

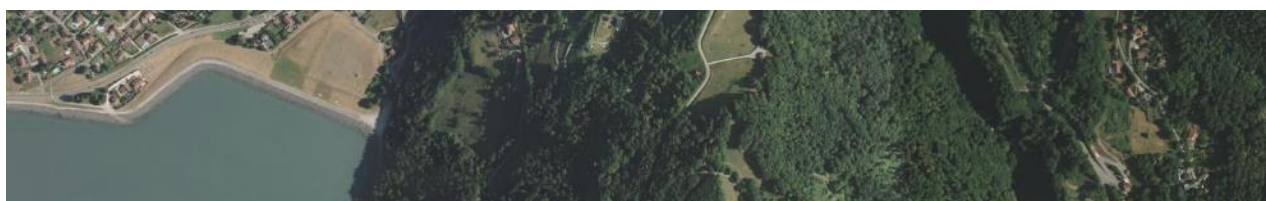
# Plan Local d'Urbanisme



**Allevard-les-Bains**

Département de l'Isère

## Modification n°3 du PLU



## I. NOTICE

Projet au 7 mai 2020 *transmis aux Personnes Publiques Associées*  
et mis à l'enquête publique

**Le présent document a pour objet de :**

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur d'Allevard-Les-Bains et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa Modification n°3 (article R151-5 du Code de l'Urbanisme),
- Constituer une note de présentation dans le cadre de l'enquête publique (article R123-8 du Code de l'Environnement).

**Maître d'ouvrage**

Monsieur le Maire,  
Commune d'Allevard-Les-Bains  
3 Place de Verdun  
38 580 Allevard-Les-Bains  
04 76 97 50 24

# SOMMAIRE

<b>I. Note de présentation .....</b>	<b>4</b>
<b>I.1. Objet de la modification .....</b>	<b>4</b>
<b>I.2. Justification de la procédure.....</b>	<b>5</b>
a. Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD .....	6
b. Des évolutions du PLU qui rentrent dans le champ de la modification .....	8
c. Evaluation environnementale .....	8
d. Des évolutions du PLU compatible avec la Loi Montagne.....	9
 <b>2. Exposé des motifs et des modifications.....</b>	 <b>10</b>
<b>2.1. Les évolutions apportées au règlement écrit.....</b>	<b>10</b>
a. Mises à jour et corrections mineurs .....	10
b. Clarification des règles et adaptations mineures .....	15
c. Modification de la règle.....	19
<b>2.2. Mise à jour des annexes .....</b>	<b>32</b>
 <b>3. Bilan des modifications du PLU .....</b>	 <b>33</b>
<b>3.1. Bilan des pièces du PLU modifiées .....</b>	<b>33</b>
 <b>4. Annexes .....</b>	 <b>35</b>

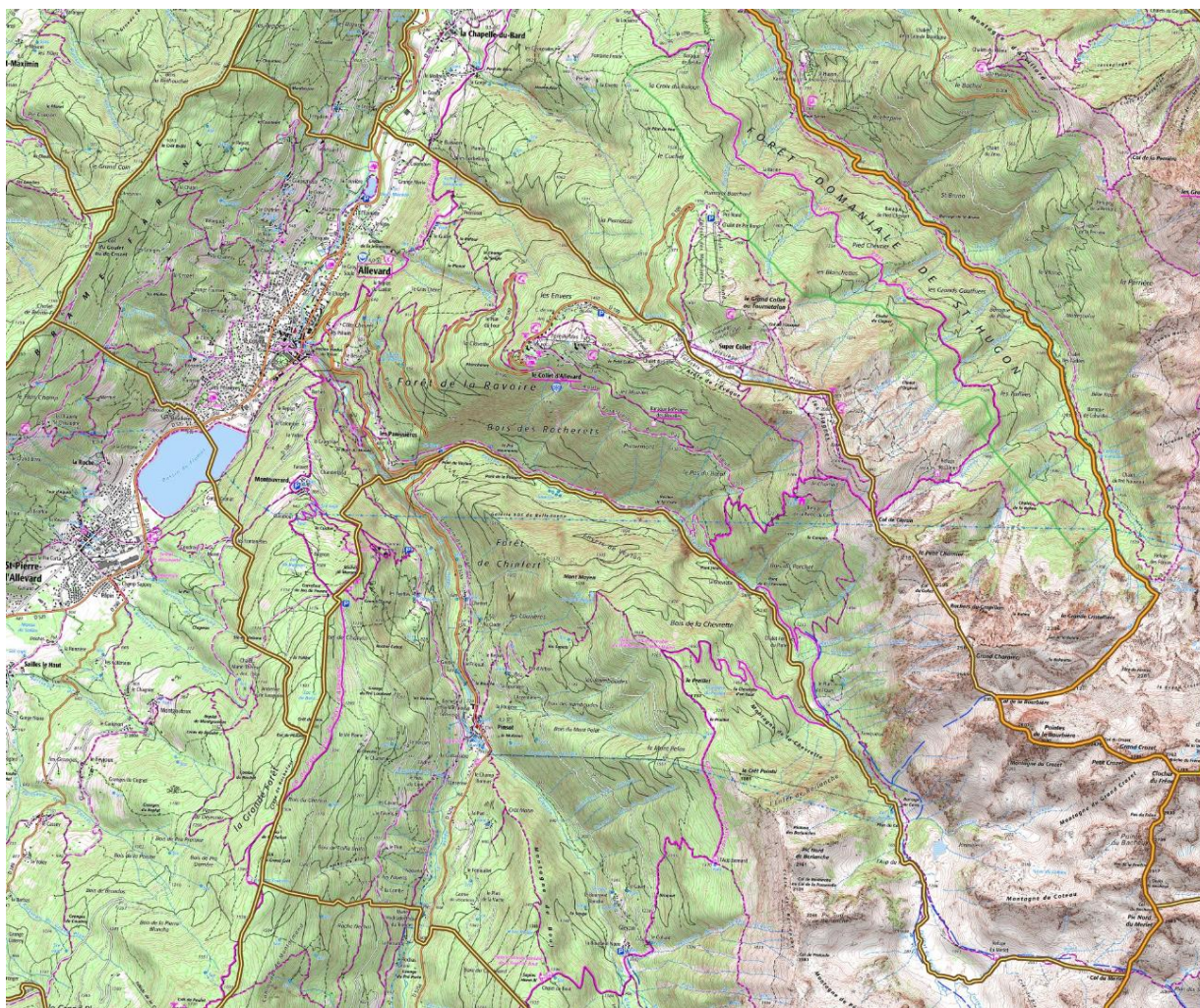


# I. Note de présentation

## I.1. Objet de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Allevard-Les-Bains a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 24 avril 2006. Il a fait l'objet de trois procédures d'évolution :

- Une Modification n°1 approuvée le 28 février 2011,
- Une Modification n°2 approuvée le 27 octobre 2014,
- Une révision allégée approuvée le 20 juillet 2015.



