GRAND LAC
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Chautagne

1.1 Notice explicative – Additif au rapport de présentation

PLUi approuvé le 21 Juin 2022
Modification simplifiée n°1 approuvée le 25 mars 2025

Projet de modification n°1 – Version Enquête Publique – Septembre 2025

Table des matières

1. Introduction 5

A. Contexte réglementaire 6

2. Descriptions et justifications des évolutions apportées 8

A. Modifications du règlement écrit 8

Définitions 8

Dispositions générales et dispositions communes à l'ensemble des zones 9

Dispositions générales des zones A et N 11

Création de la zone Npv 12

Création STECAL : Nu 15

Définition des usages des sols 20

Destinations et sous destinations 21

Implantation et alignements 73

Hauteurs 94

Aspects extérieurs des constructions 99

Mouvements de sols des zones UA1 /UA2 / UB1/ UB2 / UD /AU / A/ AC / N / NC 105

Stationnement des zones UA1/UA2/ UB1/ UB2 / UD /AU / A/ AC / N / NC 110

Stationnement des zones UA1 et UA2 112

Stationnement des zones UA1, UA2, UB1, UB2 et UD 115

Stationnement au sein des zones UEY 117

Évolutions des zones d'activités Ue / Uea / Uei / Uey / Uez 119

Clôtures en zones A et N 127

Dispositifs d'énergies renouvelables 130

Coefficient de pleine terre 134

B. Modifications du règlement graphique 136

Ruffieux - Zone 1AU modification du périmètre 136

Ruffieux – changement de destination 137

Ruffieux – modification et suppression d'emplacements réservés 138

Motz –mise en place d'un emplacement réservé pour un accès à un équipement public 143

Motz –mise en place d'un emplacement réservé pour plateforme de retournement. 144

Motz –mise en place d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière 146

Saint Pierre de Curtille – suppression et modification d'emplacements réservés 147

Saint Pierre de Curtille – création de 2 secteurs de taille et capacité limité (STECAL) 149

Chindrieux –parking de Châtillon mise en place d'une zone spécifique pour de la couverture solaire photovoltaïque 151

Chindrieux – changement de destination 152

Chindrieux – modification de la prescription de linéaire commercial. 154

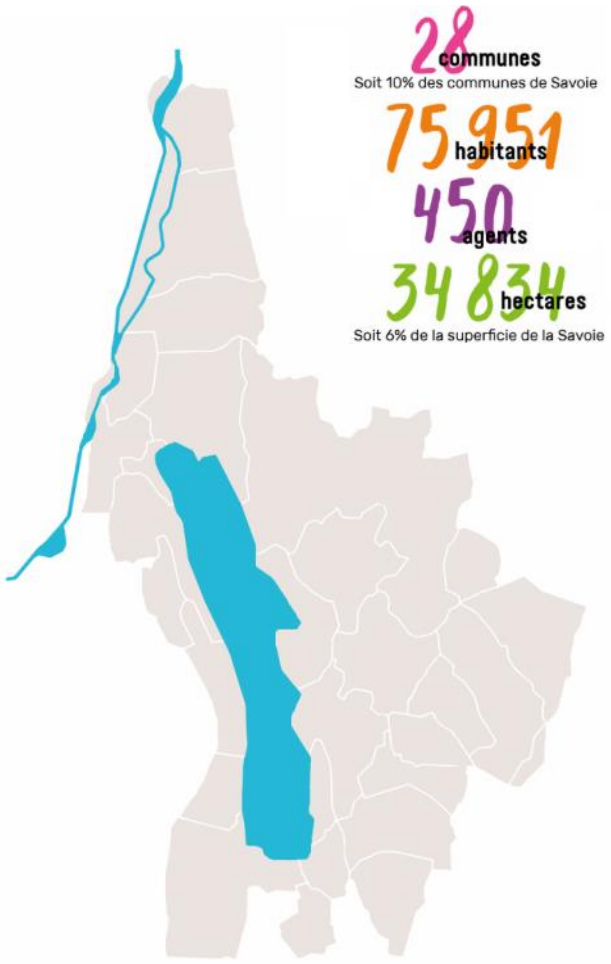
Chindrieux – modification des emplacements réservés au chef-lieu. 155
Serrières en Chautagne – modification des périmètres de l'OAP Tourisme 156
Vions – modification du périmètre de la zone 1AU – Panissière ouest 157
Vions – modification du périmètre de la zone 1AU – Bonetti 158
Chanaz – modification du périmètre de la zone d'OAP – Prailles 159
Chanaz – modification d'emplacement réservé 160
Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation. 162
Orientations d'Aménagement et de Programmation n°26 - Ruffieux 162
Orientations d'Aménagement et de Programmation n°42 Saumont - Ruffieux 164
Orientations d'Aménagement et de Programmation n°31 – Serrières en Chautagne 165
Orientations d'Aménagement et de Programmation Tourisme n°2 – Serrières en Chautagne 171
Orientations d'Aménagement et de Programmation n°28 – Vions : Panissière ouest 177
Orientations d'Aménagement et de Programmation n°29 – Vions 182
Orientations d'Aménagement et de Programmation n°30 – Vions 189
Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19 Les Prailles – Chanaz 194
Orientations d'Aménagement et de Programmation n°39 tourisme – Chanaz 199
Orientations d'Aménagement et de Programmation n°4 centre-nord – Chindrieux 205
Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique énergie 220
3.Exposé 235
A. Le document en vigueur 235
B. Compatibilité avec le PADD 235
C. Récapitulatif des surfaces (en ha) par zone du PLUi 238
4.Prise en compte des documents supra-communaux 239
A. Compatibilité avec le SCOT 239
B. Compatibilité avec le SDAGE Rhône Méditerranée Corse 240
C. Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique 241
5.Démarche règlementaire 244
A. Cadrage règlementaire 244
B. Déroulé de la procédure de modification 244
Notification aux Personnes Publiques Associées 245
Enquête publique 245
Adoption du projet 245
Mention des textes qui régissent l'enquête publique : 246
C. Glossaire 247

1. Introduction

Grand Lac Agglomération est constituée, depuis le 1er janvier 2017, de 28 communes.

La particularité de l'intercommunalité de Grand Lac Agglomération, au vu de sa création récente, est d'être couverte par trois PLUi approuvés :

- Le **PLUi de l'Albanais Savoyard**, approuvé le 28 novembre 2018
- Le **PLUi ex-CALB**, approuvé le 9 octobre 2019 et qui concerne les 17 communes de l'ex communauté d'agglomération du Lac du Bourget-du-Lac.
- Un troisième document d'urbanisme, le **PLUi de Chautagne** approuvé le 21 juin 2022. **C'est ce document qui fait l'objet de la présente modification.**



Enfin, l'intégralité du territoire de l'agglomération est couverte par le **SCoT Métropole Savoie**, dont la révision a été approuvée le 8 février 2020 à l'échelle de 107 communes. Il a également fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 23 octobre 2021.

Compétente en matière d'urbanisme, Grand Lac Communauté d'Agglomération peut mener les procédures d'évolutions de ses différents documents d'urbanisme.

C'est à ce titre que l'agglomération a prescrit par délibération en date du 28 janvier 2025, la modification n°1 du PLUi de Chautagne, précisant les objectifs poursuivis, fixant les modalités de concertation préalable et prescrivant la réalisation d'une évaluation environnementale. Le PLUi a parallèlement fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée en mars 2025, afin de corriger des erreurs matérielles liées à l'élaboration du document.

Le PLUi de Chautagne couvre les 8 communes de l'ancienne CCCh, (Communauté de Communes de Chautagne) à savoir Chanaz, Chindrieux, Conjux, Ruffieux, Motz, Saint-Pierre-de-Curtille, Serrières-en-Chautagne, et Vions. Cette modification de PLUi ne concerne donc que ces 8 communes et aucune autre de la Communauté d'Agglomération de Grand Lac.

Cette modification du PLUi vient mettre à jour le document mis à l'épreuve du terrain, à travers des ajustements ou des suppressions de règles, d'OAP, de zonage, etc. Des nouvelles règles sont également mises en place pour faire face à des besoins nouveaux, ainsi qu'une OAP sur la thématique de l'énergie.

A. Contexte réglementaire

Le contenu de la modification n°1 de droit commun respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-45 du Code de l'Urbanisme.

Le projet n'est pas de nature 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, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

La présente procédure de modification de droit commun a été engagée à l'initiative du Président de Grand Lac par arrêté du Président et par délibération du Conseil Communautaire du 28 janvier 2025. La procédure a pour effet de modifier le règlement écrit, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation en majorant de plus de 20% les possibilités de construction sans diminuer ces possibilités et sans réduire la surface d'une zone U ou AU.

Article L153-41 :

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-31

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

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Le PLUi, approuvé le 21/06/2022 a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis délibéré de la MRAE (avis n°2020-ARA-AUPP-00963) concernant le projet de PLUI de la Chautagne.

Conformément aux articles R104-11 à R104-14 du code de l'environnement la personne responsable du document, Monsieur le Président de Grand Lac, réalise une évaluation environnementale volontaire pour ce projet de modification n°1. Cette évaluation sera jointe au dossier d'enquête publique avec l'avis de la MRAe.

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente modification sont les suivantes :

- Le rapport de présentation : le rapport de présentation du PLU approuvé est complété par le présent rapport de présentation comprenant une description de l'évolution apportée au plan local d'urbanisme intercommunal
- Le règlement écrit modifié,
- Le règlement graphique modifié,
- Les orientations d'aménagement et de programmation modifiées,
- L'évaluation environnementale de la modification à travers un exposé proportionné aux enjeux environnementaux décrivant notamment :
    a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme,
    b) L'objet de la procédure de modification,
    c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure,
    d) Les raisons pour lesquelles le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement,

Le détail des modifications est exposé dans le chapitre suivant.

2. Descriptions et justifications des évolutions apportées

Chaque paragraphe présentant l'évolution est présenté de la manière suivante :

- *Objectifs*
- *Évolutions des pièces du PLUI*
- *Justifications*

A. Modifications du règlement écrit

Définitions

Objectif : correction d'une erreur de référence dans la définition « hauteur et volumétrie des constructions »

Règlement modifié
Hauteur et volumétrie des constructions : Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire…) sous réserve du respect des dispositions du chapitre ~~Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère~~ caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Justifications : le nom du chapitre auquel il est fait référence est corrigé pour correspondre au titre du règlement écrit.

Dispositions générales et dispositions communes à l'ensemble des zones

Objectifs et justifications : des précisions sont ajoutées afin d'améliorer la compréhension et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Règlement modifié
DISPOSITIONS GENERALES Le présent règlement est établi conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que tous les travaux et installations, même dispensés de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, doivent être conformes au PLUi. […]
2.1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA TRAME VERTE ET BLEUE **AUTRES ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIÉS AU TITRE DU L151-23 DU CU : ZNIEFF, RIPISYLVE …** • sont autorisés : – Les opérations de coupe et de taille courantes d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un élément – L'ébranchage des arbres et les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux. • sont autorisés sous conditions : – les coupes d'entretien et les aménagements sommaires dans les ripisylves les plus importantes et les cordons boisés structurants, identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces travaux pourront être autorisés s'ils s'accompagnent de travaux de remise en état ou de valorisation équivalente en qualité et quantité que la coupe effectuée, sur site ou sur le cours d'eau. – La réduction partielle d'une haie, les coupes d'arbres de haut jet arrivé à maturité ou malades. Ces travaux seront autorisés si l'état phytosanitaire des sujets concernés représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, et à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence. – Les défrichements ayant fait l'objet d'une autorisation. (le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé). – Les aménagements et constructions (hors modifications du sol précisées au point suivant) dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la fonctionnalité environnementale globale de la ZNIEFF et n'entravent pas de manière irrémédiable la libre circulation des espèces. • Sont interdits : – Toutes les modifications du sol (affouillement et exhaussement) des ZNIEFF de type 1. Dans les autres cas, ces aménagements et modifications seront soumis à déclaration préalable et pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. – Toute intervention ayant pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer l'un des éléments environnementaux identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction dans les périmètres repérés.

Objectif : clarifier l'application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme sur le territoire du PLUi de Chautagne

Afin de justifier la dérogation du PLUi aux dispositions de ces articles, le paragraphe ci-dessous est ajouté à la fin du Chapitre 2/section 2.4 du règlement écrit (p40) :

Règlement modifié
DEROGATION AUX ARTICLES L.151-35 ET L.151-36 DU CODE DE L'URBANISME – STATIONNEMENT DANS UN PERIMETRE DE 500M DES GARES Le territoire du PLUi de Chautagne est desservi par le train via les gares de Chindrieux et de Vions-Chanaz (commune de Vions). Ces gares sont desservies en réseau express régional (TER) par la ligne n°51 Chambéry > Culoz. Par jour et par sens de circulation, environ dix (10) trains y font halte, en semaine, et seulement trois (3) les samedi, dimanche et jours fériés (selon fiche horaire 2025). En l'état, il apparait donc que la desserte de la gare est insuffisante pour pouvoir pallier à l'utilisation d'une place de stationnement en plus dans chaque logement neuf produit à proximité. De fait, en raison d'une desserte insuffisante des gares du territoire du PLUi de Chautagne, le présent PLUi déroge aux articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme. Les nombres de place de stationnement précisés pour chaque zone dans le présent règlement s'appliquent donc, même dans un périmètre de cinq cent mètres (500m) autour de chaque gare ferroviaire ou de transport collectif en site propre.

Dispositions générales des zones A et N

Objectif : apporter une précision en zones A et N : les dispositions générales s'appliquent à tous les types de zones A et N

Règlement initial	Règlement modifié
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)** Ces dispositions générales s'appliquent également à l'ensemble des zones A indicées

Justifications : des précisions sont ajoutées afin d'améliorer la compréhension et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Création de la zone Npv

Objectifs : en lien avec la création d'une zone, le règlement adapté est créé.

