



AGENCE ROSSI

04 79 37 61 75



urbanisme@agence-rossi.fr

www.agence-rossi.fr



50 rue Suarez

73200 ALBERTVILLE



Commune de
Notre-Dame-des-Millières



Février 2024

Source orthophoto : <https://geoportail.rgd.fr>

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOTRE-DAME-DES-MILLIERES

Modification simplifiée n°1
NOTICE

DOCUMENT DE CONSULTATION DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Document en date du 09 février 2024

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| SOMMAIRE | 1 |
| INTRODUCTION | 2 |
| 1 EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 6 |
| 1.1 Justifications des évolutions | 6 |
| 1.2 Evolutions proposées des OAP | 7 |
| 1.3 Mise à jour du tableau de synthèse des OAP | 25 |
| 2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT..... | 27 |
| 2.1 Evolution des distances d'implantation par rapport aux limite séparatives..... | 27 |
| 2.1.1 Justifications des évolutions | 27 |
| 2.1.2 Evolutions proposées du règlement..... | 27 |
| 2.2 Précision sur les modalités de calcul de la hauteur | 27 |
| 2.2.1 Justifications des évolutions | 27 |
| 2.2.2 Evolutions proposées du règlement..... | 27 |
| 2.3 Complément à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 28 |
| 2.3.1 Justifications des évolutions | 28 |
| 2.3.2 Evolutions proposées du règlement..... | 28 |
| 2.4 Instauration de l'obligation de créer des espaces verts..... | 28 |
| 2.4.1 Justifications des évolutions | 28 |
| 2.4.2 Evolutions proposées du règlement..... | 28 |
| 3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L'ACTIVITE AGRICOLE, LES RISQUES ET LA RESSOURCE EN EAU ET MESURES ERC (EVITER, REDUIRE, COMPENSER) | 45 |
| 3.1 Incidences sur les objectifs de conservation d'un site Natura 2000 | 45 |
| 3.2 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité | 45 |
| 3.3 Incidences sur le paysage | 45 |
| 3.4 Incidences sur l'activité agricole..... | 45 |
| 3.5 Prise en compte des risques naturels..... | 45 |
| 3.6 Incidences sur la ressource en eau..... | 45 |
| 3.6.1 Adéquation ressource – besoins en eau potable | 45 |
| 3.6.2 Capacités de la station d'épuration..... | 45 |
| 3.6.3 Gestion des eaux pluviales | 46 |
| 4 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ARLYSERE | 46 |
| 5 TABLEAU DES SURFACES | 47 |

Historique de l'évolution du PLU de Notre-Dame-des-Millières

La présente modification simplifiée du PLU est la première.

La commune de Notre-Dame-des-Millières souhaite faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation du PLU d'un certain nombre de secteurs pour préciser la typologie des logements, et en particulier le nombre de logements sous forme d'habitat intermédiaire ou en petit collectif, et la nécessité de réaliser un espace vert.

Evolution des OAP
 Evolution du règlement

2

En complément, quelques éléments de règlement évoluent :

- La distance d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone Ue du Rotey située en aval de la RD 925 est assouplie,
- La distance d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone AU est précisée,
- Les modalités de calculs de la hauteur des constructions sont précisées,
- L'aspect des constructions pour l'habitat intermédiaire ou collectif en zones A Urbaniser est complété,
- Les obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation sont complétées pour la zone A Urbaniser.

Évoluent donc les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Principaux articles du code de l'urbanisme concernés

Ces adaptations peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'une modification simplifiée du PLU dans la mesure où elles respectent les articles L.153-36 à 153-48 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire qu'elles ne vont pas à l'encontre des orientations générales du PADD et ne réduisent pas une zone Agricole ou Naturelle, mais aussi qu'elles n'augmentent ou ne réduisent pas les possibilités de construire, notamment.

Les articles qui s'appliquent plus particulièrement à la procédure sont les suivants :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Pour information, article L.153-31

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, 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 arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles

Commune de Notre-Dame-des-Millières – modification simplifiée n°1

prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, 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.

Article L153-37

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

Article L153-38 : Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU. Non concerné.

Article L153-39 : Périmètre de ZAC. Non concerné.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-40 -1

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

- 1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;
- 2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Modification

Article L153-41

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-42 à L153-44 : Non concerné.

Modification simplifiée

Article L.153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L.153-46 : modulation des droits à construire. Non concerné.

Article L.153-47

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 disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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

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

Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1 EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1 JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS

La commune de Notre-Dame-des-Millières souhaite préciser la typologie des logements prévus dans les secteurs objets des orientations d'aménagement et de programmation, afin de favoriser la production de logements intermédiaires ou en petits collectifs, dans un quadruple objectif de diversification du type de logements, de lutte contre l'imperméabilisation des sols, de qualité urbaine des aménagements et de qualité de vie des habitants.

- Diversification des logements : les formes intermédiaires se prêtent à davantage de types de logements, pour répondre aux besoins de différents foyers (personnes seules, couples, familles)
- Lutte contre l'imperméabilisation des sols : l'habitat intermédiaire ou en petit collectif permet de mutualiser un certain nombre d'équipements, comme les voies d'accès, et de réduire l'emprise au sol globale de la construction pour un même nombre de logements
- Qualité urbaine des aménagements : l'habitat intermédiaire ou collectif, par sa volumétrie, fait écho au bâti ancien des villages, composé de grands volumes vu l'usage passé (logement et exploitation agricole)
- Qualité de vie des habitants : la forme compacte de la construction libère des espaces extérieurs pour du jardin et la qualité de conception limite les vis-à-vis tout en favorisant le lien social.

Photo 1 : Echantillon de bâti ancien de grand volume



Sont concernés les secteurs suivants, en raison de leur surface, du nombre et du type de logements envisagés dans le PLU en vigueur :

- La Combaz I
- La Combaz II
- L'Eau chaude
- Le Bourget
- Plan du Carroz
- Chef-lieu – Port du Haut

Les caractéristiques de l'OAP n°7 – La Chapelle (surface réduite) et de son environnement impliquent d'autoriser également les maisons individuelles ou groupées alors qu'uniquement du logement intermédiaire y est prévu.

Pour clarifier les attentes de la commune en matière d'habitat, les différentes typologies de logements sont définies ; l'OAP n°13 Chef-lieu – Route de Monthion non modifiée par la présente procédure faisant référence à « habitat individuel mitoyen » celui-ci est rattaché à l'habitat mitoyen.

En complément, pour conserver des lieux de rencontre, proposer des espaces extérieurs aux logements réalisés sous forme intermédiaire ou collective et lutter contre l'imperméabilisation des sols, l'OAP prévoit l'aménagement d'un espace vert collectif de qualité dans les six secteurs mentionnés ci-dessus, où du logement intermédiaire ou collectif est prévu. Cet élément est également repris dans le règlement.

Ces espaces verts représentent également des îlots de fraîcheur et de respiration dans les opérations d'aménagement envisagées.

1.2 EVOLUTIONS PROPOSEES DES OAP

Une définition des différents types d'habitat est donnée, en particulier pour préciser que la maison individuelle en bande ou sous forme mitoyenne n'est pas considérée comme habitat intermédiaire. Des exemples de logements intermédiaires sont ajoutés, desquels s'inspirer pour la conception des projets.

Des exemples de volumétrie et architecture pour de petits collectifs sont également proposés.

Dans les OAP indiquant déjà que l'opération doit comprendre du logement intermédiaire, leur nombre minimal est précisé ; en conséquence, le nombre maximal de logements sous forme individuelle est également défini.

L'obligation de réaliser un espace vert représentant au moins 20 % de la surface de l'opération est instaurée.

DEFINITIONS

Définition de l'habitat individuel

Il s'agit d'une construction isolée ne comptant qu'un seul logement.

Définition de l'habitat mitoyen / habitat individuel mitoyen

Il s'agit de deux logements accolés, sans superposition et ayant un accès et un terrain individualisés.

Définition de l'habitat groupé

Il s'agit d'un ensemble de deux logements ou plus accolés, sans superposition et ayant un accès et un terrain individualisés.

