

Source orthophoto : <http://www.geoportail-des-savoie.org>

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SILLINGY

Modification n°3

Notice

**DOCUMENT DE CONSULTATION DE LA MISSION REGIONALE
D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) ET DES
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

Document en date du 13 décembre 2022



Le Maire,
Yvan Sonnerat

Réf. : 22-088

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
1 EVOLUTIONS DU REGLEMENT.....	5
1.1 Motivations des évolutions	5
1.1.1 Mention de la nécessaire prise en compte des emplacements réservés dans le règlement	5
1.1.2 Obligation de respect de certaines règles par les constructions existantes lors de la division de terrain.....	5
1.1.3 Article 7 – Evolution de la distance d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	5
1.1.4 Article 8 – Instauration d’une distance minimale entre un bâtiment principal et ses annexes	5
1.1.5 Article 11 – Encadrement de l’aspect des enrochements.....	6
1.1.6 Articles 1 et 2 des zones économiques (Ux) – Evolution de la règle du logement de fonction	6
1.1.7 Article 2 des zones Agricoles – Evolution de la règle du logement de fonction des exploitations agricoles.....	6
1.2 Evolutions du règlement	7
2 EVOLUTIONS DU ZONAGE	31
2.1 Mise à jour des zones A urbaniser	31
2.1.1 Motivations des évolutions	31
2.1.2 Evolutions du zonage.....	31
2.1.3 Evolutions des OAP.....	31
2.2 Mise à jour des emplacements réservés	38
2.3 Reprise du zonage suite au remaniement cadastral	50
3 SUPPRESSION DE LA SERVITUDE DE GEL SUR LE SECTEUR DE LA COMBE	54
3.1 Motivations des évolutions	54
3.2 Evolution des pièces du PLU.....	54
3.2.1 Evolutions des OAP.....	54
3.2.2 Evolutions du zonage.....	63
3.2.3 Evolutions du règlement	66
4 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L’ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L’ACTIVITE AGRICOLE ET LES RISQUES	68
4.1 Incidences sur les objectifs de conservation d’un site Natura 2000	68
4.2 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.....	68
4.3 Incidences sur le paysage	68
4.4 Incidences sur l’activité agricole	68
4.5 Prise en compte des risques naturels.....	68
5 COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L’URBANISME	69
6 TABLEAU DES SURFACES	70

INTRODUCTION

Historique de l'évolution du PLU de la commune de Sillingy

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sillingy a été approuvé le 18 octobre 2013. Il a, depuis, fait l'objet des évolutions suivantes :

- modification simplifiée n°1, approuvée le 12 septembre 2016
- mise en compatibilité avec le projet d'aire d'accueil des gens du voyage de la Communauté de Communes de Fier & Usses, approuvée le 09 juillet 2018
- modification n°1, approuvée le 09 juillet 2018
- mise en compatibilité avec le projet de logements sociaux au lieu-dit « Sur le Moulin », approuvée le 1^{er} juillet 2019
- modification n°2 approuvée le 16 décembre 2019
- modification simplifiée n°2 approuvée le 18 juillet 2022.

La présente modification est donc la troisième.

Objets de la modification

La commune de Sillingy souhaite faire évoluer le PLU sur les points suivants :

- Règlement :
 - Articles 6, 7, 9 et 12 : préciser l'obligation de respect des règles de reculs, d'emprise au sol et de stationnement pour les constructions existantes lors des divisions de terrain
 - Article 7 : faire évoluer la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Article 8 : imposer une distance minimale de 2 mètres entre un bâtiment principal et ses annexes
 - Article 2 des zones Agricoles : revoir la règle du logement de fonction des exploitations agricoles selon la doctrine de la CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
 - Articles 1 et 2 des zones économiques (Ux) : interdire les logements, y compris le logement de fonction
 - Article 11 : préciser l'aspect des enrochements
- Zonage :
 - Supprimer les OAP devenues inutiles et reclasser les terrains en zone urbaine correspondante : 2 OAP concernées (Le Chêne, Pré du Parchet).
 - Supprimer les emplacements réservés devenus inutiles, revoir le périmètre de certains et en créer de nouveaux
 - Supprimer la servitude de gel sur le secteur de La Combe, rédiger une OAP et adapter le zonage en conséquence
 - Corriger des décalages informatiques (erreurs matérielles) sur le zonage apparus suite au remaniement cadastral sur certains secteurs

Commune de Sillingy – modification n°3

- Orientations d'aménagement et de programmation
 - Mettre à jour le document en fonction des évolutions du zonage
 - Rédiger une OAP sur le secteur de La Combe

Ces éléments ne conduisent pas à

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté

Par conséquent, la procédure mise en œuvre sera une modification, ainsi que le prévoient les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Principaux articles du code de l'urbanisme concernés

Article L.153-36

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.