Règlement modifiés

DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES NPV

NPV-1 ELÉMENTS À INTÉGRER DANS LA DÉFINITION DES USAGES DES SOLS

Risques : Dès lors qu'une parcelle est identifiée dans la carte de zonage réglementaire du risque comme concerné par un risque naturel, il est nécessaire de se conformer aux prescriptions décrites dans le chapitre 2 du présent règlement.

NPV-2 DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

NPV-2-1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement	X			
	Hébergement	X			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	x			
	Locaux techniques et industriels des administrations			X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition d'être liés à la production

	publiques ou de leurs délégataires				d'énergies ou nécessaires à la zone de stationnement.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			

NPV-2.2 LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X			
Les garages collectifs de caravanes en gardiennage ou en hivernage	X			
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X			
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X			

NPV3. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

NPV-4 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Non réglementé

NPV-5 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

NPV-6 STATIONNEMENTS

Non réglementé

NPV-7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Non réglementé

Justifications : La création du STECAL « Npv » est destinée à permettre la mise en œuvre de dispositifs d'ombrières photovoltaïques dans le cadre des Zones d'Accélération de production ENR dans le cadre de la loi du 10 mars 2023.

Le parking existant situé à Châtillon a été fléché comme secteur favorable à l'installation de panneaux solaires dans le cadre des zones d'accélération de production d'énergies renouvelables. Ce parking fait l'objet d'un revêtement perméable et végétalisé. Le classement en Npv permettra la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques. Le règlement de la zone est créé pour autoriser les constructions liées à la production d'énergies renouvelables.

Création STECAL : Nu

Objectifs : créer le règlement correspondant aux deux STECAL créés pour prendre en compte la spécificité de deux entités accueillant un établissement d'action sociale dans le cadre de la protection de l'enfance.

Règlement modifié :

DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES NU (STECAL)

NU-1 ELÉMENTS À PRENDRE EN COMPTE DANS LA DÉFINITION DES USAGES DES SOLS

/

NU-2 DESTINATION, USAGE DU SOL ET NATURES DE L'OCCUPATION

NU-2-1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement		x		
	Hébergement		x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	x			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Les installations nécessaires au fonctionnement et l'animation des Hébergements légers de loisirs sont autorisées, à condition que les aménagements et installations puissent être peu visibles dans le grand paysage. La création de sanitaires et salles communes nécessaire au fonctionnement de ces hébergements.
	Hébergement hôtelier et touristique	x			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de	x			

	leurs délégataires				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	Les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de surface de plancher de la construction principale existante.
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	x			
	Autres équipements recevant du public	X			
	Lieux de cultes	x			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	cuisine dédiée à la vente en ligne	x			

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30% de surface de plancher par rapport à la date d'approbation du PLUi.

NU-2-2 LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions

Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature			x	Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conformes à la vocation dominante de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au site. Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, en privilégiant les matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les travaux, installations et aménagements nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	x			
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	x			
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X			

NU-3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire…).

NU-3-1 HAUTEUR ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS

	Construction d'habitation de plus de 20m²	**Construction de moins de 20m²**
Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à l'existant plus un demi-niveau	4,00 m en tout point

NU-3-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :

Toute construction ou installation doit s'implanter avec un recul minimum de :

- 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD210
- 4,00 m par rapport à l'emprise publique des autres voies publiques.

NU-3-3 EMPRISE AU SOL :

Le Coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20.

NU-4 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

NU-4.1 ASPECT DES FACADES

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites. Les façades végétalisées sont admises.

NU-4.2 OUVERTURE ET PERCEMENTS

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

NU-4.3 ASPECT DES TOITURES

Pentes

Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans. L'inclinaison ne peut être inférieure à 40%. Les croupes ou pans coupés devront avoir la même pente que la toiture principale. Les toitures courbes sont autorisées.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas des petits volumes et lorsque le terrain présente une pente supérieure à 10 %. L'inclinaison de la pente de toit ne peut être supérieure à 10%.

Pour les toitures existantes dont les pans de toit sont inférieurs, les caractéristiques des toitures peuvent être maintenues.

La pente des toitures des petits volumes est libre.

Toitures plates :

Les toitures plates seront obligatoirement végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures plates qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation (toit terrasse).

NU-4.4 MOUVEMENTS DE SOL

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés.

NU-4.5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable

- La plantation d'un arbre pour 5 places.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

NU-5 STATIONNEMENTS

GÉNÉRALITÉS :

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité
- Une mutualisation des stationnements sera recherchée dès que possible
- Les aires de stationnement doivent être végétalisées et drainantes

Justifications :

La création du STRECAL « Nu » est destinée à confirmer l'activité d'une association agissant dans la protection de l'enfance et plus particulièrement dans le logement et l'hébergement de mineurs. Ainsi ces STECAL correspondent à des constructions existantes et leurs parcs et jardins, aménagés ou non. L'objectif est de pérenniser et permettre l'évolution de cette association pour l'accueil en maisons d'enfants.
2 secteurs sont créés et le règlement écrit associé. Le règlement écrit limite les possibilités de construire par une emprise au sol maximum de 0.20 pour limiter l'occupation de ces secteurs mais tout en étant suffisant pour permettre les extensions et aménagement nécessaires à l'accueil, l'hébergement des enfants.

Définition des usages des sols

Objectifs : apporter des précisions quant à l'application de la loi littoral dans les zones A, N, Np, Nl.

Règlement initial	Règlement modifié
Loi littoral : En conformité avec l'article L121-16 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés délimités dans le rapport de présentation du PLUi, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres telle qu'identifiée au plan de zonage ; hormis, et en conformité avec l'article L121-17 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau qui seules sont autorisées. Les habitations existantes présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² pourront bénéficier, sans modification de volume de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement. La réhabilitation des annexes existantes est autorisée, sans modification de volume. La réfection, la réhabilitation, l'aménagement, l'extension, la réalisation d'annexes des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisés. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé, à condition que la nouvelle destination soit nécessaire à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.	**Loi littoral :** En conformité avec l'article L121-16 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés délimités dans le rapport de présentation du PLUi, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres telle qu'identifiée au plan de zonage ; hormis, et en conformité avec l'article L121-17 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau qui seules sont autorisées. Les habitations existantes présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² pourront bénéficier, sans modification de volume de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement. La réhabilitation des annexes existantes est autorisée, sans modification de volume. La réfection, la réhabilitation, l'aménagement, l'extension, la réalisation d'annexes des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisés. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé, à condition que la nouvelle destination soit nécessaire à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), en conformité avec l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement des constructions existantes reste autorisé dès lors qu'il ne constitue pas une extension de l'urbanisation. En dehors des zones urbanisées, les nouvelles constructions ne sont autorisées qu'en continuité des agglomérations et villages existants, après avis de la CDNPS.

Justifications : dans le paragraphe concernant les dispositions sur la loi littoral il n'était fait aucun rappel à l'aménagement des constructions existantes et la réalisation de nouvelles constructions en dehors des zones urbanisées dans le cadre de la loi concernée. Cette précision est ajoutée pour une meilleure connaissance du cadre réglementaire.

Destinations et sous destinations

Objectifs :

- Mettre à jour les destinations selon les évolutions récentes du Code de l'Urbanisme,
- Autoriser les ICPE (installations classées pour l'environnement) en zones d'activités Uey,
- Réajuster le règlement au contexte des zones d'activités et aux besoins spécifiques de ces zones.
- En zone UDl et UB1l, autoriser plus explicitement les piscines car la règle actuelle ne le précise pas alors que cela est spécifié dans les autres zones concernées par les mêmes obligations vis-à-vis de la loi « Littoral ». Dans ces mêmes zones UDl et UB1l, rectifier l'application de la condition autorisant le logement pour ces zones seulement et non pour l'entièreté des zones UB1 et UD,
- En zone UQ (équipements publics et/ou d'intérêt collectif), permettre la réalisation de logements sous conditions.
- Pour les communes soumises à la loi littoral, en zones A, As, N, Np, Nl et Nc, intégrer une condition pour les sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ».

Par zone, les tableaux de destinations et sous-destinations autorisées sont modifiés comme suit :

UA1-2-1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite maximale de 300 m² de surface de plancher de vente. Les constructions artisanales sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite, elles ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X		
	Cinéma		X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		

	Salles d'art et de spectacles		X		
	Équipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X		
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous-destination exploitation forestière et la réalisation de petits volumes sont autorisées dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Exploitation forestière			X	
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie			X	Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination industrie et entrepôts sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destination sont interdites.
	Entrepôt			X	
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X		
	cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

UA2-2-1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite maximale de 300 m² de surface de plancher de vente. Les constructions artisanales sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite, elles ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X		
	Cinéma		X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		

	Équipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X		
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous-destination exploitation forestière et la réalisation de petits volumes sont autorisées dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Exploitation forestière			X	
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie			X	Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination industrie et entrepôts sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destination sont interdites.
	Entrepôt			X	
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X		
	cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

UB1-2.1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement		UB1	UB1l	**Dans les zones indicées « l » (UB1l) seule la gestion du bâti existant est autorisée :** Pour les constructions à usage d'habitation existantes : - Les extensions seront autorisées, à condition que : • Elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale. • Elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant, • Elles n'engendrent pas de nouveau besoin en matière d'équipement et qu'il soit possible de réaliser les stationnements nécessaires à l'opération projetée, - Les petits volumes et les piscines sont autorisés pour les constructions principales sous conditions que leur implantation se fasse à une distance maximale de 15,00 m par rapport à la construction principale. Dans le cas de tènement en forte pente, (>10%) les petits volumes pourront être implantés en bordure de voie publique, tout en restant à moins de 50 m de distance mur à mur de la construction principale.
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	Les nouvelles surfaces commerciales sont interdites, seules sont autorisées les extensions des surfaces commerciales existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et de 300m² de surface de plancher de vente totale et de 400m² de surface de plancher totales (intégrant existant + extension). Les constructions artisanales sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite, elles ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont limitées à 100m² de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique		X		
	Cinéma	X			

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Équipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X		
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous destination exploitation forestière sont autorisées dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Exploitation forestière			X	
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires e	Industrie			X	Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination industrie et entrepôts sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destination sont interdites.
	Entrepôt			X	
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

UB2-2.1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	Les nouvelles surfaces commerciales sont interdites, seules sont autorisées les extensions des surfaces commerciales existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et de 300m² de surface de plancher de vente totale et de 400m² de surface de plancher totales (intégrant existant + extension). Les constructions artisanales sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite, elles ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont limitées à 100m² de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique		X		
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs		X		
	Lieux de cultes	X			
	Autres équipements recevant du public		X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous destination exploitation forestière sont autorisées dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Exploitation forestière			X	
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires e	Industrie			X	Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination industrie et entrepôts sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destination sont interdites.
	Entrepôt			X	
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

UD-2.1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement		UD	UDl	**Dans les zones indicées « l » (UDl) seule la gestion du bâti existant est autorisée :** Pour les constructions à usage d'habitation existantes : - Les extensions seront autorisées, à condition que : • Elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale. • Elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant, • Elles n'engendrent pas de nouveau besoin en matière d'équipement et qu'il soit possible de réaliser les stationnements nécessaires à l'opération projetée, - Les petits volumes et les piscines sont autorisés pour les constructions principales sous conditions que leur implantation se fasse à une distance maximale de 15,00 m par rapport à la construction principale. Dans le cas de tènement en forte pente, (>10%) les petits volumes pourront être implantés en bordure de voie publique, tout en restant à moins de 50 m de distance mur à mur de la construction principale.
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	Les nouvelles surfaces commerciales sont interdites, seules sont autorisées les extensions des surfaces commerciales existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et de 300m² de surface de plancher de vente totale et de 400m² de surface de plancher totales (intégrant existant + extension). Les constructions artisanales sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite, elles ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont limitées à 100m² de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique		X		
	Cinéma	X			

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X		
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous destination exploitation forestière sont autorisées dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Exploitation forestière			X	
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie			X	Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination industrie et entrepôts sont autorisées. Les nouvelles constructions de cette sous-destination sont interdites.
	Entrepôt			X	
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

UQ-2.1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement	~~X~~		X	Les logements sont autorisés sous conditions cumulatives : - Que la destination de logement constitue une destination accessoire par rapport à la destination principale de la construction. - Que les logements soient des logements locatifs, - D'être dans le volume existant ou, en cas d'extension dans la limite de 100m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante.
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma		X		
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Équipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X		
	Lieux de cultes		X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires e	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

UE-2-1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement	X			
	Hébergement	x		~~x~~	~~Les locaux accessoires nécessaires aux exploitants, sont admis, jusqu'à 20 m² de surface de plancher, dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume du bâtiment principal.~~
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	Les constructions artisanales sont autorisées Les nouvelles surfaces commerciales sont interdites, seules sont autorisées les extensions des surfaces commerciales existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et de 300m² de surface de plancher de vente totale et de 400m² de surface de plancher totales (intégrant existant + extension).
	Restauration		X		
	Commerce de gros		X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées d'une surface de plancher minimale de 300m² de surface de plancher. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 300 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			

	Autres équipements recevant du public	X	~~x~~		
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière			X	Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes des constructions existantes de la sous-destination exploitation forestière qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires e	Industrie	X			
	Entrepôt		X		
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		

UEA-2.1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement	X			
	Hébergement	X			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			

	Autres équipements recevant du public	X			
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Sont autorisés les projets agricoles liés et nécessaires au développement du Naturopôle.
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires e	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

UEi-2.1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement	X			
	Hébergement	X		~~X~~	~~Les locaux accessoires nécessaires aux exploitants, sont admis, jusqu'à 20 m² de surface de plancher, dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume du bâtiment principal.~~
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	Les constructions artisanales sont autorisées Les nouvelles surfaces commerciales sont interdites, seules sont autorisées les extensions des surfaces commerciales existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et de 300m² de surface de plancher de vente totale et de 400m² de surface de plancher totales (intégrant existant + extension).
	Restauration		X		
	Commerce de gros		X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées d'une surface de plancher minimale de 300m² de surface de plancher. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 300 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			

