

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU DE SCIONZIER

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

valant note de présentation

*Dossier pour notification, cas par cas et mise à
disposition du public*

03/07/2025

SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
Évaluation environnementale	4
I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	8
Coordonnées du maître d'ouvrage	8
Objet de la mise à disposition du public	8
Présentation synthétique de la commune de SCIONZIER	8
Historique des procédures :	9
La procédure de Modification simplifiée n°4 :	9
Rappel des étapes de la procédure	10
Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement	10
II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	13
III. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT	15
1. Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	16
2. Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	16
3. Article 3 - ACCES ET VOIRIE	18
4. Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	19
5. Article 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES	23
6. Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	30
7. Article 11 - ASPECT EXTERIEUR	32
8. Article 12 - LE STATIONNEMENT	38
9. Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	42
10. Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	44
11. Prise en compte des zones d'accélération des énergies renouvelables	45
12. Création d'un lexique	48
IV. CONCLUSION	50

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de SCIONZIER et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification simplifiée n°4, 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.»

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36

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

Article L153-37

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

Article L153-40

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

Article L153-40-1

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

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

Article L153-41

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

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

Article L153-45

« 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 et au III 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 L153-47

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

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

Article L153-48

« 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. »

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 simplifiée n°4 du PLU de SCIONZIER **n'est pas soumise / est soumis à évaluation environnementale**.

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article L104-1

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

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

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

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

Article L104-2

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

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

1° (Abrogé) ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;

4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

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

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

Article L104-3

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

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et [L. 104-2](#) donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

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

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

Article R104-11

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

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

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

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

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

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

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

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

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

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

Article R104-12

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

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

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

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

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

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

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

Article R104-33

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

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

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

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

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire

Mairie

2 Place du Foron

74950 SCIONZIER

Te l : 04 50 98 03 53

guilhem.mirouse@scionzier.fr (DST)

Objet de la mise à disposition du public

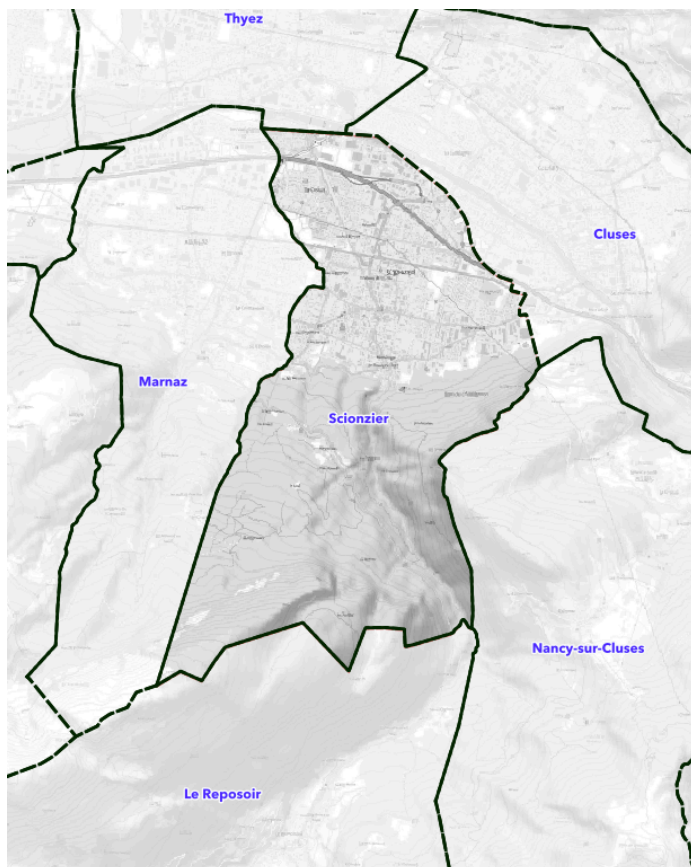
Modification simplifiée n°4 du PLU de SCIONZIER.

Présentation synthétique de la commune de SCIONZIER

La commune de SCIONZIER compte 9 074 habitants en 2022 (Insee) et s'étend sur une surface de 1057 hectares.

Elle se situe dans l'agglomération de Cluses, dans la vallée de l'Arve.

Elle est délimitée au Nord par la rivière Arve et l'espace urbain de la ville de Cluses et au Sud par le massif du Bargy.



Les communes limitrophes

Historique des procédures :

La révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SCIONZIER a été approuvée le 26/06/2003, et le PLU révisé n'avait pas fait l'objet d'une évaluation environnementale (la procédure d'évaluation environnementale n'existait pas).

Le PLU a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont les dernières sont les modifications n°5 et n°6 approuvées le 21/09/2022.

Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur la Modification N°6 approuvée le 21/09/2022.

La procédure de Modification simplifiée n°4 :

La commune de SCIONZIER constate la nécessité de faire évoluer le PLU sur quelques points pour en faciliter son application ou préciser certaines dispositions.

Il s'agit de faire évoluer uniquement le **règlement écrit** :

- Suppression de la notion illégale de lotissement dans les occupations et utilisations du sol interdites,
- Reformulation des règles de mixité sociale, et suppression de ces règles en zone UI, UR, UX
- Suppression de l'encadrement des annexes en zone UB
- Reformulation des règles relatives à la reconstruction de bâtiments
- Suppression des possibilités d'extension des constructions à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt en zone UC et UD
- Ajout de l'interdiction des commerces en zone AUx (hors zone AUxa)
- Ajustement des règles d'accès et de desserte,
- Reformulation des modalités d'application des différentes règles de recul,
- Problématique de l'implantation des annexes (accolées et non accolées) par rapport aux limites séparatives et aux limites de voies.
- Précision des règles de recul par rapport aux limites séparatives,
- Reformulation des modalités d'application des règles de hauteur,
- Ajout et reformulation de certaines règles d'aspects extérieurs, notamment concernant l'implantation des constructions,
- Simplification des règles de stationnement,
- Augmentation des exigences concernant les espaces verts,
- Obligation de plantation des aires de stationnement dans certaines zones et ajustement des règles relatives aux haies,
- Suppression des dispositions illégales relatives aux coefficients d'occupation des sols,
- Ajout d'un lexique.

⇒ L'ensemble des modifications envisagées rentrent dans le champ de la modification simplifiée (avec mise à disposition du public).

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

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

Rappel des étapes de la procédure

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

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

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

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

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

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

Cette délibération doit être affichée en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

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

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

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification simplifiée fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-21 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

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

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

Les évolutions apportées au règlement des zones U et AU ne sont pas susceptible d'affecter directement ou indirectement le site Natura 2000 du Bargy. En effet, la procédure prévoit de faire évoluer le règlement des zones U et AU qui se trouvent au minimum à 900 m de distance à vol d'oiseau des limites du site Natura 2000.

De plus les secteurs concernés se trouvent à 500 m d'altitude et à 700 m d'altitude alors que la limite inférieure du site Natura 2000 se trouve à 1100 m d'altitude.

Les règles modifiées sont essentiellement des règles d'aspect et de modalité d'application des règles ou des allègements de règles relatives aux annexes. Ainsi il n'y a pas d'augmentation de la constructibilité des secteurs.

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

La procédure ne modifie aucune règle en zone N ou dans ses secteurs.

Les évolutions apportées au règlement des zones U et AU ne sont pas susceptibles d'induire des incidences négatives sur les milieux naturels.

Par l'instauration d'un % d'espace vert plus fort et par l'obligation d'espace verts de pleine terre, la modification simplifiée participe à l'amélioration de la prise en compte de la nature en ville.

On peut attendre une incidence positive.

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

La présente modification simplifiée n'ouvre aucune surface nouvelle à l'urbanisation ; elle ne modifie aucune limite de zone y compris entre zones U ou entre zone U et AU.

La procédure ne modifie pas les règles de densité (emprise au sol ou hauteur). Elle précise les règles de hauteurs pour tenir compte des constructions voisines.

La modification simplifiée est sans effet supplémentaire sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport au PLU en vigueur.

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

Les évolutions envisagées n'affectent aucune zone humide directement ou indirectement.

Les règles relatives aux zones humides ne sont pas modifiées.

Les prescriptions édictées lors des modifications n°5 et n°6 dans le règlement (graphique et écrit) et dans les OAP ne sont pas modifiées. Il n'y a aucune incidence nouvelle.

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

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

La modification simplifiée ne change pas la constructibilité des zones et ne modifient pas les règles relatives à ces items. Ainsi les évolutions de règlement ne sont pas de nature à induire une augmentation des besoins en eau potable.

Pas d'impact en termes de disponibilité de la ressource en eau potable.

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

Les évolutions du règlement ne changent pas la constructibilité des zones et ne modifient pas les règles relatives à ces items.

Les exigences d'espaces verts sont revues à la hausse et une exigence d'espaces verts de pleine terre est introduite. Cette nouvelle disposition peut avoir une incidence positive en limitant le ruissellement des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et en limitant l'artificialisation.

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

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

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

Le Château de la Croix bénéficie d'un rayon de protection de 500 m induisant un avis de l'ABF sur les projets.

Le règlement des zones UA, UB, UD est concerné par ce rayon.

La modification simplifiée ajuste quelques règles d'aspect et d'implantation qui sont de nature à améliorer la prise en compte de la structure bâtie existante.

L'évolution des règles dans ce périmètre ne modifie pas la nécessité de solliciter l'ABF pour les projets situés dans la surface.

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

Les modifications de règles prévues par la procédure ne sont pas de nature à changer la manière dont le PLU prend en compte le sujet des déchets.