Définition et intérêt de l'habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat entre la maison individuelle et l'immeuble collectif :

- Il se rapproche de la maison individuelle dans le sens où : chaque logement dispose d'un accès privatif et d'un espace extérieur, l'intimité entre les logements est préservée.
- Il se rapproche de l'immeuble collectif dans le sens où : les logements sont sous la forme d'appartements, ils se superposent, un seul bâtiment rassemble plusieurs logements.

L'habitat intermédiaire correspond à des logements superposés ayant un accès individualisé. La maison individuelle accolée ou mitoyenne ou groupée ne constitue pas de l'habitat intermédiaire.

Dans les villages et les espaces ruraux, l'habitat intermédiaire permet de répondre à la nécessité d'économiser du foncier tout en préservant l'engouement de chacun pour l'habitat individuel.

Ses avantages et potentiels

- Intimité et indépendance de chaque logement préservées
- Accès individualisé pour chaque logement
- Espace extérieur privatif pour chaque logement
- Mutualisation de certains équipements et réduction des coûts de construction
- Forme d'habitat dense et moins consommatrice de foncier
- Diversité des typologies de logements
- Forme urbaine adaptée à la morphologie des villages comme à la ville.

Voir exemples ci-dessous.

Exemples de logements intermédiaires adaptés à la commune de Notre-Dame-des-Millières

ASP architecture, Quatre logements, Plainfaing (88)



Source : www.asparchitecture.fr

Régis Colin architecte, Quatre logements passifs, Gerbépal (88)



Source : www.architecte-pour-tous.fr

Les Carrés de l'Hermitage, Saint-Jean-de-Sixt (74)



Source : <https://www.carre-habitat.com/>

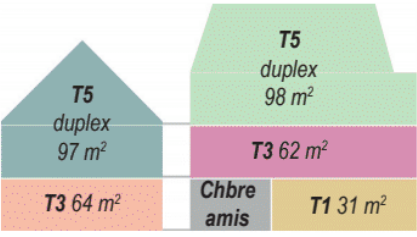
Jean-Michel Bozetto Architecte, Habitat social intermédiaire, Cranves-Sales (74)



Source : www.caue74.fr

Les Petits paliers, Chambéry (73) – Architecte KAYAK architecture – 5 logements sur deux constructions





T5 duplex 97 m²

T3 64 m²


T5 duplex 98 m²

T3 62 m²

Chbre amis

T1 31 m²

VUE CÔTÉ JARDIN



ARCHITECTE : KAYAK architecture / PARTENAIRE chaufferie : Energies Libres

Sarah COHEN 06 07 03 96 65 / Claire LUCAS 06 20 92 00 06
68 rue Dacquin - 73000 CHAMBERY - contact@au-bercail.eu - www.au-bercail.eu

Source : <https://au-bercail.eu/les-petits-paliers/>

Exemples de logements collectifs adaptés à la commune de Notre-Dame-des-Millières

Arch2o architecte, 13 logements locatifs sociaux, Présilly (74)



Source : <https://references.caue74.fr>



Yves Poncet Architecte, 38 logements en trois bâtiments en R+1+c, Duingt (74)



Source : <https://references.caue74.fr>



| OAP actuelle La Combaz I – zone 2 | OAP proposée La Combaz I – zone 2 |
|--|--|
| <p>Début non modifié.</p> <p><u>Principes d'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vocation principale de la zone : habitat. • Réalisation d'environ 16 logements, sous forme d'habitat individuel en R+1+C maximum et intermédiaire en R+2+C maximum. • Réalisation d'un cheminement piéton le long de la voirie. • Accès : selon schéma, desserte commune par une voirie traversant l'OAP depuis l'accès existant au Nord-Ouest et allant jusqu'à la route passant au Sud-Est. | <p>Début non modifié.</p> <p><u>Principes d'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vocation principale de la zone : habitat. • Réalisation d'environ 16 logements, dont maximum 4 sous forme d'habitat individuel et/ou individuel groupé en R+1+C maximum et minimum 12 de type intermédiaire et/ou collectif en R+2+C maximum. • Réalisation d'un cheminement piéton le long de la voirie. • Accès : selon schéma, desserte commune par une voirie traversant l'OAP depuis l'accès existant au Nord-Ouest et allant jusqu'à la route passant au Sud-Est. • Un espace vert collectif, de minimum 20% du terrain d'assiette de l'opération, devra être aménagé. Cet espace devra être d'un seul tenant, réellement utilisable et ne pas correspondre à des délaissés ou bords de voirie. Il devra être aménagé qualitativement (plantation, mobilier urbain) ; il pourra consister en jardins partagés. |

Figure 2 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 2



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|--|--------------------|
| Périmètre de l'OAP | Voirie de desserte |
| Habitat individuel (R+1+C maximum) | Cheminement piéton |
| Habitat intermédiaire (≈ 4 logements en R+2+C maximum) | Chemin existant |
| Box pour véhicules | |

Figure 3 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 2



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|--|--------------------|
| Périmètre de l'OAP | Voirie de desserte |
| Habitat individuel ou groupé (R+1+C maximum) | Cheminement piéton |
| Habitat intermédiaire ou collectif (R+2+C maximum) | Chemin existant |
| Box pour véhicules | Espace vert |

| OAP actuelle La Combaz II – zone 3 | OAP proposée La Combaz II – zone 3 |
|--|--|
| <p>Début non modifié.</p> <p><u>Principes d'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vocation principale de la zone : habitat. • Réalisation d'environ 9 à 10 logements, sous forme d'habitat individuel et individuel groupé en R+1+C maximum et intermédiaire ou collectif en R+2+C maximum. • Accès : selon schéma, desserte commune par le chemin existant à l'Est de la zone. • Réalisation d'un cheminement piéton le long de la Route Napoléon. | <p>Début non modifié.</p> <p><u>Principes d'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vocation principale de la zone : habitat. • Réalisation d'environ 9 à 10 logements, dont maximum 5 sous forme d'habitat individuel et/ou individuel groupé en R+1+C maximum et minimum 4 ou 5 de type intermédiaire et/ou collectif en R+2+C maximum. • Accès : selon schéma, desserte commune par le chemin existant à l'Est de la zone. • Réalisation d'un cheminement piéton le long de la Route Napoléon. • Un espace vert collectif, de minimum 20% du terrain d'assiette de l'opération, devra être aménagé. Cet espace devra être d'un seul tenant, réellement utilisable et ne pas correspondre à des délaissés ou bords de voirie. Il devra être aménagé qualitativement (plantation, mobilier urbain) ; il pourra consister en jardins partagés. |

Figure 4 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 3



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|---|--|
| Périimètre de l'OAP | Sens des faitages à respecter |
| Habitat collectif ou intermédiaire (4 à 5 logements en R+2+C maximum) | Voirie de desserte terminée par une placette de retournement |
| Habitat individuel pavillonnaire ou mitoyen (R+1+C maximum) | Cheminement piéton à créer le long de la Route Napoléon |

Figure 5 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 3



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|--|--|
| Périimètre de l'OAP | Sens des faitages à respecter |
| Habitat collectif ou intermédiaire (R+2+C maximum) | Voirie de desserte terminée par une placette de retournement |
| Habitat individuel ou groupé (R+1+C maximum) | Cheminement piéton à créer le long de la Route Napoléon |
| | Espace vert |

| OAP actuelle L'Eau chaude – zone 5 | OAP proposée L'Eau chaude – zone 5 |
|---|--|
| <p>Début non modifié.</p> <p><u>Principes d'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vocation principale de la zone : habitat. • Réalisation d'environ 7 à 15 logements, sous forme d'habitat individuel, individuel groupé et/ou intermédiaire en R+1+C maximum. Réalisation d'un chemin piéton reliant les routes situées à l'Ouest et à l'Est de la zone. • La construction existante pourra être maintenue, réhabilitée, démolie, en fonction de ses caractéristiques et des contraintes du projet. • Accès : selon schéma, desserte commune des constructions à l'Est de la zone hormis la construction individuelle à l'Ouest qui aura son accès par la route du même côté. | <p>Début non modifié.</p> <p><u>Principes d'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vocation principale de la zone : habitat. • Réalisation d'environ 7 à 15 logements, dont maximum 3 sous forme d'habitat individuel et/ou individuel groupé et minimum 4 de type intermédiaire et/ou collectif en R+1+C maximum. • Réalisation d'un chemin piéton reliant les routes situées à l'Ouest et à l'Est de la zone. • La construction existante pourra être maintenue, réhabilitée, démolie, en fonction de ses caractéristiques et des contraintes du projet. • Accès : selon schéma, desserte commune des constructions à l'Est de la zone hormis la construction individuelle à l'Ouest qui aura son accès par la route du même côté. • Un espace vert collectif, de minimum 20% du terrain d'assiette de l'opération, devra être aménagé. Cet espace devra être d'un seul tenant, réellement utilisable et ne pas correspondre à des délaissés ou bords de voirie. Il devra être aménagé qualitativement (plantation, mobilier urbain) ; il pourra consister en jardins partagés. |