	Autres équipements recevant du public	X	X		
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Seul la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Exploitation forestière			X	Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes des constructions existantes de la sous-destination exploitation forestière qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires e	Industrie		X		
	Entrepôt		X		
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		

UEY-2-1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement			X	Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination Habitat et Hébergement sont autorisées, si elles ne permettent pas l'installation de nouveaux ménages. Les nouvelles constructions de cette sous-destinations sont interdites.
	Hébergement	X			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	Les constructions artisanales sont autorisées Les surfaces commerciales sont autorisées à condition que la surface de vente soit au minimum de 200m² et au maximum de 3000 m²qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées d'une surface de plancher minimale de 300m² de surface de plancher. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 300 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial.
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles	X			

	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public		X		
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt		X		
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

UEY-2-2 Les autres usages et occupations

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature			X	Seuls les travaux sur les installations existantes autorisées sont permis
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage et garages à bateaux	X			
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X			
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X			
Les ICPE	~~X~~	X		

UT-2-1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement			X	Seules les extensions des constructions existantes de la sous-destination Habitat et Hébergement sont autorisées, si elles ne permettent pas l'installation de nouveaux ménages. Les nouvelles constructions de cette sous-destinations sont interdites.
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont limitées à 80m² de surface de plancher de vente
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X		
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Équipements sportifs		X		

	Autres équipements recevant du public		X		
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

1AU-2.1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	Les nouvelles surfaces commerciales sont interdites, seules sont autorisées les extensions des surfaces commerciales existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et de 300m² de surface de plancher de vente totale et de 400m² de surface de plancher totales (intégrant existant + extension). Les constructions artisanales sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite, elles ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont limitées à 100m² de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique		X		
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		

	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X		
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

A-2.1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement			**X**	Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou partiellement démolies (la construction ne doit pas être une ruine, c'est-à-dire qu'elle doit conserver une toiture) depuis plus de 10 ans mais pouvant justifier de sa construction initiale : - Le changement de destination à condition qu'il n'impacte pas plus de 50% de la construction existante. - Les extensions seront autorisées, à condition que : • elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale. • elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant, • elles n'engendrent pas de nouveau besoin en matière d'équipement et qu'il soit possible de réaliser les stationnements nécessaires à l'opération projetée, • hors chalet d'alpage ou d'estive, la construction doit être raccordée au réseau d'eau potable, d'électricité et de réseaux téléphoniques et disposer d'une solution d'assainissement sans aucun besoin ou extension de réseaux publics complémentaires, - les petits volumes sont autorisés pour les constructions principales sous conditions que leur implantation se fasse à une distance maximale de 15,00 m par rapport à la construction principale. Dans le cas de tènement en forte pente, (>10%) elle pourra être implantée en bordure de voie publique, tout en restant à moins de 50 m de distance mur à mur de la construction principale. - Les piscines sous conditions que leur implantation se fasse à une distance maximale de 15,00 m par rapport à la construction principale.
	Hébergement	**X**			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**			
	Restauration	**X**			
	Commerce de gros	**X**			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**			

	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'activités agricoles, pastorales ou forestières du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans les communes soumises à la Loi Littoral, ils ne sont autorisés que lorsqu'ils sont placés en continuité des agglomérations et villages et s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Sont autorisées : – Les constructions à vocation agricole liées et nécessaires à l'activité agricole. – Les locaux accessoires nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles de l'exploitation, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages – Les locaux accessoires nécessaires au logement de l'exploitant, sont admis, jusqu'à 30 m² d'emprise au sol, dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume de l'exploitation.

					– La rénovation ou l'extension des constructions agricoles existantes est autorisée à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site. Dans les secteurs de coteaux viticoles repérés au document graphique, protégés comme patrimoine paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés : – La construction de sartos dans leur caractéristiques traditionnels
	Exploitation forestière	X			Dans les secteurs de coteaux viticoles repérés au document graphique, protégés comme patrimoine paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés : – La mise aux normes, l'aménagement, l'extension ou la réalisation d'annexes des constructions existantes d'exploitation forestière sont autorisés dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité.
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

AC-2.1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement			**X**	Pour les constructions existantes ou partiellement démolies (la construction ne doit pas être une ruine, c'est-à-dire qu'elle doit conserver une toiture) mais pouvant justifier de sa construction initiale : - Les extensions seront autorisées, à condition que : • Il n'y ait pas de changement de destination • elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale. • elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant, • elles n'engendrent pas de nouveau besoin en matière d'équipement et qu'il soit possible de réaliser les stationnements nécessaires à l'opération projetée, • hors chalet d'alpage ou d'estive, la construction doit être raccordée au réseau d'eau potable, d'électricité et de réseaux téléphoniques et disposer d'une solution d'assainissement sans aucun besoin ou extension de réseaux publics complémentaires, - les petits volumes sont autorisés pour les constructions principales sous conditions que : • Leur implantation doit se faire à une distance maximale de 15,00 m par rapport à la construction principale. Dans le cas de tènement en forte pente, (>10%) elle pourra être implantée en bordure de voie publique, tout en restant à moins de 50 m de distance mur à mur de la construction principale. • L'emprise au sol totale des petits volumes est limitée à 40 m², en 1 ou plusieurs constructions existantes ou à créer.
	Hébergement			**X**	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			**X**	Interdit en AC2 AC 1 : • S'il n'est pas identifié au plan de zonage, le changement de destination • les extensions dans la mesure où elles sont limitées à 30 % de surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU et limitée à 200 m² de surface de plancher totale. • la modification de l'aspect extérieur à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère rural de la zone ou du secteur, les modifications doivent composer un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant
	Restauration			**X**	
	Commerce de gros			**X**	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**X**	
	Hébergement hôtelier et touristique			**X**	Interdit en AC1 AC2 :

					• S'il n'est pas identifié au plan de zonage, le changement de destination • les extensions dans la mesure où elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU. • la modification de l'aspect extérieur à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère rural de la zone ou du secteur les modifications doivent composer un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	• le changement de destination s'il n'engendre pas de nouveau besoin en réseaux : électricité, eau potable et assainissement. • les extensions dans la mesure où elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU et limitée à 200 m² de surface de plancher totale. • la modification de l'aspect extérieur à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère rural de la zone ou du secteur les modifications doivent composer un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public			X	Autorisé en AC1 AC2 : • le changement de destination s'il n'engendre pas de nouveau besoin en réseaux : électricité, eau potable et assainissement. • les extensions dans la mesure où elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU et limitée à 200 m² de surface de plancher totale. • la modification de l'aspect extérieur à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère rural de la zone ou du secteur

					les modifications doivent composer un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	X			Interdit en AC2 à l'exception des bureaux. AC 1 : • le changement de destination s'il n'engendre pas de nouveau besoin en réseaux : électricité, eau potable et assainissement. • les extensions dans la mesure où elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU et limitée à 200 m² de surface de plancher totale. • la modification de l'aspect extérieur à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère rural de la zone ou du secteur les modifications doivent composer un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

AS-2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement			**X**	Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou partiellement démolies (la construction ne doit pas être une ruine, c'est-à-dire qu'elle doit conserver une toiture) depuis plus de 10 ans mais pouvant justifier de sa construction initiale : - Le changement de destination à condition qu'il n'impacte pas plus de 50% de la construction existante. - Les extensions seront autorisées, à condition que : • elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale. • elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant, • elles n'engendrent pas de nouveau besoin en matière d'équipement et qu'il soit possible de réaliser les stationnements nécessaires à l'opération projetée, • hors chalet d'alpage ou d'estive, la construction doit être raccordée au réseau d'eau potable, d'électricité et de réseaux téléphoniques et disposer d'une solution d'assainissement sans aucun besoin ou extension de réseaux publics complémentaires, - les petits volumes sont autorisés pour les constructions principales sous conditions que leur implantation se fasse à une distance maximale de 15,00 m par rapport à la construction principale. Dans le cas de tènement en forte pente, (>10%) elle pourra être implantée en bordure de voie publique, tout en restant à moins de 50 m de distance mur à mur de la construction principale. - Les piscines sous conditions que leur implantation se fasse à une distance maximale de 15,00 m par rapport à la construction principale.
	Hébergement	**X**			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**			
	Restauration	**X**			
	Commerce de gros	**X**			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**			

	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et qu'ils font l'objet d'une bonne intégration dans le site. Dans les communes soumises à la Loi Littoral, ils ne sont autorisés que lorsqu'ils sont placés en continuité des agglomérations et villages et s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			Les ouvrages techniques nécessaires aux exploitations agricoles présentes sur la zone, dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement de l'exploitation et qu'ils font l'objet d'une bonne intégration dans le site. Dans les secteurs de coteaux viticoles repérés au document graphique, protégés comme patrimoine paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seul est autorisé la construction de sartos dans leurs caractéristiques traditionnels
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs primaires secondaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			

	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

N-2.1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement			X	Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou partiellement démolies (la construction ne doit pas être une ruine, c'est-à-dire qu'elle doit conserver une toiture) depuis plus de10ansmaispouvantjustifierdesaconstruction initiale : - Le changement de destination à condition qu'il n'impacte pas plus de 50% de la construction existante. - Les extensions seront autorisées, à condition que : • elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale. • elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant, • elles n'engendrent pas de nouveau besoin en matière d'équipement et qu'il soit possible de réaliser les stationnements nécessaires à l'opération projetée, • hors chalet d'alpage ou d'estive, la construction doit être raccordée au réseau d'eau potable, d'électricité et de réseaux téléphoniques et disposer d'une solution d'assainissement sans aucun besoin ou extension de réseaux publics complémentaires, - les petits volumes sont autorisés pour les constructions principales sous conditions que leur implantation se fasse à une distance maximale de 15,00 m par rapport à la construction principale. Dans le cas de tènement en forte pente, (>10%) elle pourra être implantée en bordure de voie publique, tout en restant à moins de 50 m de distance mur à mur de la construction principale. - Les piscines sous conditions que leur implantation se fasse à une distance maximale de 15,00 m par rapport à la construction principale.
	Hébergement	X			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X			

	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'activités agricoles, pastorales ou forestières du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans les communes soumises à la Loi Littoral, ils ne sont autorisés que lorsqu'ils sont placés en continuité des agglomérations et villages et s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Sont autorisées : – Les constructions à vocation agricole liées et nécessaires à l'activité agricole. – Les locaux accessoires nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles de l'exploitation, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages – Les locaux accessoires nécessaires au logement de l'exploitant, sont admis, jusqu'à 30 m² d'emprise au sol, dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume de l'exploitation. – La rénovation ou l'extension des constructions agricoles existantes est autorisée à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.

					Dans les secteurs de coteaux viticoles repérés au document graphique, protégés comme patrimoine paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés : – La construction de sartos dans leur caractéristiques traditionnels
	Exploitation forestière		X		
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

NC-2.1 Destinations et sous-destinations

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous destination</th><th>Interdit</th><th>Autorisé</th><th colspan="2">Autorisé sous conditions particulières</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td></td><td>X</td><td rowspan="2">Pour les constructions existantes ou partiellement démolies (la construction ne doit pas être une ruine, c’est-à-dire qu’elle doit conserver une toiture) mais pouvant justifier de sa construction initiale :
- Les extensions seront autorisées, à condition que :
• Il n’y ait pas de changement de destination
• elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d’approbation de ce PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale.
• elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d’accès et de voirie publique complémentaire à l’existant,
• elles n’engendrent pas de nouveau besoin en matière d’équipement et qu’il soit possible de réaliser les stationnements nécessaires à l’opération projetée,
• hors chalet d’alpage ou d’estive, la construction doit être raccordée au réseau d’eau potable, d’électricité et de réseaux téléphoniques et disposer d’une solution d’assainissement sans aucun besoin ou extension de réseaux publics complémentaires,
- les petits volumes sont autorisés pour les constructions principales sous conditions que :
• Leur implantation doit se faire à une distance maximale de 15,00 m par rapport à la construction principale. Dans le cas de tènement en forte pente, (>10%) elle pourra être implantée en bordure de voie publique, tout en restant à moins de 50 m de distance mur à mur de la construction principale.
• L’emprise au sol totale des petits volumes est limitée à 40 m², en 1 ou plusieurs constructions existantes ou à créer.</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td>X</td><td rowspan="4">Interdit en NC2
NC 1 :
• S’il n’est pas identifié au plan de zonage, le changement de destination
• les extensions dans la mesure où elles sont limitées à 30 % de surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d’approbation de ce PLU et limitée à 200 m² de surface de plancher totale.
• la modification de l’aspect extérieur à condition qu’elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère rural de la zone ou du secteur
les modifications doivent composer un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d’accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l’existant</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td>X</td></tr>
</table>

	Hébergement hôtelier et touristique			X	Interdit en NC1 NC2 : • S'il n'est pas identifié au plan de zonage, le changement de destination • les extensions dans la mesure où elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU. • la modification de l'aspect extérieur à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère rural de la zone ou du secteur les modifications doivent composer un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	• le changement de destination s'il n'engendre pas de nouveau besoin en réseaux : électricité, eau potable et assainissement. • les extensions dans la mesure où elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU et limitée à 200 m² de surface de plancher totale. • la modification de l'aspect extérieur à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère rural de la zone ou du secteur les modifications doivent composer un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant. Dans les communes soumises à la Loi Littoral, ils ne sont autorisés que lorsqu'ils sont placés en continuité des agglomérations et villages et s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements			X	Autorisé en NC1

	recevant du public				NC2 : • le changement de destination s'il n'engendre pas de nouveau besoin en réseaux : électricité, eau potable et assainissement. • les extensions dans la mesure où elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU et limitée à 200 m² de surface de plancher totale. • la modification de l'aspect extérieur à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère rural de la zone ou du secteur les modifications doivent composer un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant
	Lieux de cultes			X	A condition d'être existantes
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	X			Interdit en NC2 à l'exception des bureaux. NC 1 : • le changement de destination s'il n'engendre pas de nouveau besoin en réseaux : électricité, eau potable et assainissement. • les extensions dans la mesure où elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU et limitée à 200 m² de surface de plancher totale. • la modification de l'aspect extérieur à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère rural de la zone ou du secteur les modifications doivent composer un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

NJ-2.1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement			X	Seuls les petits volumes sont autorisés pour les constructions principales sous conditions que : • Leur implantation doit se faire à une distance maximale de 15,00 m par rapport à la construction principale (même inscrite dans une autre zone). Dans le cas de tènement en forte pente, (>20%) elle pourra être implantée en bordure de voie publique, tout en restant à moins de 50 m de distance mur à mur de la construction principale. • L'emprise au sol totale des petits volumes est limitée à 35 m², en 1 ou plusieurs constructions existantes ou à créer.
	Hébergement	X			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et qu'ils font l'objet d'une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			

	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

NP-2.1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement	X			
	Hébergement	X			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et qu'ils font l'objet d'une bonne intégration dans le site. Dans les communes soumises à la Loi Littoral, ils ne sont autorisés que lorsqu'ils sont placés en continuité des agglomérations et villages et s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public			X	Les constructions ayant pour objet l'observation des milieux naturels sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20m², dès lors qu'ils font l'objet de mesures adaptées d'intégration dans le site.

