Élargissement de 1,50 m de large pour réalisation d'un trottoir entre « Chef-lieu » et « Chez Millet »	Commune	~~1123 m²~~ 1060 m²

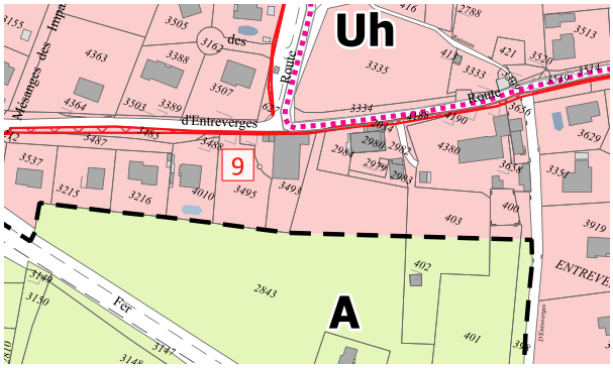
5. Suppression de l'emplacement réservé n°11

Dans le PLU en vigueur, l'ER11 prévoyait un élargissement de la voirie à « Entreverges » (5m de large). Initialement cet emplacement réservé permettait de desservir une zone à urbaniser (dans le PLU précédent). ors de la révision approuvée en 2021, la zone AU a été reclassée en zone A mais l'ER avait été maintenu. Il s'avère que cet ER est désormais inutile puisque la desserte des terrains agricoles s'effectue directement par la RD907.

Il n'y a plus de nécessité de prévoir un ER pour desservir les deux parcelles privées et la zone agricole. L'ER11 est donc supprimé par la présente procédure.



Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Extrait du règlement graphique après modification n°1

Le tableau des emplacements réservés évoluera comme suit dans le plan :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
~~11~~	~~Élargissement de la voirie à « Entreverges » (à terme 5 m de large)~~	~~Commune~~	~~190 m²~~

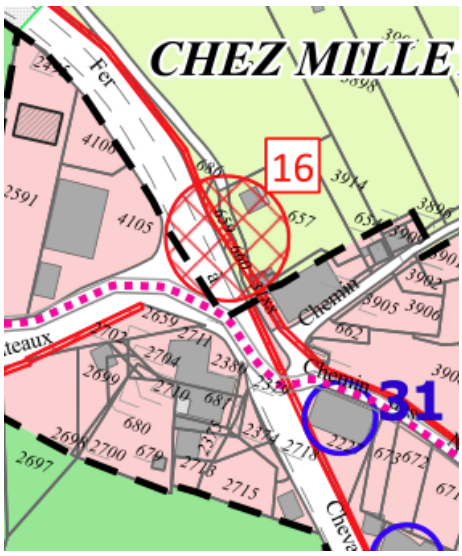
6. Suppression de l'emplacement réservé n°16

Dans le PLU en vigueur, l'ER16 prévoyait l'aménagement du carrefour « Chez Millet », au niveau du croisement de la route du Fer à Cheval (RD 907) avec la route des Châteaux.

La commune et le Département ont renoncé à réaliser un giratoire et un croisement à feu a été mis en place courant 2025. Avec réalisation d'un trottoir en partie droite de la route. Aussi l'ER16 n'a plus lieu d'être maintenu et est supprimé par la présente modification du PLU.



Carrefour à feux au niveau du croisement de la route du Fer à Cheval (RD 907) avec la route des Châteaux



Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Extrait du règlement graphique après modification n°1

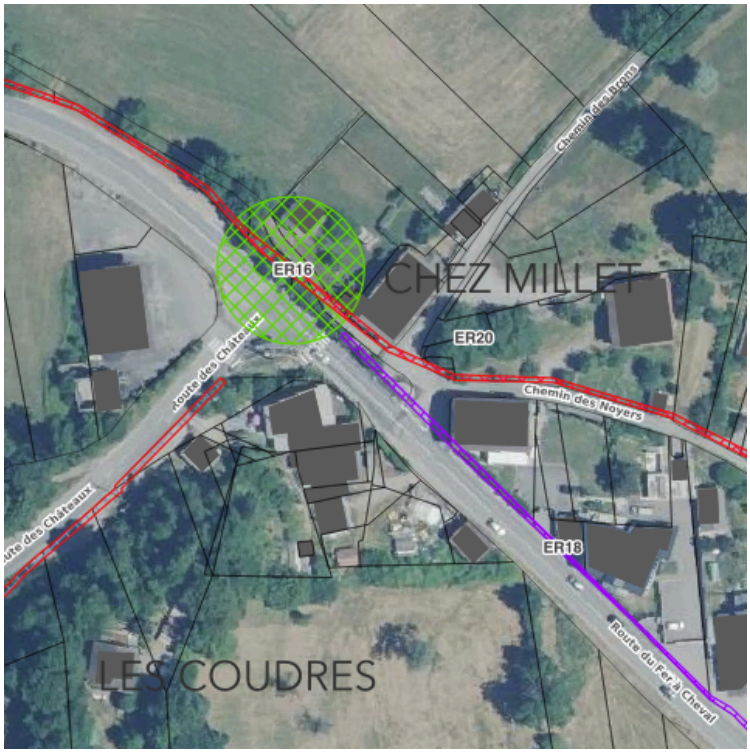
Le tableau des emplacements réservés évoluera comme suit dans le plan :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
~~16~~	~~Aménagement carrefour « Chez Millet »~~	~~Commune~~	~~943 m²~~

7. Modification des emplacements réservés n°18 et 20

Dans le PLU en vigueur, les emplacements réservés n°18 et 20 prévoient la création d'un cheminement piéton.