La présente procédure n'a pas de nouvelles incidences positives ou négatives sur ce sujet.

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

La procédure est sans effet sur les risques et les nuisances puisque les évolutions de règlement ne sont pas en lien avec ces items. Aucune incidence nouvelle induite par la procédure.

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

L'obligation (au lieu de l'incitation) de plantation d'arbres dans les aires de stationnement, de même l'augmentation du % d'espaces verts, peuvent être de nature à induire une incidence positive sur la lutte contre les îlots de chaleur.

Les évolutions du règlement sont sans effet des incidences sur l'air et l'énergie.

⇒ **La présente modification simplifiée n°4 du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.**

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.

Les orientations générales

commune de Scionzier

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Les grands axes du projet politique global de la commune de Scionzier c'est-à-dire la vision de l'équipe municipale sur le devenir de son territoire en termes d'aménagement peuvent se formuler comme suit :

- La croissance communale récente est de +4,17 % pour la période inter censitaire 1990-99. La population de Scionzier est de 6193 habitants. Les élus se fixent un objectif de maintien de cette progression, soit une progression de 280 habitants à l'horizon 2009.
- Le développement communal repose sur les évolutions des activités industrielles ; il faut maintenir et poursuivre le développement des activités industrielles traditionnelles d'une part en admettant le maintien et les évolutions des ateliers de décolletage et autres artisans dans les quartiers où ils sont implantés au voisinage des autres fonctions urbaines (habiter, acheter, se déplacer, travailler, ...) tout en veillant à leur intégration environnementale et d'autre part en poursuivant l'accueil ou la délocalisation d'entreprises industrielles nuisantes au voisinage des autres fonctions urbaines, sur des espaces urbains spécialisés.
- L'ensemble du territoire communal est urbanisé plus ou moins densément suivant les quartiers ; globalement dans chaque secteur urbain se côtoient les fonctions habiter et travailler, plus ponctuellement acheter et se déplacer. Cette diversité fonctionnelle au sein des secteurs urbains doit être conservée et adaptée à la croissance urbaine.
- Les services publics mis à la disposition des habitants sont répartis de façon inégale sur le territoire ; le projet de restructuration du groupe scolaire va mobiliser une part importante des finances communales. Une réflexion s'engage sur la vocation des espaces publics et la réalisation de futurs équipements
- L'identité de la ville repose sur l'activité de décolletage ; aujourd'hui, ce qui caractérise le tissu urbain du noyau le plus ancien, c'est la désaffectation de certains ateliers, la minéralisation des espaces publics, la densité bâtie. La valorisation de ce "patrimoine" passe soit par un réinvestissement ou une restructuration industrielle soit par une reconversion ; il faut permettre son extension et son changement d'affectation pour la mise en place d'un tissu urbain adapté aux modes d'habiter d'aujourd'hui.
- Les espaces naturels sont rares par contre il existe des éléments paysagers naturels particuliers qui vont être valorisés soit par une protection stricte (les boisements de la Tête de Mussel, les forêts de la montagne, ...) soit par des aménagements (la Rue des Moulins, les berges du Foron, les berges de l'Arve, ...) soit par la définition d'une nouvelle typologie d'habitat améliorant le rapport espace bâti-espace non bâti sur certains secteurs d'urbanisation future.

Les orientations générales

- Les déplacements reposent en majorité sur la route et appartiennent à un réseau qui dépassent les limites de la commune ; les modes alternatifs sont peu représentés. L'amélioration des liaisons internes, routières, piétonnes, cyclables s'amorce au travers de projets de construction et de sécurisation.
- L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par de l'eau de source. Les élus souhaitent limiter les risques naturels et polluants en imposant des limites aux activités humaines (protection des ressources, gestion des déchets, ...).
- La gestion du territoire communal s'inscrit aussi dans divers partenariats, au travers de son appartenance à des syndicats intercommunaux.

III. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

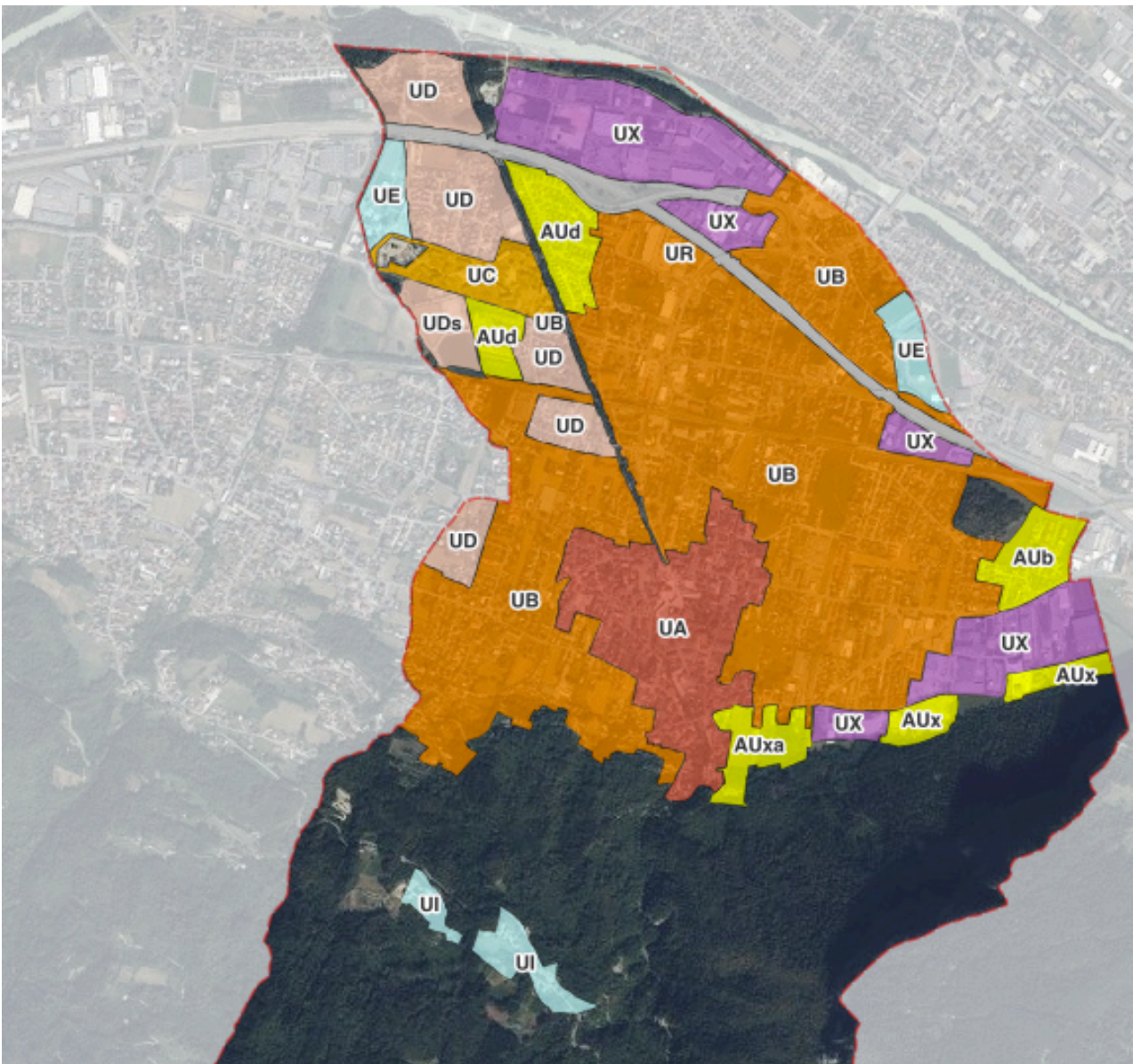
Le règlement du PLU est modifié sur plusieurs points pour en faciliter son application ou préciser certaines dispositions.

Évolution dans le cadre de la modification simplifiée :

Ajout au règlement en **vert**

Suppression en **rouge barré**

Les zones concernées par les modifications :



1. Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°4	Justification
UA 1 UB 1 UC 1 UD 1 AUb 1 AUd 1	(...) Le lotissement à usage : • d'activité.	Dans l'ensemble des zones, il est supprimé la notion de lotissement à usage d'activité et/ou d'habitation. En effet le PLU n'a pas la possibilité d'interdire ou autoriser des types de procédures. Il peut uniquement encadrer les destinations des constructions
UE 1 UI 1	Le lotissement à usage : • d'habitation. • d'activité.	Idem
UX 1 AUx 1	Le lotissement à usage : • d'habitation.	Idem
UD	Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> d'artisanat. d'industrie. d'entrepôt. agricole. d'hébergement hôtelier dans le secteur UD uniquement d'équipement d'intérêt collectif et services publics dans le secteur UD uniquement et sauf constructions précisées à l'article UD2. 	Le secteur UD étant un secteur résidentiel et pavillonnaire, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont interdits pour la plupart sauf quelques exceptions admise à l'article UD 2.
AUx 1	Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> d'habitation. agricole. de commerces 	Pour être en cohérence avec la zone AUXa, les commerces sont interdit en zone AUx pour éviter une trop forte pression commerciale dans les zones d'activités.

2. Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°4	Justification
UA 2 UB 2 UC 2 UD 2 AUb 2 AUd 2	Condition spécifique En cas de réalisation de toute opération d'habitat collectif comportant 10 logements ou plus, un pourcentage obligatoire de 20% de logements sociaux locatifs (type PLUS) ou accession sociale (type PSLA) devra être respecté. Toute opération comportant 10 logements ou plus (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date	La règle de mixité sociale est reformulée pour utiliser le vocabulaire proposé par les Services de l'État en Haute Savoie à savoir le terme logements sociaux pérennes qui regroupe les logements locatifs sociaux et les logements en accession abordable. Le terme pérenne est

	d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 20% de logements sociaux pérennes. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.	important dans la désignation pour éviter la production de logements sociaux non pérennes. Les % exigés restent identiques.
UE 2	En cas de réalisation de toute opération d'habitat collectif comportant 10 logements ou plus, un pourcentage obligatoire de 20% de logements sociaux locatifs (type PLUS) ou accession sociale (type PSLA) devra être respecté. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche. Sans objet	Les logements ne sont pas admis en zone UE ; la règle de mixité sociale n'est donc pas nécessaire.
UI 2 UR 2 UX 2	Condition spécifique En cas de réalisation de toute opération d'habitat collectif comportant 10 logements ou plus, un pourcentage obligatoire de 20% de logements sociaux locatifs (type PLUS) ou accession sociale (type PSLA) devra être respecté. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.	Le secteur UI correspond au hameau de Neyrolles pour lequel il n'y a pas d'enjeu à imposer la réalisation de logements sociaux. La zone UR couvre l'emprise de l'autoroute ; la règle relative à la mixité sociale est inutile. En zone UX, hormis les logements de fonction ou de gardien, les logements ne sont pas admis. La règle est inutile.
UB 2	Constructions annexes non accolées • Les constructions et installations annexes non accolées aux constructions existantes à usage d'habitation, sont autorisées, dans la limite de 2 annexes maximum par bâtiment principal (non compris les piscines) et dans la mesure où il s'agit de : garage, stationnement couvert, abri de jardin, bûcher et local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément.	En zone UB de densification, il n'y a pas lieu d'encadrer le nombre d'annexes. Les annexes sont encadrées par l'emprise au sol et les règles de recul. Cette règle est même bloquante lorsque plusieurs annexes sont nécessaires pour des projets d'immeubles collectifs (plusieurs blocs de garage ou plusieurs auvents pour véhicules par exemple).
UD 2	Ajout : Parmi les équipements d'intérêt collectif et services publics, sont seul admis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions existantes ou à créer (notamment tels que les postes de transformation électrique ou les postes de relevage des eaux usées,...).	En zone UD seront uniquement admis les locaux techniques type transformateurs électriques, postes de relevage, etc... les équipements de superstructure n'ont pas leur place dans un secteur résidentiel et pavillonnaire.
UC 2 UD 2	Les extensions et agrandissements des constructions à usage : • d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt sous réserve que les travaux projetés proposent	Dans la mesure où les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt sont interdites, leurs extensions et

	une insertion de qualité des futures constructions dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des abords et espaces non bâtis de proximité.	agrandissements sont également interdits.
UX 2	La reconstruction après sinistre des bâtiments détruits ou démolis : <ul style="list-style-type: none"> la reconstruction des bâtiments sinistrés détruits ou démolis dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone. 	La règle est reformulée car le Code de l'Urbanisme n'évoque plus les bâtiments sinistrés mais les bâtiments détruits ou démolis, quelle que soit la cause.

3. Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°4	Justification
UB 3	Il ne sera accepté qu'un seul nouvel accès pour la totalité d'une unité foncière.	<p>La règle actuelle interdisant la création de plusieurs accès sur une même unité foncière a été identifiée comme trop rigide et peu adaptée à certaines configurations foncières ou projets d'aménagement, dans le contexte périurbain de Scionzier.</p> <p>La suppression de la règle permet une souplesse d'aménagement et une optimisation des circulations internes.</p>
UA 3 UB 3 UC 3 UD 3 AUb 3	<p>(...)</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers et aux services de secours de faire aisément un demi-tour ; l'aire de retournement aura un diamètre minimum de 14 mètres.</p>	La règle chiffrée exigeant un diamètre de 14 m pour l'aire de retournement est complexe à appliquer et induit une consommation de foncier importante pour les voies en impasse. La règle est reformulée pour exiger l'obligation de permettre aux usagers et aux services de secours de faire demi-tour sans difficulté.
UE 3	<p>Tout débouché nouveau est interdit sur la RD1205.</p> <p>Sans objet</p>	Puisqu'il existe une règle, le terme « sans objet » est supprimé.

UI 3	(...) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers et aux services de secours de faire aisément un demi-tour.	La règle est mise en cohérence avec les autres zones.
UX 3 AUx 3	(...)Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers et aux services de secours de faire aisément un demi-tour ; l'aire de retournement aura un diamètre minimum de 16 mètres.	La règle chiffrée exigeant un diamètre de 16 m pour l'aire de retournement est complexe à appliquer et induit une consommation de foncier importante pour les voies en impasse. La règle est reformulée pour exiger l'obligation de permettre aux usagers et aux services de secours de faire demi-tour sans difficulté.

4. Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°4	Justification
UA 6 UB 6 UC 6 UI 6 UX 6 AUb 6 AUx 6	Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) : <ul style="list-style-type: none">les débordements de toitures jusqu'à 1,2 mles escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.	Ajout des modalités d'application de la règle, notamment le fait que les débords ne comptent pas jusqu'à 1,2 m. Il est précisé que les reculs sont calculés au nu du mur de la façade.
UD 6	Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) : les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures. Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.	Harmonisation des modalités d'application avec les autres zones mixte induisant la suppression du terme « pergola » Il est précisé que les reculs sont calculés au nu du mur de la façade.
UA 6 UB 6	Les constructions, y compris les annexes fonctionnelles des habitations (type garage), doivent respecter les reculs	Les règles relatives aux annexes sont désormais

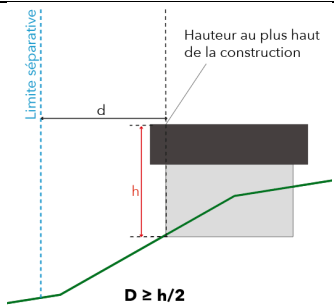
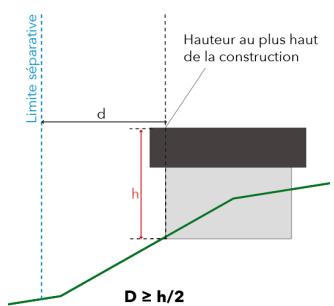
UC 6 UD 6	<p>suivants ;- distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un recul de 5 m par rapport aux limites des voies départementales, • un recul de 3 m par rapport aux limites des rues et voies communales (Zone UA, UD). • un recul de 4 m par rapport aux limites des rues et voies communales (Zone UB, UC), <p>Cette règle ne s'applique pas lorsque les marges de reculement sont précisées au plan de zonage du plan local d'urbanisme.</p>	<p>traitées à part pour une plus grande clarté.</p> <p>Il est précisé qu'il s'agit du plan du PLU.</p>
UA 6 UC 6 UD 6 UI 6 AUb 6	<p>Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics et aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 3,5 mètres au faîtage point le plus haut.</p>	<p>Dans la mesure où ces petites constructions peuvent ne pas présenter de faîtage, la règle est définie au point le plus haut.</p> <p>Le passage à 3,5 m permet de mettre la règle en cohérence avec celle de UB.</p> <p>Les règles pour les annexes sont harmonisées pour l'ensemble des zones mixtes.</p>
UB 6	<p>Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage point le plus haut.</p> <p>Pour les annexes fonctionnelles des habitations, un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage et à condition que leur longueur au mitoyen n'exécède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.</p>	<p>Dans la mesure où ces petites constructions et les annexes peuvent ne pas présenter de faîtage, la règle est définie au point le plus haut.</p> <p>Les règles pour les annexes sont harmonisées pour l'ensemble des zones mixtes.</p>
UA 6 UB 6 UC 6 UD 6 UI 6 AUb 6 AUd 6	<p><u>Cas des annexes accolées non closes :</u> Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'exécède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.</p> <p><u>Cas des annexes accolées closes :</u> Un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques. La règle du H/2 s'applique.</p>	<p>Les règles relatives aux annexes sont reformulées en fin d'article. De plus pour faciliter l'installation de carport et de terrasses bioclimatiques, le recul des annexes accolées au bâtiment principal, non closes est abaissé à 1m, de même que pour les annexes non accolées.</p> <p>Une règle est précisée à 2 m pour les piscines.</p>

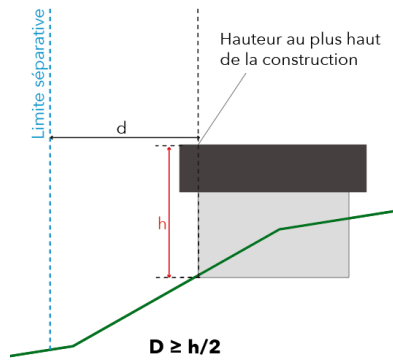
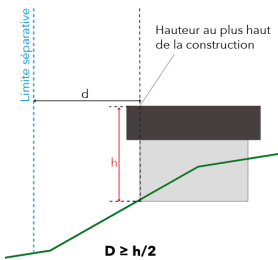
	<p><u>Cas des annexes non accolées</u> : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.</p> <p><u>Pour les piscines</u>, un retrait minimal de 2m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.</p>	
UI 6	<p>Les constructions doivent respecter les reculs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> un recul de 5 m par rapport aux limites des voies départementales, un recul de 3 m par rapport aux limites des rues et voies communales. <p>Cette règle ne s'applique pas lorsque les marges de reculement sont précisées au plan de zonage du plan local d'urbanisme.</p> <p>Hors agglomération, Les reculs d'implantation des constructions, y compris les annexes fonctionnelles des habitations (type garage), doivent être de 18 mètres par rapport à l'axe de la route départementale n°4 ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.</p> <p>Des adaptations peuvent être envisagées en concertation avec le Conseil Général Départemental en périphérie des zones urbanisées.</p> <p>(...)</p>	<p>Ajout de règles pour encadrer les reculs par rapport aux voies communales et départementales.</p> <p>Du fait l'ajout des règles ci-dessus, reformulation de la règle de recul par rapport à la Rd18 et exclusion des annexes qui sont traitées à part.</p> <p>Mise à jour des termes, il s'agit du Conseil Départemental et non du Conseil Général.</p>
UX 6	<p>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.</p> <p>Un recul tel que mentionné par tronçon au plan de zonage du PLU, par rapport aux axes de la RN 205 et de l' A40 devra être respecté par toutes les constructions.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics et aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 3,5 mètres en tout point de la toiture.</p> <p><u>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant aux ouvrages enterrés (garage, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m 	<p>Suppression de la modalité d'application puisque la règle a été complétée en début d'article.</p> <p>Il est précisé qu'il s'agit du plan du PLU.</p> <p>Harmonisation avec les autres zones de la hauteur des annexes.</p> <p>Ajout d'exceptions.</p>