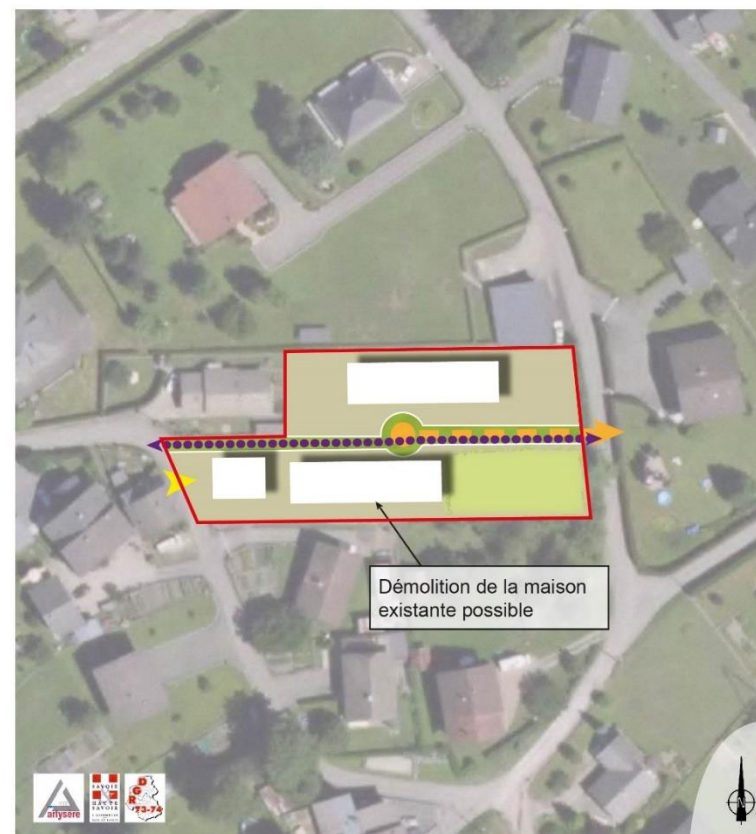
Figure 6 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 5



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|--|--|
| Périmètre de l'OAP | Voirie de desserte avec placette de retournement |
| Habitat individuel (R+1+C maximum) | Cheminement piéton |
| Habitat individuel groupé ou intermédiaire (R+1+C maximum) | Accès |

Figure 7 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 5

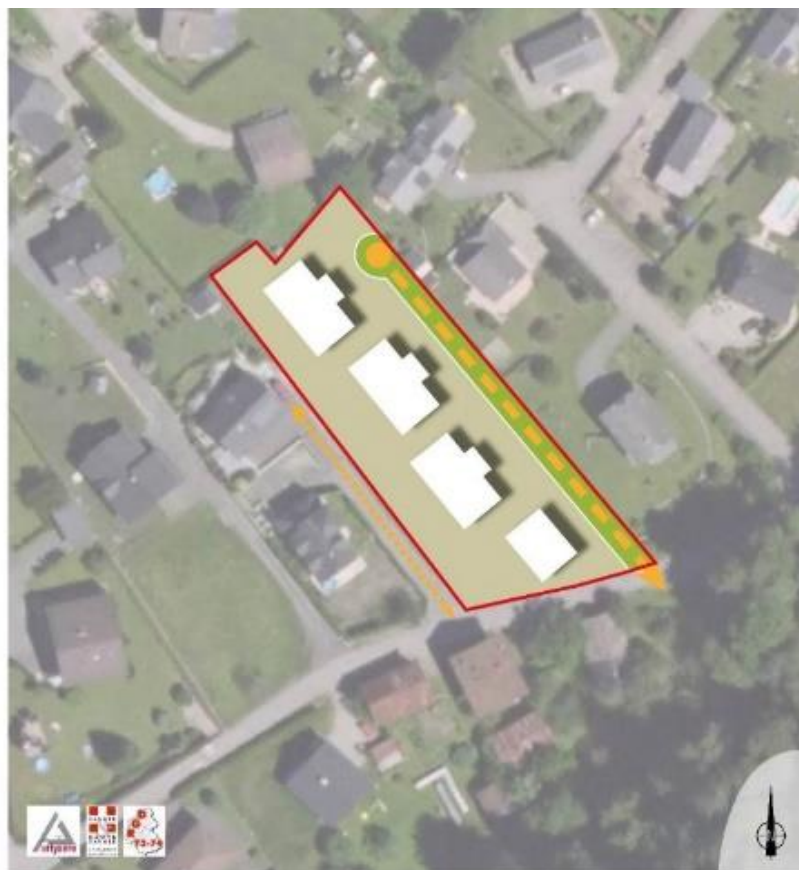


La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|--|--|
| Périmètre de l'OAP | Voirie de desserte avec placette de retournement |
| Habitat individuel ou groupé (R+1+C maximum) | Cheminement piéton |
| Habitat intermédiaire ou collectif (R+1+C maximum) | Accès |
| | Espace vert |

| OAP actuelle Le Bourget – zone 6 | OAP proposée Le Bourget – zone 6 |
|---|---|
| <p>Début non modifié.</p> <p><u>Principes d'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vocation principale de la zone : habitat. • Réalisation d'environ 7 à 8 logements, sous forme d'habitat individuel, mitoyen et/ou intermédiaire en R+1+C maximum. • Accès : selon schéma, desserte commune sur la route au Sud-Est, en longeant la limite Est. Variante possible par l'accès privé existant de l'autre côté de la limite Sud-Ouest. | <p>Début non modifié.</p> <p><u>Principes d'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vocation principale de la zone : habitat. • Réalisation d'environ 7 à 8 logements, dont maximum 3 sous forme d'habitat individuel et/ou individuel groupé et minimum 4 de type intermédiaire et/ou collectif en R+1+C maximum. • Accès : selon schéma, desserte commune sur la route au Sud-Est, en longeant la limite Est. Variante possible par l'accès privé existant de l'autre côté de la limite Sud-Ouest. • Un espace vert collectif, de minimum 20% du terrain d'assiette de l'opération, devra être aménagé. Cet espace devra être d'un seul tenant, réellement utilisable et ne pas correspondre à des délaissés ou bords de voirie. Il devra être aménagé qualitativement (plantation, mobilier urbain) ; il pourra consister en jardins partagés. |

Figure 8 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 6



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|--|--|
|  Périmètre de l'OAP |  Voirie de desserte avec placette de retournement |
|  Habitat individuel (R+1+C maximum) |  Possibilité d'accès |
|  Habitat mitoyen, intermédiaire ou individuel (R+1+C maximum) | |

Figure 9 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 6



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|--|--|
|  Périmètre de l'OAP |  Voirie de desserte avec placette de retournement |
|  Habitat individuel ou groupé (R+1+C maximum) |  Possibilité d'accès |
|  Habitat intermédiaire ou collectif (R+1+C maximum) |  Espace vert |