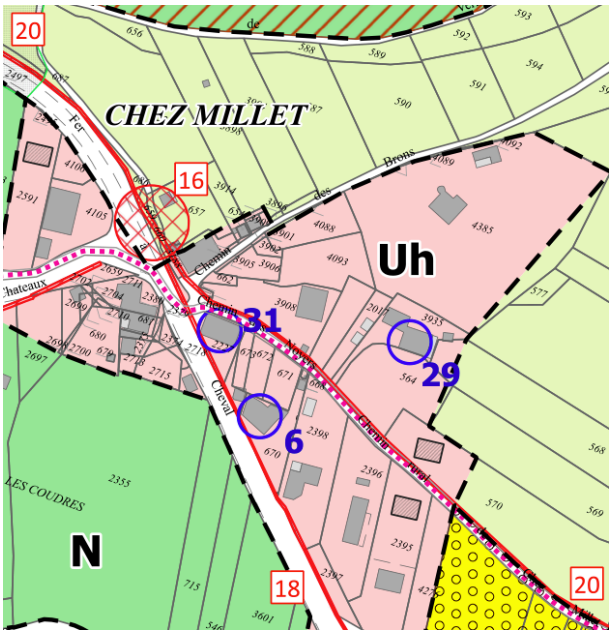
Or avec la réalisation du carrefour à feux au croisement de la route du Fer à Cheval (RD 907) avec la route des Châteaux et la réalisation d'un trottoir, un partie des emplacements réservés n°18 et 20 n'est plus nécessaire.



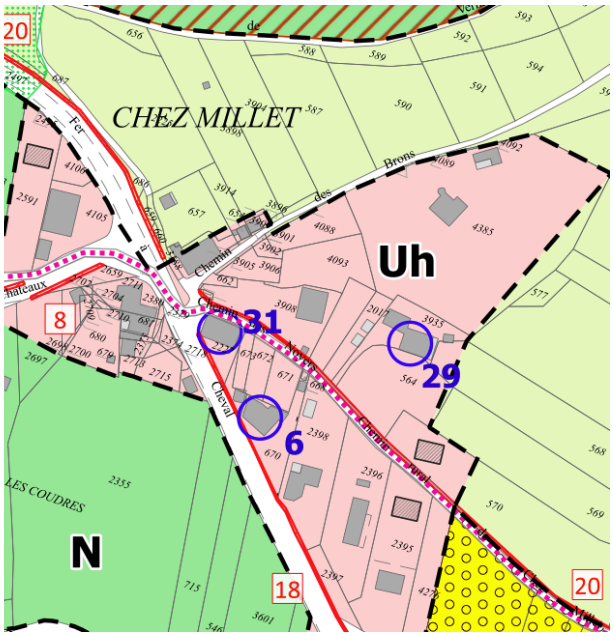
Présentation des emplacements réservés au niveau du carrefour « Chez Millet »

La partie terminale de l'ER18 (tracé en violet sur la carte ci-dessus) n'est plus nécessaire dans la mesure où un trottoir a été aménagé lors de la création du carrefour à feux. La modification du PLU prévoit donc de réduire l'ER18 et de l'arrêté au niveau du bâtiment situé au carrefour route du Fer à Cheval / Chemin des Noyers.

De le même manière, l'ER 20 longeait le chemin des Noyers puis se continuait le long de la route du Fer à Cheval, en traversant le parc d'une propriété bâtie et l'ER16. Ainsi avec la création du trottoir le long de la route du Fer à Cheval, l'ER20 n'est plus nécessaire au droit du bâtiment en zone Uh. En sortie de zone Uh, l'ER est redessiné avec un tracé en limite d'emprise publique.



Extrait du règlement graphique <u>avant</u> modification n°1



Extrait du règlement graphique <u>après</u> modification n°1

Le tableau des emplacements réservés évoluera comme suit dans le plan :

N°	*Désignation*	*Bénéficiaire*	*Surface*
18	Création d'un cheminement piéton de 1,5 m de large « Chez Millet	Commune	~~341 m²~~ 293 m²
20	Création d'un cheminement piéton de 1,5 m de large	Commune	~~810 m²~~ 770 m²

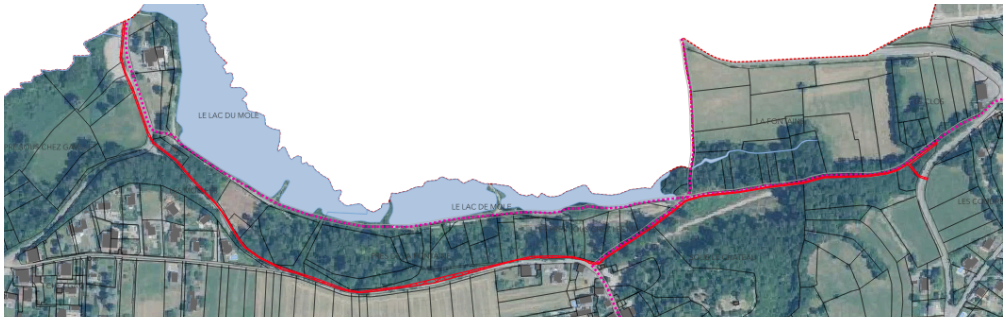
8. Réduction de l'emplacement réservé n°21