Localisation d'Allevard-Les-Bains – Source : Géoportail

La commune souhaite procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour :

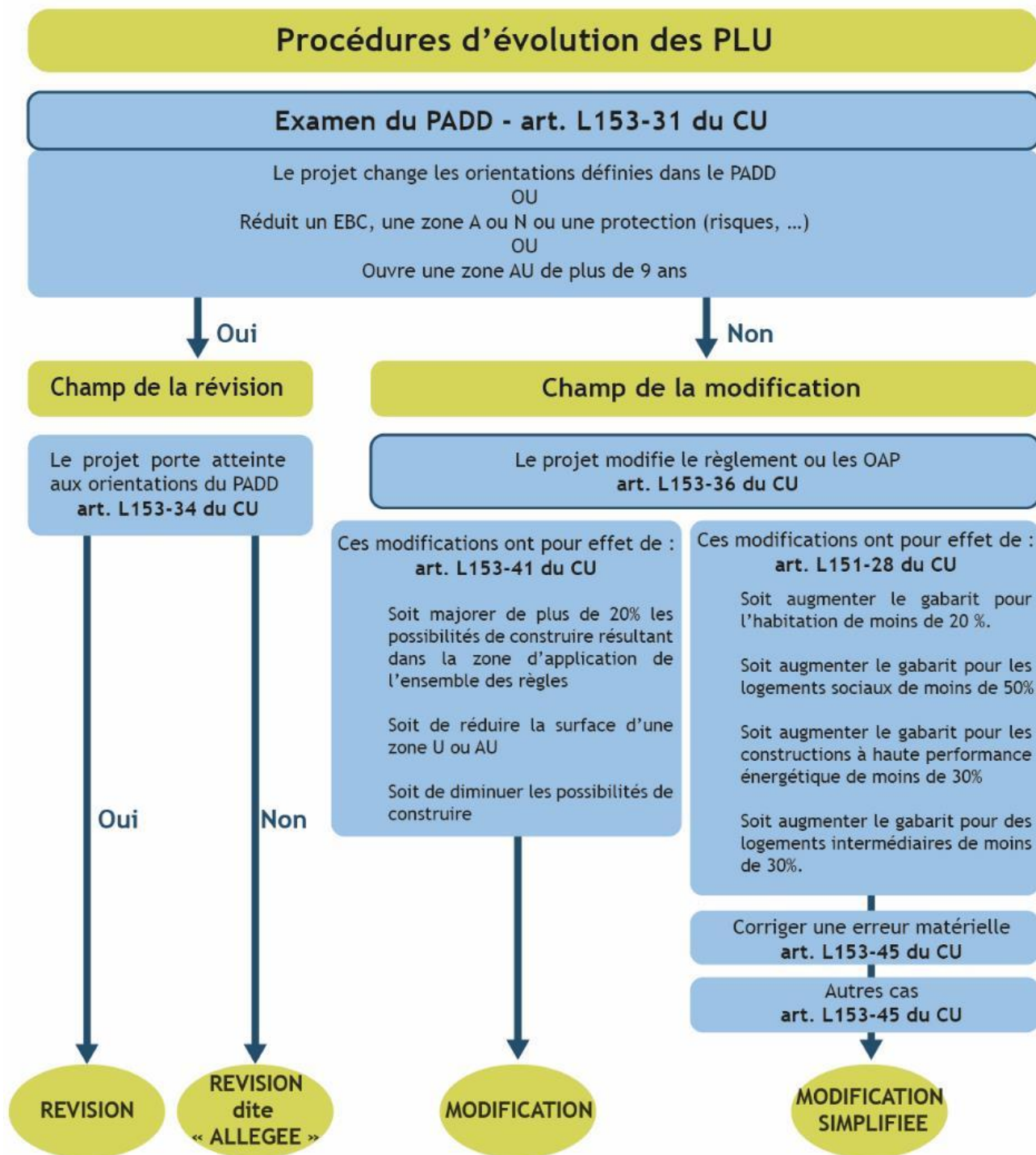
- Mettre à jour le règlement écrit au regard des dernières évolutions légales et corriger des erreurs,
- Clarifier certaines règles pour améliorer la compréhension et l'application du règlement écrit,
- Modifier certaines règles du règlement écrit,
- Mettre à jour les annexes.



## I.2. Justification de la procédure

Les ajustements nécessaires conduisent à des modifications du règlement écrit et des annexes.

Le schéma ci-après, synthétise les différentes procédures de Révision ou de Modification des PLU, pouvant être prescrites, en fonction de la nature et des évolutions souhaitées par la commune.



## a. Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD

Les modifications et les évolutions du PLU qui doivent être opérées demeurent de faible ampleur et n'ont aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006, les grands objectifs suivants avaient été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

### 1. Prendre en compte l'environnement

- Prise en compte des risques naturels identifiés,
- Préservation de la ressource en eau,
- Assurer la gestion des eaux usées et pluviales,
- Valorisation de la forêt,
- Préservation des milieux naturels identifiés : tourbière du Collet ...
- Favoriser la Haute Qualité Environnementale des nouvelles constructions (utilisation des énergies renouvelables, gestion des eaux pluviales...)

### 2. Préserver la qualité des paysages

- Préservation des grandes caractéristiques de l'identité communale : structure de la ville et des hameaux ...,
- Préservation des espaces ouverts existants (*limiter l'extension des boisements et l'expansion urbaine*),
- Mise en valeur des entrées de ville, les abords des plans d'eau,
- Préservation des points de vue ouverts depuis les routes « balcon ».

### 3. Favoriser la qualité architecturale

- La préservation les caractéristiques du centre-ville et des hameaux,
- La maîtrise des nouvelles constructions.

### 4. Préserver l'agriculture

- Préservation des abords des bâtiments d'exploitation,
- Préservation des grands blocs d'exploitation et terrains mécanisables.

### 5. Ralentir la croissance démographique

- Favoriser la réhabilitation du bâti en centre-ville,
- Réserver des terrains stratégiques pour des petits collectifs, et de l'hébergement touristique de qualité,
- Le développement de la maison individuelle restera encadré et son impact limité sur le territoire.

### 6. Conforter le niveau d'équipement et de service

- Repositionner certains équipements afin d'améliorer leur fonctionnement : Le déplacement du collège et des pompiers en dehors du centre permettra de redéfinir l'évolution des bâtiments libérés,
- Favoriser le maintien des commerces de proximité dans le centre-ville.

## **7. Améliorer les conditions de circulation**

### **Favoriser les déplacements piétons et cyclables :**

- <sup>1</sup> Faciliter l'accessibilité de la ville (espaces publics pensés pour tous, cheminements piétons bien calibrés...),
- <sup>1</sup> Retrouver les anciens sentiers qui relient les hameaux et la ville,
- <sup>1</sup> Préserver une liaison piétonne sur le coteau de Brame Farine, créer une liaison cyclable entre le centre-ville et le lac de la Mirande.

### **Organiser les déplacements autos et soulager le centre-ville :**

- <sup>1</sup> Sécuriser les déplacements (aménagement des entrées de ville et de la traversée en redonnant une fonction urbaine au boulevard J. Ferry...),
- <sup>1</sup> Plan de circulation et de stationnement dans le centre-ville : aménager des parkings à proximité du centre, améliorer la signalétique...

Les modifications du règlement écrit et la mise à jour des annexes sont des ajustements nécessaires pour faciliter l'application du PADD.

## b. Des évolutions du PLU qui rentrent dans le champ de la modification

En application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du PLU n'est pas requise :

- L'économie générale du PADD n'est pas remise en cause,
- Les modifications engagées ne conduisent pas à la réduction des zones A ou N,
- Les modifications engagées ne concernent pas la réduction d'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 ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9 ans.

En application des articles L153-41 et L153-45 du Code de l'urbanisme (ci-après) la procédure de Modification doit être engagée car les évolutions du règlement vont conduire à une majoration des possibilités de construire de plus de 20% puisque le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de la zone Ub passe de 0,5 à 0,6 (+20%).