Commune de Notre-Dame-des-Millières – modification simplifiée n°1

| OAP actuelle La Chapelle – zone 7 | OAP proposée La Chapelle – zone 7 |
|--|---|
| <p>Début non modifié.</p> <p><u>Principes d'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Vocation principale de la zone : habitat.• Réalisation d'environ 4 à 6 logements, sous forme d'habitat intermédiaire en R+1+C.• Accès : selon schéma, desserte commune le long de la limite Est sur la route située au Nord de la zone. | <p>Début non modifié.</p> <p><u>Principes d'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Vocation principale de la zone : habitat.• Réalisation d'environ 4 à 6 logements, sous forme d'habitat individuel, groupé et/ou intermédiaire en R+1+C.• Accès : selon schéma, desserte commune le long de la limite Est sur la route située au Nord de la zone. |

Figure 10 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 7



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- Périmètre de l'OAP
- ▶ Voirie de desserte terminée par une placette de retournement
- Habitat intermédiaire (R+1+C maximum)

Figure 11 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 7



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- Périmètre de l'OAP
- ▶ Voirie de desserte terminée par une placette de retournement
- Habitat individuel, groupé ou intermédiaire (R+1+C maximum)

| OAP actuelle Plan du Carroz – zone 8 | OAP proposée Plan du Carroz – zone 8 |
|--|---|
| <p>Début non modifié.</p> <p><u>Principes d'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vocation principale de la zone : habitat. • Réalisation d'environ 12 à 14 logements, sous forme d'habitat individuel et individuel groupé en R+1+C maximum. • Accès : selon schéma, desserte commune sur la route au Sud-Ouest de l'opération avec une possibilité d'accès agricole dans le prolongement de la voirie. | <p>Début non modifié.</p> <p><u>Principes d'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vocation principale de la zone : habitat. • Réalisation d'environ 12 à 14 logements, dont maximum 3 sous forme d'habitat individuel et/ou groupé et minimum 9 de type intermédiaire et ou collectif, en R+1+C maximum. • Accès : selon schéma, desserte commune sur la route au Sud-Ouest de l'opération avec une possibilité d'accès agricole dans le prolongement de la voirie. • Un espace vert collectif, de minimum 20% du terrain d'assiette de l'opération, devra être aménagé. Cet espace devra être d'un seul tenant, réellement utilisable et ne pas correspondre à des délaissés ou bords de voirie. Il devra être aménagé qualitativement (plantation, mobilier urbain) ; il pourra consister en jardins partagés. |

Figure 12 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 8



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|---|--|
| Périmètre de l'OAP | Voirie de desserte terminée par une placette de retournement |
| Habitat individuel (R+1+C maximum) | Possibilité accès agricole |
| Habitat individuel groupé (R+1+C maximum) | |

Figure 13 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 8



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|--|--|
| Périmètre de l'OAP | Voirie de desserte terminée par une placette de retournement |
| Habitat individuel ou groupé (R+1+C maximum) | Possibilité accès agricole |
| Habitat intermédiaire ou collectif (R+1+C maximum) | Espace vert |

| OAP actuelle Chef-lieu Port du Haut – zone 10 | OAP proposée Chef-lieu Port du Haut – zone 10 |
|---|--|
| <p>Début non modifié.</p> <p><u>Principes d'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vocation principale de la zone : habitat. • Réalisation d'environ 14 à 20 logements, sous forme d'habitat individuel et individuel groupé et/ou intermédiaire en R+1+C maximum. • Accès : deux accès sont prévus : le premier au nord, pour desservir la majeure partie de l'aménagement et le second à l'ouest, pour desservir les deux constructions possible dans le deuxième sous-secteur. Un bouclage entre ces deux voies pourra être prévu. • Un écran végétal sera planté entre la zone Agricole et la zone AU. | <p>Début non modifié.</p> <p><u>Principes d'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vocation principale de la zone : habitat. • Réalisation d'environ 14 à 20 logements, dont maximum 2 sous forme d'habitat individuel et/ou groupé et minimum 12 de type intermédiaire et/ou collectif en R+1+C maximum. • Accès : deux accès sont prévus : le premier au nord, pour desservir la majeure partie de l'aménagement et le second à l'ouest, pour desservir les deux constructions possibles dans le deuxième sous-secteur. Un bouclage entre ces deux voies pourra être prévu. • Un écran végétal sera planté entre la zone Agricole et la zone AU. • Un espace vert collectif, de minimum 20% du terrain d'assiette de l'opération, devra être aménagé. Cet espace devra être d'un seul tenant ou en deux sites maximum, réellement utilisable et ne pas correspondre à des délaissés ou bords de voirie. Il devra être aménagé qualitativement (plantation, mobilier urbain) ; il pourra consister en jardins partagés. |

Figure 14 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 10



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|--|--------------------------------|
| Périmètre de l'OAP | Voirie de desserte |
| Habitat individuel groupé ou intermédiaire (R+1+C maximum) | Bouclage de la voirie possible |
| Habitat individuel (R+1+C maximum) | Ecran végétal à créer |
| Constructions existantes | |

Figure 15 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 10



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|--|--------------------------------|
| Périmètre de l'OAP | Voirie de desserte |
| Habitat individuel ou groupé (R+1+C maximum) | Bouclage de la voirie possible |
| Habitat intermédiaire ou collectif (R+1+C maximum) | Ecran végétal à créer |
| Constructions existantes | Espace vert |

1.3 MISE A JOUR DU TABLEAU DE SYNTHESE DES OAP

Etat actuel

| Secteur | Nom OAP | Surface | Nb lgts | | Densité | |
|--------------|-------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | | hypothèse basse | hypothèse haute | hypothèse basse | hypothèse haute |
| 1 | Chef-lieu - Mairie | 3705 | 27 | 27 | 72.87 | 72.87 |
| 2 | La Combaz I | 4620 | 16 | 16 | 34.63 | 34.63 |
| 3 | La Combaz II | 3310 | 9 | 10 | 27.19 | 30.21 |
| 4 | Le Mathiez | 2090 | 5 | 5 | 23.92 | 23.92 |
| 5 | L'Eau Chaude | 2000 | 7 | 15 | 35.00 | 75.00 |
| 6 | Le Bourget | 3025 | 7 | 8 | 23.14 | 26.45 |
| 7 | La Chapelle | 1800 | 4 | 6 | 22.22 | 33.33 |
| 8 | Plan du Carroz | 5130 | 12 | 14 | 23.39 | 27.29 |
| 9 | Le Creux du Loup | 3190 | 5 | 7 | 15.67 | 21.94 |
| 10 | Le Port du Haut | 10465 | 14 | 20 | 13.38 | 19.11 |
| 11 | Prapillan | 2400 | 5 | 5 | 20.83 | 20.83 |
| 12 | Le Port du Bas | 1895 | 3 | 6 | 15.83 | 31.66 |
| 13 | Chef-lieu - Route de Monthion | 3190 | 8 | 9 | 25.08 | 28.21 |
| | | | | | | |
| TOTAL | | 46820 | 122 | 148 | 26.06 | 31.61 |

Commune de Notre-Dame-des-Millières – modification simplifiée n°1

Etat proposé

| Secteur | Nom OAP | Surface (m²) | Nb lgts | | Densité | | Type de logements | | | Hauteur max |
|--------------|-------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---|-------------------------------------|-----------|---------------|
| | | | hypothèse basse | hypothèse haute | hypothèse basse | hypothèse haute | Individuel / mitoyen / groupé (maximum) | Intermédiaire / collectif (minimum) | Collectif | |
| 1 | Chef-lieu - Mairie | 3705 | 27 | 27 | 72.87 | 72.87 | | | 27 | R+2+c à R+3+c |
| 2 | La Combaz I | 4620 | 16 | 16 | 34.63 | 34.63 | 4 | 12 | | R+1+c à R+2+c |
| 3 | La Combaz II | 3310 | 9 | 10 | 27.19 | 30.21 | 5 | 4 | | R+1+c à R+2+c |
| 4 | Le Mathiez | 2090 | 5 | 5 | 23.92 | 23.92 | 5 (pas de collectif) | | | R+1+c |
| 5 | L'Eau Chaude | 2000 | 7 | 15 | 35.00 | 75.00 | 3 | 4 | | R+1+c |
| 6 | Le Bourget | 3025 | 7 | 8 | 23.14 | 26.45 | 3 | 4 | | R+1+c |
| 7 | La Chapelle | 1800 | 4 | 6 | 22.22 | 33.33 | 4 à 6 (pas de collectif) | | | R+1+c |
| 8 | Plan du Carroz | 5130 | 12 | 14 | 23.39 | 27.29 | 3 | 9 | | R+1+c |
| 9 | Le Creux du Loup | 3190 | 5 | 7 | 15.67 | 21.94 | 5 | | | R+1+c |
| 10 | Le Port du Haut | 10465 | 14 | 20 | 13.38 | 19.11 | 2 | 12 | | R+1+c |
| 11 | Prapillan | 2400 | 5 | 5 | 20.83 | 20.83 | 5 | | | R+1+c |
| 12 | Le Port du Bas | 1895 | 3 | 6 | 15.83 | 31.66 | 3 | | | R+1+c |
| 13 | Chef-lieu - Route de Monthion | 3190 | 8 | 9 | 25.08 | 28.21 | 8 (pas de collectif) | | | R+1+c |
| | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | 46820 | 122 | 148 | 26.06 | 31.61 | 50 | 45 | 27 | |