Pour information, article L.153-31

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

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

Article L.153-37

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.

Commune de Sillingy – modification n°3

Article L.153-40

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 L.153-40-1

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

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

Modification

Article L.153-41

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

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

Article L.153-42 : non concerné

Article L.153-43

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

L.153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

1 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

1.1 MOTIVATIONS DES EVOLUTIONS

1.1.1 Mention de la nécessaire prise en compte des emplacements réservés dans le règlement

L'article 6 « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ou plusieurs d'entre elles » des dispositions générales est complété avec la mention et la liste des emplacements réservés, pour rappeler leur existence et les conséquences sur l'usage des sols.

1.1.2 Obligation de respect de certaines règles par les constructions existantes lors de la division de terrain

La commune recense de plus en plus de divisions foncières sur son territoire, avec la séparation de la maison principale du reste du terrain, qui est ensuite divisé, si sa surface le permet, en plusieurs lots à construire. Or, la forme urbaine et la densité qui en résultent ne sont pas toujours adaptées au contexte communal. Les habitations existantes perdent parfois leurs stationnements, se retrouvent avec des voies passant au ras des murs,... La qualité de vie des habitants (ensoleillement, intimité et possibilités de stationnement), mais aussi l'esthétique et la forme urbaine du quartier s'en trouvent affectées.

La modification a donc pour objet de rappeler que, en cas de division du terrain, une construction existante doit rester conforme avec les règles de recul (article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), d'emprise au sol (article 9 – emprise au sol) et de stationnement (article 12 – aires de stationnement).

Cette évolution s'applique à toutes les zones destinées à l'habitat (Ua, Ub, Uc et indirectement aux zones AU correspondantes) et aux zones destinées aux activités économiques (Ux, Ux-bca et Ux-bc et indirectement aux zones AU correspondantes).

1.1.3 Article 7 – Evolution de la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de conserver les caractéristiques de son tissu urbain, la commune souhaite porter la distance minimale d'implantation des constructions à 5 mètres au lieu des 4 mètres actuellement en vigueur. Il sera précisé que l'article ne s'applique pas en cas de constructions jumelées.

Cette évolution s'applique aux zones Ub et Uc.

Elle a pour conséquence de faciliter la conservation d'espaces non bâtis, c'est-à-dire d'espaces verts dans les zones d'habitat, ce qui contribue à la qualité du cadre de vie et à la préservation de la forme urbaine du secteur considéré.

1.1.4 Article 8 – Instauration d'une distance minimale entre un bâtiment principal et ses annexes

L'implantation à trop grande proximité d'une annexe à l'habitation n'est pas toujours esthétique et nuit donc à l'intégration paysagère et urbaine du projet. L'évolution du PLU a donc pour objet d'imposer une distance minimale entre le bâtiment principal et ses annexes. Cette distance minimale

participe à la conservation de la forme urbaine, en évitant que la construction principale donne l'impression visuelle d'une implantation proche de la limite séparative.

La distance prévue est de 1 mètre au minimum en tout point de la construction et de 2 mètres au nu du mur ; cette distinction se justifie pour la bonne gestion des constructions avec toiture plate sans débords.

Une exception est néanmoins admise pour les pergolas sur terrasse qui, vu leur conception et fonction, ne peuvent se situer à distance de la construction principale. La définition de la pergola est précisée.

Est ainsi modifié l'article 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété des zones Ua, Ub, Uc et Ah.

1.1.5 Article 11 – Encadrement de l'aspect des enrochements

L'aspect des enrochements utilisés comme ouvrage de soutènement ou de maintien de remblais est réglementé, afin d'en assurer une meilleure insertion paysagère.