### **Article L153.41 du Code de l'urbanisme :**

*« 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 du Code de l'urbanisme :**

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153.41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151.28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.».*

## c. Evaluation environnementale

A la suite de l'annulation par le Conseil d'Etat des articles R104.1 à R104.11 du Code de l'Urbanisme, l'article R122.17 du Code de l'Environnement s'applique et une demande au cas par cas est soumise à l'Autorité Environnementale pour rendre une décision soumettant ou non la Modification n°5 du PLU de Modane à Evaluation Environnementale.

Sa décision est portée en annexe du présent dossier de Modification.



#### **d. Des évolutions du PLU compatible avec la Loi Montagne**

La loi du 28 décembre 2016 portant sur la modernisation, le développement et la protection des territoires de montagne s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune d'Allevard-Les-Bains. Cette Loi concerne la préservation des terres agricoles, l'extension de l'urbanisation, la valorisation du patrimoine montagnard.

➔ **La préservation des espaces naturels et agricoles :**

L'évolution du PLU n'a aucun impact sur les espaces naturels et les espaces agricoles.

➔ **L'urbanisation sera réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :**

Le projet ne prévoit pas de nouvelle zone d'urbanisation non prévue dans le PLU en vigueur.

➔ **Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive.**

Le projet ne se situe pas à proximité d'un plan d'eau.

➔ **Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une « unité touristique nouvelle » (UTN). Les UTN inférieures aux seuils fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à autorisation :**

Les évolutions engagées ne rentrent pas dans les critères UTN.

## 2. Exposé des motifs et des modifications

### 2.1. Les évolutions apportées au règlement écrit

#### a. Mises à jour et corrections mineures

Le règlement écrit du PLU a fait l'objet d'un toilettage lié aux différentes évolutions réglementaires et législatives intervenues depuis l'approbation du PLU en 2006. Pour faciliter sa compréhension, certaines rédactions ont également été clarifiées ou ajustées.

Les modifications effectuées dans le règlement écrit sont mises en évidence et annexées au présent document.

Sont décrites et justifiées ci-dessous les modifications de règlement qui portent sur la mise à jour de noms ou de textes réglementaires :

~~En rouge~~ : éléments supprimés

En rouge : éléments modifiés

En vert : éléments ajoutés

PLU en vigueur <b>TITRE I – Dispositions générales</b>	PLU modifié <b>TITRE I – Dispositions générales</b>
<b>ARTICLE 4 — AXES BRUYANTS</b>	
L'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 a classé axe bruyant de type 4 la RD 525.	L'arrêté préfectoral du <del>12 mars 1999</del> 18 novembre 2011 a classé axe bruyant de type 4 la RD 525.
<b>JUSTIFICATION</b>	
L'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère a été révisé en novembre 2011. La référence à cet arrêté est mise à jour dans le règlement.	

PLU en vigueur Zones U <sub>c</sub> et U <sub>d</sub>	PLU modifié Zones U <sub>c</sub> et U <sub>d</sub>
<b>Caractère des zones</b>	
L'article R. 123-10-I ne s'applique pas sur le territoire de la commune :	L'article <b>R. 123-10-I</b> ne s'applique pas sur le territoire de la commune : « 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».
<b>JUSTIFICATION</b>  Suite à la recodification du Code de l'Urbanisme, l'article mentionné est mis à jour. Pour une meilleure compréhension par le lecteur, sa rédaction est retranscrite dans le règlement.	

PLU en vigueur Zone U <sub>a</sub>	PLU modifié Zone U <sub>a</sub>
<b>ARTICLE I - Occupations et utilisations du sol interdites</b>	
<b>Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :</b>  I. Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeuble (dans la rue Charamil, rue des Meuniers, rue Chenal, Place de la Résistance, Rue Ronsard, rue Porte Frechet, Rue de la Gorge et rue des Thermes -entre la rue Mansord et l'avenue Louaraz) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• A vocation de commerce ou service,</li> <li>• Pour des destinations autres que commerces et services</li> </ul>	<b>Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :</b>  I. Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeuble (dans la rue Charamil, rue des Meuniers, rue Chenal, Place de la Résistance, Rue <del>Ronsard-Ponsard</del> , rue Porte Frechet, Rue de la Gorge et rue des Thermes -entre la rue Mansord et l'avenue Louaraz) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• A vocation de commerce ou service</li> <li>• Pour des destinations autres que commerces et services</li> </ul>
<b>JUSTIFICATION</b>  L'erreur dans la dénomination de la rue est corrigée. Il s'agit de la rue Ponsard et non Ronsard.	

PLU en vigueur <b>Zone Ua</b>	PLU modifié <b>Zone Ua</b>
<b>ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
<p><b><u>I. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</u></b></p> <p><b>I.1</b> Les rez-de-chaussée conserveront une vocation de commerces et de services (dans la rue Charamil, rue des Meuniers, rue Chenal, Place de la Résistance, Rue Ronsard, rue Porte Frechet, Rue de la Gorge, et rue des Thermes -entre la rue Mansord et l'avenue Louaraz).</p>	<p><b><u>I. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</u></b></p> <p><b>I.1</b> Les rez-de-chaussée conserveront une vocation de commerces et de services (dans la rue Charamil, rue des Meuniers, rue Chenal, Place de la Résistance, Rue <del>Ronsard-Ponsard</del>, rue Porte Frechet, Rue de la Gorge, et rue des Thermes -entre la rue Mansord et l'avenue Louaraz).</p>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p> <p>L'erreur dans la dénomination de la rue est corrigée. Il s'agit de la rue Ponsard et non Ronsard.</p>	

PLU en vigueur <b>Zone N</b>	PLU modifié <b>Zone N</b>
<b>ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
<p><b>I.8</b> En secteur Nh, sont autorisés l'aménagement dans le volume des constructions existantes et les nouvelles constructions sous réserve qu'elles ne dépassent pas 160m<sup>2</sup> de surface de plancher (après avis de la CDCEA)</p>	<p><b>I.8</b> En secteur Nh, sont autorisés l'aménagement dans le volume des constructions existantes et les nouvelles constructions sous réserve qu'elles ne dépassent pas 160m<sup>2</sup> de surface de plancher (<del>après avis de la CDCEA</del>)</p>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p> <p>Mise à jour de la rédaction car il n'y a pas à requérir d'avis de la CDCEA qui est, de plus une commission qui n'existe plus sous cette forme.</p>	



PLU en vigueur Zones Ua, Uc, Ud, Uh et Ui	PLU modifié Zones Ua, Uc, Ud, Uh et Ui
<b>ARTICLE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b>	
<p><b>2. Eaux usées</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.</p> <p>L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, à une autorisation de rejet et à l'établissement d'une convention tripartite entre la commune, le S.A.B.R.E. et l'industriel.</p>	<p><b>2. Eaux usées</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.</p> <p>L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, à une autorisation de rejet et à l'établissement d'une convention <del>tripartite entre la commune, le S.A.B.R.E. le gestionnaire de réseau et l'industriel</del> avec le gestionnaire du réseau.</p>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p> <p>Le SABRE est un ancien organisme gestionnaire du réseau d'assainissement qui n'existe plus. Sa mention dans le règlement est substituée par le terme générique.</p>	

PLU en vigueur Zone Ud	PLU modifié Zone Ud
<b>ARTICLE 9 – Emprise au sol</b>	
<p>Le CES n'est pas limité pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement de bâtiments existants sans changement de leur volume,</li> <li>- Les équipements publics.</li> </ul>	<p><del>Le CES</del> <b>L'emprise au sol</b> n'est pas limitée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement de bâtiments existants sans changement de leur volume,</li> <li>- Les équipements publics.</li> </ul>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p> <p>La notion d'emprise au sol est plus juste et plus claire dans la phrase en question.</p>	

PLU en vigueur Zones Ua et Uh	PLU modifié Zones Ua et Uh
<b>ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions</b>	
	<b>Construction annexe :</b> Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale (par exemple garage, abri de jardin, abri à vélo...) implanté isolément. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité de la construction principale.
<b>JUSTIFICATION</b>  Pour une meilleure compréhension de la règle par le pétitionnaire, la définition de l'annexe énoncée dans les dispositions générales est reprise dans ces articles.	