	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			Les ouvrages techniques nécessaires aux exploitations agricoles présentes sur la zone, dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement de l'exploitation et qu'ils font l'objet d'une bonne intégration dans le site.
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

NL-2-1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement			X	Le changement de destination et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des bâtiments patrimoniaux, châteaux et grandes demeures vers une destination d'habitat ou d'hébergement
	Hébergement			X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration			X	Le changement de destination et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des bâtiments patrimoniaux, châteaux et grandes demeures vers une destination de restauration
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique			X	Le changement de destination et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des bâtiments patrimoniaux, châteaux et grandes demeures vers une destination de restauration
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Les extensions des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisées.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et qu'ils font l'objet d'une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs			X	Les constructions de la sous-destination « Equipement sportif » sont limitées à 50 m² de surface de plancher.

	Autres équipements recevant du public	X			
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

NLT-2-1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement			X	Le changement de destination et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des bâtiments patrimoniaux, châteaux et grandes demeures vers une destination d'habitat ou d'hébergement
	Hébergement			X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration			X	L'extension des établissements de restauration s'il sont nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs et de camping et dans la limite de 30% de surface de plancher et de 200 m² de surface de plancher.
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Les installations nécessaires au fonctionnement et l'animation des Hébergements légers de loisirs sont autorisées, à condition que les aménagements et installations puissent être peu visibles dans le grand paysage. La création de sanitaires et salles communes nécessaire au fonctionnement de ces hébergements.
	Hébergement hôtelier et touristique			X	Le changement de destination et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des bâtiments patrimoniaux, châteaux et grandes demeures vers une destination de restauration
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs			X	Les constructions de la sous-destination « Equipement sportif » sont limitées à 50 m² de surface de plancher.

	Autres équipements recevant du public	X			
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

NLQ-2-1 Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	
Habitation	Logement	X			
	Hébergement	X			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Pour les constructions existantes • les extensions dans la mesure où elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, par rapport à l'emprise au sol mesurée à la date d'approbation de ce PLU et limitée à 200 m² de surface de plancher totale. • la modification de l'aspect extérieur à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère rural de la zone ou du secteur • les modifications doivent composer un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
	Lieux de cultes	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

Justifications :

- Mise à jour des destinations selon les évolutions récentes du Code de l'Urbanisme.

Les deux nouvelles destinations « lieux de cultes » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » intégrées au Code de l'Urbanisme sont ajoutées à toutes les zones et réglementées selon le caractère de la zone.

- Autoriser les ICPE (installations classées pour l'environnement) en zones d'activités Uey,

La zone Uey est une zone d'activité destinée aux activités économiques de type commercial dans laquelle les ICPE étaient interdites. La destination de cette zone d'activité est compatible avec l'accueil de certains ICPE existants.

- Les zones UB1l et UDl.

La règle actuelle n'autorise pas les piscines alors que cela est autorisé dans les autres zones concernées par les mêmes obligations vis-à-vis de la loi « Littoral ». Par soucis de cohérence, la règle est modifiée pour autoriser explicitement les piscines.

Par ailleurs, le tableau de destinations ne précisait pas que le logement était autorisé sous condition uniquement en UB1l et en UDI. Les tableaux des deux zones sont corrigés.

- En zone UQ, permettre la réalisation de logements sous conditions.

La zone UQ destinée aux équipements publics et/ ou d'intérêt collectif autorise les logements dans un cadre spécifique : le logement doit être accessoire, donc un complément à une destination principale, dans le volume existant ou en extension pour ne pas générer une nouvelle construction, que la surface de plancher soit limitée à 30% de la surface de plancher afin de ne pas être la destination principale, qu'ils soient locatifs afin de ne pas faire l'objet de spéculation et puissent faire l'objet d'une rotation.

- En zone Ue, Uei et Uey les destinations et sous destinations sont modifiées pour être adaptées au contexte d'activités de ces zones.

La sous destination hébergement n'est pas adaptée aux zones d'activité ; en effet ces zones ne sont pas destinées à accueillir de l'habitation.

La sous destination « autres équipements recevant du public » est interdite, sauf en Uey où des ERP de ce type sont implantés, car cette sous-destination recouvre par exemple les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage et elles sont destinées à être implantées dans les zones d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le PLUI présente plusieurs zones d'activités au règlement adapté selon la spécificité de chacune. Ainsi, certaines destinations et sous destinations sont et les nouvelles destinations du code de l'urbanisme sont intégrées.

La nouvelle destination « lieux de cultes » est intégrée est interdite n'ayant pas sa place en zones d'activités.

La nouvelle sous destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » est ajoutée et est autorisée dans les zones d'activités économiques car considérée comme une activité de type industrielle.

Uniquement en zone Uey, les ICPE sont autorisées pour être en accord avec la destination de cette zone d'activités.

Implantation et alignements

Objectifs :

- En zones UB1, UB2, UD, UQ et AU, revoir la règle de recul de 4 à 8m par rapport aux voies autres que la RD991. Cette règle ne permet pas la densification des constructions en second rideau et ne permet pas les extensions des constructions existantes dans la bande de 0 à 4m.
- En zones UA1, UA2, UB1, UB2, UD et AU l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des annexes, piscines et terrasse supérieures à 60cm est précisée pour ne pas être soumise à la même règle que les constructions principales.
- En zones UB1, UB2, UD et AU l'implantation par rapport aux limites séparatives des annexes, piscines et terrasse supérieures à 60cm est modifiée pour permettre une implantation plus proche de ces limites tout en tenant compte des plages et margelles des piscines.

Règlement initial	Règlement modifié
ZONES UA1 IMPLANTATION **UA1-3-2 IMPLANTATION** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** **(…)** **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES** Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue	**ZONES UA1 IMPLANTATION** **UA1-3-2 IMPLANTATION** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** **(…)** **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES** Les petits volumes, les terrasses surélevées de plus de 60cm et piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3m margelles et plages comprises. Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue.
ZONES UA2 IMPLANTATION **UA2-3-2 IMPLANTATION** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :**	**ZONES UA2 IMPLANTATION** **UA2-3-2 IMPLANTATION** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :**

(…) **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES** Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue	**(…)** **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES** Les petits volumes, les terrasses surélevées de plus de 60cm et piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3m margelles et plages comprises. Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue.
ZONES UB1 IMPLANTATION **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** **Sauf prescriptions spécifiques inscrites dans l'OAP :** **Cas n°1** : Lorsqu'un alignement est identifié aux documents graphiques, les constructions nouvelles (y compris les garages) ou reconstructions s'implanteront dans une bande d'implantation de plus ou moins 1,00 m à partir de cet alignement. **Cas n°2** : En l'absence d'alignement définis aux documents graphiques : Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991. La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande de 4,00 à 8,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques.	**ZONES UB1 IMPLANTATION** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** **Sauf prescriptions spécifiques inscrites dans l'OAP :** **Cas n°1** : Lorsqu'un alignement est identifié aux documents graphiques, les constructions nouvelles (y compris les garages) ou reconstructions s'implanteront dans une bande d'implantation de plus ou moins 1,00 m à partir de cet alignement. **Cas n°2** : En l'absence d'alignement définis aux documents graphiques : Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991. ~~La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande de 4,00 à 8,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques.~~ Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 4,00 m par rapport à l'emprise publique des autres voies publiques et privées.

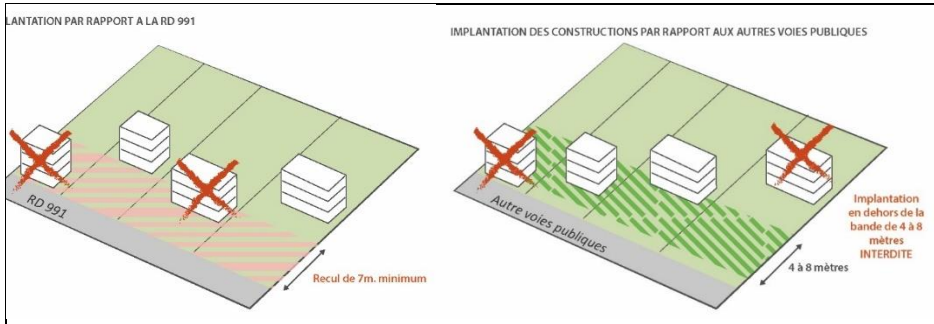


Illustration à valeur contractuelle

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la bande d'implantation des constructions est porté à 10,00 m à compter de la limite avec les voies publiques.

Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue.

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 3,00 m par rapport à l'emprise publique, margelles comprises. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. La plage de la piscine est considérée comme une terrasse.

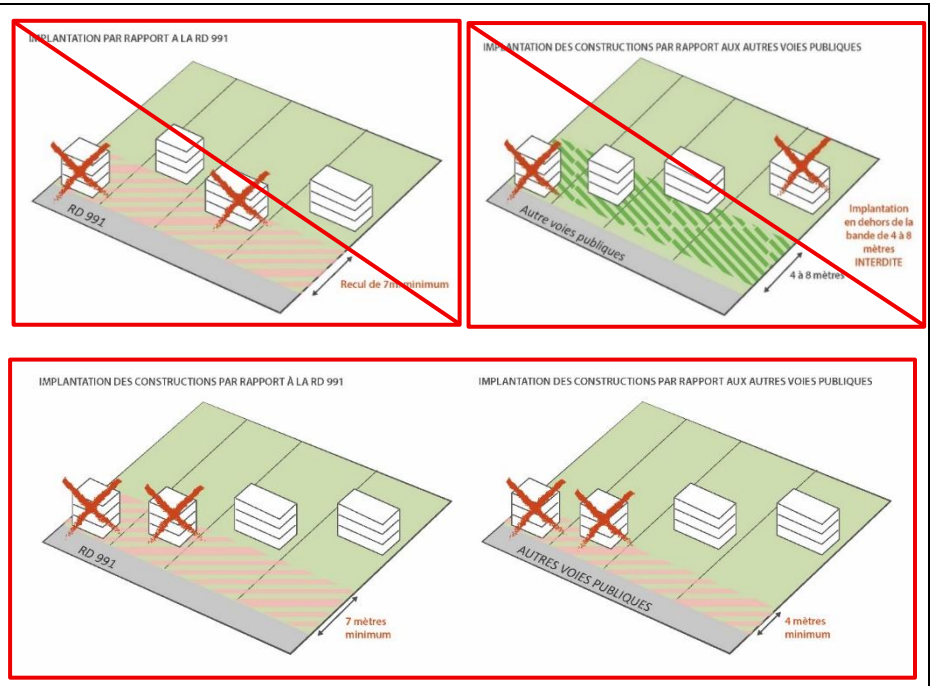


Illustration à valeur contractuelle

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas de l'extension d'une construction située en dehors de la marge de recul (de 0 à 4 m), l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher existante et ne pas excéder 6 m de long. Cette extension peut poursuivre, au maximum, le prolongement de la façade existante.

~~Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la bande d'implantation des constructions est porté à 10,00 m à compter de la limite avec les voies publiques.~~

Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue.

	Pour les petits volumes, les terrasses surélevées de plus de 60cm et les piscines il est exigé un retrait minimal de 3,00 m par rapport à l'emprise publique, margelles comprises. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. La plage de la piscine est considérée comme une terrasse.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES : Les constructions doivent s'implanter dans un recul minimum de 4 m. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. La plage de la piscine est considérée comme une terrasse. **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE :** Les constructions principales s'implanteront : - Soit de façon contiguë - Soit avec un retrait minimal de 4,00m entre elles pour toutes constructions hors habitation et 8,00 m entre elles en cas de constructions à usage d'habitation, en vue de maintenir l'éclairement et l'ensoleillement de chacune des constructions. L'implantation des petits volumes se fera à une distance minimale de 4,00m par rapport à la construction principale et entre eux. Ces dispositions s'appliquent notamment en cas de division parcellaire.	**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :** Les constructions doivent s'implanter dans un recul minimum de 4 m. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. ~~La plage de la piscine est considérée comme une terrasse.~~ Les petits volumes, les terrasses surélevées de plus de 60cm et les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2m margelles et plages comprises. **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE :** Les constructions principales s'implanteront : - Soit de façon contiguë - Soit avec un retrait minimal de 4,00m entre elles pour toutes constructions hors habitation et 8,00 m entre elles en cas de constructions à usage d'habitation, en vue de maintenir l'éclairement et l'ensoleillement de chacune des constructions. ~~L'implantation des petits volumes se fera à une distance minimale de 4,00m par rapport à la construction principale et entre eux.~~ ~~.~~Le nombre des petits volumes est limité à 2 par tènement ~~Ces dispositions s'appliquent notamment en cas de division parcellaire~~
ZONES UB2 IMPLANTATION	**ZONES UB2 IMPLANTATION**

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :

Sauf prescriptions spécifiques inscrites dans l'OAP :

Cas n°1 : Lorsqu'un alignement est identifié aux documents graphiques, les constructions nouvelles (y compris les garages) ou reconstructions s'implanteront dans une bande d'implantation de plus ou moins 1,00 m à partir de cet alignement.