Cette évolution porte sur les zones Ua, Ub, Uc, Ux (et les zones AU dont le règlement en découle) et les zones A et N.

1.1.6 Articles 1 et 2 des zones économiques (Ux) – Evolution de la règle du logement de fonction

Afin de pérenniser la vocation économique des zones dédiées, le logement de fonction est interdit. Cette mesure a également pour objectif d'éviter le détournement de la règle et le conflit d'usage.

1.1.7 Article 2 des zones Agricoles – Evolution de la règle du logement de fonction des exploitations agricoles

Afin de pérenniser la vocation agricole de la zone, la surface du logement de fonction de l'exploitation agricole est ramenée à 80 m². Ce logement de fonction est également soumis à la condition que la présence humaine permanente soit nécessaire à l'exploitation. Ainsi, la règle est mise en conformité avec la doctrine de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

1.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

Les évolutions de la présente modification n°3 sont en rouge.

Règlement actuel – Dispositions générales	
Article 6 – Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ou plusieurs d'entre elles	Ajout d'un nouveau point
	6.10 Prise en compte des emplacements réservés
	Les emplacements réservés sont repérés et répertoriés au plan de zonage ; ils ont une incidence sur les possibilités d'occupations et d'usage des sols. La liste des emplacements réservés figure en annexe au présent règlement (étant donné qu'elle fait l'objet d'évolutions, elle sera ajoutée lors de l'approbation).

Règlement actuel – Zone Ua	Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Information	Pour l'application du présent article, la définition des termes « voie » et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.
Les règles ci-dessous s'appliquent aux emprises publiques et aux voies telles que définies à l'article 7 des dispositions générales, et à tout autre espace collectif et espace commun (aire de collecte des déchets, espace vert, aire	Les règles ci-dessous s'appliquent aux emprises publiques et aux voies telles que définies à l'article 7 des dispositions générales, et à tout autre espace collectif et espace commun (aire de collecte des déchets, espace vert, aire

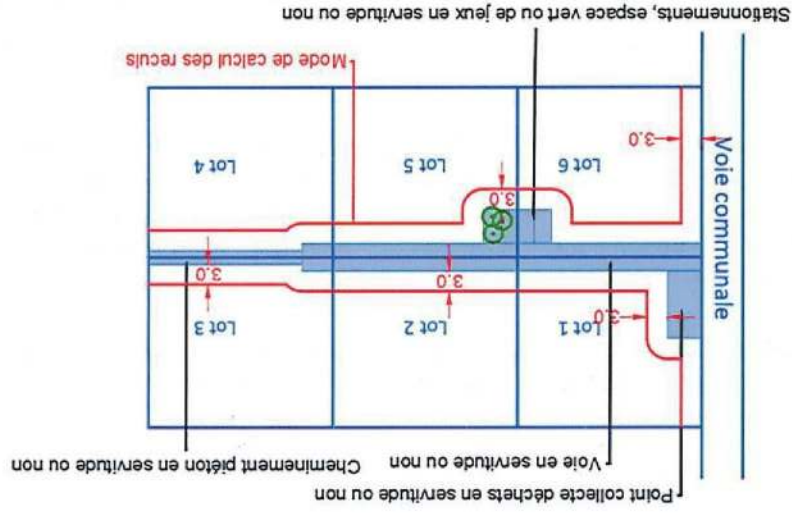
de jeux, aire de stationnement...), y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une construction, celle-ci doit respecter les reculs par rapport aux voies, emprises publiques et espaces collectifs et communs prévus par la division, y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.

Les reculs à observer pour l'implantation des ouvrages, constructions, installations et bâtiments sont les suivants :

- hors chef-lieu : au moins 3,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite de toute voie telle que définie à l'article 7 des dispositions générales ou d'un espace collectif ou commun, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul,