Justifications

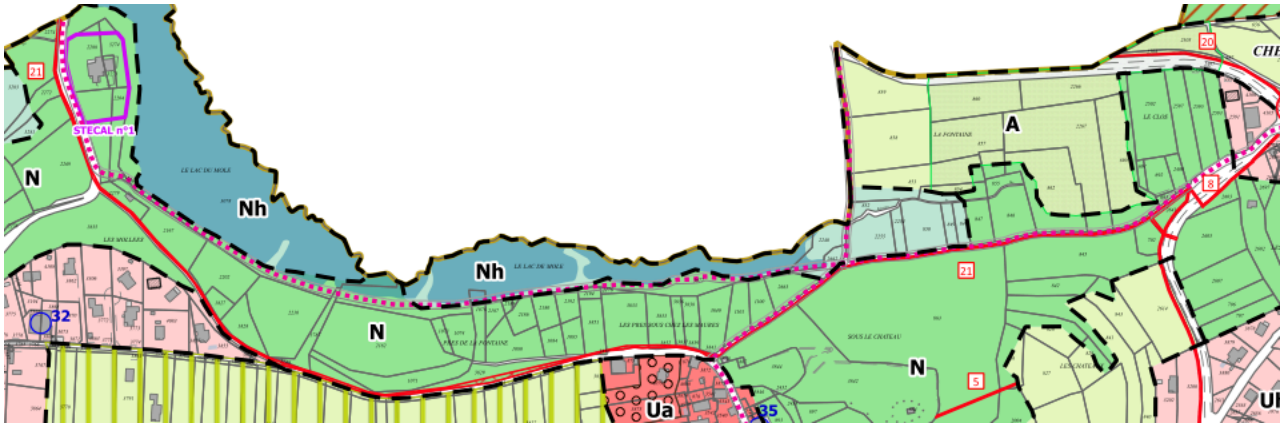
L'emplacement réservé n°21 a pour objet la création d'un cheminement piéton de 1.5 m de large.

Toutefois, dans la partie Est de son tracé, cet emplacement réservé a été tracé sur une voie communale, qui ne supporte plus de circulation automobile et qui est donc dédié aux modes actifs. De plus cette voie est inscrite aux itinéraires du PDIPR (Plan Départemental des itinéraires de Promenade et de Randonnée). Ainsi l'emplacement réservé n°21 est inutile sur cette portion.

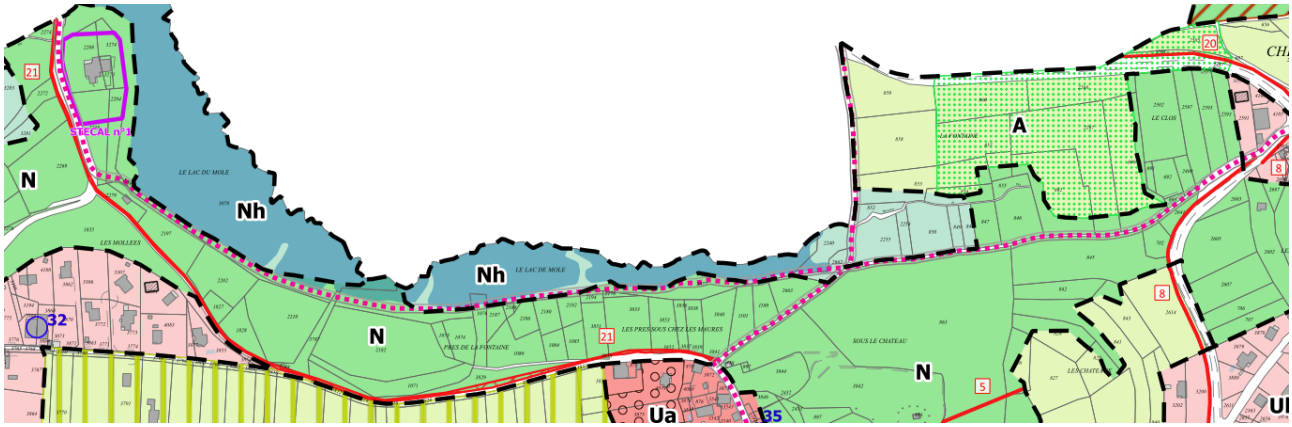
L'ER21 est maintenu le long de la route de la Chapelle en direction du lac du Môle, ce qui permettra à terme de sécuriser le parcours.



Évolution du règlement graphique



Extrait du règlement graphique avant modification n°1



Extrait du règlement graphique après modification n°1

Le tableau des emplacements réservés évoluera comme suit dans le plan :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
21	Création d'un cheminement piéton de 1.5 m de large	Commune	~~2554 m²~~ 1755 m²

9. Évolution de l'emplacement réservé n°23

Justifications

L'ER23 du PLU en vigueur a pour objet « Équipements et aménagements publics ».

Il apparait nécessaire d'agrandir l'emplacement réservé sur la totalité de la parcelle 3064 pour permettre l'élargissement et la sécurisation de la route de la Chapelle. En effet, dans ce secteur, la route de la Chapelle présente un resserrement important lié à l'implantation en limite d'emprise de la bâtisse, identifiée comme d'intérêt patrimonial, sise sur la parcelle 917.

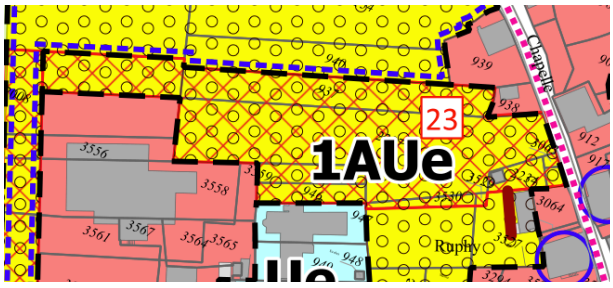
Aussi l'agrandissement de l'emplacement réservé et la reformulation de son objet permettront la sécurisation et l'élargissement de la route de la Chapelle dans ce secteur contraint.