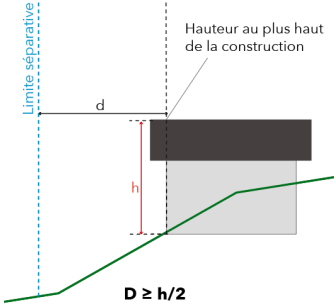
	<ul style="list-style-type: none"> • aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie • aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci. 	
AUb 6	<p>Les constructions, y compris les annexes fonctionnelles des habitations (type garage), doivent respecter les reculs suivants distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un recul de 5 m par rapport aux limites des voies départementales, • un recul de 3 m par rapport aux limites des rues et voies communales. • un recul tel que mentionné par tronçon au plan de zonage, par rapport à l'axe de la RN. <p>(...)</p>	Suppression de la modalité d'application puisque la règle a été complétée en début d'article.
AUd 6	<p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m • les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m <p>Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.</p> <p>(...)</p>	Il est uniquement ajouté que les reculs sont calculés au nu du mur de la façade.
AUx	<p>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies distance mesurée au nu du mur en tous points du bâtiment.</p> <p>Le quai de déchargement aura un recul de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics et aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 3,5 mètres en tout point de la toiture.</p>	<p>Suppression de la modalité d'application puisque la règle a été complétée en début d'article.</p> <p>Mise en cohérence de la hauteur des annexes.</p>

5. Article 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICES

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°4	Justification
UA 7 UB7 UC 7 UI 7 UX 7 AUb 7	<p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :</p> <ul style="list-style-type: none"> les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m <p>Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.</p>	<p>Ajout des modalités d'application de la règle, notamment le fait que les débords ne comptent pas jusqu'à 1,2 m.</p> <p>Il est précisé que les reculs sont calculés au nu du mur de la façade.</p>
AUd 7 AUx 7	<p>(...)</p> <p>Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.</p>	<p>Il est uniquement ajouté que les reculs sont calculés au nu du mur de la façade.</p>
UD 7	<p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :</p> <p>les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m</p> <p>les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m</p> <p>La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.</p> <p>Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.</p>	<p>Harmonisation des modalités d'application avec les autres zones mixte induisant la suppression du terme « pergola »</p> <p>Il est précisé que les reculs sont calculés au nu du mur de la façade.</p>
UA 7 UC 7 UI 7	<p>Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.</p> <p>Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égal à la moitié de hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres (avec L : distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et au nu du mur de façade. Avec h : la hauteur au plus haut de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.</p>	<p>La règle est harmonisée avec celle de la zone UB et permet d'introduire un recul proportionnel à la hauteur de la construction.</p> <p>Un schéma est ajouté.</p>

	 <p><i>Schéma illustratif de la règle $D > \text{ou} = H/2$</i></p> <p>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 de retrait sont appréciées lot par lot.</p>	<p>De plus il est ajouté le fait que les règles s'appliquent lot par lot à l'intérieur des lotissements.</p>
UB 7	<p>Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec au minimum 4 m (avec L : la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade et H : la hauteur au faîtage de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.</p> <p>Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égal à la moitié de hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres (avec L : distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et au nu du mur de façade. Avec h : la hauteur au plus haut de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.</p>  <p><i>Schéma illustratif de la règle $D > \text{ou} = H/2$</i></p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'un permis valant division, la règle d'implantation ci dessus s'applique lot par lot. 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 de retrait sont appréciées lot par lot.</p>	<p>L'esprit de la règle est conservé mais elle est reformulée pour faire référence au nu du mur de la façade.</p> <p>Un schéma est ajouté.</p> <p>La règle imposant l'application de la règle « lot par lot » à l'intérieur des lotissements est reformulée.</p>

<p>UD 7</p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative; distance mesurée au nu du mur en tous points du bâtiment.</p> <p>Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égal à la moitié de hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres (avec L : distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et au nu du mur de façade. Avec h : la hauteur au plus haut de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.</p>  <p><i>Schéma illustratif de la règle $D \geq h/2$</i></p> <p>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 de retrait sont appréciées lot par lot.</p>	<p>L'esprit de la règle est conservé mais elle est reformulée pour faire référence au nu du mur de la façade.</p> <p>Un schéma est ajouté.</p> <p>La règle imposant l'application de la règle « lot par lot » à l'intérieur des lotissements est reformulée.</p>
<p>AUb 7</p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (y compris les parties enterrées) au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p>  <p><i>Schéma illustratif de la règle $D \geq h/2$</i></p>	<p>Reformulation de la règle et ajout d'un schéma et mise en cohérence avec les autres zones.</p>
<p>AUd 7</p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative;</p>	<p>Reformulation de la règle et ajout d'un schéma et mise en</p>

	<p>distance mesurée au nu du mur en tous points du bâtiment.</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (y compris les parties enterrées) au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p>  <p><i>Schéma illustratif de la règle $D \geq h/2$</i></p>	<p>cohérence avec les autres zones.</p>
<p>UA 7</p> <p>UC 7</p> <p>UI 7</p> <p>AUb 7</p> <p>AUd 7</p>	<p>Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une mention spéciale est portée au plan de zonage du plan local d'urbanisme.</p> <p>Les constructions annexes, indépendantes des autres bâtiments, dont la hauteur ne dépasse pas 3 m au faitage peuvent être construites jusqu'en limite de parcelle, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage point le plus haut.</p>	<p>Il est précisé qu'il s'agit du plan du PLU.</p> <p>Les règles de recul des différents types d'annexes sont harmonisées pour toutes les zones U et AU mixtes.</p> <p>Le passage à 3,5 m permet de mettre la règle en cohérence avec celle de UB.</p>
UB 7	<p>Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une mention spéciale est portée au plan de zonage du plan local d'urbanisme.</p> <p>Les constructions annexes, indépendantes des autres bâtiments, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage peuvent être construites à 1 mètre de la limite de parcelle, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faitage point le plus haut.</p> <p>Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres.</p>	<p>Il est précisé qu'il s'agit du plan du PLU.</p> <p>Les règles de recul des différents types d'annexes sont harmonisées pour toutes les zones U et AU mixtes.</p> <p>La règle est définie au point le plus haut.</p> <p>Le recul des piscines est mis en cohérence avec les autres zones et pour tenir compte des terrains de plus en plus petits.</p>
UD7	<p>Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une mention spéciale est portée au plan de zonage du plan local d'urbanisme.</p> <p>Les constructions annexes, indépendantes des autres bâtiments, dont la hauteur ne dépasse pas 3 m au faitage peuvent être construites jusqu'en limite de parcelle, à</p>	<p>Il est précisé qu'il s'agit du plan du PLU.</p> <p>Les règles de recul des différents types d'annexes</p>

	<p>condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m.</p> <p><u>De plus, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant • les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel et dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 3,5 mètres au faîtage point le plus haut. • aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci • dans le cas de murs de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives • en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public 	<p>sont harmonisées pour toutes les zones U et AU mixtes.</p> <p>La règle est définie au point le plus haut.</p>
AUd 7	<p>Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une mention spéciale est portée au plan de zonage du plan local d'urbanisme.</p> <p>Les constructions annexes, indépendantes des autres bâtiments, dont la hauteur ne dépasse pas 3 m au faîtage peuvent être construites jusqu'à 1 m de la limite de parcelle.</p> <p><u>De plus, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant • les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel et dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 3,5 mètres au faîtage point le plus haut. • aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci • dans le cas de murs de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers 	<p>Il est précisé qu'il s'agit du plan du PLU.</p> <p>Les règles de recul des différents types d'annexes sont harmonisées pour toutes les zones U et AU mixtes.</p> <p>La règle est définie au point le plus haut.</p>

	<p>devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public. 	
UA 7 UB 7 UC 7 UD 7 UI 7 AUb 7 AUd 7	<p><u>Cas des annexes accolées non closes</u> : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.</p> <p><u>Cas des annexes accolées closes</u> : un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux de la limite de parcelle propriété. La règle du H/2 s'applique.</p> <p><u>Cas des annexes non accolées</u> : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.</p> <p><u>Pour les piscines</u>, un retrait minimal de 2 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.</p>	<p>Les règles de recul des différents types d'annexes sont harmonisées pour toutes les zones U et AU mixtes.</p> <p>Un recul est désormais fixé pour les piscines, qui doivent respecter un retrait d'au moins 2 mètres.</p>
UX 7	<p>Les constructions doivent être implantées avec au minimum 5 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade, à l'exception des. Toutefois les établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie qui doivent être implantés à 10 m des limites séparatives.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 3,5 mètres au faîtage.</p> <p>Les constructions annexes, indépendantes des autres bâtiments, dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 m au point le plus haut peuvent être construites jusqu'à 1 mètre des limites, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m.</p>	<p>Suppression de la modalité d'application puisque la règle a été complétée en début d'article.</p> <p>Harmonisation de la hauteur des annexes avec les autres zones.</p> <p>Ajout d'exceptions pour les annexes.</p>
AUx 7	<p><u>Pour la zone AUX, hors secteur AUXa :</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées avec au minimum 5 m de recul par rapport à la limite séparative, au nu du mur en tous points du bâtiment, à l'exception des établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie qui doivent être implantés à 10 m des limites séparatives.</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec au minimum 3 m de recul par rapport à la limite séparative.</p>	<p>Pour permettre une densification de la zone, le recul est réduit de 5 m à 3 m en zones AUx.</p> <p>La règle plus exigeante est maintenue pour les établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie</p>

Toutefois les établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie doivent être implantés à 10 m des limites séparatives..