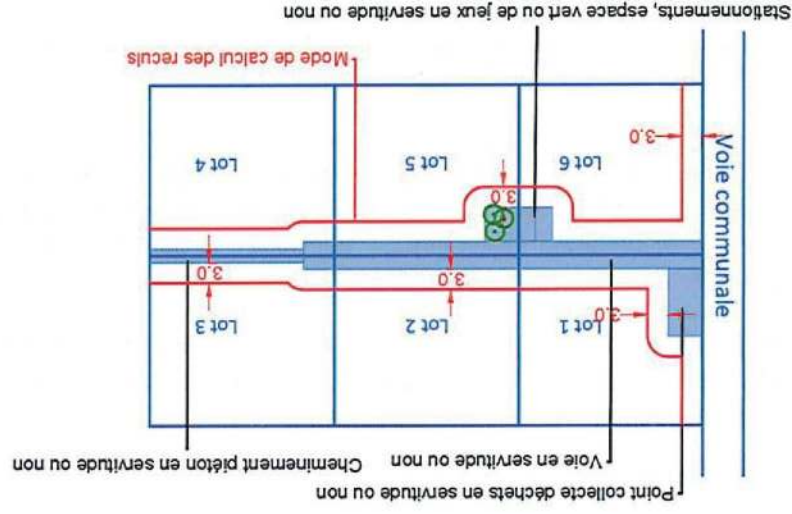
Exemple d'application de cette règle :



Les reculs à observer pour l'implantation des ouvrages, constructions, installations et bâtiments sont les suivants :

- hors chef-lieu : au moins 3,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite de toute voie telle que définie à l'article 7 des dispositions générales ou d'un espace collectif ou commun, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul,

Exemple d'application de cette règle :



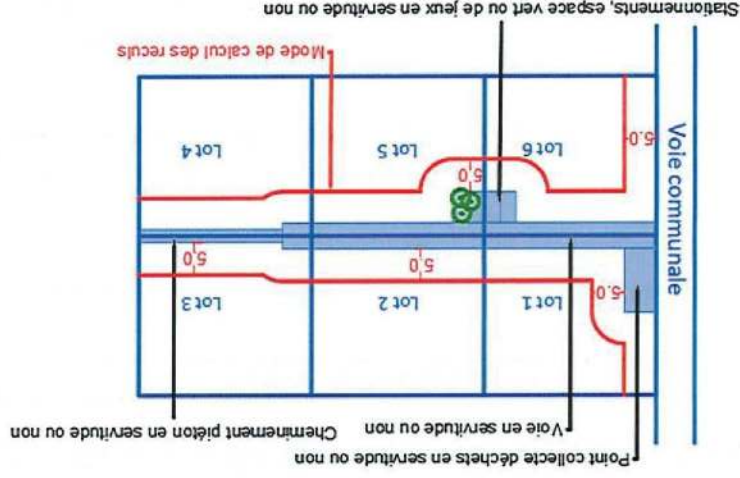
<p>- au chef-lieu : selon les reculs portés au schéma ci-après et en l'absence de reculs au schéma, jusqu'à l'alignement.</p> <p>Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.</p> <p>Les passées de toitures, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.</p> <p><i>Plan non modifié.</i></p>	<p>- au chef-lieu : selon les reculs portés au schéma ci-après et en l'absence de reculs au schéma, jusqu'à l'alignement.</p> <p>Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.</p> <p>Les passées de toitures, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.</p> <p><i>Plan non modifié.</i></p>
---	---

<p>Règlement actuel – Zones Ub et Uc</p> <p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><i>Information Pour l'application du présent article, la définition des termes « voies » et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</i></p> <p>Les règles ci-dessous s'appliquent aux emprises publiques et aux voies telles que définies à l'article 7 des dispositions générales, et à tout autre espace collectif et espace commun (aire de collecte des déchets, espace vert, aire de jeux, aire de stationnement...), Y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.</p>	<p>Règlement proposé – Zones Ub et Uc</p> <p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><i>Information Pour l'application du présent article, la définition des termes « voies » et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</i></p> <p>Les règles ci-dessous s'appliquent aux emprises publiques et aux voies telles que définies à l'article 7 des dispositions générales, et à tout autre espace collectif et espace commun (aire de collecte des déchets, espace vert, aire de jeux, aire de stationnement...), Y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.</p>
---	--

- Au regard des sections de routes départementales situées hors agglomération, les reculs à observer sont ceux visés à l'article 6.3. du Titre I "Dispositions générales".

- Au regard des autres voies, sections de voies, emprises publiques, espaces collectifs ou communs, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite de toute autre voie ou espace collectif ou commun, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul.