Cas n°2 : En l'absence d'alignement définis aux documents graphiques :

- Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991.
- La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande de 4,00 à 8,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques.

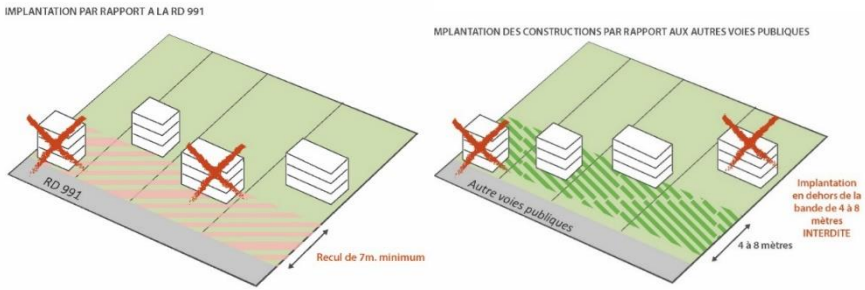


Illustration à valeur contractuelle

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :

Sauf prescriptions spécifiques inscrites dans l'OAP :

Cas n°1 : Lorsqu'un alignement est identifié aux documents graphiques, les constructions nouvelles (y compris les garages) ou reconstructions s'implanteront dans une bande d'implantation de plus ou moins 1,00 m à partir de cet alignement.

Cas n°2 : En l'absence d'alignement définis aux documents graphiques :

- Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991.
- ~~La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande de 4,00 à 8,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques~~

- Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 4,00 m par rapport à l'emprise publique des autres voies publiques et privées.

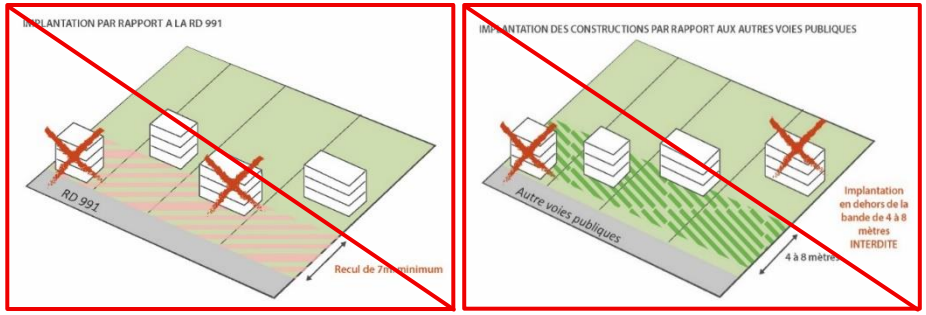
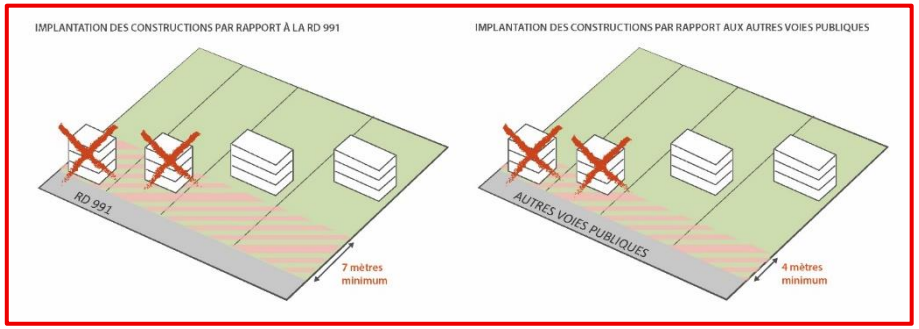
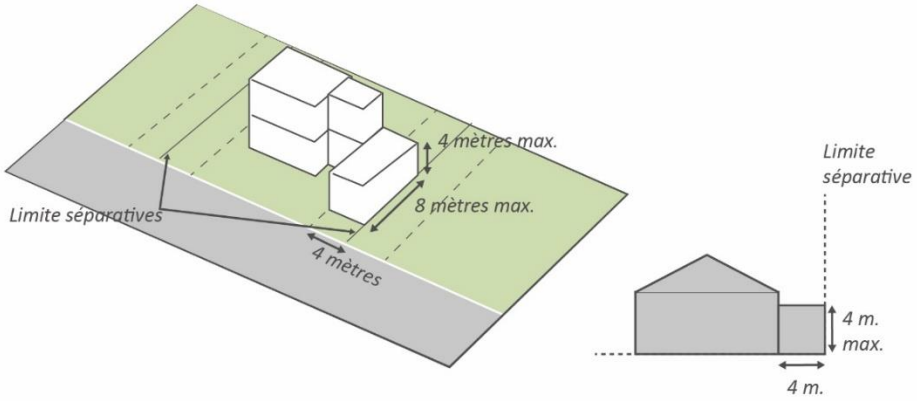
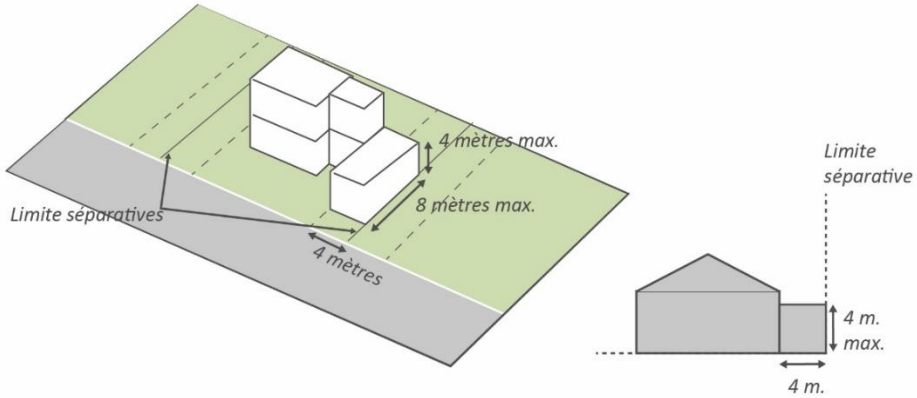
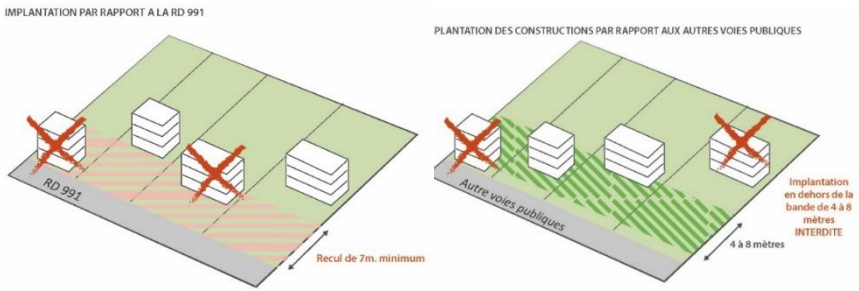
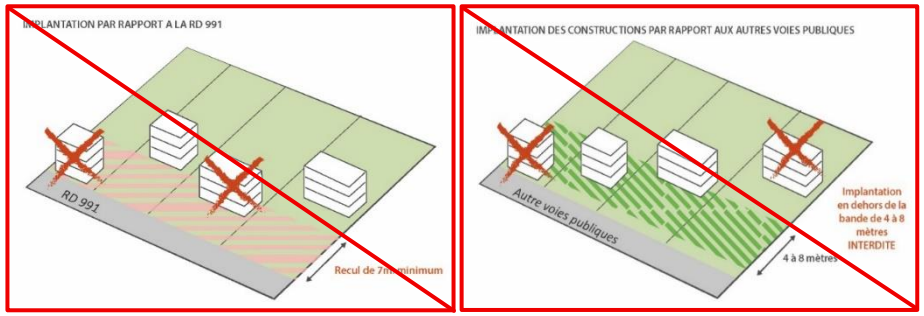


Illustration à valeur contractuelle

	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la bande d'implantation des constructions est porté à 10,00 m à compter de la limite avec les voies publiques. Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue. Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 3,00 m par rapport à l'emprise publique, margelles comprises. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. La plage de la piscine est considérée comme une terrasse.	**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES** Dans le cas de l'extension d'une construction située en dehors de la marge de recul (de 0 à 4 m), l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher existante et ne pas excéder 6 m de long. Cette extension peut poursuivre, au maximum, le prolongement de la façade existante. Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la bande d'implantation des constructions est porté à 10,00 m à compter de la limite avec les voies publiques. Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue. Pour les petits volumes, les terrasses surélevées de plus de 60cm et les piscines il est exigé un retrait minimal de 3,00 m par rapport à l'emprise publique, margelles comprises. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. La plage de la piscine est considérée comme une terrasse.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES : Les constructions peuvent s'implanter **jusqu'en limite séparative** aux conditions cumulatives suivantes :	**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :** Les constructions peuvent s'implanter **jusqu'en limite séparative** aux conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions et les petits volumes implantées dans une bande de 0 à 4,00 mètres à compter de la limite séparative ne peuvent excéder 4,00m de hauteur. - Dans une bande de 0 à 4,00 mètres à compter de la limite séparative, la construction ne pourra excéder 8,00 m de linéaire le long de cette limite (intégrant les débords).	- Les constructions et les petits volumes implantées dans une bande de 0 à 4,00 mètres à compter de la limite séparative ne peuvent excéder 4,00m de hauteur. - Dans une bande de 0 à 4,00 mètres à compter de la limite séparative, la construction ne pourra excéder 8,00 m de linéaire le long de cette limite (intégrant les débords).
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES  *Illustration à valeur contractuelle*	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES  *Illustration à valeur contractuelle*
Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 2m par rapport aux limites séparatives, margelles comprises. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. La plage de la piscine est considérée comme une terrasse.	Pour les piscines et les terrasses surélevées de plus de 60cm il est exigé un retrait minimal de 2m par rapport aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. La plage de la piscine est considérée comme une terrasse.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE : Les constructions principales s'implanteront : - Soit de façon contiguë - Soit avec un retrait minimal de 4,00m entre elles pour toutes constructions hors habitation et 8,00 m entre elles en cas de	**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE :** Les constructions principales s'implanteront : - Soit de façon contiguë - Soit avec un retrait minimal de 4,00m entre elles pour toutes constructions hors habitation et 8,00 m entre elles en cas de constructions à usage

constructions à usage d'habitation, en vue de maintenir l'éclairement et l'ensoleillement de chacune des constructions. L'implantation des petits volumes se fera à une distance minimale de 4,00m par rapport à la construction principale et entre eux. Ces dispositions s'appliquent notamment en cas de division parcellaire	d'habitation, en vue de maintenir l'éclairement et l'ensoleillement de chacune des constructions. ~~L'implantation des petits volumes se fera à une distance minimale de 4,00m par rapport à la construction principale et entre eux~~. Le nombre d'annexes est limité à 2 par tènement ~~Ces dispositions s'appliquent notamment en cas de division parcellaire~~
ZONES UD IMPLANTATION **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** **T**oute construction ou installation doit s'implanter : - Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991. - La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande de 4,00 à 8,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques.  *Illustration à valeur contractuelle*	**ZONES UD IMPLANTATION** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** **T**oute construction ou installation doit s'implanter : - Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991. - ~~La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande de 4,00 à 8,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques.~~ - Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 4,00 m par rapport à l'emprise publique des autres voies publiques et privées. 

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la bande d'implantation des constructions est porté à 10,00 m à compter de la limite avec les voies publiques.

Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue.

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 3,00 m par rapport à l'emprise publique, margelles comprises. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. La plage de la piscine est considérée comme une terrasse.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

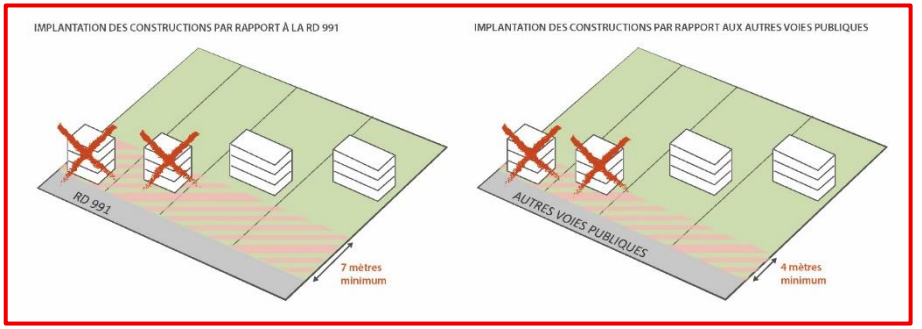


Illustration à valeur contractuelle

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas de l'extension d'une construction située en dehors de la marge de recul (de 0 à 4 m), l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher existante et ne pas excéder 6 m de long. Cette extension peut poursuivre, au maximum, le prolongement de la façade existante.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la bande d'implantation des constructions est porté à 10,00 m à compter de la limite avec les voies publiques.

Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue.