2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

2.1 EVOLUTION DES DISTANCES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

2.1.1 Justifications des évolutions

La commune souhaite réduire les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone Ue du Rotey située en aval de la RD925, afin de favoriser la densification et un usage économe de cette zone économique.

En revanche, pour conserver la qualité urbaine des nouveaux quartiers d'habitat et en référence au bâti existant, une distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à l'intérieur des opérations réalisées en zone A Urbanisée est imposée, en opposition à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui prévoit que « *l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

2.1.2 Evolutions proposées du règlement

L'article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone Ue – secteur destiné aux activités économiques est assoupli pour permettre l'implantation des constructions jusque sur la limite séparative dans la zone du Rotey située en aval de la RD925.

L'article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones A Urbaniser est complété, pour préciser que les distances s'appliquent également à l'intérieur des opérations d'urbanisation.

2.2 PRECISION SUR LES MODALITES DE CALCUL DE LA HAUTEUR

2.2.1 Justifications des évolutions

L'article 10 relatif au mode de calcul de la hauteur des constructions peut faire l'objet d'interprétation quant à la prise en compte des parties enterrées.

2.2.2 Evolutions proposées du règlement

L'article 10 – hauteur maximale des constructions des zones urbaines destinées prioritairement à l'habitat (secteurs Ua, Ub, Uep, UgV et Uj) et des zones A Urbaniser est complété pour préciser les modalités de calcul de la hauteur des constructions lorsqu'une partie est enterrée.

2.3 COMPLEMENT A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2.3.1 Justifications des évolutions

Pour s'assurer de la qualité architecturale des constructions prévues dans les secteurs objets des OAP et comprenant des logements intermédiaires ou collectifs, le règlement des zones A Urbaniser est complété. Cette évolution permet une certaine homogénéité sur l'opération et son intégration dans le tissu bâti existant.

2.3.2 Evolutions proposées du règlement

L'article 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords de la zone A Urbaniser est complété.

2.4 INSTAURATION DE L'OBLIGATION DE CREER DES ESPACES VERTS

2.4.1 Justifications des évolutions

Pour s'assurer de la bonne réalisation des espaces verts prévus aux OAP, la commune souhaite rappeler cette obligation dans le règlement.

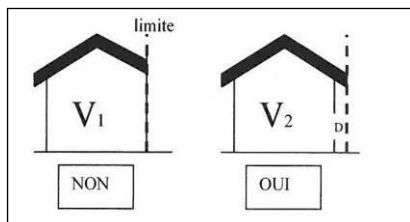
2.4.2 Evolutions proposées du règlement

L'article 13 – obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation de la zone A Urbaniser est complété pour imposer la réalisation d'un espace vert collectif sur les secteurs de

- La Combaz I
- La Combaz II
- L'Eau chaude
- Le Bourget
- Plan du Carroz
- Chef-lieu – Port du Haut

| Règlement actuel – Secteur U destiné aux activités économiques – Secteur UE | Règlement proposé – Secteur U destiné aux activités économiques – Secteur UE |
|---|--|
| ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |
| <p>Rappel : les règles du code civil (ex. droits de vue,...) s'appliquent.</p> <p>1. Sur la limite de zone Ue : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>2. A l'intérieur du périmètre de la zone Ue : l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée.</p> | <p>Rappel : les règles du code civil (ex. droits de vue,...) s'appliquent.</p> <p>1. Sur la limite de zone Ue : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>2. A l'intérieur du périmètre de la zone Ue : l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée.</p> <p>3. Dans la zone Ue du Rotey située en aval de la RD925 (soit au nord de la RD9252), l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.</p> |

| Règlement actuel – Zones A Urbaniser | Règlement proposé – Zones A Urbaniser |
|--|--|
| <p>ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Rappel : les règles du code civil (ex. droits de vue,...) s'appliquent.</p> <p>1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (terrain naturel) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toit, balcons, escaliers extérieurs non fermés,...</p> <p>2. Dans la bande de 0 à 3 mètres, la construction est possible sous réserve que</p> <ul style="list-style-type: none"> la hauteur maximale de la construction (la hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais) soit inférieure ou égale à <ul style="list-style-type: none"> dans le cas d'un toit à deux pans avec le faîtage perpendiculaire à la limite : 4,50 mètres dans la bande de 0 à 3 mètres dans le cas d'un toit à deux pans avec le faîtage parallèle à la limite, d'un toit à un pan ou d'un toit plat : 2,50 mètres dans la bande de 0 à 1 mètre et 4,50 m dans la bande de 1 à 3 m. Dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, le garde-corps n'est pas pris en compte dans les 2,50 ou 4,50 mètres et la longueur de chaque façade (y compris débords de toiture de part et d'autre) bordant la limite soit inférieure ou égale à 7 mètres. <p>Dans le cas d'implantation sur la limite, pour préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.</p> | <p>ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Rappel : les règles du code civil (ex. droits de vue,...) s'appliquent.</p> <p>1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (terrain naturel) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toit, balcons, escaliers extérieurs non fermés,...</p> <p>2. Dans la bande de 0 à 3 mètres, la construction est possible sous réserve que</p> <ul style="list-style-type: none"> la hauteur maximale de la construction (la hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais) soit inférieure ou égale à <ul style="list-style-type: none"> dans le cas d'un toit à deux pans avec le faîtage perpendiculaire à la limite : 4,50 mètres dans la bande de 0 à 3 mètres dans le cas d'un toit à deux pans avec le faîtage parallèle à la limite, d'un toit à un pan ou d'un toit plat : 2,50 mètres dans la bande de 0 à 1 mètre et 4,50 m dans la bande de 1 à 3 m. Dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, le garde-corps n'est pas pris en compte dans les 2,50 ou 4,50 mètres et la longueur de chaque façade (y compris débords de toiture de part et d'autre) bordant la limite soit inférieure ou égale à 7 mètres. <p>Dans le cas d'implantation sur la limite, pour préserver l'architecture et l'équilibre de la construction, le volume V2 à implanter est défini par le croquis ci-dessous.</p> |



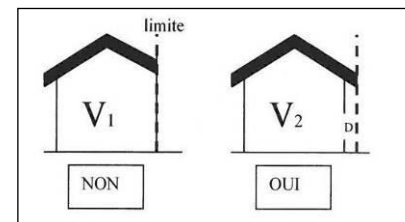
Limite

Le schéma ci-dessus ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

3. Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative, pour constituer simultanément des constructions mitoyennes ou en cas d'adossement à une construction déjà existante.

4. Les piscines enterrées (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.

5. Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à la limite séparative.