Exemple d'application de cette règle :

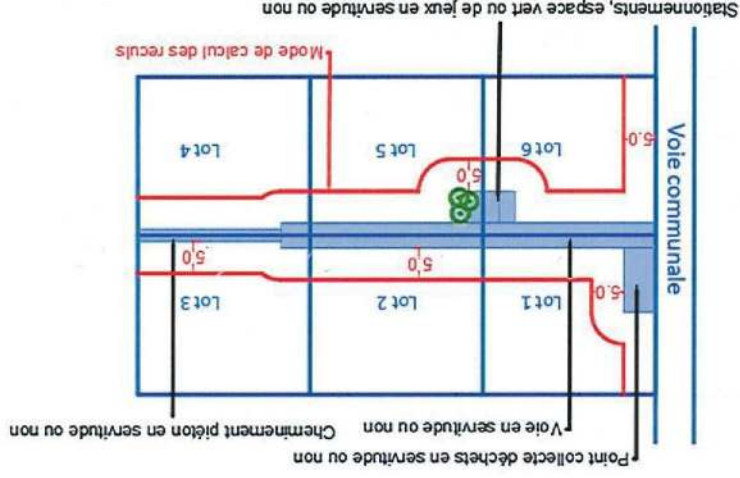


En cas de division d'un foncier supportant déjà une construction, celle-ci doit respecter les reculs par rapport aux voies, emprises publiques et espaces collectifs et communs prévus par la division, y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.

- Au regard des sections de routes départementales situées hors agglomération, les reculs à observer sont ceux visés à l'article 6.3. du Titre I "Dispositions générales".

- Au regard des autres voies, sections de voies, emprises publiques, espaces collectifs ou communs, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite de toute autre voie ou espace collectif ou commun, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul.

Exemple d'application de cette règle :



Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risques pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.	Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risques pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.
Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.	Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.

Règlement actuel – Zone Ux	Règlement proposé – Zone Ux
<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><i>Information Pour l'application du présent article, la définition des termes « voies » et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</i></p> <p>■ Au regard des routes départementales, les reculs à observer sont ceux portés à l'article 6.3. du Titre I "Dispositions générales".</p> <p>■ Au regard des autres voies ou sections de voies, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 8,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite</p>	<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><i>Information Pour l'application du présent article, la définition des termes « voies » et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</i></p> <p>■ Au regard des routes départementales, les reculs à observer sont ceux portés à l'article 6.3. du Titre I "Dispositions générales".</p> <p>■ Au regard des autres voies ou sections de voies, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 8,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite</p>

<p>sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul.</p> <p>Dans le secteur Ux-bca, cette distance d'implantation est ramenée à 5 mètres au minimum.</p> <p>Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abri-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.</p> <p>Les passées de toitures, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.</p>	<p>sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul.</p> <p>Dans le secteur Ux-bca, cette distance d'implantation est ramenée à 5 mètres au minimum.</p> <p>Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abri-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.</p> <p>Les passées de toitures, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.</p>
---	---

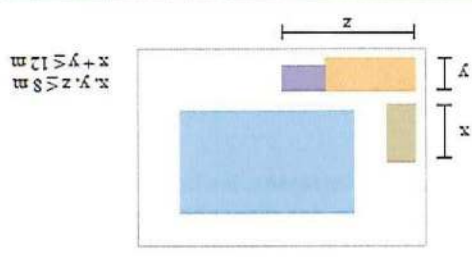
<p>Règlement actuel – zone Ua</p> <p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...) Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront au choix :</p> <p>- soit, à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur ($D \geq H/2$), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 3,00 m ;</p>	<p>Règlement proposé – zone Ua</p> <p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...) Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront au choix :</p> <p>- soit, à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur ($D \geq H/2$), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 3,00 m ;</p>
---	--

- soit, sur limite, si un bâtiment voisin est déjà établi sur limite et sous réserve d'une mitoyenneté sur plus de la moitié de la façade du bâtiment projeté.