Pour les petits volumes, les terrasses surélevées de plus de 60cm et les piscines il est exigé un retrait minimal de 3,00 m par rapport à l'emprise publique, margelles comprises. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. La plage de la piscine est considérée comme une terrasse.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 m. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. ~~La plage de la piscine est considérée comme une terrasse~~. **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE :** Les constructions principales s'implanteront : - Soit de façon contiguë - Soit avec un retrait minimal de 4,00m entre elles pour toutes constructions hors habitation et 8,00 m entre elles en cas de constructions à usage d'habitation, en vue de maintenir l'éclairement et l'ensoleillement de chacune des constructions. L'implantation des petits volumes se fera à une distance minimale de 4,00 par rapport à la construction principale et entre eux. Ces dispositions s'appliquent notamment en cas de division parcellaire.	Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 m. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire Les petits volumes, les terrasses surélevées de plus de 60cm et piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2m margelles et plages comprises. **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE :** Les constructions principales s'implanteront : - Soit de façon contiguë - Soit avec un retrait minimal de 4,00m entre elles pour toutes constructions hors habitation et 8,00 m entre elles en cas de constructions à usage d'habitation, en vue de maintenir l'éclairement et l'ensoleillement de chacune des constructions. ~~L'implantation des petits volumes se fera à une distance minimale de 4,00 par rapport à la construction principale et entre eux.~~ Le nombre d'annexes est limité à 2 par tènement ~~Ces dispositions s'appliquent notamment en cas de division parcellaire.~~
ZONES UQ IMPLANTATION **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991. ~~La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande de 4,00 à 8,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques.~~	**ZONES UQ IMPLANTATION** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991. Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 4,00 m par rapport à l'emprise publique des autres voies publiques et privées

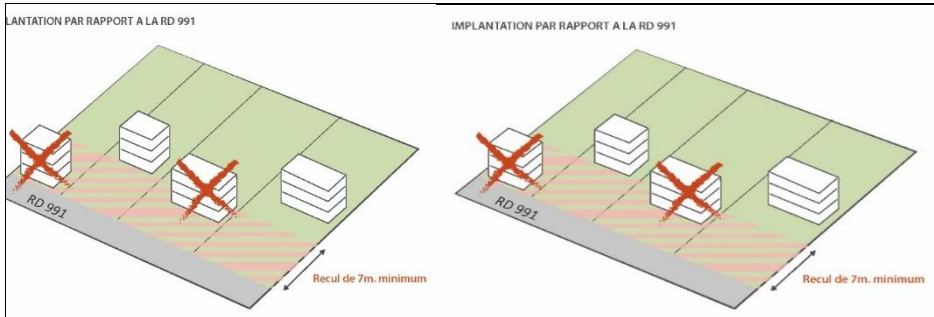


Illustration à valeur contractuelle

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la bande d'implantation des constructions est porté à 10,00 m à compter de la limite avec les voies publiques.

Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue.

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 3,00 m par rapport à l'emprise publique, margelles comprises. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. La plage de la piscine est considérée comme une terrasse.

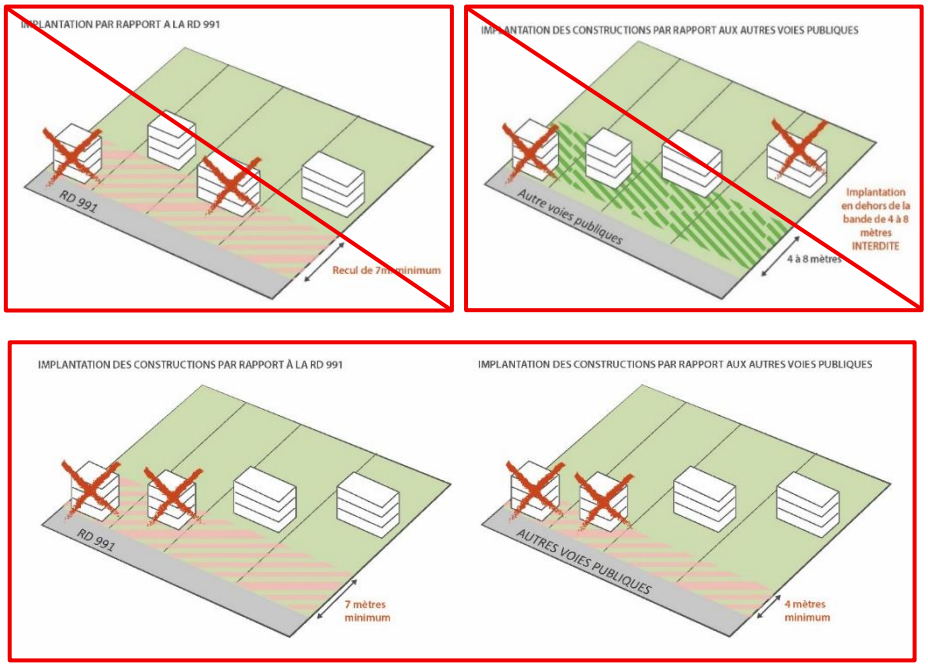


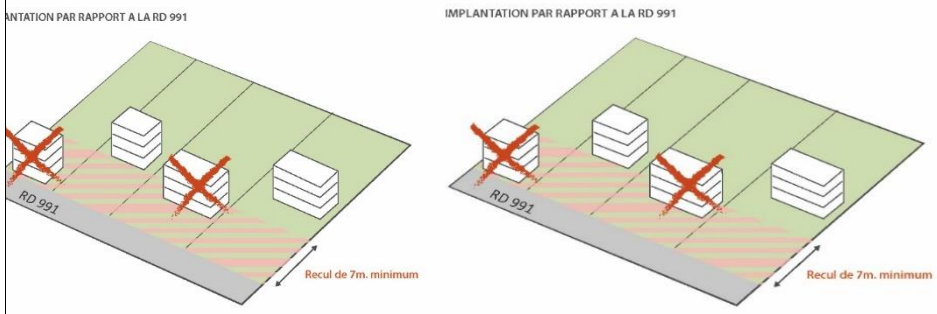
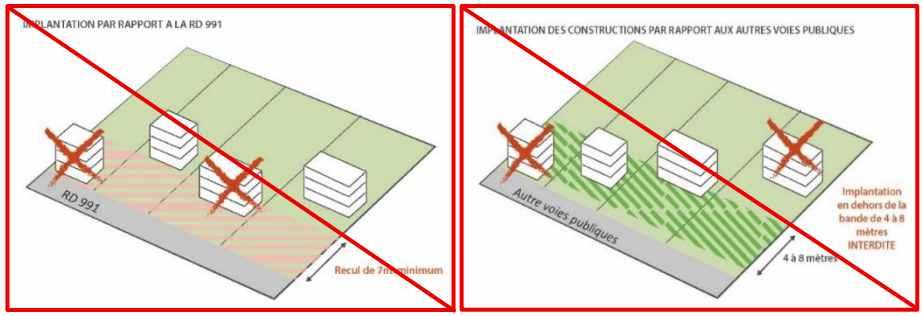
Illustration à valeur contractuelle

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas de l'extension d'une construction située en dehors de la marge de recul (de 0 à 4 m), l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher existante et ne pas excéder 6 m de long. Cette extension peut poursuivre, au maximum, le prolongement de la façade existante.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la bande d'implantation des constructions est porté à 10,00 m à compter de la limite avec les voies publiques.

Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue.

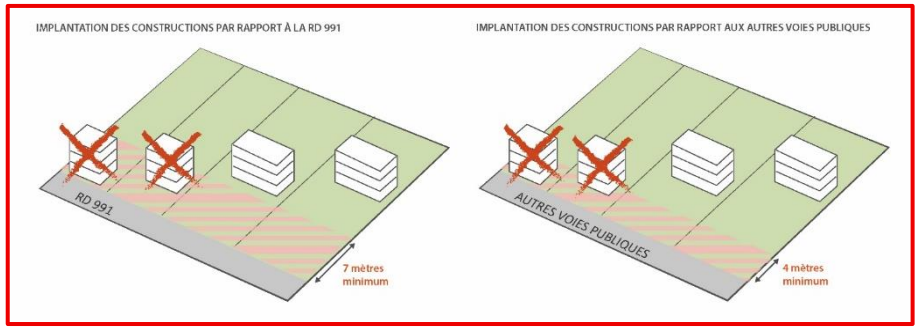
	Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 3,00 m par rapport à l'emprise publique, margelles comprises. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. La plage de la piscine est considérée comme une terrasse.
ZONES AU 3.2 IMPLANTATION **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** Sauf prescriptions spécifiques écrites dans l'OAP : - Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991. - La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande de 4,00 à 8,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques.  *Illustration à valeur contractuelle*	**ZONES AU 3.2 IMPLANTATION** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** Sauf prescriptions spécifiques écrites dans l'OAP : - Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991. - ~~La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande de 4,00 à 8,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques.~~ - Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 4,00 m par rapport à l'emprise publique des autres voies publiques et privées 

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la bande d'implantation des constructions est porté à 10,00 m à compter de la limite avec les voies publiques.

Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue.

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 3,00 m par rapport à l'emprise publique, margelles comprises. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. La plage de la piscine est considérée comme une terrasse.



~~*Illustration à valeur contractuelle*~~

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas de l'extension d'une construction située en dehors de la marge de recul (de 0 à 4 m), l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher existante et ne pas excéder 6 m de long. Cette extension peut poursuivre, au maximum, le prolongement de la façade existante.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la bande d'implantation des constructions est porté à 10,00 m à compter de la limite avec les voies publiques.

Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue.

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 3,00 m par rapport à l'emprise publique, margelles comprises. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. La plage de la piscine est considérée comme une terrasse.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions peuvent s'implanter **jusqu'en limite séparative** aux conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions et les petits volumes implantées dans une bande de 0 à 4,00 mètres à compter de la limite séparative ne peuvent excéder 4,00m de hauteur.
- Dans une bande de 0 à 4,00 mètres à compter de la limite séparative, la construction ne pourra excéder 8,00 m de linéaire le long de cette limite (intégrant les débords).

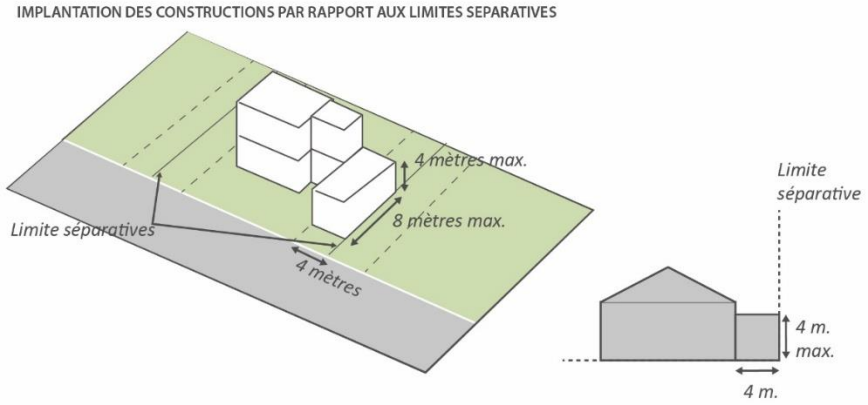


Illustration à valeur contractuelle

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 2m par rapport aux limites séparatives, margelles comprises. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. La plage de la piscine est considérée comme une terrasse.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE :

Les constructions principales s'implanteront :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions peuvent s'implanter **jusqu'en limite séparative** aux conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions et les petits volumes implantées dans une bande de 0 à 4,00 mètres à compter de la limite séparative ne peuvent excéder 4,00m de hauteur.
- Dans une bande de 0 à 4,00 mètres à compter de la limite séparative, la construction ne pourra excéder 8,00 m de linéaire le long de cette limite (intégrant les débords).

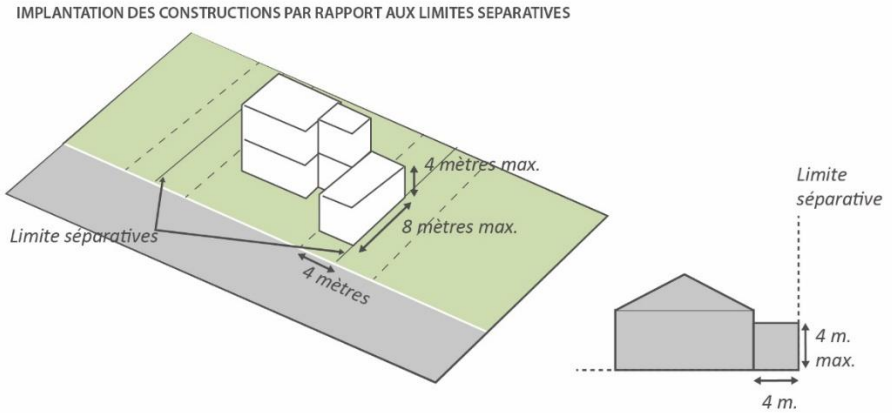
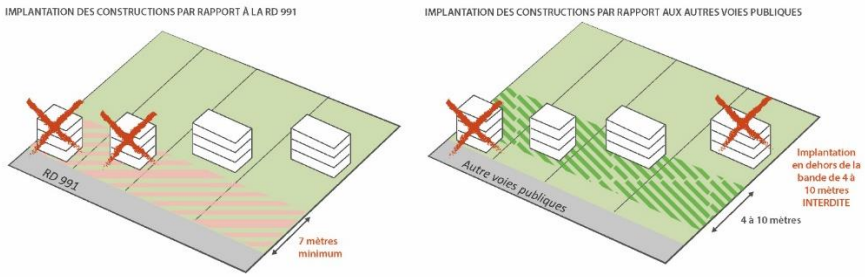
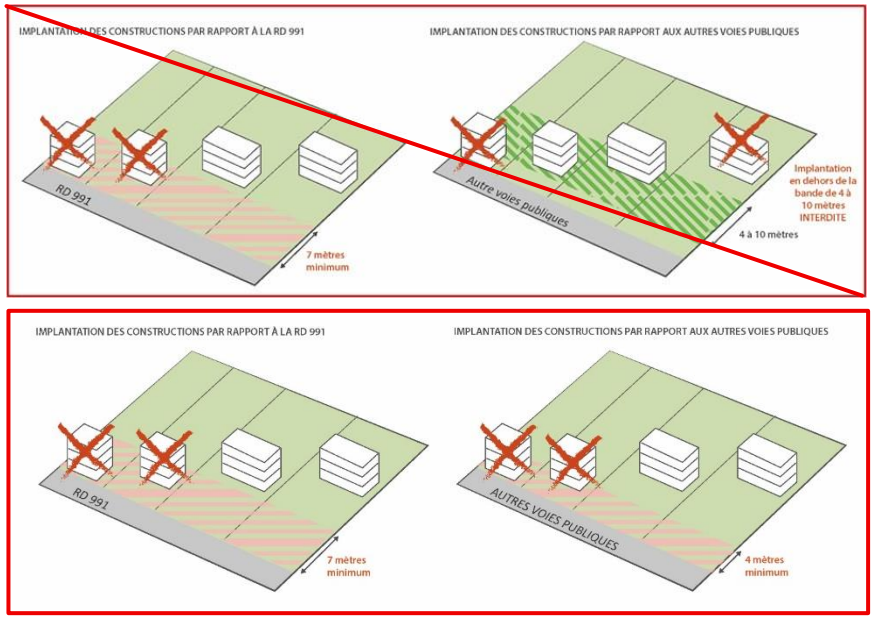