Limite

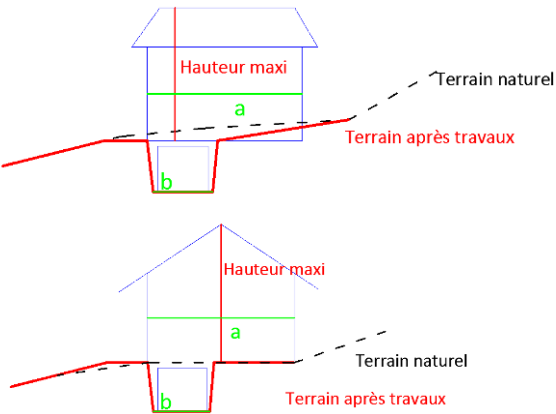
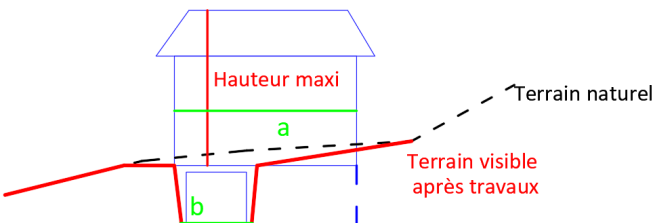
Le schéma ci-dessus ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

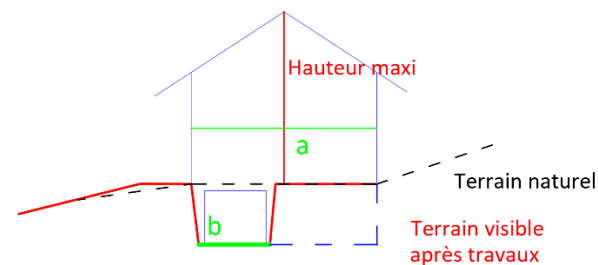
3. Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative, pour constituer simultanément des constructions mitoyennes ou en cas d'adossement à une construction déjà existante.

4. Les piscines enterrées (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.

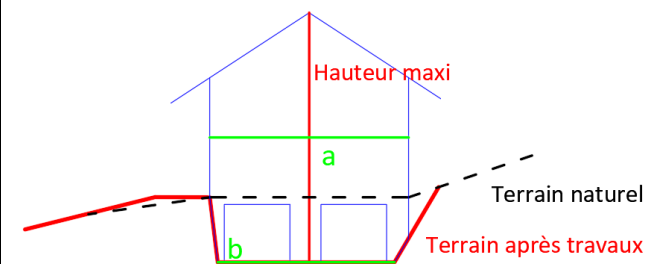
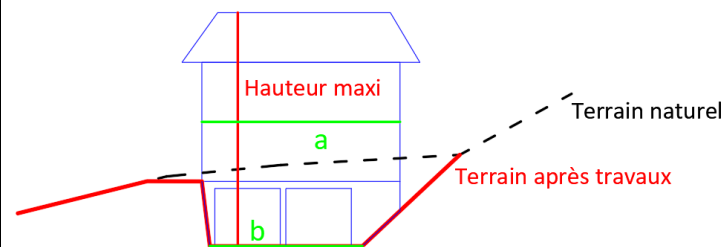
5. Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à la limite séparative.

6. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à l'intérieur de l'opération. (opposition à l'article R151-21 du code de l'urbanisme).

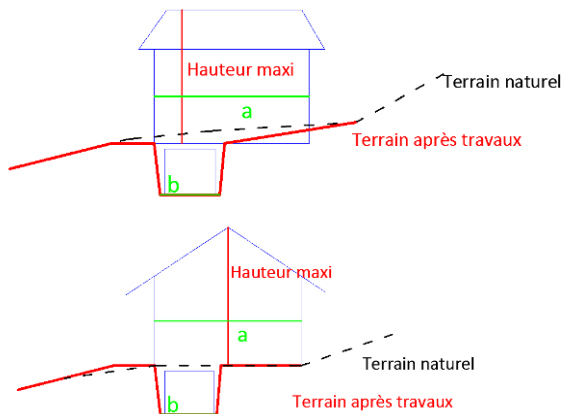
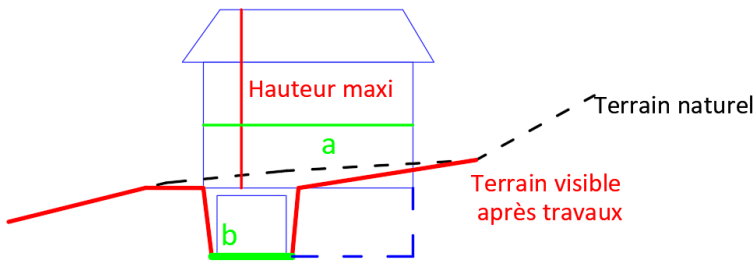
| Règlement actuel – Zones Urbaines destinées prioritairement à l’habitat - secteurs UA, UB, UEP, UGV et UJ | Règlement proposé – Zones Urbaines destinées prioritairement à l’habitat - secteurs UA, UB, UEP, UGV et UJ |
|--|---|
| ARTICLE U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION | ARTICLE U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION |
| <p><u>1. Dispositions générales</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais.</p> <p>Dans le cas d’une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.</p> <p>Dans le cas d’une partie enterrée selon les schémas ci-après, la hauteur de cette partie enterrée n’est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur si $b \leq a/2$.</p> | <p><u>1. Dispositions générales</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais.</p> <p>Dans le cas d’une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.</p> <p>Dans le cas d’une partie enterrée selon les schémas ci-après, la hauteur de cette partie enterrée n’est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur si $b \leq a/2$; b étant la façade visible de la partie enterrée.</p> |
|  |  |

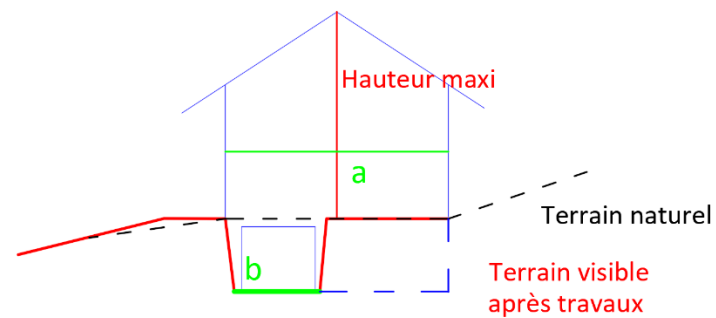


Dans le cas de partie enterrée dont plus de la moitié de la façade est visible ($b \geq a/2$), cette partie enterrée doit être prise en compte dans le calcul de la hauteur. Cf. exemples ci-dessous.

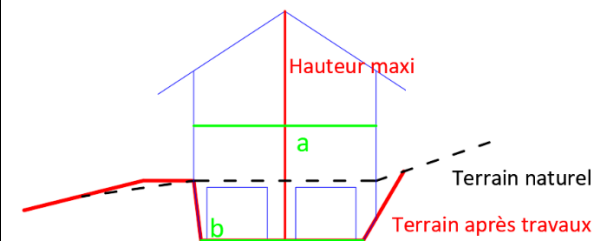
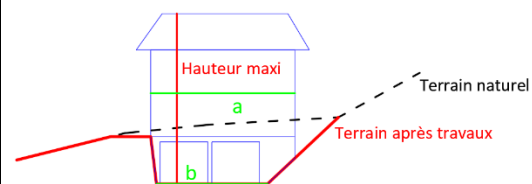


| | |
|---|---|
| <p>La hauteur ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none">- en secteur Ua :<ul style="list-style-type: none">- 12 mètres au faîtage pour les constructions à deux pans ou plus- 9 mètres au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate.- en secteur Ub :<ul style="list-style-type: none">- 9 mètres au faîtage pour les constructions à deux pans ou plus- 6,50 mètres au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate.- en secteur Uep : non réglementé.- en secteur Ugv : 3,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate.- Secteur Uj : 3,00 mètres au faîtage ou au point le plus haut. <p><u>2. Dispositions particulières</u></p> <p>Non modifié.</p> | <p>La hauteur ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none">- en secteur Ua :<ul style="list-style-type: none">- 12 mètres au faîtage pour les constructions à deux pans ou plus- 9 mètres au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate.- en secteur Ub :<ul style="list-style-type: none">- 9 mètres au faîtage pour les constructions à deux pans ou plus- 6,50 mètres au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate.- en secteur Uep : non réglementé.- en secteur Ugv : 3,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate.- Secteur Uj : 3,00 mètres au faîtage ou au point le plus haut. <p><u>2. Dispositions particulières</u></p> <p>Non modifié.</p> |
|---|---|

| Règlement actuel – Zones A Urbaniser | Règlement proposé – Zones A Urbaniser |
|---|---|
| ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION | ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION |
| <p>1. Dispositions générales</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais.</p> <p>Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.</p> <p>Dans le cas du garage enterré selon les schémas ci-après, la hauteur du garage n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur si $b \leq a/2$.</p>  | <p>1. Dispositions générales</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais.</p> <p>Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.</p> <p>Dans le cas d'une partie enterrée selon les schémas ci-après, la hauteur de cette partie enterrée n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur si $b \leq a/2$; ; b étant la façade visible de la partie enterrée.</p>  |



Dans le cas de partie enterrée dont plus de la moitié de la façade est visible ($b \geq a/2$), cette partie enterrée doit être prise en compte dans le calcul de la hauteur. Cf. exemples ci-dessous.