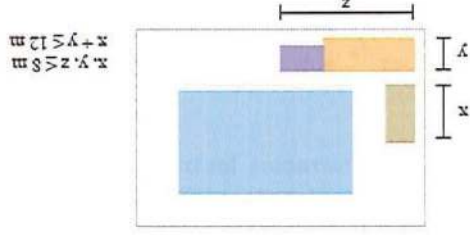
Sur les terrains riverains de la RD 17 compris entre l'intersection avec l'impasse des Marais de Douet jusqu'au rond-point de la Cruse, si l'application de l'alinéa précédent à un terrain d'une grande largeur devait conduire à constater l'impossibilité de réaliser le programme envisagé, alors une autre implantation pourra être choisie sous réserve qu'une clôture maçonnée d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m assure la continuité du front de rue.

- Par exception aux dispositions ci-dessus, les annexes pourront se tenir jusqu'à 1,50 m de la limite séparative sous les conditions suivantes :
- hauteur maximum : 3,50 m au faitage
 - longueur maximum par front bâti : 8,00 m, sans que leur cumuli sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 12,00 m.

Cette règle est destinée à être appliquée comme suit :



- Pour l'application des dispositions du présent article :
- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
 - les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.



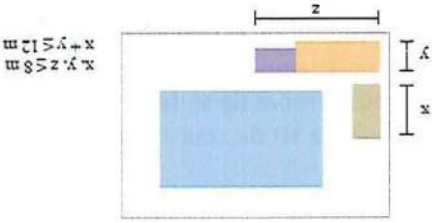
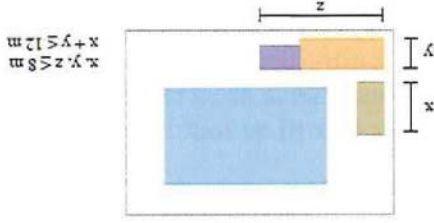
Cette règle est destinée à être appliquée comme suit :

- Par exception aux dispositions ci-dessus, les annexes pourront se tenir jusqu'à 1,50 m de la limite séparative sous les conditions suivantes :
- hauteur maximum : 3,50 m au faitage
 - longueur maximum par front bâti : 8,00 m, sans que leur cumuli sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 12,00 m.

- Sur les terrains riverains de la RD 17 compris entre l'intersection avec l'impasse des Marais de Douet jusqu'au rond-point de la Cruse, si l'application de l'alinéa précédent à un terrain d'une grande largeur devait conduire à constater l'impossibilité de réaliser le programme envisagé, alors une autre implantation pourra être choisie sous réserve qu'une clôture maçonnée d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m assure la continuité du front de rue.

- Pour l'application des dispositions du présent article :
- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
 - les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

<p>En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter les reculs par rapport aux limites séparatives créées par la division.</p>	
<p>Règlement proposé – zones Ub et Uc</p> <p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abris, points de collecte des déchets...)</p> <p>Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront au choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur, prise en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m (D \geq H/2, min. 5 m), sous réserve de se tenir à une distance supérieure ou égale à leur hauteur ($D \geq H$) de tout bâtiment existant sur les terrains voisins ; - soit sur limite, si un bâtiment voisin de même nature y est déjà établi et sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> . d'une mitoyenneté sur plus de la moitié de la façade du bâtiment projeté, . du caractère aveugle du mur à disposer sur limite. - Soit sur limite pour la construction simultanée de constructions jumelées, avec une cohérence architecturale. <p>Les installations, ouvrages techniques et les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m pourront être implantés jusqu'en limite</p>	<p>Règlement actuel – zones Ub et Uc</p> <p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abris, points de collecte des déchets...)</p> <p>Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront au choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur, prise en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m (D \geq H/2, min. 4 m), sous réserve de se tenir à une distance supérieure ou égale à leur hauteur ($D \geq H$) de tout bâtiment existant sur les terrains voisins ; - soit sur limite, si un bâtiment voisin de même nature y est déjà établi et sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> . d'une mitoyenneté sur plus de la moitié de la façade du bâtiment projeté, . du caractère aveugle du mur à disposer sur limite. <p>Les installations, ouvrages techniques et les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m pourront être implantés jusqu'en limite</p>