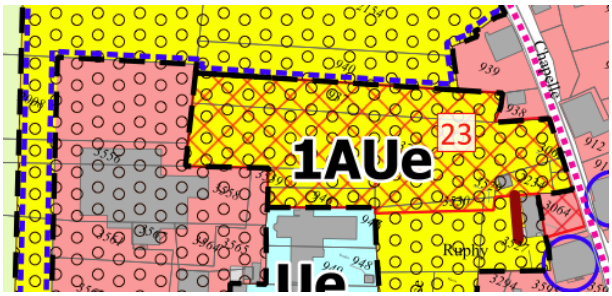
Rétrécissement de la voirie au droit de la maison en pierre implantée sur la parcelle 917 - source : google streetview en septembre 2025

D'autre part, l'ER23 est réduit sur la parcelle A2008 dans la partie Ouest de la zone 1AUe dans la mesure où cette parcelle est liée à l'ancienne usine Mottier et qu'elle sera utile pour aménager des espaces collectifs / espaces verts et des stationnements dans le cadre de la réhabilitation / mutation du site vers de l'habitat.

Évolution du règlement graphique



Extrait du règlement graphique avant modification n°1 du PLU



Extrait du règlement graphique après modification n°1 du PLU

Le tableau des emplacements réservés évoluera comme suit dans le plan :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
23	Équipements et aménagements publics, sécurisation de la route de la Chapelle	Commune	~~6240 m²~~ 5719 m²

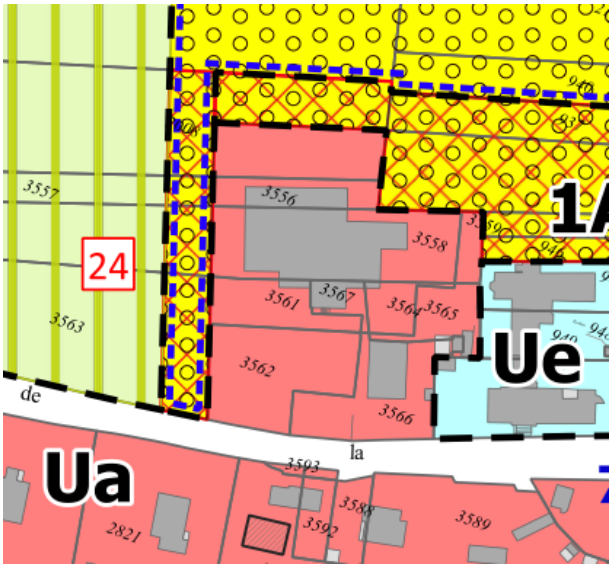
10. Suppression de l'emplacement réservé n°24

Justifications

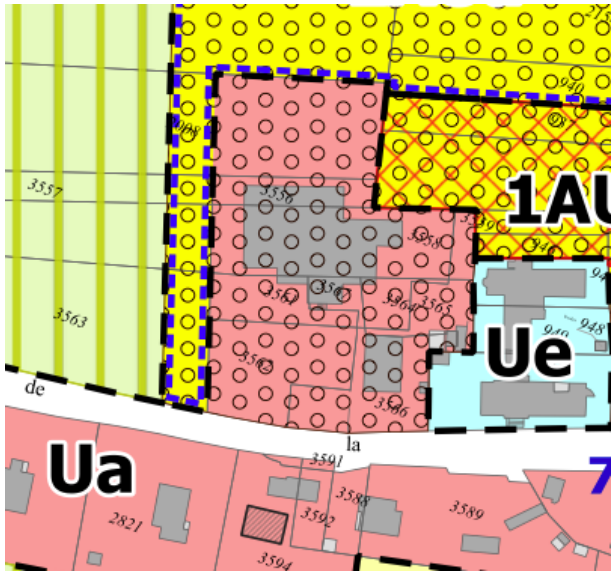
L'ER24 a pour objet « Aménagement de voirie » au profit de la commune. Toutefois, la desserte de l'OAP chef-lieu Sud sera réalisée par le porteur de projet de l'OAP, puisque la desserte sert à cette opération.

Il n'y a donc pas lieu de maintenir l'emplacement réservé n°24, qui est donc supprimé par la modification n°1.

Évolution du règlement graphique



Extrait du règlement graphique <u>avant</u> modification n°1 du PLU



Extrait du règlement graphique <u>après</u> modification n°1 du PLU

Le tableau des emplacements réservés évoluera comme suit dans le plan :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
~~24~~	~~Aménagement de voirie~~	~~Commune~~	~~1355 m²~~

11. Suppression de l'emplacement réservé n°26

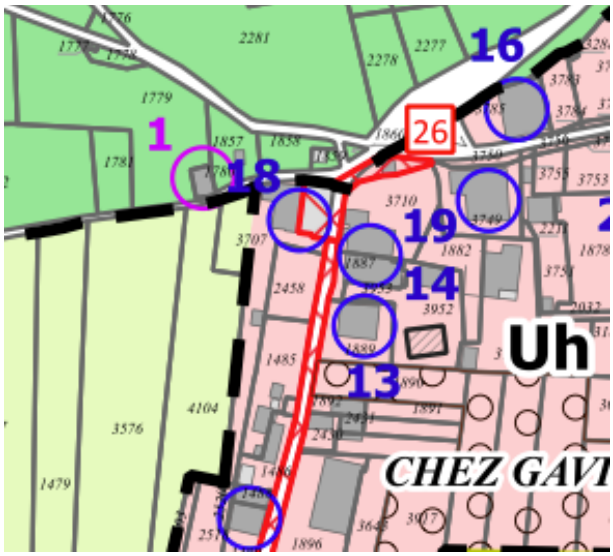
Justifications

L'ER26 du PLU en vigueur a pour objet l'aménagement du carrefour entre la Route du Lac, la Route de la Chapelle et le Chemin de l'Épervier.