Pour le secteur AUXa :

~~Les distances sont mesurées au nu du mur en tous points du bâtiment jusqu'à la limite séparative la plus proche ;~~

~~Les constructions doivent être implantées avec au minimum 3 m de recul par rapport à la limite séparative ;~~

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (y compris les parties enterrées) au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

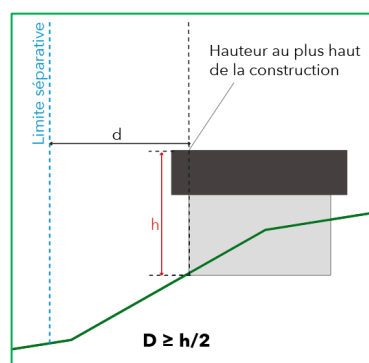


Schéma illustratif de la règle $D > \text{ou} = H/2$

Pour les établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie, les constructions doivent être implantés à 10 m des limites séparatives ;

Le recul de la construction par rapport aux zones UA et UB existantes sera porté à 5m sans dérogation possible. Les annexes, éléments techniques etc.... ne seront pas acceptés dans le prospect de 5m.

Les règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...).

De plus, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Les constructions annexes, indépendantes des autres bâtiments, dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 m au point le plus haut peuvent être construites jusqu'en limite de parcelle, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m.
- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de

En zone AUXa, le recul intègre désormais une proportionnalité par rapport à la hauteur du bâtiment.

Ajout d'exception pour les annexes.

	<p>recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant</p> <ul style="list-style-type: none"> les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel et dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 3,5 mètres au faîtage point le plus haut. aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci dans le cas de murs de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public 	Mise en cohérence des hauteurs d'annexes.
--	---	---

6. Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

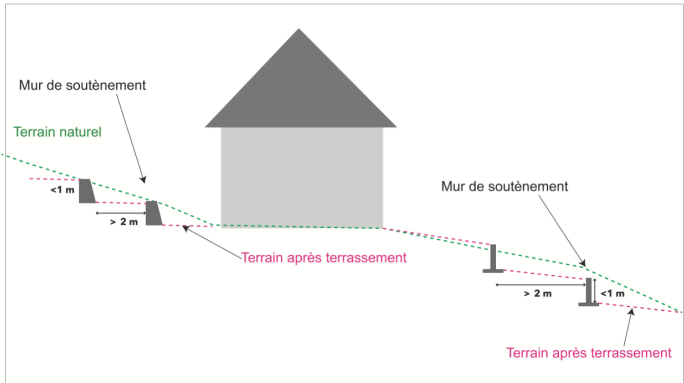
Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°4	Justification
UA 10 UB 10 UC 10 UD 10	<p>Dans les zones d'habitat mixte comprenant des zones pavillonnaires et du bâti dense, les nouveaux projets de construction devront prendre en compte les hauteurs des faîtages des toitures avoisinantes pour assurer une transition progressive entre les bâtis (hors périmètres ORT).</p>	<p>Une règle est introduite pour obliger les porteurs de projet à tenir compte des hauteurs du bâti environnant.</p>
UA 10	<p>En outre, la La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 12 mètres.</p> <p>Lorsqu'il s'agit de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au point le plus haut de la toiture.</p>	<p>Les modalités d'application des règles sont précisées.</p>
UB 10	<p>En outre, la La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 11 mètres.</p> <p>Lorsqu'il s'agit de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au point le plus haut de la toiture.</p>	<p>Les modalités d'application des règles sont précisées.</p>

	La hauteur des annexes non accolées, ainsi que des ouvrages techniques sera limitée à 3,50 mètres au faîtage point le plus haut.	
UC 10	<p>En outre, la La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 15 mètres.</p> <p>Lorsqu'il s'agit de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au point le plus haut de la toiture.</p>	Les modalités d'application des règles sont précisées.
UD 10	<p>En outre, la La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 7 mètres.</p> <p>Lorsqu'il s'agit de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au point le plus haut de la toiture.</p> <p><u>Dans le secteur UD</u>s, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'au faîtage point le plus haut, ne peut excéder 18 mètres.</p>	Les modalités d'application des règles sont précisées.
UI 10	<p>La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 7 mètres.</p> <p>Lorsqu'il s'agit de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres.</p>	<p>Les modalités d'application des règles sont précisées.</p> <p>Les travaux d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt ne sont pas admis en Ui. La règle est supprimée.</p>
UX 10	<p>Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.</p> <p>La hauteur des constructions autorisées doit s'harmoniser avec les constructions avoisinantes dans le cadre desquelles elle s'intègre ; en outre, la La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 15 mètres.</p>	<p>Ajout d'exception pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Ajout d'exception pour les éléments techniques.</p> <p>Ajout d'une clause de prise en compte du bâti environnant.</p> <p>Ajout de modalité d'application de la règle.</p>

AUb 10	La hauteur des constructions autorisées doit s'harmoniser avec les constructions avoisinantes dans le cadre desquelles elle s'intègre ; en outre, la La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 11 mètres.	Ajout d'une clause de prise en compte du bâti environnant. Ajout de modalité d'application de la règle.
AUd 10	<u>Les Cliaoués / Le Prafait</u> La hauteur des constructions autorisées doit s'harmoniser avec les constructions avoisinantes dans le cadre desquelles elle s'intègre ; en outre, la La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 7 mètres. <u>Le Prafait</u> La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ne peut excéder 7 mètres.	Ajout d'une clause de prise en compte du bâti environnant. Ajout de modalité d'application de la règle. Fusion des paragraphes « Cliaoués / Le Prafait » puisque la règle est identique.
AUxa	(...). La hauteur des constructions autorisées doit s'harmoniser avec les constructions avoisinantes dans le cadre desquelles elle s'intègre ; en outre, la La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 15 mètres. <u>Dans le secteur AUXa :</u> La hauteur des constructions autorisées doit s'harmoniser avec les constructions avoisinantes dans le cadre desquelles elle s'intègre ; en outre, la La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'au bas de l'acrotère, ne peut excéder 15 mètres.	Ajout d'une clause de prise en compte du bâti environnant. Ajout de modalité d'application de la règle.

7. Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

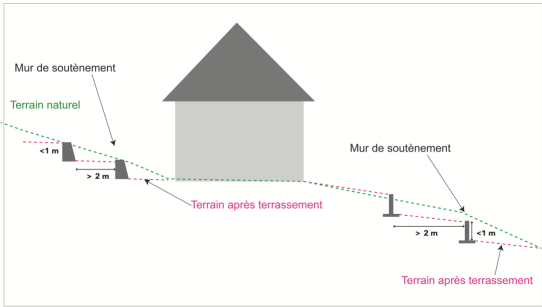
Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°4	Justification
UA 11 UB 11 UC 11 UD 11 UI 11 UX 11 AUb 11 AUd 11	Implantation des constructions L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs. Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.	Ajout de règles pour encadrer l'implantation des constructions, notamment pour demander que les projets d'adapter au terrain et non le contraire.