<p>séparative sous réserve de se tenir à une distance d'au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.</p> <p>Par exception aux dispositions ci-dessus, les annexes pourront se tenir jusqu'à 1,50 m de la limite séparative sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hauteur maximum : 3,50 m au faîtage - longueur maximum par front bâti : 8,00 m, sans que leur cumul sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 12,00 m. <p>Cette règle est destinée à être appliquée comme suit :</p>  <p>Pour l'application des dispositions du présent article :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb, - les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m. <p>En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter les reculs par rapport aux limites séparatives créées par la division.</p>	<p>séparative sous réserve de se tenir à une distance d'au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.</p> <p>Par exception aux dispositions ci-dessus, les annexes pourront se tenir jusqu'à 1,50 m de la limite séparative sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hauteur maximum : 3,50 m au faîtage - longueur maximum par front bâti : 8,00 m, sans que leur cumul sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 12,00 m. <p>Cette règle est destinée à être appliquée comme suit :</p>  <p>Pour l'application des dispositions du présent article :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb, - les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.
---	---

<p>Règlement actuel – zone Ux</p> <p><u>séparatives</u></p> <p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites</p> <p>Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)</p> <p>Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront à une distance de la limite au moins égale à leur hauteur ($D \geq H$), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 4,00 m.</p> <p>Selon les activités menées dans les bâtiments à usage industriel et artisanal projetés, selon les matériaux ou produits susceptibles d'y être utilisés, une distance d'isolement au moins égale à 10,00 m pourra être imposée entre ceux-ci et la limite séparative pour des raisons de sécurité en cas d'incendie.</p> <p>Les installations, ouvrages techniques et les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m pourront être implantés jusqu'en limite séparative sous réserve de se tenir à une distance d'au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.</p> <p>Les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.</p>	<p>Règlement proposé – zone Ux</p> <p><u>séparatives</u></p> <p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites</p> <p>Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)</p> <p>Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront à une distance de la limite au moins égale à leur hauteur ($D \geq H$), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 4,00 m.</p> <p>Selon les activités menées dans les bâtiments à usage industriel et artisanal projetés, selon les matériaux ou produits susceptibles d'y être utilisés, une distance d'isolement au moins égale à 10,00 m pourra être imposée entre ceux-ci et la limite séparative pour des raisons de sécurité en cas d'incendie.</p> <p>Les installations, ouvrages techniques et les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m pourront être implantés jusqu'en limite séparative sous réserve de se tenir à une distance d'au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.</p> <p>Les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.</p> <p>En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter les reculs par rapport aux limites séparatives créées par la division.</p>
---	--

Règlement actuel – zone Ua	<p><u>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à 6,00 m.</p> <p>Pour l'application des dispositions du présent article :</p> <ul style="list-style-type: none">- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.
Règlement proposé – zone Ua	<p><u>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à 6,00 m.</p> <p>Pour l'application des dispositions ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none">- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m. <p>La distance entre la construction principale et ses annexes devra être au moins égale à un mètre mesuré en tout point de la construction, avec un minimum de deux mètres au nu du mur.</p> <p>Une exception est prévue pour les pergolas sur terrasse. (Définition de la pergola : construction légère, non close, ouverte sur au moins trois côtés, venant couvrir une terrasse, dont la toiture est faite de poutrelles à claire-voie reposant sur des poteaux ou colonnes).</p>

Règlement actuel – zone Ub	<p>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 8,00 m ($D \geq H$, min. 8 m).</p> <p>Pour l'application des dispositions du présent article :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb, - les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.
Règlement proposé – zone Ub	<p>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 8,00 m ($D \geq H$, min. 8 m).</p> <p>Pour l'application des dispositions ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb, - les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m. <p>La distance entre la construction principale et ses annexes devra être au moins égale à un mètre mesuré en tout point de la construction, avec un minimum de deux mètres au nu du mur.</p> <p>Une exception est prévue pour les pergolas sur terrasse. (Définition de la pergola : construction légère, non close, ouverte sur au moins trois côtés, venant couvrir une terrasse, dont la toiture est faite de poutrelles à claire-voie reposant sur des poteaux ou colonnes).</p>
Règlement actuel – zone Uc	<p>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à 8,00 m ($D \geq 8$ m).</p>
Règlement proposé – zone Uc	<p>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 8,00 m ($D \geq H$, min. 8 m).</p>