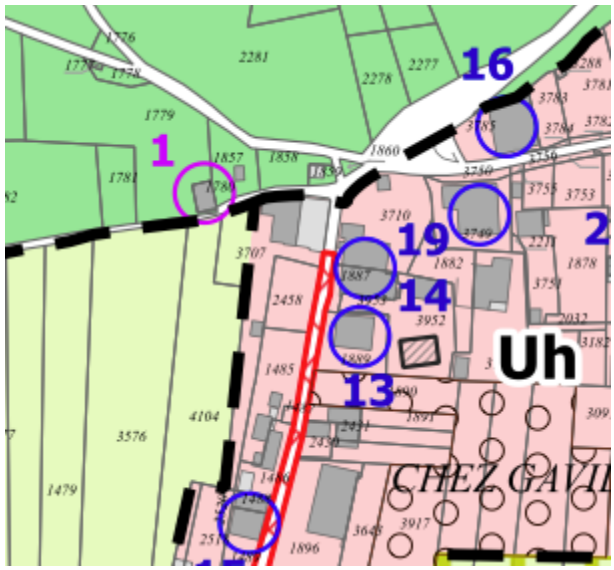
Ces voies desservent le hameau de Chez Gavillet et ne constituent pas des axes de déplacements importants à l'échelle de la commune ; ainsi le trafic automobile y est réduit. L'enjeu d'aménagement du carrefour apparait donc secondaire.

Dans un contexte budgétaire resserré pour les communes, l'aménagement de ce carrefour n'apparait donc pas être un investissement prioritaire. La commune décide de supprimer l'emplacement réservé n°26, afin de ne plus grever des propriétés privées par un emplacement réservé dont la mise en œuvre n'est pas programmée.

Évolution du règlement graphique



Extrait du règlement graphique avant modification n°1 du PLU



Extrait du règlement graphique après modification n°1 du PLU

Le tableau des emplacements réservés évoluera comme suit dans le plan :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
~~26~~	~~Aménagement de carrefour~~	~~Commune~~	~~384 m²~~

12. Ajout des emplacements réservés n°27 et n°28

Justifications

La propriété sise sur la parcelle 2654 comporte une bâtisse de qualité architecturale intéressante à l'échelle de la commune.

A ce jour, la commune fait le constat que le bâtiment de la mairie actuelle nécessite des aménagements pour rendre le bâtiment plus fonctionnel et permettre un accueil des administrés de qualité. De plus, la bibliothèque est actuellement hébergée dans les locaux de l'école. Toutefois, en cas de besoin de création de classe ou d'extension de l'école, la bibliothèque trouvera difficilement une nouvelle place dans le site actuel très contraint.

Aussi la commune envisage une acquisition de cette propriété dite Maison « Rey Millet », via un portage foncier réalisé par l'EPF74 pour y aménager des équipements publics, et en particulier une nouvelle mairie et la bibliothèque. Ce projet d'acquisition ne nécessite donc pas d'emplacement réservé.

L'emplacement de cette bâtisse, au cœur du chef-lieu, est adapté pour des équipements publics ou d'intérêt collectif puisqu'elle se situe dans le lieu central du village, face au Monument aux Morts, au Café du Môle, à la boucherie et à proximité de l'école.

Cette bâtisse était la résidence du peintre-écrivain savoyard, Constant Rey-Millet. L'acquisition par la commune permettrait d'y réaliser également un musée dédié aux œuvres de cet artiste.

Dans le jardin, des aménagements paysagers pourraient être réalisés à destination de la population et des visiteurs.

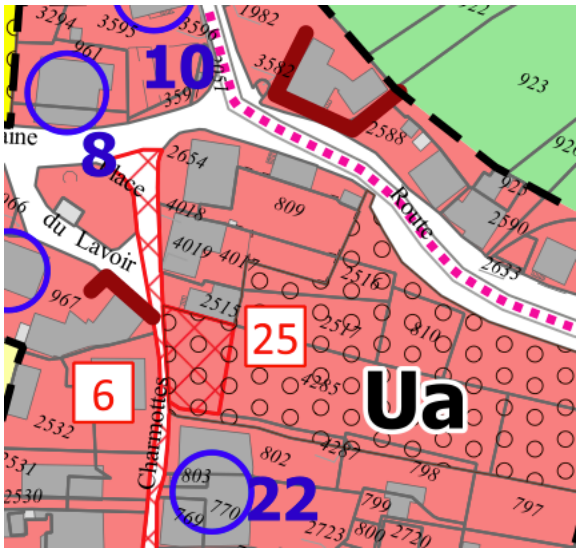


Bâtisse de la parcelle 2654, au cœur du village

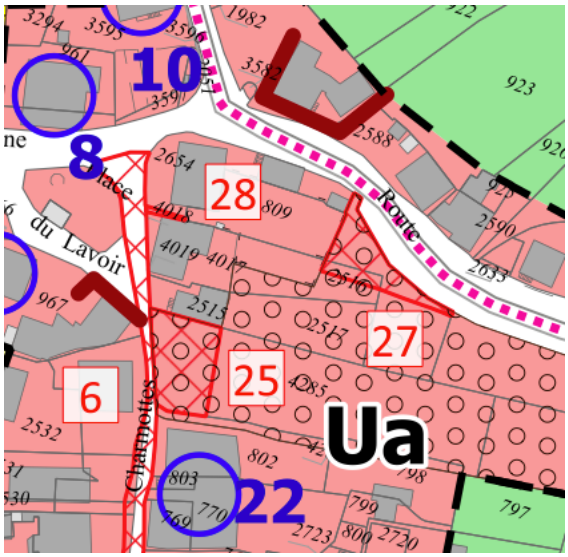
L'acquisition de ce bien et sa reconversion en tant qu'équipement public ou d'intérêt collectif induit la nécessité de définir deux nouveaux emplacements réservés

- **L'emplacement réservé n°27** couvrira la parcelle A2513 et une partie de la parcelle A2516 afin de réaliser des aménagements pour les déplacements en modes actifs. Ce nouvel ER sera connecté à l'ER8 (qui fait l'objet d'une modification dans le cadre de cette procédure).
- **L'emplacement réservé n°28** qui permettra d'accéder à la propriété destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif et qui laissera un droit d'accès à la propriété au Sud (parcelle A4017).