	<p>L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement.</p> <p>Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.</p>  <p><i>Illustration des murs de soutènement successifs</i></p> <p>Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.</p>	<p>Ce paragraphe encadre également les murs de soutènement et les enrochements.</p> <p>Un schéma est ajouté pour faciliter la compréhension de la règle.</p>
<p>UA 11</p> <p>UB 11</p> <p>UC 11</p> <p>UD 11</p> <p>AUb 11</p>	<p>Les façades</p> <p>Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.</p> <p>Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.</p> <p>Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.</p> <p>Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.</p>	<p>Pour assurer une meilleure insertion architecturale, le règlement précise les modalités d'installation des caissons de volets roulants et des blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur.</p>
UI 11	<p>(...)</p> <p>30% de la façade de la construction principale sera habillée de bois et/ou de pierre.</p>	<p>S'agissant d'un hameau ancien (hameau de Neyrolles en zone UI), il est ajouté une règle qui exige un habillage bois ou pierre sur au moins 30% des façades.</p>
UX 11	<p>Dans les cas d'utilisation de matériaux ayant l'aspect de la tôle, ceux-ci devront être pré-peints ou pré-laqués.</p>	<p>Il est rappelé que l'utilisation d'imitations de matériaux et l'emploi à nu des matériaux</p>

	<p>Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.</p> <p>Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.</p> <p>Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.</p>	<p>destinés à être enduits est interdite.</p> <p>Pour assurer une meilleure insertion architecturale, le règlement précise les modalités d'installation des caissons de volets roulants et des blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur.</p>
UA 11 UB 11 UC 11 AUb 11	<p>Les toitures</p> <p>Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate.</p> <p>Les toitures auront 2 pans minimum affectés d'une pente comprise entre 40% et 60%.</p> <p>Les toitures deux pans minimums sont autorisées avec une pente maximum de 70%.</p> <p>Les toitures des constructions annexes ne sont pas réglementées.</p> <p>Les toitures plates sont autorisées sur l'ensemble des constructions.</p>	<p>Le règlement est précisé concernant les pentes de toitures. La pente de toit devra être d'au maximum 70 % pour tenir compte de l'architecture traditionnelle et de la majorité des pentes de toit observées.</p> <p>Il est ajouté que les toitures des annexes ne sont pas réglementées et que les toitures plates sont admises.</p>
UD 11	<p>Les toitures</p> <p>Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate.</p> <p><u>Dans la zone UD, sauf UD's :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — Les toitures auront 2 pans minimum affecté d'une pente comprise entre 40 % et 60 %. - Les toitures deux pans minimums sont autorisées avec une pente maximum de 70%. - Les toitures des constructions annexes ne sont pas réglementées. - Les toitures plates sont autorisées sur l'ensemble des constructions. <p><u>De plus, dans le secteur UD's :</u> les toitures terrasses ou à un pan peuvent être admises.</p>	<p>Le règlement est précisé concernant les pentes de toitures. La pente de toit devra être d'au maximum 70 % pour tenir compte de l'architecture traditionnelle et de la majorité des pentes de toit observées.</p> <p>Il est ajouté que les toitures des annexes ne sont pas réglementées et que les toitures plates sont admises.</p> <p>Le terme « toiture terrasse » est supprimé pour UD's puisque les toitures plates sont désormais admises en UD.</p>
UI 11	<p>Les toitures</p> <p>Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate.</p> <p>Les toitures auront 2 pans minimum affecté d'une pente comprise entre 40 % et 60 %.</p> <p>Les toitures du bâtiment principal auront deux pans exigés avec une pente minimum de 40% comprenant obligatoirement des croupes.</p>	<p>S'agissant d'un hameau ancien (hameau de Neyrolles) avec des constructions traditionnelles la pente des toits sera d'au moins 40%.</p> <p>Il est ajouté que les toitures des annexes ne sont pas réglementées car elles représentent des petits volumes.</p>

	<p>Les toitures des constructions annexes ne sont pas réglementées.</p> <p>Les toitures plates sont autorisées uniquement sur les constructions annexes, dépendances hors logement ou les toitures terrasses.</p>	<p>Par contre les toitures plates sont plus fortement encadrées que dans les autres zones.</p>
<p>UA 11</p> <p>UB 11</p> <p>UC 11</p> <p>UD 11</p> <p>UI 11</p> <p>AUb 11</p>	<p>Les clôtures</p> <p>La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.</p> <p>Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m 1,80 m maximum pourront être constitués soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 0,60m sont interdits ; toutefois des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.</p> <p>Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entreposage existants pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.</p> <p>Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.</p>	<p>Les modalités de calcul de la règle sont ajoutées.</p> <p>La hauteur maximum des clôtures est relevée à 1,80 m au lieu de 1,50 m pour permettre de préserver l'intimité des jardins d'agrément.</p> <p>Toutefois il est précisé que les murs pleins sont limités à 0,60 m sauf s'ils répondent à des impératifs de sécurité ou de prise en compte des nuisances. Dans ce cas, les murs pleins de plus de 0,60 m ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des véhicules.</p> <p>Enfin il est précisé que les brises-vues sont interdits.</p>
UX 11	<p>Les clôtures</p> <p>La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages à larges mailles d'une hauteur ne dépassant pas 2 mètres avec tolérance d'un mur bahut de 0,20 m de hauteur. Elles pourront être doublées d'une haie vive ou recouvertes de plantes grimpantes.</p> <p>Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.</p> <p>Les portails doivent être de conception architecturée. Les portails seront en harmonie avec la clôture réalisée et avec la construction.</p> <p>Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.</p>	<p>Les modalités de calcul de la règle sont ajoutées.</p> <p>Il est précisé que les clôtures pleines pleines sont admises si elles répondent à des impératifs de sécurité ou de prise en compte des nuisances.</p> <p>Les portails doivent avoir un traitement et un aspect en cohérence avec la clôture.</p> <p>Enfin il est précisé que les brises-vues sont interdits.</p>
AUd 11	<p>Les Cliaoués</p> <p>(...)</p>	<p>Les ajouts fait dans les autres zones concernant les</p>

	<p>11.2 - Matériaux</p> <p>(...)</p> <p>Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.</p> <p>Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.</p> <p>(...)</p> <p>11.5 - Clôtures</p> <p>La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.</p> <p>Elles devront être implantées sur les limites.</p> <p>D'une hauteur ne dépassant pas 1,50 m 1,80 m, elles seront constituées d'un mur bahut de 60cm et d'une clôture rigide de couleur grise de préférence doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 1,50 m.</p> <p>Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.</p> <p>(...)</p> <p><u>Le Prafait</u></p> <p>(...)</p> <p>11.1 - Les façades</p> <p>(...)</p> <p>Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.</p> <p>Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.</p> <p>(...)</p> <p>11.3 - Les clôtures</p> <p>La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.</p> <p>Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m 1,80 m maximum pourront être constitués soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 0,60m sont interdits ; toutefois des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.</p>	<p>matériaux et les clôtures sont répercutés en AUd.</p>
--	--	--

	Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.	
AUx	<p>(...).</p> <p>Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.</p> <p>Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.</p>  <p><i>Illustration des murs de soutènement successifs</i></p> <p>Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.</p> <p><u>Dans le secteur AUXa</u> : Les toitures seront plates et partiellement végétalisées.</p> <p>Dans les cas d'utilisation de matériaux ayant l'aspect de la tôle, ceux-ci devront être pré-peints ou pré-laqués.</p> <p>Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.</p> <p>Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.</p> <p>Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.</p> <p>La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.</p> <p>(...)</p> <p>Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.</p>	<p>Ajout de dispositions concernant l'implantation des constructions.</p> <p>Report es interdictions faites dans les autres zones concernant les caissons de volets roulants et les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur.</p> <p>Ajout des conditions de sécurité pour la réalisation de clôtures pleines.</p>

	<p>Les portails seront en harmonie avec la clôture réalisée et avec la construction.</p> <p>Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.</p>	Interdiction des brises-vues.
--	---	-------------------------------

8. Article 12 - LE STATIONNEMENT

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°4	Justification
UA 12 UB 12 UC 12 UD 12 AUb 12	<p>Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination d'habitations, <u>pour les constructions nouvelles ou en cas de créations de logements dans une construction existante :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement par logement de moins de 20 m² de SP 1,5 place de stationnement pour logement de moins de 40 m² de SP 2 places de stationnement par logement de moins de 60 m² de SP 2,5 places de stationnement par logement de moins de 80 m² de SP 3 places de stationnement par logement de plus de 80 m² de SP et plus dont une intégrée à la construction, couverte et fermée. <p>Pour les opérations nouvelles de 4 logements ou plus, en plus des places affectées aux logements, il est exigé au moins 1 place visiteur par tranche de 4 logements.</p>	<p>Il est précisé que la règle de stationnement s'applique pour les constructions nouvelles ou en cas de création de logements dans une construction existante.</p> <p>Les ratios de place de stationnement sont simplifiés.</p> <p>On ajoute une règle demandant des places de stationnement pour les visiteurs.</p>
UI 11	<p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> d'habitations : 2 places de stationnement par logement dont 1 intégré à la construction. de salles de restaurant : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle. de bureaux et de services : 1 place par 40 m² de SP pour les constructions à usage d'activité économique. <p>Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination d'habitations, <u>pour les constructions nouvelles ou en cas de créations de logements dans une construction existante :</u> 2 places de stationnement par logement dont 1 intégré à la construction.</p>	<p>La règle est simplifiée et ne traite désormais que des logements, seule destination admise en UI.</p>

	Dans le cas de logements locatifs financés par les prêts aidés de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.	
UA 12 UB 12 UC 12 AUb 12	Si l'application de calcul pour le nombre global de stationnement conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche. Pour chaque opération le nombre global de stationnement minimum ne pourra pas être inférieur à 2 places par logement. La dimension d'une place de stationnement ne pourra pas être inférieure à 2,50 m X par 5,00 m soit 12,50 m². (...)	La règle de l'arrondi est supprimée. Sans précision c'est la règle de l'arrondi mathématique qui s'applique. La règle de nombre de place global est supprimé.
UA 12 UD 12 AUb 12	Pour toutes constructions à destination : <ul style="list-style-type: none"> • <u>d'hôtel et de salles de restaurant</u> : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle. • <u>de commerce</u> : l'aire de stationnement doit représenter au minimum 50 % de la surface de vente pour des surfaces égales et inférieures à 50 m² et 100 % pour des surfaces de vente supérieures à 50 m². 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente. Pour le calcul des emprises des aires de stationnements, il sera retenu une surface de 25 m² par place compte tenu de la surface nécessaire aux voies de circulation. En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDEC CDAC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la SP des bâtiments affectés aux commerces. • <u>de bureaux et de services</u> : 1 place par 40 m² de SP pour les constructions à usage d'activité économique. 	La règle est simplifiée en ce qui concerne les commerces ; le règlement reprend le ratio classique de 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente. Les modalités de calcul des emprises des aires de stationnement sont ajoutées en cohérence avec la zone UB. Le sigle CDEC est remplacé par CDAC, Commission Départementale d'Aménagement Commercial.
UB 12 UC 12	Pour toutes constructions à destination : <ul style="list-style-type: none"> • <u>d'hôtel et de salles de restaurant</u> : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle • <u>de commerce</u> : l'aire de stationnement doit représenter au minimum 50 % de la surface de vente pour des surfaces égales et inférieures à 50 m² et 100 % pour des surfaces de vente supérieures à 50 m². 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente. Pour le calcul du nombre des emprises des aires de stationnements, il sera retenu une surface de 25 m² par place compte tenu de la surface nécessaire aux voies de circulation. 	La règle est simplifiée en ce qui concerne les commerces ; le règlement reprend le ratio classique de 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente. Les modalités de calcul des aires de stationnement font