PLU en vigueur Zone Ua, Ub, Uc, Ud, Uh, Ui, Us, A et N	PLU modifié Zone Ua, Ub, Uc, Ud, Uh, Ui, Us, A et N
<b>ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>	
Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.	Les dispositions de l'article <del>R.111.21</del> R.111.27 du Code de l'Urbanisme sont applicables : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
<b>JUSTIFICATION</b>  Mise à jour de l'article. Il sera retranscrit pour une meilleure compréhension par le lecteur.	

PLU en vigueur Zone Ua, Ub, Uc et Ud	PLU modifié Zone Ua, Ub, Uc et Ud
<b>ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>	
<b>ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	<del>ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</del>
NEANT	<del>NEANT</del>
<b>JUSTIFICATION</b>  La Loi ALUR du 27 mars 2014 a supprimé la notion de Coefficient d'Emprise au Sol (COS) afin de favoriser la densification du tissu urbain. La modification du PLU intègre cette évolution législative.	

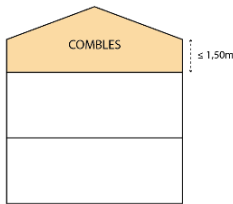
## b. Clarification des règles et adaptations

Sont décrites et justifiées ci-dessous les modifications de règlement qui ont été apportées pour faciliter la compréhension de la règle et son application sans réellement la remettre en cause.

~~En rouge~~ : éléments supprimés

En rouge : éléments modifiés

En vert : éléments ajoutés

PLU en vigueur <b>TITRE I – Dispositions générales</b>	PLU modifié <b>TITRE I – Dispositions générales</b>
<b>ARTICLE 6 —DEFINITIONS</b>	
<p><b><u>Piscine : suivant code urbanisme en vigueur</u></b> Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords extérieurs du bassin.</p>	<p><b>Combles :</b> Espace situé sous la toiture, dont le volume intérieur est délimité par les versants de toiture, le dernier plancher et les murs, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50m hors façade pignon.</p>  <p><del><b><u>Piscine : suivant code urbanisme en vigueur</u></b> Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords extérieurs du bassin.</del></p>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p> <p>La description présente dans le règlement écrit ne constitue pas une réelle définition de la piscine mais explicite la limite à partir de laquelle la distance doit être calculée. Cette rédaction qui n'a pas sa place dans le paragraphe relatif aux définitions est supprimée.</p> <p>Pour faciliter l'application du règlement une définition des combles est ajoutée.</p>	

PLU en vigueur <b>Zone Ub</b>	PLU modifié <b>Zone Ub</b>
<b>Caractère des zones</b>	
<p><b>CARACTERE DES ZONES Ub</b> La zone Ub correspond aux immeubles collectifs de la station du Collet.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un secteur Ub(1) destiné à admettre de nouvelles constructions à vocation d'hébergement touristique marchand</li> </ul>	<p><b>CARACTERE DES ZONES Ub</b> La zone Ub correspond aux immeubles collectifs de la station du Collet.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un secteur Ub(1) destiné à admettre de nouvelles constructions à vocation d'hébergement touristique marchand</li> </ul>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p> <p>Le caractère de la zone Ub(1) est ajusté car il a vocation à accueillir les hébergements touristiques aussi bien marchands que non marchands.</p>	

PLU en vigueur Zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uh, Ui, Us, A et N	PLU modifié Zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uh, Ui, Us, A et N
<b>ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
	Les murs de soutènement sont autorisés à condition d'être justifiés par le profil du terrain.
<b>JUSTIFICATION</b>  Les murs de soutènement sont traités dans le règlement en vigueur (hauteur limitée) mais des précisions manquent sur les conditions de réalisation (profil du terrain).	

PLU en vigueur Zone N	PLU modifié Zone N
<b>ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
L'extension des bâtiments agricoles existants.	<del>L'extension des bâtiments agricoles existants.</del>
<b>JUSTIFICATION</b>  La zone n'accueille pas des bâtiments agricoles existants. Cette possibilité n'a donc pas lieu d'être.	

PLU en vigueur Zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uh et Ui	PLU modifié Zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uh et Ui
<b>ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès aux voies ouvertes au public</b>	
<b><u>2. Voiries</u></b>  <b>2.3</b> Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.	<b><u>2. Voiries</u></b>  <b>2.3</b> Les voies nouvelles <b>qui desservent au moins 4 lots et</b> se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.
<b>JUSTIFICATION</b>  Les modalités d'application de la règle sont clarifiées. Cette taille critique de 4 lots à partir de laquelle la règle s'applique a été déterminée au regard des constats faits à l'usage. A partir de ce seuil, il est nécessaire d'avoir ces exigences en termes de sécurité.	



PLU en vigueur Zones Ub et Uc	PLU modifié Zones Ub et Uc
<b>ARTICLE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b>	
<b>Desserte - télédiffusion :</b> Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements sont raccordés.	<del><b>Desserte - télédiffusion :</b> Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements sont raccordés.</del>
<b>JUSTIFICATION</b>  Cette rédaction est obsolète. Elle est modernisée et reportée à l'article 11.	

PLU en vigueur Zones Ub, Uc, Ud et Ui	PLU modifié Zones Ub, Uc, Ud et Ui
<b>ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
Sauf mention contraire portée au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public routier. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.	<del>Sauf mention contraire portée au document graphique,</del> les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public routier. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics <b>et aux murs de soutènement.</b>
<b>JUSTIFICATION</b>  Il n'y a pas que de mention de la sorte sur les documents graphique, la retranscription dans le règlement écrit est en conséquence supprimée. Il est précisé comment s'applique le règlement pour les murs de soutènement.	

PLU en vigueur Zone Ui	PLU modifié Zone Ui
<b>ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
Les accès automobiles (portails, portes de garages, etc..) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à l'intérieur de la zone).	<del>Les accès automobiles (portails, portes de garages, etc..) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à l'intérieur de la zone).</del>
<b>JUSTIFICATION</b>  Cette disposition n'est pas pertinente en zone Ui.	

PLU en vigueur Zones Ua, Ub, Uc, Ud et Uh	PLU modifié Zones Ua, Ub, Uc, Ud et Uh
<b>ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions</b>	
	Ces dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
<b>JUSTIFICATION</b>  Pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux, il est précisé que la règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics. Cette dispense se justifie par des nécessités techniques ou la vocation des bâtiments publics à se distinguer dans le paysage communal.	