Évolution du règlement graphique



Extrait du règlement graphique <u>avant</u> modification n°1 du PLU



Extrait du règlement graphique <u>après</u> modification n°1 du PLU

Le tableau des emplacements réservés évoluera comme suit dans le plan :

N°	*Désignation*	*Bénéficiaire*	*Surface*
27	Réalisation d'aménagements pour les déplacements en modes actifs	*Commune*	*271 m²*
28	Accès au jardin des futurs équipements et à la propriété au Sud	*Commune*	*11 m²*

13. Suppression du repérage de bâti patrimonial n°18

Justifications

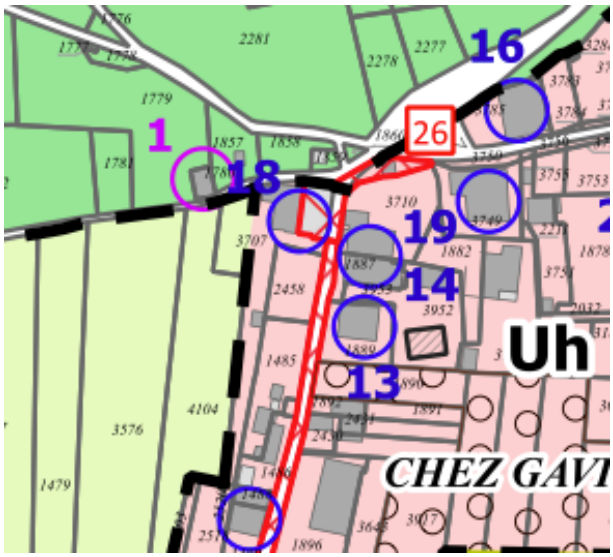
Le bâtiment n°18 repéré comme patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne présente pas véritablement d'enjeu patrimonial. Il s'agit certes d'un bâtiment assez ancien dont on retrouve la trace sur les photos ariennes des années 1950, mais ne présentant aucun qualité architecturale. Aussi la commune souhaite retirer ce repérage pour faciliter la réalisation de projet de réhabilitation ou de reconstruction.



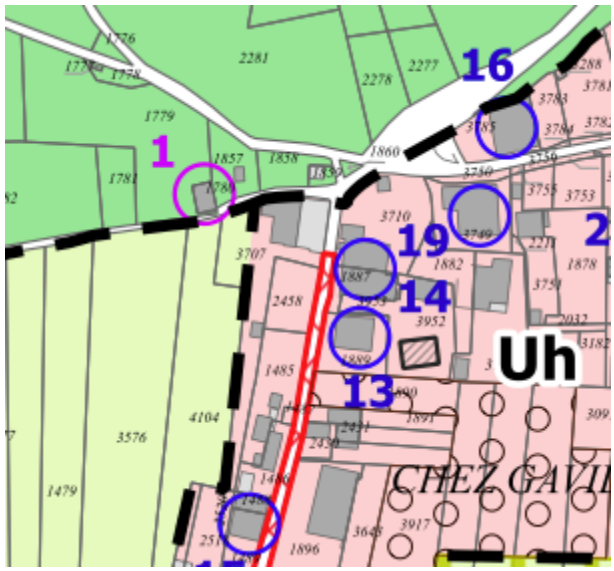
Bâtiment repéré n°18

Toutefois le projet futur devra être attentif au respect des volumes et de l'aspect du projet qui devra s'insérer dans un hameau qualitatif.

Évolution du règlement graphique



Extrait du règlement graphique avant modification n°1 du PLU



Extrait du règlement graphique après modification n°1 du PLU

Le tableau des bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 évolue :

N°	Parcelles
~~18~~	~~A 3707~~

14. Suppression du bâtiment n°2 repéré comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151.11.2

Justifications

Le bâtiment repéré n°2 comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme a été démoli dans le cadre de l'aménagement du carrefour Route de Egolettes / Route du Fer à Cheval. Aussi le repérage en tant que bâtiment pouvant changer de destination n'est plus tuile et doit être supprimé dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

D'autre part, un symbole est ajouté pour signifier que le bâtiment a été démoli (puisqu'il n'est pas admis de modifier le cadastre).