Commune de Notre-Dame-des-Millières – modification simplifiée n°1

| | |
|--|--|
| <p>La hauteur ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en secteur AUa : <ul style="list-style-type: none"> - 12 mètres au faîtage pour les constructions à deux pans ou plus ; cette hauteur est portée à 14 mètres dans le secteur AUa soumis à l'OAP n°1 chef-lieu – Mairie. - 9,50 mètres au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate. - en secteur AUb : <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres au faîtage pour les constructions à deux pans ou plus - 6,50 mètres au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate. <p><u>2. Dispositions particulières</u></p> <p>Non modifié.</p> | <p>La hauteur ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en secteur AUa : <ul style="list-style-type: none"> - 12 mètres au faîtage pour les constructions à deux pans ou plus ; cette hauteur est portée à 14 mètres dans le secteur AUa soumis à l'OAP n°1 chef-lieu – Mairie. - 9,50 mètres au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate. - en secteur AUb : <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres au faîtage pour les constructions à deux pans ou plus - 6,50 mètres au point le plus haut pour les constructions avec toiture plate. <p><u>2. Dispositions particulières</u></p> <p>Non modifié.</p> |
|--|--|

| Règlement actuel – Zones A Urbaniser | Règlement proposé – Zones A Urbaniser |
|---|---|
| <p>ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Début non modifié.</p> <p><u>2. Volumétrie de la construction</u></p> <p>Les volumes des constructions resteront simples, de forme principale rectangulaire ou carrée ; les formes en L sont possibles.</p> | <p>ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Début non modifié.</p> <p><u>2. Volumétrie de la construction</u></p> <p>Les volumes des constructions resteront simples, de forme principale rectangulaire ou carrée ; les formes en L sont possibles.</p> |

Commune de Notre-Dame-des-Millières – modification simplifiée n°1

Sont proscrits :

- la multiplication des volumes, en rupture avec le gabarit général des constructions,
- les passages couverts et colonnades courant le long de la façade en préférant un espace aux dimensions propices à la convivialité,
- les volumétries faisant référence à des architectures exogènes (fausses arcades, colonnades, ...).

Les extensions doivent respecter la pente de toit existante, les volumes, les lignes de composition de la construction existante (prolongement d'une toiture existante, conservation des lignes de faîtage...).

Exemple de volumes multiples interdits :



Exemple de colonnades interdites



Sont proscrits :

- la multiplication des volumes, en rupture avec le gabarit général des constructions,
- les passages couverts et colonnades courant le long de la façade en préférant un espace aux dimensions propices à la convivialité,
- les volumétries faisant référence à des architectures exogènes (fausses arcades, colonnades, ...).

Les extensions doivent respecter la pente de toit existante, les volumes, les lignes de composition de la construction existante (prolongement d'une toiture existante, conservation des lignes de faîtage...).

Exemple de volumes multiples interdits :



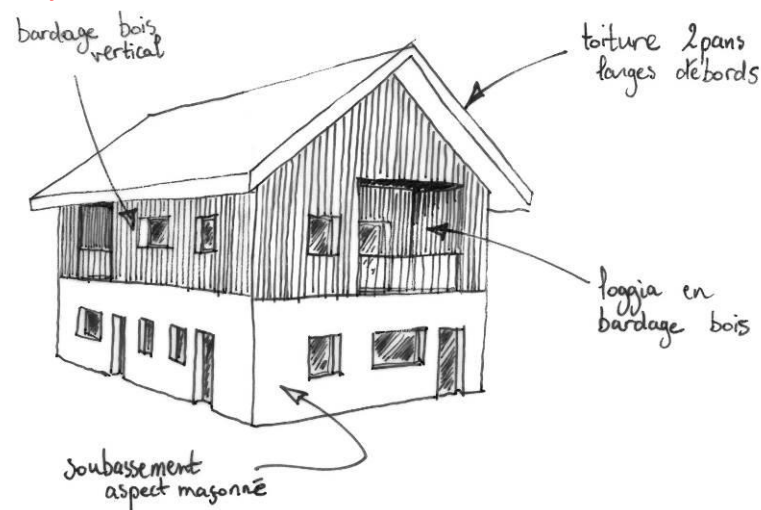
Exemple de colonnades interdites



Les constructions accueillant des logements intermédiaires ou collectifs devront s'inspirer des caractéristiques des bâtiments et granges agricoles existants sur la commune :

- Le soubassement sera d'aspect maçonné (voir ci-après l'aspect des enduits),
- La partie supérieure de toutes les façades sera réalisée en bardage bois vertical.
- De manière générale, les balcons ou tout autre élément en saillie de la façade sont à éviter. A la place, il est recommandé de créer des espaces extérieurs pour chaque logement sous la forme de loggias intégrées dans les parties en bardage bois de la façade à la condition d'être elles-mêmes couvertes d'un bardage bois.
- Les toitures seront simples à deux pans avec de larges débords.

Ci-dessous un exemple d'architecture possible pour de l'habitat intermédiaire ou collectif :



3. Toiture : non modifié.

4. Façade

Les matériaux prévus pour être enduits devront l'être. Les couleurs vives sont interdites sur l'ensemble de la façade (elles peuvent être utilisées pour souligner des éléments architecturaux).

Les enduits seront de préférence d'aspect gratté ou taloché.



Les constructions d'aspect rondins ou madrier et les constructions en fustes sont interdites.

3. Toiture : non modifié.

4. Façade

Les matériaux prévus pour être enduits devront l'être. Les couleurs vives sont interdites sur l'ensemble de la façade (elles peuvent être utilisées pour souligner des éléments architecturaux).

Les enduits seront de préférence d'aspect gratté ou taloché.








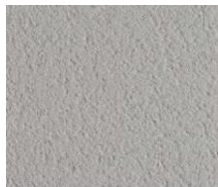


Les constructions d'aspect rondins ou madrier et les constructions en fustes sont interdites.

Pour les constructions accueillant des logements intermédiaires ou collectifs

Les façades seront enduites avec au minimum le tiers supérieur en bardage bois.

L'aspect de l'enduit sera à grain fin (ex. enduit taloché, lissé ou gratté fin) et la couleur de teinte claire ou sombre et naturelle. Les finitions d'aspect rustique ou les effets de relief (ex. enduit projeté ou écrasé) sont interdits.