PLU en vigueur Zone A	PLU modifié Zone A
<b>ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions</b>	
La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.  Cette hauteur, mesurée au faîtage, ne doit pas excéder 10 mètres.	La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.  Cette hauteur, <del>mesurée au faîtage,</del> ne doit pas excéder 10 mètres.
<b>JUSTIFICATION</b>  La précision « mesurée au faîtage » est supprimée car elle peut porter à confusion avec la modalité de calcul de la hauteur décrite juste avant.	

### c. Modification de règles

Sont décrites et justifiées ci-dessous les modifications de règlement qui ont conduit à une modification des règles applicables à la zone.

~~En rouge~~ : éléments supprimés

En rouge : éléments modifiés

En vert : éléments ajoutés

PLU en vigueur Zones Uc et Ud	PLU modifié Zones Uc et Ud
<b>ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b>	
<b>10.</b> Les abris de jardins ou garages qui ne sont pas situés sur le même tènement que la construction principale.	<del><b>10.</b> Les abris de jardins ou garages qui ne sont pas situés sur le même tènement que la construction principale.</del>
<b>JUSTIFICATION</b>  Cette disposition est bloquante dans certains cas et ne porte pas préjudice au paysage urbain de la commune, elle est retirée.	

PLU en vigueur Zone Ua	PLU modifié Zone Ua
<b>ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
<b>1.6</b> Les annexes situées sur une parcelle isolée ne seront autorisées que dans deux cas : - Si la réalisation sur le même tènement que la construction principale est impossible techniquement, - Pour résoudre un problème de stationnement.	<del><b>1.6</b> Les annexes situées sur une parcelle isolée ne seront autorisées que dans deux cas : - Si la réalisation sur le même tènement que la construction principale est impossible techniquement, - Pour résoudre un problème de stationnement.</del>
<b>JUSTIFICATION</b>  Cette disposition est bloquante dans certains cas et ne porte pas préjudice au paysage urbain de la commune, elle est retirée.	

PLU en vigueur Zones Ua, Uc et Ud	PLU modifié Zones Ua, Uc et Ud
<b>ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
Le changement de destination est interdit. Des projets mixtes (habitat touristique et permanent) seront cependant autorisés dès lors que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de lits touristiques d'origine soit préservé et reconstitué,</li> <li>- L'habitat permanent ne représente pas plus de la moitié de la Surface de Plancher globale du projet ou de l'opération.</li> </ul>	Le changement de destination est interdit. Des projets mixtes (habitat touristique et permanent) seront cependant autorisés <del>dès lors que :</del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>Le nombre de lits touristiques d'origine soit préservé et reconstitué,</del></li> <li><del>L'habitat permanent ne représente pas plus de la moitié de la Surface de Plancher globale du projet ou de l'opération.</del></li> </ul>
<b>JUSTIFICATION</b>	
Ces conditions de mise en place de projets mixtes sont considérées comme trop contraignantes par rapport à leurs intérêts ; elles sont supprimées.	

PLU en vigueur Zones Ua, Ub, Uc, Ud et Uh	PLU modifié Zones Ua, Ub, Uc, Ud et Uh
<b>ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
	Les annexes situées sur une parcelle isolée sont autorisées.
<b>JUSTIFICATION</b>	
Il s'agit de bien expliciter les possibilités par rapport aux annexes, et notamment aux besoins de stationnement.	

PLU en vigueur Zone Ui	PLU modifié Zone Ui
<b>ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
<p>I.1 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient intégrées à la volumétrie du bâtiment de l'activité et qu'elles soient nécessaires occupées par la personne assurant la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements. Leur surface totale sera limitée à 80m²</p> <p>I.2 L'extension des habitations existantes sera limitée à 30 m2 de surface de plancher.</p>	<p>I.1 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient intégrées à la volumétrie du bâtiment de l'activité et qu'elles soient nécessaires <del>occupées par la personne assurant</del> à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements. <del>Leur</del> surface totale sera limitée <del>à 80m²</del> 100 m².</p> <p><del>I.2 L'extension des habitations existantes sera limitée à 30 m2 de surface de plancher.</del></p>
<b>JUSTIFICATION</b>	
Les conditions de réalisation de logements en zone Ui sont ajustées.	

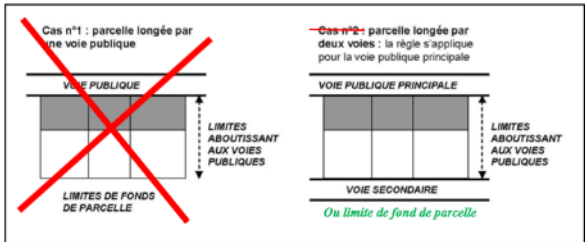
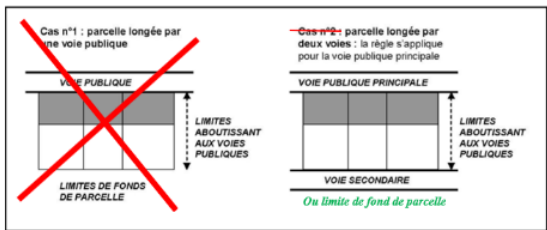


PLU en vigueur Zone N	PLU modifié Zone N
<b>ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
<p><b>I.2 En secteur Nu</b>, sont seuls autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Le changement de destination pour les fonctions suivantes : habitation, commerce, restaurant, gîte (sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole).</li> <li>- Les restaurations dans le volume si la construction a une surface minimum de 50 à 80 m<sup>2</sup></li> <li>- L'amélioration des habitations existantes et leur extension mesurée dans une limite totale de 200 m<sup>2</sup></li> <li>- Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale</li> </ul>	<p><b>I.2 En secteur Nu</b>, sont seuls autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Le changement de destination pour les fonctions suivantes : habitation, commerce, restaurant, gîte (sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole).</li> <li>- Les restaurations dans le volume <del>si la construction a une surface minimum de 50 à 80 m<sup>2</sup></del></li> <li>- L'amélioration des habitations existantes et leur extension mesurée dans une limite totale de 200 m<sup>2</sup></li> <li>- Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale</li> </ul>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p> <p>Les conditions à la restauration des constructions sont supprimées afin de ne pas bloquer des projets de rénovation.</p>	

PLU en vigueur Zone Ua	PLU modifié Zone Ua
<b>ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
<p><b>I.</b> Dans les secteurs où l'ordre continu prédomine identifiés sur le plan ci-après, les alignements existants seront poursuivis. Sinon, les constructions respecteront un recul de 1,50 m par rapport au domaine public routier.</p> <p>Dans le cas de reculs des constructions, une clôture urbaine se substituera à l'alignement de façades. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux reculs inférieurs à 2 mètres</li> <li>- pour permettre l'accès aux locaux d'activités situés en rez-de-chaussée.</li> </ul> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour permettre l'accès aux locaux d'activités situés en rez-de-chaussée.</p> <p>Dans le cas de reculs des constructions, une clôture urbaine peut se substituer à l'alignement de façades.</p> <p>Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.</p>	<p><b>I.</b> Dans les secteurs où l'ordre continu prédomine <del>identifiés sur le plan ci-après</del>, les alignements existants seront poursuivis. <del>Sinon, les constructions respecteront un recul de 1,50 m par rapport au domaine public routier.</del></p> <p><del>Dans le cas de reculs des constructions, une clôture urbaine se substituera à l'alignement de façades. Cette disposition ne s'applique pas :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>– aux reculs inférieurs à 2 mètres</del></li> <li><del>– pour permettre l'accès aux locaux d'activités situés en rez-de-chaussée.</del></li> </ul> <p><del>Cette disposition ne s'applique pas pour permettre l'accès aux locaux d'activités situés en rez-de-chaussée.</del></p> <p><del>Dans le cas de reculs des constructions, une clôture urbaine peut se substituer à l'alignement de façades.</del></p> <p>Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.</p> <p><b>2. Dans les autres secteurs l'implantation est libre</b></p>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p> <p>La généralisation des règles imposant un ordre continu pose des problèmes quand on l'applique sur l'ensemble de la zone Ua. Un plan identifiant les linéaires concernés est ajouté au règlement.</p> <p>La formulation est modifiée pour simplifier l'application.</p>	

PLU en vigueur <b>Zone Ub</b>	PLU modifié <b>Zone Ub</b>
<b>ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
<b>2.</b> Les annexes s'implanteront avec un recul maximum de 10 mètres de l'alignement.	<del><b>2.</b> Les annexes s'implanteront avec un recul maximum de 10 mètres de l'alignement.</del>
<b>JUSTIFICATION</b>  Cette disposition est supprimée car elle freine la densification en Ub.	