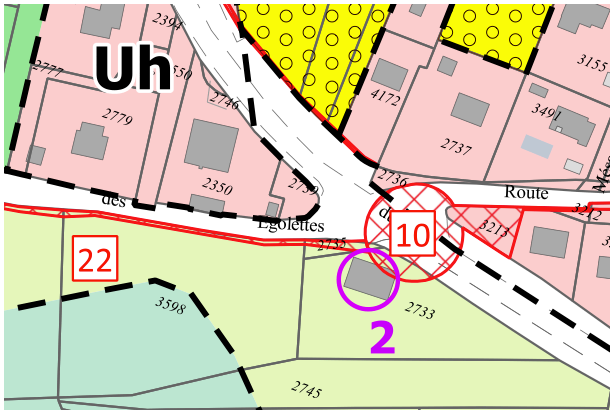


Bâtiment existant en 2023

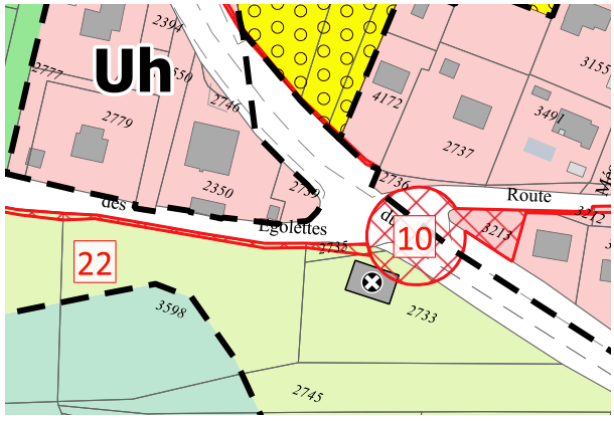


Chantier d'aménagement du carrefour en cours en 2025, le bâtiment est démoli

Évolution du règlement graphique



Extrait du règlement graphique avant modification n°1 du PLU



Extrait du règlement graphique après modification n°1 du PLU

Le tableau des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L151.11.2 CU évoluera comme suit dans le plan :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Parcelles concernées
~~2~~	~~Délaissé activité~~	~~Chez Millet / Carouge~~	~~A2733~~

VII. ÉVOLUTION DES REGLES CONCERNANT LE STECAL N°2

Justifications

Le STECAL n°2 concerne le site de l'Oasis, qui est propriété de la commune de La Tour.

Ce secteur a fait l'objet d'une étude portant sur l'éco-aménagement du site, dans le but :

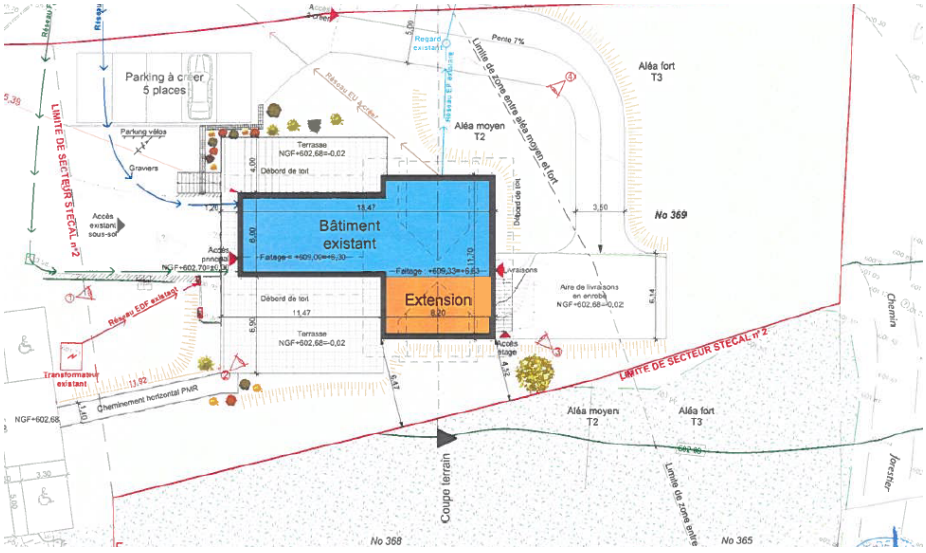
- De valoriser les abords du plan d'eau de l'Oasis,
- De rénover le restaurant existant afin de le mettre aux normes en vigueur et d'accroitre son attractivité,
- De développer des aménagements en direction des campings caristes,
- D'aménager des nouveaux espaces ludiques et sportifs,
- De renaturer et réhabiliter la zone humide existante.

(Source : Etude de faisabilité – éco-aménagement du site de l'Oasis, août 2020)



Plan d'eau et restaurant de l'Oasis

Suite à l'étude visée ci-avant, la commune a entrepris un projet de rénovation permettant de réalisation d'une extension du restaurant existant, afin de disposer d'une structure plus fonctionnelle et accueillante pour les clients. Ce projet a fait l'objet d'un permis de construire autorisé en 2024. Cette petite extension et la réalisation de la terrasse sont en cours de travaux.



Extrait du plan masse du permis de construire : l'extension en cours de réalisation. Le nouveau projet prévoit de couvrir la terrasse.

A l'issue des travaux, la commune souhaite pouvoir mettre en gérance cet établissement. Or, il apparait, au retour des candidats potentiels, que la salle de restaurant est trop exiguë pour accueillir des clients confortablement toute l'année et qu'il est nécessaire de couvrir la terrasse pour offrir une salle de restaurant plus grande et assurer ainsi une offre viable. Ainsi aujourd'hui, la commune souhaite pouvoir transformer la terrasse en véranda afin de proposer un accueil des clients, quelles que soient les conditions météorologiques et toute l'année.

Néanmoins, la règle s'appliquant au STECAL n°2 limite cette possibilité de fermer la terrasse par une véranda, et ne permet donc pas la réalisation des aménagements projetés. La présente modification a donc pour objet d'ajuster la règle d'emprise au sol du STECAL n°2.

En outre, il apparait nécessaire de compléter les constructions et utilisations admises dans le STECAL avec la mention explicite des installations et équipements techniques et sanitaires tels que point d'apport volontaire pour tri sélectif, borne de vidange et recharge des camping-cars.