Ci-dessous une liste non-exhaustive de couleurs pouvant être utilisées pour les enduits :

| G10 | G20 | G30 | V10 |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| G40 | G50 | G71 | G108 |
|  |  |  |  |

**Références ParexLanko*

Ci-dessous des exemples de finitions proscrites et souhaitées :

| Rustique | Rustique écrasé | Gratté fin | Taloché |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
| NON | NON | OUI | OUI |

Les bardages seront d'aspect bois dont la couleur définitive sera foncée ou naturellement grisée pour les bois non traités (ex : mélèze, red cedar, ...). Ils seront verticaux et limités à la partie supérieure des pignons ; les modalités de pose (à emboîtement, à claire-voie, à couvre-joints,...) sont libres. Le cas échéant, les couvre-joints seront à bords délignés et de la même teinte que les planches. De plus, l'extrémité du bardage devra être alignée (cf. illustration ci-dessous) : tout décalage ou découpe non locale est interdit.

| | |
|--|---|
| <p><u>5. Clôtures</u> : non modifié.</p> | <div data-bbox="1173 225 1570 564"><p>NON</p></div> <div data-bbox="1610 225 2007 528"><p>OUI</p></div> <p>Tout autre aspect de façade, non mentionné ci-dessus, est proscrit.</p> <p><u>5. Clôtures</u> : non modifié.</p> |
|--|---|

| Règlement actuel – Zones A Urbaniser | Règlement proposé – Zones A Urbaniser |
|--|--|
| <p>ARTICLE AU 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p> <p>Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.</p> <p>Par souci d'intégration au paysage local, les haies seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes d'essences variées, en privilégiant les essences locales cf. liste indicative et ambiances souhaitées en annexe du règlement. L'usage de conifères, lauriers et autres persistants est limité à un quart des plants.</p> <p>Les haies sur la limite de propriété sont autorisées dans la limite d'un linéaire continu de 6 mètres au maximum et d'une hauteur de 1,80 m au maximum. Une rupture d'égale distance est imposée entre chaque séquence. Ces ruptures peuvent être clôturées selon les modalités prévues aux points 1 et 2 des règles relatives aux clôtures à l'article 11.</p> | <p>ARTICLE AU 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p> <p>Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.</p> <p>Pour les opérations portant sur les secteurs de La Combaz I, La Combaz II, L'Eau chaude, Le Bourget, Plan du Carroz, Chef-lieu – Port du Haut, un espace vert collectif, de minimum 20% du terrain d'assiette de l'opération, devra être aménagé. Cet espace devra être d'un seul tenant, réellement utilisable et ne pas correspondre à des délaissés ou bords de voirie. Il devra être aménagé qualitativement (plantation, mobilier urbain) ; il pourra consister en jardins partagés. Pour le secteur du Port du Haut (OAP 10), il peut s'agir de deux secteurs.</p> <p>Par souci d'intégration au paysage local, les haies seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes d'essences variées, en privilégiant les essences locales cf. liste indicative et ambiances souhaitées en annexe du règlement. L'usage de conifères, lauriers et autres persistants est limité à un quart des plants.</p> <p>Les haies sur la limite de propriété sont autorisées dans la limite d'un linéaire continu de 6 mètres au maximum et d'une hauteur de 1,80 m au maximum. Une rupture d'égale distance est imposée entre chaque séquence. Ces ruptures peuvent être clôturées selon les modalités prévues aux points 1 et 2 des règles relatives aux clôtures à l'article 11.</p> |

Commune de Notre-Dame-des-Millières – modification simplifiée n°1

| | |
|---|---|
| <p>La plantation de végétaux envahissants (ex. renouée du Japon, Buddléia, balsamine de l'Himalaya, bambou, ambroisie, Robinier faux acacia,...) est interdite.</p> <p>La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal ou de tout autre équipement assurant une protection visuelle suffisante.</p> | <p>La plantation de végétaux envahissants (ex. renouée du Japon, Buddléia, balsamine de l'Himalaya, bambou, ambroisie, Robinier faux acacia,...) est interdite.</p> <p>La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal ou de tout autre équipement assurant une protection visuelle suffisante.</p> |
|---|---|

3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L'ACTIVITE AGRICOLE, LES RISQUES ET LA RESSOURCE EN EAU ET MESURES ERC (EVITER, REDUIRE, COMPENSER)

3.1 INCIDENCES SUR LES OBJECTIFS DE CONSERVATION D'UN SITE NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la commune de Notre-Dame-des-Millières. Le site le plus proche, Partie Orientale du Massif des Bauges, au titre des directives oiseaux et habitats, est localisé sur le versant du massif des Bauges, soit à bonne distance de la commune de Notre-Dame-des-Millières.

Les évolutions du PLU sont sans incidence directe ou indirecte sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000. Aucune mesure ERC (Eviter, Réduire, Compenser) n'est donc nécessaire.

3.2 INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

Ces évolutions ont uniquement pour objet de préciser les OAP et des points réglementaires. Elles n'ont aucune incidence sur les milieux naturels et la biodiversité. Aucune mesure ERC n'est donc nécessaire.

3.3 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Ces évolutions ont pour objectif de favoriser une urbanisation de qualité, avec l'instauration de l'obligation de logements sous forme intermédiaire ou en petit collectif, en référence aux volumétries du bâti ancien, de distance d'implantation par rapport aux limites séparatives et de réalisation d'un espace vert collectif dans les secteurs comptant des logements autres qu'individuels.

Ces mesures sont favorables à l'insertion paysagère des futures opérations.

Les autres évolutions du règlement restent sans incidences sur le paysage.

Aucune mesure ERC n'est donc nécessaire.

3.4 INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Ces évolutions ont uniquement pour objet de préciser les OAP et des points réglementaires. Elles n'ont aucune incidence sur l'activité agricole. Aucune mesure ERC n'est donc nécessaire.

3.5 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Ces évolutions ont uniquement pour objet de préciser les OAP et des points réglementaires. Elles n'ont aucune incidence sur la prise en compte des risques naturels. Aucune mesure ERC n'est donc nécessaire.

3.6 INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

3.6.1 Adéquation ressource – besoins en eau potable

L'évolution du PLU est sans incidences sur la ressource en eau potable.

3.6.2 Capacités de la station d'épuration

L'évolution du PLU est sans incidences sur les volumes d'eaux usées à traiter à la STEP.

3.6.3 Gestion des eaux pluviales

L'évolution du PLU, en imposant un espace vert dans les secteurs objets d'OAP comportant des logements intermédiaires ou collectifs, participe à la limitation de l'imperméabilisation des sols et favorise la gestion locale des eaux de ruissellement.

4 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ARLYSERE

Le Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé le 09 mai 2012 et a fait l'objet d'une modification approuvée le 27 septembre 2018.

La présente modification est sans incidences sur la compatibilité globale du PLU avec le SCOT.

5 TABLEAU DES SURFACES

Le zonage n'est pas modifié. Le tableau des surfaces n'est donc pas impacté.

Tableau 1 : Evolution des surfaces du PLU

| Zones du PLU | Surface (ha) PLU 2017 | % du territoire (PLU 2017) | Surface (ha) PLU RA 2022 | Evolution PLU 2017 PLU 2022 (ha) |
|--|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|
| Zones Urbaines | | | | |
| Ua | 13.4 | 1.30% | 13.40 | |
| Ub | 41.44 | 4.02% | 41.58 | 0.14 |
| Ue | 6.43 | 0.62% | 6.51 | 0.08 |
| Uep | 1.22 | 0.12% | 1.22 | |
| Ugv | 1.1 | 0.11% | 1.10 | |
| Uj | 0.53 | 0.05% | 0.53 | |
| TOTAL zones Urbaines | 64.12 | 6.22% | 64.34 | 0.22 |
| Zone A Urbaniser | | | | |
| 2AU | 1.07 | 0.10% | 1.07 | |
| AUa | 3.71 | 0.36% | 3.71 | |
| AUb | 1.01 | 0.10% | 0.96 | -0.05 |
| Total zones A Urbaniser | 5.79 | 0.56% | 5.74 | -0.05 |
| TOTAL zones U et AU | 69.91 | 6.78% | 70.08 | 0.17 |
| Zone Agricole | | | | |
| A (construction autorisée) | 224.13 | 21.73% | 224.97 | 0.84 |
| Aa (protégée) | 101.9 | 9.88% | 101.46 | -0.44 |
| Ace (centre équestre) | 7.02 | 0.68% | 6.94 | -0.08 |
| TOTAL zones Agricoles | 333.05 | 32.28% | 333.37 | 0.32 |
| Zone Naturelle | | | | |
| N | 628.68 | 60.94% | 628.19 | -0.49 |
| TOTAL zones Naturelles | 628.68 | 60.94% | 628.19 | -0.49 |
| TOTAL zones Agricoles et Naturelles | 961.73 | 93.22% | 961.56 | -0.17 |
| | | | | |
| TOTAL commune | 1031.64 | 100.00% | 1031.64 | 0.00 |