PLU en vigueur <b>Zone A</b>	PLU modifié <b>Zone A</b>
<b>ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
<b>3.</b> Les règles d'implantation sont les suivantes :  Les constructions s'implanteront avec un recul de 10 m par rapport à la limite de l'emprise publique de la route départementale.  Les constructions doivent respecter un recul de 10 mètres a) pour les routes départementales (mesurées à l'axe) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 14 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 %</li> <li>- 10 mètres si cette pente est égale ou supérieure à 20 %</li> </ul> b) pour les autres voies automobiles (mesurées depuis la limite du domaine public) : 5 mètres	<b>3.</b> Les règles d'implantation sont les suivantes :  Les constructions s'implanteront avec un recul de 10 m par rapport à la limite de l'emprise publique de la route départementale.  <del>Les constructions doivent respecter un recul de 10 mètres</del> <del>a) pour les routes départementales (mesurées à l'axe) :</del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— 14 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 %</del></li> <li><del>— 10 mètres si cette pente est égale ou supérieure à 20 %</del></li> </ul> <del>b) pour les autres voies automobiles (mesurées depuis la limite du domaine public) : 5 mètres</del>
<b>JUSTIFICATION</b>  Les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques sont simplifiées.	

PLU en vigueur Zone Ua	PLU modifié Zone Ua
<b>ARTICLE 7 - Implantation constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
<p>Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment à son emplacement initial, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre (limites aboutissant aux voies publiques).</p> 	<p>Dans les secteurs où l'ordre continu prédomine identifiés sur le plan ci-après et sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment à son emplacement initial, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre (limites aboutissant aux voies publiques conformément au schéma ci-dessous)</p> 
<b>JUSTIFICATION</b> <p>La généralisation des règles imposant un ordre continu pose des problèmes quand elle s'applique sur l'ensemble de la zone Ua. Un plan identifiant les linéaires concernés est ajouté au règlement.</p>	

PLU en vigueur Zones Ub, Uc et Ud	PLU modifié Zones Ub, Uc et Ud
<b>ARTICLE 7 - Implantation constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
<p>I. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons, oriels et pergolas.</p> <p>L'implantation des constructions est libre à condition de respecter les hauteurs définies à l'article Ub10 / Uc 10 / Ud 10.</p> <p><b>2. Annexes</b></p> <p>Les piscines respecteront un recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords extérieurs du bassin.</p> <p>Les annexes peuvent être implantées librement, sans dépassée de toiture sur la propriété contiguë et dans la limite de 7 mètres linéaires.</p>	<p><del>I. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.</del></p> <p><del>Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons, oriels et pergolas.</del></p> <p><del>L'implantation des constructions est libre à condition de respecter les hauteurs définies à l'article Ub10 / Uc 10 / Ud 10.</del></p> <p><b><u>2. Annexes</u></b></p> <p>Les piscines respecteront un recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords extérieurs du bassin.</p> <p><del>Les annexes peuvent être implantées librement, sans dépassée de toiture sur la</del></p>

<p>2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,</li> <li>- à la réalisation des clôtures et des murs de soutènement,</li> <li>- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine,</li> </ul>	<p><del>propriété contiguë et dans la limite de 7 mètres linéaires.</del></p> <p>Le bâtiment principal et les annexes (hors clôtures et murs de soutènement) ne dépasseront pas un linéaire continu de 7m par limite séparative lorsqu'ils se situent à moins de 4 mètres de la limite séparative.</p> <p><del>3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>—à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,</del></li> <li><del>—à la réalisation des clôtures et des murs de soutènement,</del></li> <li><del>—dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine,</del></li> </ul>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p> <p>Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont revues afin de permettre une meilleure densité tout en prenant en compte l'impact sur les propriétés voisines en lien avec les règles de hauteur relative.</p>	

<p>PLU en vigueur <b>Zone Uh</b></p>	<p>PLU modifié <b>Zone Uh</b></p>
<p><b>ARTICLE 7 - Implantation constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	
	<p>Le bâtiment principal et les annexes peuvent être implantées librement, sans dépassée de toiture sur la propriété contiguë, dans la limite de 7 m linéaires par limite séparative lorsqu'ils se situent à moins de 4m de la limite séparative.</p>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p> <p>Pour être cohérent avec les autres zones urbaines mixtes (Ua, Ub, Uc et Ud) la règle limitant les annexes à un linéaire de 7m (dans la bande des 4 mètres) le long de la limite séparative est introduite dans la zone Uh.</p>	



PLU en vigueur <b>Zone Ui</b>	PLU modifié <b>Zone Ui</b>
<b>ARTICLE 7 - Implantation constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
<p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</p> <p>Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.</p>	<p><del>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</del></p> <p>L'implantation des constructions est libre.</p> <p><del>Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives. Lorsque la construction est sur les limites séparatives, les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.</del></p>
<b>JUSTIFICATION</b>	
<p>Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont libérées, ce qui n'a pas d'impact négatif sur la qualité urbaine et permet le renforcement des zones économiques.</p>	

PLU en vigueur <b>Zones A et N</b>	PLU modifié <b>Zones A et N</b>
<b>ARTICLE 7 - Implantation constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
<p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p>	<p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point <del>le plus bas et</del> le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale <del>à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure</del> à 4 mètres.</p>
<b>JUSTIFICATION</b>	
<p>Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont simplifiées dans leur application.</p>	

PLU en vigueur <b>Zone Ub</b>	PLU modifié <b>Zone Ub</b>
<b>ARTICLE 9 – Emprise au sol</b>	
Il n'est pas fixé de règles particulières sauf en secteur Ub(I) où le coefficient d'emprise au sol est limité à <b>0.50</b> .	Il n'est pas fixé de règles particulières sauf en secteur Ub(I) où le coefficient d'emprise au sol est limité à <del>0.50</del> <b>0.60</b>
<b>JUSTIFICATION</b>  Le CES est légèrement augmenté pour encourager la densification du bâti en zone Ub, comme souhaité dans le PADD. Cette évolution permet d'harmoniser la règle entre les zones Ub et Uc.	