Illustration à valeur contractuelle

Pour les piscines et les terrasses surélevées de plus de 60cm il est exigé un retrait minimal de 2m par rapport aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux limites issues de divisions parcellaire. La plage de la piscine est considérée comme une terrasse.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE :

- Soit de façon contiguë - Soit avec un retrait minimal de 4,00m entre elles pour toutes constructions hors habitation et 8,00 m entre elles en cas de constructions à usage d'habitation, en vue de maintenir l'éclairement et l'ensoleillement de chacune des constructions. L'implantation des petits volumes se fera à une distance minimale de 4,00m par rapport à la construction principale et entre eux. Ces dispositions s'appliquent notamment en cas de division parcellaire.	Les constructions principales s'implanteront : - Soit de façon contiguë - Soit avec un retrait minimal de 4,00m entre elles pour toutes constructions hors habitation et 8,00 m entre elles en cas de constructions à usage d'habitation, en vue de maintenir l'éclairement et l'ensoleillement de chacune des constructions. ~~L'implantation des petits volumes se fera à une distance minimale de 4,00m par rapport à la construction principale et entre eux.~~ Le nombre d'annexes est limité à 2 par tènement ~~Ces dispositions s'appliquent notamment en cas de division parcellaire.~~
A-3.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** **T**oute construction ou installation doit s'implanter : - Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991. - La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande de 4,00 à 10,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques.  *Illustration à valeur contractuelle*	**A-3.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** **T**oute construction ou installation doit s'implanter : - Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991. - ~~La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande de 4,00 à 10,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques.~~ - Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 4,00 m par rapport à l'emprise publique des autres voies publiques et privées

	 *Illustration à valeur contractuelle*
AC-3.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** **T**oute construction ou installation doit s'implanter : - Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991. - La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande de 4,00 à 10,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques.	**AC-3.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** **T**oute construction ou installation doit s'implanter : - Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991. ~~- La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande~~

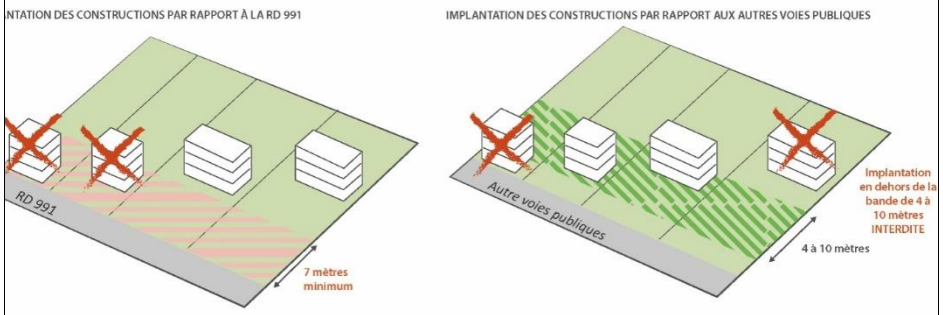


Illustration à valeur contractuelle

~~de 4,00 à 10,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques.~~

- Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 4,00 m par rapport à l'emprise publique des autres voies publiques et privées

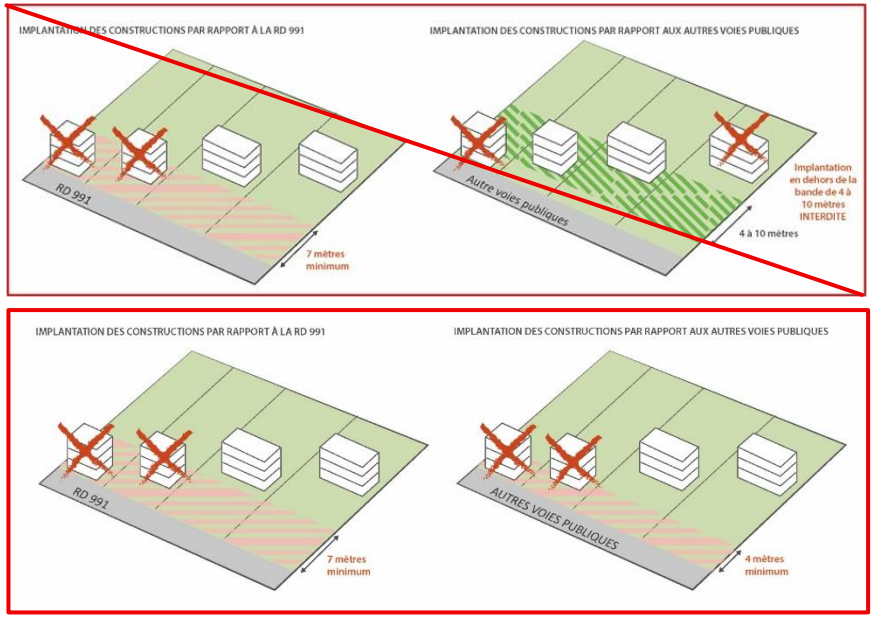


Illustration à valeur contractuelle

N-3.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :

N-3.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :

Toute construction ou installation doit s'implanter :

- Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991.
- La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande de 4,00 à 10,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques.

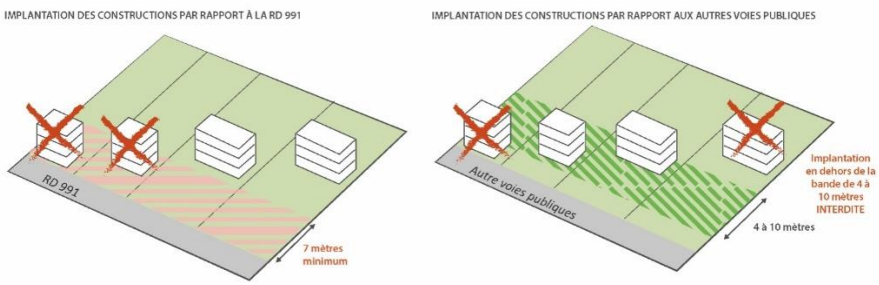


Illustration à valeur contractuelle

Toute construction ou installation doit s'implanter :

- Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991.
- ~~La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande de 4,00 à 10,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques.~~

- Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 4,00 m par rapport à l'emprise publique des autres voies publiques et privées

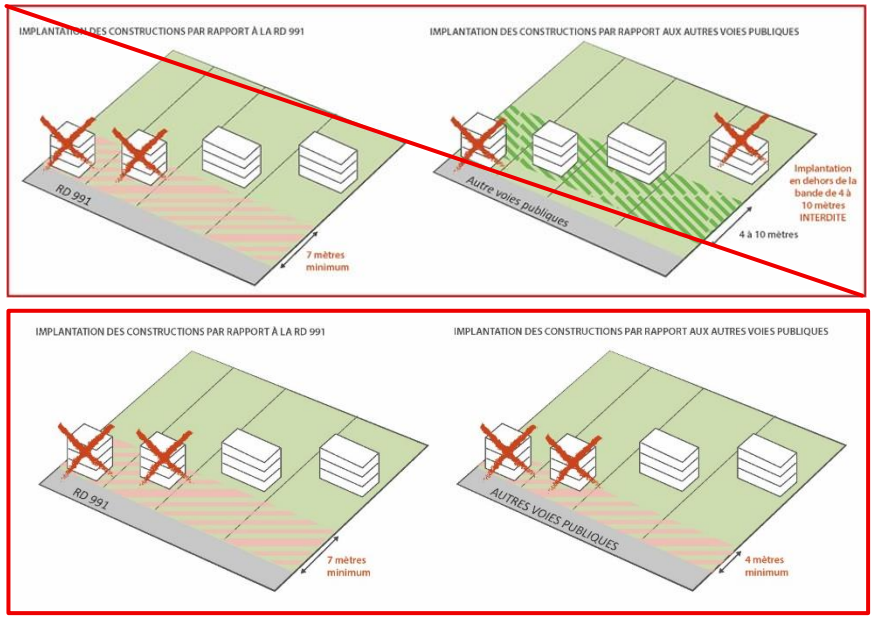
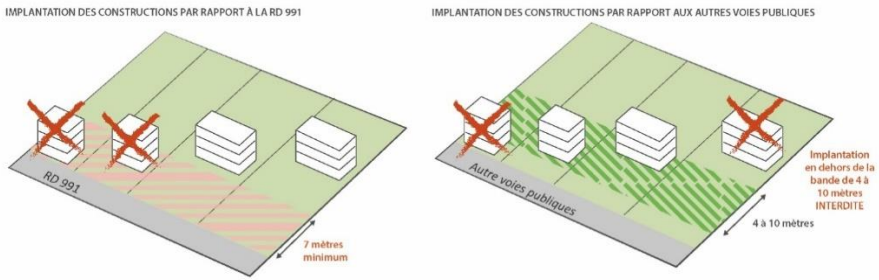


Illustration à valeur contractuelle

NC-3.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** **T**oute construction ou installation doit s'implanter : - Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991. - La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande de 4,00 à 10,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques.  *Illustration à valeur contractuelle*	**NC-3.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** **T**oute construction ou installation doit s'implanter : - Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991. - ~~La façade avant (face à la voie publique) au moins, des constructions ou installations doit être implantée dans une bande de 4,00 à 10,00 mètres à compter de l'emprise des autres voies publiques.~~ - Les constructions ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 4,00 m par rapport à l'emprise publique des autres voies publiques et privées

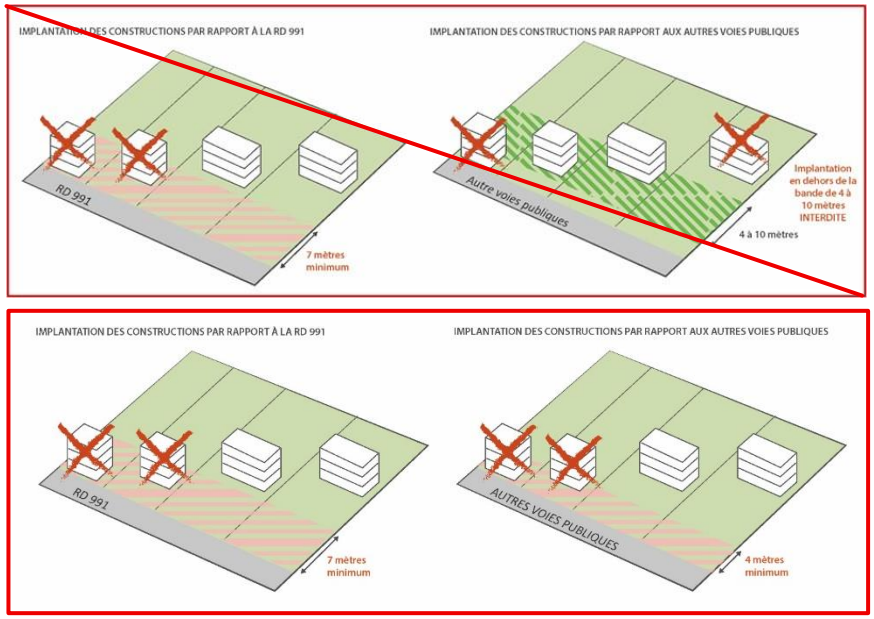


Illustration à valeur contractuelle

Justifications :

- En zones UB1, UB2, UD, UQ et AU la règle de recul imposée entre 4 et 8m par rapport aux voies autres que la RD991 est revue.

La règle actuelle ne permet pas la densification des constructions en second rideau et ne permet pas les extensions des constructions existantes dans la bande de 0 à 4m. Cette règle est donc modifiée en appliquant un recul minimum de 4m par rapport à l'emprise publique des autres voies que la RD991.En complément l'extension des constructions existantes situées dans la bande de recul de 0 à 4m est encadrée pour permettre leur évolution. Ainsi, cette extension est limitée à 30% de la surface de plancher et 6m de longueur de façade dans le prolongement de l'existant.

L'objectif est donc de préserver une bande de 4m le long des axes tout en « gérant » l'existant et de permettre la constructibilité des parcelles en premier et second rideau puisque la règle initiale imposait une bande de constructibilité qui ne permettait pas la densification des fonds de parcelles.

- En zones UA1, UA2, UB1, UB2, UD et AU l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des annexes, piscines et terrasses supérieures à 60cm est précisée pour ne pas être soumise à la même règle que les constructions principales.

Initialement seules les piscines dérogeaient à la règle d'implantation par rapport aux emprises publiques. La règle est donc modifiée pour intégrer les petits volumes, les terrasses surélevées supérieures à 0.60m.

- En zones UB1, UB2, UD et AU l'implantation par rapport aux limites séparatives des annexes, piscines et terrasse supérieures à 60cm est modifiée pour permettre une implantation plus proche de ces limites tout en tenant compte des plages et margelles des piscines.