Évolution du règlement écrit

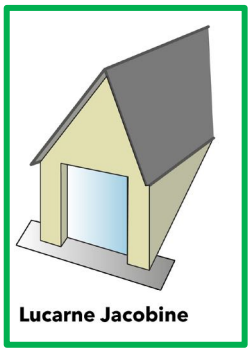
Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS		
N	* **Dans le STECAL n°2 : « L'Oasis », sont admis** * La restauration * L'hébergement hôtelier et touristique * Des locaux et bureaux accueillant du public administratif et assimilé * Les installations et équipements techniques et sanitaires tels que point d'apport volontaire pour tri sélectif, borne de vidange et recharge des camping-cars…	Les installations et équipements techniques sont ajoutés parmi les aménagements autorisés dans le STECAL n°2, afin de permettre l'extension du restaurant selon les modalités prévues dans le cadre du permis de construire et de permettre la réalisation des petits équipements complémentaires à l'offre de restauration.
4-5 / EMPRISE AU SOL		
N	**Dans le STECAL n°2**, ~~le CES est limité à 0,10~~. Il est admis une emprise au sol supplémentaire de 80 m² par rapport à l'emprise au sol existant au moment de l'approbation de la modification n°1.	Le CES est supprimé et l'emprise au sol supplémentaire autorisée est exprimée en termes de surface.

VIII. 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**

1. Évolutions apportées aux « DISPOSITIONS GENERALES »

Règle proposée par la modification n°1	Justification
IV : DEFINITIONS	
Jacobine Type de lucarne ~~(voir page suivante)~~  **Lucarne Jacobine**	Le terme « (voir page suivante) » est supprimé dans la mesure où les pages suivantes du règlement ne traitent pas du sujet des lucarnes. Un schéma est ajouté illustrant la lucarne jacobine.
Pergola Une pergola est une construction légère, non close, venant couvr une terrasse et dont la toiture est faite de poutrelles à claire-vo reposant sur des poteaux ou des colonnes. La pergola bioclimatique est constituée de lames orientables. Elle a pour vocation de s'adapter à l'environnement climatique. La bioclimatique est un concept qui permet de mieux gérer les éléments, à savoir l'eau, l'air, le soleil et la chaleur. La pergola bioclimatique permet ainsi de réguler la chaleur et la ventilation et de se protéger de la pluie lorsque ses lames sont totalement fermées. Les lames s'ouvrent et se ferment, elles s'orientent selon une certaine inclinaison pour profiter au mieux de son espace.	Ajout d'une définition du terme « pergola » afin de faciliter l'application des règles.

2. Évolutions apportées à l'article 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES		
Ua **Uh** **Ue** **Ux** **A** **N**	La distance comptée horizontalement ~~de tout point d'un~~ du bâtiment au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m. Les annexes du bâtiment principal peuvent être édifiés ~~jusqu'à 1,50 m des limites séparatives~~ jusqu'en limites séparatives à condition : • que la hauteur des annexes n'excède pas ~~4,50 m~~ 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel, avant et après terrassement, et à condition que le cumul des façades ne dépasse pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m. Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal préexistant, la distance comptée horizontalement ~~de tout point~~ du bâtiment au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.	Le terme « de tout point d'un bâtiment » est remplacé par « du bâtiment pour afficher une règle en cohérence avec les modalités de calcul des reculs par rapport aux limites qui sont précisées à l'article II.8 des dispositions générales du règlement. En effet il apparait contradictoire de viser « tout point d'un bâtiment » alors que les modalités de calcul des reculs précisent que les débords ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m. La règle concernant l'implantation des annexes vis-à-vis des limites séparatives est assouplie. En revanche, la hauteur autorisée est abaissée de 4,50 m à 3,80 m. Cette évolution du règlement concerne l'ensemble des zones.
A	Pour les **bâtiments à usage agricole** autres que les bâtiments d'élevage et leurs extensions, la distance comptée horizontalement ~~de tout point~~ de la construction au point de la limite séparative d'une propriété située en zone urbaine contiguë 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 10 m.	Idem ci avant.
Ua **Uh** **A** **N**	Les carports et auvents de stationnement, réalisés en structure légère, restant ouverts, peuvent être accolés à la façade du bâtiment principal préexistant et être implanté jusqu'en limite séparative. Ils devront s'intégrer dans l'environnement proche. Les terrasses bioclimatiques et les pergolas, d'une profondeur inférieure à 4 m ne pourront pas être implantées à moins de 2 m des limites séparatives.	Une précision est ajoutée afin de règlementer l'implantation des carports, des pergolas et des terrasses bioclimatiques vis-à-vis des limites séparatives. L'implantation des terrasses bioclimatiques et les pergolas devra respecter un recul de 2 m pour tenir compte du droit de vue.

3. Évolutions apportées à l'article 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
	5-3/ ASPECT DES TOITURES	
Ua **Uh**	**Composition** : (…) Seuls sont autorisés en toiture : - les jacobines si leur largeur n'excède pas 3m et si elles sont espacées de 3 m de bord à bord. (Voir en annexe les jacobines souhaitées) - les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 5% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes. Le projet de restauration des bâtiments patrimoniaux repérés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails. Les jacobines pourront être autorisées en toiture selon les dispositions décrites ~~ci-dessous~~ ci-dessus.	Le terme « ci-dessous » est remplacé par le terme « ci-dessus » car les conditions relatives à l'implantation des lucarnes est décrite en amont du renvoi.
Ua **Uh**	**Les matériaux de couverture** Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques. Les matériaux de couverture doivent être en tuile (mécanique, plate ou écaillée) ou d'aspect tuile.	La règle concernant l'aspect des toitures en zone Ua et Uh est précisée ; en effet, le règlement du PLU ne peut pas prescrire de matériaux mais uniquement des aspects. Ainsi il convient d'élargir la formulation de la règle pour admettre des matériaux qui présentent l'aspect des tuiles mécaniques, plates ou écaillée.

IX. 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 :

- D'un bordereau des pièces
- Du présent additif au rapport de présentation
- Du règlement avec les propositions de modifications
- Du règlement graphique modifié
- Des Orientations d'aménagement et de programmation modifiées