PLU en vigueur <b>Zone Ua</b>	PLU modifié <b>Zone Ua</b>
<b>ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions</b>	
<b>1. Bâtiment principal</b> La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments de fonctions identiques et situés dans un environnement immédiat. Les volumes seront simples. La différence de hauteurs entre deux bâtiments voisins sera limitée pour préserver une certaine harmonie.	<b>1. Bâtiment principal</b> La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments <del>de fonctions identiques et</del> situés dans un environnement <del>immédiat</del> <b>proche</b> . <del>Les volumes seront simples.</del> La différence de hauteurs entre deux bâtiments voisins sera limitée pour préserver une certaine harmonie.
<b>JUSTIFICATION</b>  La règle édictée est uniformisée entre la zone Ua et Uh et généralisée à toutes les constructions.	

PLU en vigueur <b>Zone Uh</b>	PLU modifié <b>Zone Uh</b>
<b>ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions</b>	
<b>1. Bâtiment principal :</b> La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins.	<b>1. Bâtiment principal :</b> La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments <del>voisins</del> <b>situés dans un environnement proche</b> .
<b>JUSTIFICATION</b>  La règle édictée est uniformisée entre la zone Ua et Uh et généralisée à toutes les constructions.	

PLU en vigueur Zone Ud	PLU modifié Zone Ud
ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions	
<p><b>1. Construction principale :</b> La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- R + I + Combles pour les habitations</li> </ul> <p>La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder R+I+combles sans pouvoir excéder 10 mètres ou la hauteur des bâtiments existants en cas de dépassement de la règle ci-dessus.</p>	<p><b>1. <del>Construction principale :</del></b> La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p><del>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :</del></p> <p><del>- R + I + Combles pour les habitations</del></p> <p>La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder R+I+combles sans pouvoir excéder 10 mètres ou la hauteur des bâtiments existants proches en cas de dépassement de la règle ci-dessus.</p>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p> <p>La règle de hauteur R+I+combles et complétée d'un maximum équivalent de 10m pour éviter des dérives.</p>	

PLU en vigueur Zones Ua et Uh	PLU modifié Zones Ua et Uh
ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions	
<p><b>2. Annexes</b> La hauteur des constructions annexes (garages, celliers etc...) est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,5 mètres (à l'égout du toit) dans le cas où le mur de façade est sur limite séparative ou dans une bande de 4m des limites séparatives ;</li> <li>- 3,5 mètres (au faîtage) dans le cas où le pignon est sur limite séparative ou dans une bande de 4m des limites séparatives ;</li> <li>- 4,5 mètres (au faîtage) au-delà d'une distance de 4 mètres des limites séparatives.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 mètres à l'acrotère dans le cas où la construction sur limite séparative ou dans une bande de 4m des limites séparatives ;</li> <li>- 4,5 mètres à l'acrotère au-delà d'une distance de 4 mètres des limites séparatives.</li> </ul> <p>Lorsque l'annexe se situe dans la bande des 4m de la limite de propriété, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.</p>	<p><b>2. Annexes</b> La hauteur des constructions annexes (garages, celliers etc...) est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,5 mètres (à l'égout du toit) dans le cas où le mur de façade est <del>sur limite séparative ou</del> <b>situé dans une</b> la bande de 4m des limites séparatives ;</li> <li>- 3,5 mètres (au faîtage) dans le cas où le pignon <del>est sur limite séparative ou</del> <b>situé dans la</b> une bande de 4m des limites séparatives ;</li> <li>- 4,5 mètres (au faîtage) au-delà d'une distance de 4 mètres des limites séparatives.</li> </ul> <p><del>Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur est limitée à :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 mètres à l'acrotère <b>des toitures terrasses</b> dans le cas où la construction <b>est située sur limite séparative ou</b> <del>est sur limite séparative ou</del> <b>dans la</b> bande de 4m des limites séparatives ;</li> <li>- 4,5 mètres à l'acrotère <b>des toitures terrasses</b> au-delà d'une distance de 4 mètres des limites séparatives.</li> </ul> <p><del>Lorsque l'annexe se situe dans la bande des 4m de la limite de propriété, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.</del></p>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p> <p>La règle édictée est uniformisée entre la zone Ua et Uh et es simplifiée pour s'appliquer aux annexes situées dans les 4m des limites.</p>	

PLU en vigueur Zones Uc et Ud	PLU modifié Zones Uc et Ud
<b>ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions</b>	
<p><b>3. Annexes</b> La hauteur des constructions annexes (garages, celliers etc...) est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,5 mètres (à l'égout du toit) dans le cas où le mur de façade est sur limite séparative ou dans la bande de recul des 4m ;</li> <li>- 3,5 mètres (au faîtage) dans le cas où le pignon est sur limite séparative ou dans la bande de recul des 4m ;</li> <li>- 4,5 mètres (au faîtage) au-delà d'une distance de 4 mètres des limites séparatives.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 mètres à l'acrotère dans le cas où la construction est sur limite séparative ou dans la bande de recul des 4m ;</li> <li>- 4,5 mètres (à l'acrotère) au-delà d'une distance de 4 mètres des limites séparatives.</li> </ul> <p>Lorsque l'annexe se situe dans la bande des 4m de la limite de propriété, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.</p> <p>Lorsque l'annexe se situe dans la bande des 4m de la limite de propriété, la hauteur est mesurée</p>	<p><del><b>3. Annexes</b></del> <b>Dans la bande des quatre mètres de la limite de propriété :</b> La hauteur des constructions <b>annexes (garages, celliers etc...)</b> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,5 mètres (à l'égout du toit) <del>dans le cas où le mur de façade est sur limite séparative ou dans la bande de recul des 4m ;</del></li> <li>- 3,5 mètres (au faîtage) <del>dans le cas où le pignon est sur limite séparative ou dans la bande de recul des 4m ;</del></li> <li>- <del>4,5 mètres (au faîtage) au-delà d'une distance de 4 mètres des limites séparatives.</del></li> </ul> <p><del>Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur est limitée à :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 mètres à l'acrotère <del>d'une toiture terrasse dans le cas où la construction est sur limite séparative ou dans la bande de recul des 4m ;</del></li> <li>- <del>4,5 mètres (à l'acrotère) au-delà d'une distance de 4 mètres des limites séparatives.</del></li> </ul> <p><del>Lorsque l'annexe se situe dans la bande des 4m de la limite de propriété, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.</del></p> <p><del>Lorsque l'annexe se situe dans la bande des 4m de la limite de propriété, la hauteur est mesurée</del></p>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p> <p>Du fait des changements opérés juste avant et à l'article 7, la règle est modifiée pour s'appliquer de manière générale aux constructions situées jusqu'à 4 mètres des limites de propriété.</p>	

PLU en vigueur Zone Ub	PLU modifié Zone Ub
<b>ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions</b>	
<p>1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>2. <u>Intervention sur les immeubles collectifs existants</u> : les surhaussements sont interdits sauf pour des raisons techniques (ascenseur, souche de ventilation ...). En cas d'opération d'ensemble, une hauteur différente pourra être admise.</p> <p>3. <u>Constructions nouvelles en Ub(1)</u> : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés au faîtage. R+3+combles Sur limite de propriété et Dans la bande des 4m de la limite séparative, la hauteur sera limitée à 3 mètres pour toutes constructions, <b>annexes comprises</b>. à l'exception des travaux liés à l'accessibilité ou la sécurité. Lorsque l'annexe se situe dans la bande des 4m de la limite de propriété, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.</p>	<p><del>La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</del></p> <p><del>Intervention sur les immeubles collectifs existants : les surhaussements sont interdits sauf pour des raisons techniques (ascenseur, souche de ventilation ...).</del> <del>En cas d'opération d'ensemble, une hauteur différente pourra être admise.</del></p> <p><u>Constructions nouvelles en Ub(1) :</u> La hauteur des constructions ne doit pas excéder <del>12 mètres mesurés au faîtage.</del> <b>R+3+combles</b> <del>Sur limite de propriété et</del> Dans la bande des 4m de la limite séparative, la hauteur sera limitée à 3 mètres pour toutes constructions, <b>annexes comprises</b>. à l'exception des travaux liés à l'accessibilité ou la sécurité.</p> <p><del>Lorsque l'annexe se situe dans la bande des 4m de la limite de propriété, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.</del></p>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p> <p>La règle édictée de 12 mètres est remplacée par l'équivalent R+3+combles pour plus de souplesse d'application.</p> <p>Dans la bande des 4 mètres, la règle est simplifiée.</p>	