	<p>En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDEC CDAC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la SP des bâtiments affectés aux commerces.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>de bureaux et de services</u> : 1 place par 40 m² de SP pour les constructions à usage d'activité économique. 	<p>référence à une emprise et non à un nombre de places.</p> <p>Le sigle CDEC est remplacé par CDAC, Commission Départementale d'Aménagement Commercial.</p>
UA 12 UB 12 UC 12 UD 12	<p>(...)</p> <p>Par ailleurs, en cas de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, il sera exigé 1 place par 40 m² de SP.</p> <p>(...)</p>	<p>Le terme entrepôt est supprimé car cette destination est interdite et les extensions de ce type de bâtiments ne sont pas souhaitées.</p>
UD 12	<p>Dans le cas d'équipements publics, le nombre de places de stationnement, évalué en tenant compte, le cas échéant, des emplacements publics situés à proximité, devra satisfaire au besoin de la construction,</p>	<p>La règle relative au stationnement des équipements publics est supprimé puisque les équipements publics sont désormais interdits en zone UD.</p>
UX 12	<p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.</p> <p>Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.</p> <p>L'aire de stationnement devra être au moins égale à la moitié de la surface de plancher de la construction pour les constructions admises dans la zone à l'exception des constructions dont l'usage est cité ci-après.</p> <p>En effet, pour toutes destinations à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>D'hôtel et de salle de restaurant</u> : Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle • <u>De commerce</u> : la superficie des aires de stationnement devra être au moins égale à 100% de la surface de vente des bâtiments commerciaux projetés. <p>En outre, pour les commerces soumis à CDAC dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 01/01/2016, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne peut excéder 100% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.</p>	<p>Ajout des dimensions des places de stationnement et de l'obligation de réaliser des places pour les personnes à mobilité réduite.</p> <p>Suppression des règles pour les commerces soumis à CDAC.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • <u>De bureaux et de services</u> : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité économique. • <u>En cas de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt</u>, il sera exigé une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher. <p>La règle applicable aux autres types de constructions autorisées est celle à laquelle la construction est la plus directement assimilable.</p> <p>Les aires de stationnement pourront être entourées d'écrans de verdure de manière à masquer la vue des véhicules.</p>	<p>Il n'est pas utile d'augmenter le nombre de place de stationnement en cas d'extension d'un entrepôt car il s'agit de stockage.</p>
AUd 12	<p>(...)</p> <p><u>Le Prafait</u></p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Les stationnements, hors garage, seront établis hors clôture et portail.</p> <p>Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions <u>nouvelles ou en cas de créations de logements dans une construction existante</u> à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>d'habitation</u> : 2 places de stationnement par logement dont 1 intégrée à la construction. • <u>d'hôtel et de salles de restaurant</u> : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle. • de commerce : l'aire de stationnement doit représenter au minimum 50 % de la surface de vente pour des surfaces égales et inférieures à 50 m² et 100 % pour des surfaces de vente supérieures à 50 m². <p>Pour le calcul des emprises des aires de stationnements, il sera retenu une surface de 25 m² par place compte tenu de la surface nécessaire aux voies de circulation.</p> <p>En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la GDEC CDAC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la SP des bâtiments affectés aux commerces.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>de bureaux et de services</u> : 1 place par 40 m² de SP pour les constructions à usage d'activité économique. <p>Par ailleurs, en cas de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, il sera exigé 1 place par 40 m² de SP.(...)</p>	<p>Les évolutions faites dans les autres zones notamment UD sont répercutées en AUd.</p>

	Pour les opérations nouvelles de 4 logements de plus : En plus des places affectées aux logements, il est exigé au moins 1 place visiteur par tranche de 4 logements.	
--	---	--

9. Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°4	Justification
UA 13	Les espaces libres de tout aménagement ou construction existants , devront être aménagés en espaces verts pour au moins 10 % 20 % de la surface du terrain.	L'exigence d'espaces verts est portée à 20% pour tout projet.
UB 13	Les espaces libres de tout aménagement ou construction existants , devront être aménagés en espaces verts pour au moins 20 % de la surface du terrain déduite des aires de stationnement de surface et des voies d'accès aux constructions.	Harmonisation de la formulation de la règle avec la zone UA.
UC 13 AUb 12	Les espaces libres de tout aménagement ou construction existants devront être aménagés en espaces verts pour au moins 10 % de la surface du terrain.	Précision de la règle en indiquant qu'elle s'applique aux espaces libres existants.
UD 13 UI 13	Les espaces libres de tout aménagement ou construction existants ou ne concernant pas du logement , devront être aménagés en espaces verts pour au moins 10 % de la surface du terrain.	Précision de la règle en indiquant qu'elle s'applique aux espaces libres existants et aux espaces libres projets hors logements.
UA 13 UB 13 UC 13 UI 13 AUb 13	<p>Pour toute opération conduisant à la création d'un logement minimum, 30% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts (hors périmètre d'ORT). Dans ces espaces verts, au moins 20% doivent être des espaces verts de pleine terre.</p> <p>Les aires de stationnement pourront devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.</p> <p>Les plantations de haies vives le long des limites du terrain pourront reprendre les caractéristiques des haies traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur telles le laurier tin, le viorne orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, le buddleia...</p>	<p>De plus il est ajouté une disposition qui impose de réaliser 30% espaces verts pour tout projet induisant la création d'au moins 1 logement. Cette règle ne s'appliquera pas dans le périmètre d'ORT.</p> <p>La plantation d'arbres de haute tige dans les aires de stationnement devient obligatoire pour lutter contre les îlots de chaleur.</p> <p>Les dispositions relatives aux haies vives sont supprimées.</p>
UD 13	<p>Pour toute opération conduisant à la création d'un logement minimum, 30% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts. Dans ces espaces verts, au moins 20% doivent être des espaces verts de pleine terre.</p> <p>En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.</p>	<p>De plus il est ajouté une disposition qui impose de réaliser 30% espaces verts pour tout projet induisant la création d'au moins 1 logement. Cette règle ne s'appliquera pas dans le périmètre d'ORT.</p> <p>La plantation d'arbres dans les aires de stationnement</p>

	<p><u>Dans le secteur UD_s</u>, au moins la moitié des places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.</p> <p>Les aires de stationnement pourront devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement et rassemblés en bosquets.</p> <p>Les plantations de haies vives le long des limites du terrain pourront reprendre les caractéristiques des haies bocagères traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur telles le laurier tin, le viorne orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, ...</p> <p>Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.</p> <p>(...)</p>	<p>devient obligatoire pour lutter contre les ilots de chaleur.</p> <p>Les dispositions relatives aux haies vives sont supprimées.</p>
UX 13	<p>Les espaces libres de tout aménagement ou construction devront être aménagés en espaces verts pour au moins 20 % de la surface du terrain.</p> <p>En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.</p> <p>Les aires de stationnement pourront devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.</p> <p>Les plantations de haies vives le long des limites du terrain pourront reprendre les caractéristiques des haies bocagères traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur telles le laurier tin, le viorne orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, ...</p>	<p>il est ajouté une disposition qui impose de traiter en espaces verts, tous les espaces libres lors d'une opération de construction pour améliorer le traitement paysager des zones d'activités et participer à la lutte contre les ilots de chaleur.</p> <p>La plantation d'arbres dans les aires de stationnement devient obligatoire pour lutter contre les ilots de chaleur.</p> <p>Les dispositions relatives aux haies vives sont supprimées.</p>
AUd 13	<p>Pour toute opération conduisant à la création d'un logement minimum, 30% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts (hors périmètre d'ORT). Dans ces espaces verts, au moins 20% doivent être des espaces verts de pleine terre</p> <p><u>Les Cliaoués</u></p> <p>13.1 - chaque lot devra comporter au minimum un arbre à moyen ou grand développement par tranche de 100 m² de terrain.</p> <p>13.2- l'espace disponible hors emprise du bâtiment, de l'accès, des stationnements et des espaces de manœuvre des véhicules dans la parcelle, devra être planté et engazonné.</p>	<p>Il est ajouté une disposition qui impose de réaliser 30% espaces verts pour tout projet induisant la création d'au moins 1 logement. Cette règle ne s'appliquera pas dans le périmètre d'ORT.</p> <p>La plantation d'arbres de haute tige dans les aires de stationnement devient obligatoire pour lutter contre les ilots de chaleur.</p>