PLU modifié  
Zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uh, Ui, Us, A et N

**ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

*Evolutions et justifications*

Une relecture fine de l'article 11 des différentes zones du PLU a mis en évidence la nécessité de reprendre certaines écritures pour adapter les prescriptions à la réalité des conceptions bâties, préciser des éléments pour correspondre aux particularités locales mais aussi assouplir des règles qui n'apportaient pas d'intérêt majeur pour la cohérence du paysage urbain d'Allevard.

Ainsi ont été précisés les cas dans lesquels les règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des ajustements ont été opérés concernant les façades, les toitures (en particulier les toitures terrasses), les ouvertures et les clôtures.

Ont fait l'objet de modifications significatives :

**Les toitures :**

Les toitures terrasse sont autorisées dans une proportion de 50% par rapport à l'ensemble du projet. Jusqu'à présent celles-ci ne devaient représenter que 30% du bâtiment avant-projet.

Ces toitures terrasse ne seront pas accessibles dans la bande des 4m à la limite (sauf emplacement stationnement).

Ces toitures ne pourront pas couvrir le dernier niveau pour préserver la silhouette des bâtiments et groupe de bâtiments.

*Exemples :*



**Les Clôtures :**

La hauteur totale des clôtures passe de 1m60 à 1m70 pour être cohérent au standard du commerce. Les occultations non fixes ; textiles et synthétiques sont toujours interdites. Les occultations (fixes) sont limitées à 1/3 de la surface sur les limites avec le domaine public et autorisées sur les limites entre parcelles privées.

PLU en vigueur Zones Ua et Uc	PLU modifié Zones Ua et Uc
<b>ARTICLE 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</b>	
<p>2.1. Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement, pour les constructions neuves et les reconstructions (après démolition totale du gros œuvre) 1 place par logement locatif financé par les prêts aidés de l'Etat 0 dans le cas de réhabilitation, y compris avec changement de destination.</p> <p>[...]</p> <p>2.3. Pour les restaurants : 1 place pour 3 places.</p> <p>2.4. Pour les commerces supérieurs à 200 m<sup>2</sup> : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente</p>	<p>2.1. Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement, pour les constructions neuves et les reconstructions (après démolition totale du gros œuvre) 1 place par logement <del>locatif</del> financé par les prêts aidés de l'Etat 0 dans le cas de réhabilitation, y compris avec changement de destination.</p> <p>[...]</p> <p><del>2.3. Pour les restaurants : 1 place pour 3 places.</del></p> <p><del>2.4. Pour les commerces supérieurs à 200 m<sup>2</sup> : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente</del></p>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p> <p>Une règle unique est mise en œuvre pour les logements financés par les prêts aidés de l'Etat peu importe le statut d'occupation (location ou achat).</p> <p>Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement pour les restaurants et les commerces sont supprimés afin de ne pas bloquer d'éventuels projets comme cela a été constaté à plusieurs reprises. Il s'agit d'éviter la dévitalisation commerciale de ces secteurs.</p>	

PLU en vigueur Zones Ub, Ud et N	PLU modifié Zones Ub, Ud et N
<b>ARTICLE 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</b>	
<p><b>2.3 Pour les restaurants</b> : 1 place pour 3 places.</p>	<p><b>2.3 Pour les restaurants</b> : 1 place pour <del>3</del> <b>4 places assises.</b></p>
<p><b>JUSTIFICATION</b></p> <p>Une règle plus souple est mise en place pour les restaurants afin de ne pas bloquer d'éventuels projets. De plus, il est précisé que ce sont des places assises pour une meilleure compréhension du règlement.</p>	



## **2.2. Mise à jour des annexes**

L'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère a été révisé et a donné lieu à un nouvel arrêté préfectoral n°2011-322-0005 en date du 18 novembre 2011 (voir annexe n°1 de la présente notice).

L'arrêté préfectoral mis à jour sera substitué à l'arrêté obsolète dans les annexes du PLU.

## 3. Bilan des modifications du PLU

### 3.1. Bilan des pièces du PLU modifiées

Pièce du PLU	Modification opérée
<b>Rapport de Présentation</b>	<i>La présente notice de la Modification n°3 du PLU constituera une annexe au Rapport de Présentation du PLU.</i>
<b>Projet d'Aménagement et de Développement Durables</b>	Sans objet
<b>Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	Sans objet
<b>Règlement</b>	<p>Mise à jour du règlement liée aux évolutions réglementaires, législatives et légales (Coefficient d'Occupation du Sol, recodification, CDCEA, S.A.B.R.E.).</p> <p>Correction d'erreurs matérielles dans le nom de certaines rues (Rue Ponsard).</p> <p>Ajustement de certaines notions pour plus de clarté et de justesse (remplacement de CES par emprise au sol).</p> <p>Ajout de définitions ou de textes législatifs pour une meilleure compréhension par les pétitionnaires (définition d'annexe, de combles, ... retranscription d'articles du Code de l'Urbanisme, ...).</p> <p>Clarification et uniformisation des règles relatives à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées et des conditions d'accès aux voies ouvertes au public.</p> <p>Suppression de la rédaction obsolète relative à la télédiffusion dans les zones Ub et Uc.</p> <p>Clarification des règles relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publique.</p> <p>Ajustement des règles relatives aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Ajustement du coefficient d'emprise au sol en Ub afin d'encourager la densification.</p>

Pièce du PLU	Modification opérée
<b>Règlement</b>	<p>Ajustement des règles de hauteur maximale et exemption de ces règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Clarification et uniformisation des règles relatives aux annexes et abris de jardin.</p> <p>Ajustement des occupations et utilisations soumises à conditions particulières ou interdites</p> <p>Ajustement de la rédaction de l'article II relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter les prescriptions à la réalité des conceptions bâties,</li> <li>- Préciser des éléments pour correspondre aux particularités locales,</li> <li>- Assouplir des règles qui n'apportaient pas d'intérêt majeur pour la cohérence du paysage urbain d'Allevard.</li> </ul> <p>Définition de règles plus adaptées pour les capacités de stationnement notamment pour les commerces, les restaurants et les logements financés par des prêts aidés de l'Etat.</p>
<b>Zonage</b>	Sans objet
<b>Annexes</b>	Mise à jour de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère

## 4. Annexes

**Annexe n°1** : Arrêté préfectoral du 18 novembre 2011 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère.

**Annexe n°2** : Avis de l'autorité environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas

**Annexe n°3** : Arrêté de mise à l'enquête publique

**Annexe n°4** : Délibération d'approbation de la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