	<p>13.3 - Dispositions propres à la mise en œuvre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dans la bande d'inconstructibilité un rideau d'arbres de haute tige sera mis en œuvre.</p> <p>13.4 - des dispositions devront être prises pour préserver au maximum la zone humide existante et compenser sa réduction le cas échéant. Toute réduction de la zone humide expertisée devra être compensée en priorité dans la zone UD voisine, et en 2nde intention dans le secteur Nczh, si la compensation n'est pas intégrale dans le secteur UD.</p> <p>13.5 - Au moins la moitié des places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables</p> <p>13.6 - Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.</p> <p>Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.</p> <p><u>Le Prafait</u></p> <p>Les espaces libres de tout aménagement ou construction devront être aménagés en espaces verts pour au moins 10 % de la surface du terrain.</p> <p>Les aires de stationnement pourront devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.</p> <p>Les plantations de haies vives le long des limites du terrain pourront reprendre les caractéristiques des haies traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur telles le laurier-tin, le viome-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, ...</p>	
--	--	--



10. Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL


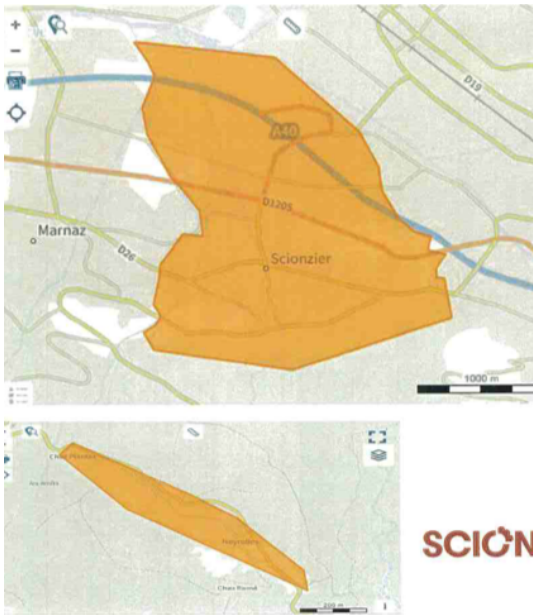
Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°4	Justification
UC 14	<p>Le COS des constructions à usage d'habitation est limité à 0,60 ; pour toutes les autres constructions, le COS n'est pas réglementé.</p> <p>Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagement des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.</p>	Suppression de la règle du COS devenue illégale depuis la promulgation de la loi ALUR en 2014.

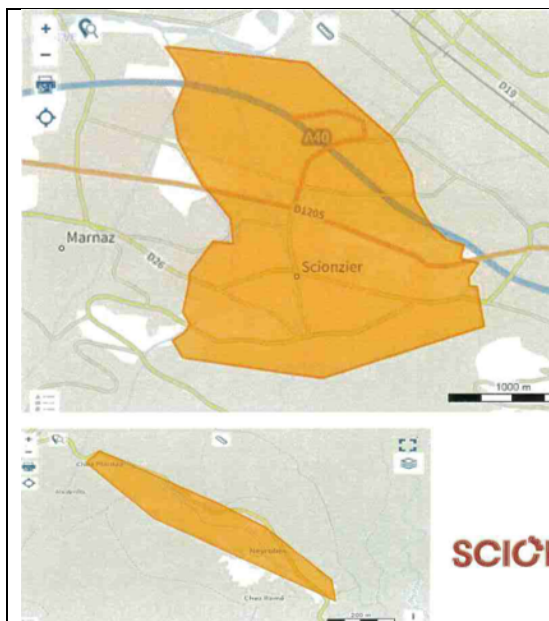
	Sans objet.	
UI 14	<p>Le COS des constructions à usage d'habitation est limité à 0,18 ; pour toutes les autres constructions, le COS n'est pas réglementé.</p> <p>Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.</p> <p>Sans objet.</p>	Suppression de la règle du COS devenue illégale depuis la promulgation de la loi ALUR en 2014.
AUb 14	<p>Le COS des constructions à usage d'habitation est limité à 0,40 ; pour toutes les autres constructions, le COS n'est pas réglementé.</p> <p>Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.</p> <p>Sans objet.</p>	Suppression de la règle du COS devenue illégale depuis la promulgation de la loi ALUR en 2014.

11. Prise en compte des zones d'accélération des énergies renouvelables

Dans sa délibération en date du 27 mars 2024, le conseil municipal de Scionzier a défini les zones d'accélération des énergies renouvelable. Des zones ont été définie par type d'énergie renouvelable et il convient désormais de mettre le PLU en compatibilité avec ces choix.

Type d'énergie renouvelable	Analyse du PLU et évolution à apporter au PLU
<p>Hydroélectricité sur le Foron</p> 	<p>Le secteur concerné se situe en zone N du PLU. La zone N autorise les équipements publics de superstructures ou d'infrastructures indispensables. Ainsi le PLU est compatible.</p>
<p>Hydroélectricité sur la ressource en eau potable</p> 	<p>Le réservoir AEP concerné se situe en zone AUxa du PLU qui autorise les équipements publics. Le PLU est compatible avec cette ZAEnR.</p> <p>Il n'y a pas lieu de modifier le PLU.</p> <p>Notons d'ailleurs que cette source d'énergie renouvelable est déjà mise en œuvre sur le site depuis longtemps. En effet un arrêté préfectoral du 3 juillet 2001 autorisait la production d'énergie hydraulique sur la conduite d'eau brute issue de la source du Blond. Un arrêté préfectoral n°DDT-2022-1289 du 28 septembre 2022 définit des prescriptions complémentaires pour la</p>

	<p>production d'énergie hydraulique sur la conduite d'eau brute issue de la source du Blond.</p> <p>Cet arrêté préfectoral considère bien que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ce turbinage n'entraîne pas de risque non maîtrisé de dégradation de la qualité de l'eau ou d'interférence avec la distribution d'eau potable ; - les eaux turbinées sont destinées intégralement à la production d'eau potable et que l'exploitation hydroélectrique n'entraîne pas de différence de prélèvement de la ressource.
<p>Hydroélectricité sur l'Arve</p> 	<p>Ce secteur se situe en partie sur la commune de Thyez et en zone N du PLU de Scionzier qui autorise les équipements publics de superstructures ou d'infrastructures indispensables. Le PLU compatible avec cette ZAE nR.</p>
<p>Géothermie de surface</p> 	<p>Ce type d'installation est admis dans les zones U et AU puisque la présente modification simplifiée prévoit d'ajouter la règle suivante :</p> <p>Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.</p>
Réseau de chaleur existant	<p>S'agissant de réseaux en souterrain, aucune disposition du PLU ne s'oppose à ce type de réseau.</p>
Panneaux solaires thermiques / photovoltaïques	<p>Le règlement est muet sur le sujet. Il convient de compléter l'article 11 relatif aux aspects extérieurs pour encadrer ces installations.</p> <p>Ajout au règlement dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, UI, UX, AUb, AUd, AUx :</p>



Conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques

En toiture :

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis en toiture tant sur les bâtiments principaux que sur les extensions ou annexes. Il n'est pas défini de surface maximum.
- Les panneaux doivent être regroupés en nappe, ou en alignement.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture doivent respecter la pente générale du toit. L'installation en surimposition est admise mais toutes les dispositions doivent être mises en œuvre pour limiter la surépaisseur.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis sur les toitures terrasses ou plates, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent avoir un aspect non réfléchissant.

En façade :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade, y compris tout élément composant la façade.

Au sol :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, notamment les trackers solaires et les dispositifs « plug and play » est admis au sol à condition que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Sur les murs de soutènement ou de clôtures :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les murs de soutènement ou de clôtures.

Sur les talus :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les talus.

Ajout au règlement dans **les zones UR :**

Conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques

En toiture :

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis en toiture tant sur les

	<p>bâtiments principaux que sur les extensions ou annexes. Il n'est pas défini de surface maximum.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les panneaux doivent être regroupés en nappe, ou en alignement. • Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture doivent respecter la pente générale du toit. L'installation en surimposition est admise mais toutes les dispositions doivent être mis en œuvre pour limiter la surépaisseur. • Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis sur les toitures terrasses ou plates, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère. • Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent avoir un aspect non réfléchissant. <p><u>En façade :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade, y compris tout élément composant la façade. <p><u>Au sol :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, notamment les trackers solaires et les dispositifs « plug and play » est interdit au sol. • L'installation d'ombrières équipées de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est admise. <p><u>Sur les murs de soutènement ou de clôtures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les murs de soutènement ou de clôtures. <p><u>Sur les talus :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les talus.
--	---

12. Création d'un lexique

Un lexique par ordre alphabétique a été ajouté pour définir les notions nécessitant des explications ou pour les nouvelles notions introduites dans le règlement :

Annexe : Construction secondaire de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale sans disposer d'accès directs depuis la construction principale.

La construction ne peut être à usage d'habitation ou d'hébergement.

Les vérandas et sas d'entrées ne constituent pas une annexe au sens de cette définition.

Espaces verts de pleine terre : Les espaces verts de pleine terre sont des surfaces végétalisées non couvertes, non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts. Ils doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

Logement locatif social pérenne : Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Logements en accession sociale pérenne : Ce sont les logements dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique. Il s'agit en particulier des logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Logement social pérenne : Le terme regroupe le logement locatif social pérenne et le logement en accession sociale pérenne.

Soutènement : Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, à contenir, à contrebuter, à s'opposer à des poussées. Le mur de soutènement est celui qui s'oppose à la poussée latérale des masses de terre d'un remblai, d'une terrasse.

IV. CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

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

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un bordereau des pièces
- Du règlement avec les propositions de modifications

Pour la mise à disposition du public, il sera complété :

- Des courriers des personnes publiques, suite à la notification du projet, le cas échéant
- De la décision de la MRAE quant à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale suite à l'examen au cas par cas.
- Des délibérations du conseil municipal (soumission ou non à évaluation environnementale et modalité de mise à disposition)