La règle initiale imposait un recul minimum par rapport aux limites séparatives de 4m pour toutes constructions. Il a donc été introduit une exception pour les petits volumes, les terrasses surélevées supérieures à 0.60m et les piscines ; ces constructions peuvent s'implanter avec un recul minium de 2m pour prendre en compte leur spécificité de hauteur qui permettent une implantation plus proche de la limite.

- L'implantation des annexes sur une même unité foncière n'est pas réglementée en termes de distance mais en nombre sur l'unité foncière. Cette limitation n'était précisée que dans les définitions du PLUi (règlement écrit p18), et est maintenant rappelée dans toutes les zones.
- La dernière phrase concernant l'implantation par rapport aux limites sur une même unité foncière est supprimée, car il est déjà précisé au-dessus que les limites séparatives sont également celles issues de divisions parcellaires (redondance).

Hauteurs

Objectifs :

- Dans les zones UA1, UA2, UB1, UD, UT et 1AU, la hauteur exprimée en nombre de niveaux sera supprimée car la hauteur maximum est également exprimée en mètres.
- Dans les secteurs patrimoniaux, supprimer la hauteur minimum de R+1 car certaines constructions sont inférieures et cela pose problème en cas d'extension également inférieures.
- Pour les terrasses en zones UA1, la hauteur n'est pas réglementée.

<table>
<tr><th>Règlement initial</th><th>Règlement modifié</th></tr>
<tr><td>

UA1-3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UA1-3-1 HAUTEUR ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS

<table>
<tr><th colspan="2">EN UA1</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Hauteur

La hauteur des constructions est fixée par les minimum et maximum ci-contre. Toutefois, la construction projetée ne doit pas excéder de plus d'un niveau la construction principale sur le terrain adjacent (si le projet est bordé de 2 constructions sur des terrains adjacents, la plus basse fait référence).</td><td>Minimum</td></tr>
<tr><td>R+1 dans les secteurs patrimoniaux identifiés au plan de zonage</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>Maximum</td></tr>
<tr><td>R+3
Hauteur maximum de 15,00 m</td></tr>
</table>

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les petits volumes, la hauteur maximale est de 4,00 m hors tout

</td><td>

UA1-3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UA1-3-1 HAUTEUR ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS

<table>
<tr><th colspan="2">EN UA1</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Hauteur

La hauteur des constructions est fixée par les minimum et maximum ci-contre. Toutefois, la construction projetée ne doit pas excéder de plus d'un niveau la construction principale sur le terrain adjacent (si le projet est bordé de 2 constructions sur des terrains adjacents, la plus basse fait référence).</td><td>Minimum</td></tr>
<tr><td>~~R+1~~ Hauteur existante de la construction dans les secteurs patrimoniaux identifiés au plan de zonage</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>Maximum</td></tr>
<tr><td>~~R+3~~
Hauteur maximum de 15,00 m</td></tr>
</table>

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les petits volumes, la hauteur maximale est de 4,00 m hors tout

</td></tr>
</table>

- Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue
- Pour les constructions agricoles existantes, en cas d'aménagement et d'extension, la hauteur actuelle sera maintenue.
- Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure au maximum autorisé, il est possible de rénover ce bâti avec une hauteur équivalente à l'existant.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes :

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m au point le plus bas du terrain naturel ou à la côte de référence réglementaire.

- Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue
- Pour les constructions agricoles existantes, en cas d'aménagement et d'extension, la hauteur actuelle sera maintenue.
- Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure au maximum autorisé, il est possible de rénover ce bâti avec une hauteur équivalente à l'existant.
- Pour les terrasses surélevées non couvertes et non closes, la hauteur n'est pas réglementée.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes :

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m au point le plus bas du terrain naturel ou à la côte de référence réglementaire.

UB1-3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UB1-3.1 HAUTEUR ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximum	**En UB1**
La hauteur des constructions est fixée par les maximums ci-contre.	R+2 : Hauteur maximum de 11,00 m
	En UB2
	R+1+c : Hauteur maximum de 14,00 m

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue

UB1-3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UB1-3.1 HAUTEUR ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximum	**En UB1**
La hauteur des constructions est fixée par les maximums ci-contre.	~~R+2~~ : Hauteur maximum de 11,00 m
	En UB2
	~~R+1+c~~ : Hauteur maximum de ~~14,00~~ 9 m

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue

• Pour les petits volumes, la hauteur maximale est de 4,00 m hors tout • Pour les constructions agricoles existantes, en cas d'aménagement et d'extension, la hauteur actuelle sera maintenue. • Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure au maximum autorisé, il est possible de rénover ce bâti avec une hauteur équivalente à l'existant. **Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes :** Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m au point le plus bas du terrain naturel ou à la côte de référence règlementaire.	• Pour les petits volumes, la hauteur maximale est de 4,00 m hors tout • Pour les constructions agricoles existantes, en cas d'aménagement et d'extension, la hauteur actuelle sera maintenue. • Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure au maximum autorisé, il est possible de rénover ce bâti avec une hauteur équivalente à l'existant. **Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes :** Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m au point le plus bas du terrain naturel ou à la côte de référence règlementaire.
UD-3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS **Hauteur :** La hauteur des constructions est fixée par les maximums ci-contre. — **Maximum**: R+1+c : Hauteur maximum de 11,00 m **UD-3.1 HAUTEUR ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS** **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES** • Pour les petits volumes, la hauteur maximale est de 4,00 m hors tout • Pour les constructions agricoles existantes, en cas d'aménagement et d'extension, la hauteur actuelle sera maintenue.	**UD-3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** **Hauteur :** La hauteur des constructions est fixée par les maximums ci-contre. — **Maximum**: ~~R+1+c~~ : Hauteur maximum de ~~11,00~~ 9m **UD-3.1 HAUTEUR ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS** **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES** • Pour les petits volumes, la hauteur maximale est de 4,00 m hors tout • Pour les constructions agricoles existantes, en cas d'aménagement et d'extension, la hauteur actuelle sera maintenue.

- Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure au maximum autorisé, il est possible de rénover ce bâti avec une hauteur équivalente à l'existant.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes :

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m au point le plus bas du terrain naturel ou à la côte de référence règlementaire.

UT-3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UT-3-1 HAUTEUR ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Hauteur	Minimum
La hauteur des constructions est fixée par les minimum et maximum ci-contre. Toutefois, la construction projetée ne doit pas excéder de plus d'un niveau la construction principale sur le terrain adjacent (si le projet est bordé de 2 constructions sur des terrains adjacents, la plus basse fait référence).	/
	Maximum
	R+2 Hauteur maximum de 14,00 m

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les petits volumes, la hauteur maximale est de 4,00 m hors tout
- Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure au maximum autorisé, il est possible de rénover ce bâti avec une hauteur équivalente à l'existant.

- Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure au maximum autorisé, il est possible de rénover ce bâti avec une hauteur équivalente à l'existant.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes :

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m au point le plus bas du terrain naturel ou à la côte de référence règlementaire.

UT-3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UT-3-1 HAUTEUR ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Hauteur	Minimum
La hauteur des constructions est fixée par les minimum et maximum ci-contre. Toutefois, la construction projetée ne doit pas excéder de plus d'un niveau la construction principale sur le terrain adjacent (si le projet est bordé de 2 constructions sur des terrains adjacents, la plus basse fait référence).	/
	Maximum
	~~R+2~~ Hauteur maximum de ~~14,00~~ 11 m

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les petits volumes, la hauteur maximale est de 4,00 m hors tout

Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure au maximum autorisé, il est possible de rénover ce bâti avec une hauteur équivalente à l'existant.

1AU-3.1 HAUTEUR ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Sauf prescriptions spécifiques écrites dans l'OAP :

Hauteur maximum La hauteur des constructions est fixée par les maximums ci-contre.	**OAP Chindrieux n°4 / 5 / 7**
	R+3 : Hauteur maximum de 15,00 m
	Autres OAP
	R+2 : Hauteur maximum de 14,00 m

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue
- Pour les petits volumes, la hauteur maximale est de 4,00 m hors tout

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes :

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m au point le plus bas du terrain naturel ou à la côte de référence règlementaire.

1AU-3.1 HAUTEUR ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Sauf prescriptions spécifiques écrites dans l'OAP :

Hauteur maximum La hauteur des constructions est fixée par les maximums ci-contre.	**OAP Chindrieux n°4 / 5 / 7**
	~~R+3 :~~ Hauteur maximum de 15,00 m
	Autres OAP
	~~R+2 :~~ Hauteur maximum de ~~14,00~~11 m

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Une altitude minimale de 4,50 m est imposée pour les balcons et saillies de façade, pour un bâtiment édifié à l'alignement sur rue
- Pour les petits volumes, la hauteur maximale est de 4,00 m hors tout

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes :

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 10 % (mesurée entre l'emprise publique et le point de la construction le plus éloigné de celui-ci), la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m au point le plus bas du terrain naturel ou à la côte de référence règlementaire.

Justifications :

- Dans les zones UA1, UA2, UB1, UD, UT et 1AU la hauteur exprimée en nombre de niveaux n'est pas utile, car elle est exprimée en mètres également.

Pour chaque zone, les expressions « R+1 », « R+1+c », « R+2 », « R+3 » sont supprimées.

Les règles de hauteur maximum sont modifiées. En effet, les gabarits en mètres initiaux ne sont pas cohérents avec la forme urbaine demandée. La règle de hauteur maximum est donc revue pour être en adéquation avec la destination et la forme urbaine de la zone.

- En zone UA1, il est précisé que les terrasses non couvertes et non closes, ne faisant donc l'objet d'aucune structure élevée, ne sont pas réglementée pour permettre la réalisation de terrasse « ouverte ».

Aspects extérieurs des constructions

Objectifs :

- Revoir les pentes de toit en zones UB1 / UB2 / UD et AU car elles sont identiques aux zones UA qui correspondent au bâti ancien avec des pentes plus accentuées.
- Permettre la non-végétalisation des toitures à usage de terrasse pour d'autres destinations que l'habitat.
- Cadrer plus précisément l'implantation des panneaux solaires en toiture afin d'élargir les possibilités d'implantation sur la construction et une meilleure intégration architecturale.
- Modifier la légende de la photo dans le paragraphe « ouvertures et percements » : elle a une valeur illustrative et non contractuelle dans les zones d'habitat UA2, UB1, UB2, UD
- Modifier l'illustration de l'aspect des toitures pour clarifier l'application de la règle (ne pas confondre plaque de grands éléments (autorisé) et plaque ou feuille de bardeau bitumineux (interdit)). Cette même illustration est ajoutée en zone A

Règlement initial	Règlement modifié
UA2 / UB1 /UB2/UD -4.5 : Ouvertures et percements Évolution du bâti existant : Dans le bâti ancien on conservera au maximum les dimensions et les proportions des ouvertures existantes. Les ouvertures en toitures doivent être intégrées de façon harmonieuse. *Illustration à valeur contractuelle*	UA2 / UB1 /UB2/UD -4.5 : Ouvertures et percements Évolution du bâti existant : Dans le bâti ancien on conservera au maximum les dimensions et les proportions des ouvertures existantes. Les ouvertures en toitures doivent être intégrées de façon harmonieuse. *Illustration à valeur non contractuelle*

Règlement initial	Règlement modifié
UB1 / UB2 / UD / AU - 4.6 : ASPECT DES TOITURES **Pentes** Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans. L'inclinaison ne peut être inférieure à ~~60~~%. Les croupes ou pans coupés devront avoir la même pente que la toiture principale. Les toitures courbes sont autorisées. Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas des petits volumes et lorsque le terrain présente une pente supérieure à 10 %. L'inclinaison de la pente de toit ne peut être supérieure à 10%. Pour les toitures existantes dont les pans de toit sont inférieurs, les caractéristiques des toitures peuvent être maintenues. La pente des toitures des petits volumes est libre. (…)	**UB1 / UB2 / UD / AU - 4.6 : ASPECT DES TOITURES** **Pentes** Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans. L'inclinaison des pentes de toit ne peut être inférieure à 40%. Les croupes ou pans coupés devront avoir la même pente que la toiture principale. Les toitures courbes sont autorisées. Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas des petits volumes et lorsque le terrain présente une pente supérieure à 10 %. L'inclinaison de la pente de toit ne peut être supérieure à 10%. Pour les toitures existantes dont les pans de toit sont inférieurs, les caractéristiques des toitures peuvent être maintenues. La pente des toitures des petits volumes est libre. (…)
UA1 / UA2 / UB1 / UB2 / UD/ AU / A/ AC / N / NC/ - 4.6 : ASPECT DES TOITURES **Pentes** Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans. L'inclinaison ne peut être inférieure à 60%. Les croupes ou pans coupés devront avoir la même pente que la toiture principale. Les toitures courbes sont autorisées. Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas des petits volumes et lorsque le terrain présente une pente supérieure à 10 %. L'inclinaison de la pente de toit ne peut être supérieure à 10%. Pour les toitures existantes dont les pans de toit sont inférieurs, les caractéristiques des toitures peuvent être maintenues.	**UA1 / UA2 / UB1 / UB2 / UD/ AU / A/ AC / N /NC/ - 4.6 : ASPECT DES TOITURES** **Pentes** Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans. L'inclinaison ne peut être inférieure à 60%. Les croupes ou pans coupés devront avoir la même pente que la toiture principale. Les toitures courbes sont autorisées. Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas des petits volumes et lorsque le terrain présente une pente supérieure à 10 %. L'inclinaison de la pente de toit ne peut être supérieure à 10%. Pour les toitures existantes dont les pans de toit sont inférieurs, les caractéristiques des toitures peuvent être maintenues.

La pente des toitures des petits volumes est libre. **Toitures plates :** Les toitures plates seront obligatoirement végétalisées. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures plates qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation (toit terrasse). **Aspect de la couverture** En cas de restauration, les matériaux employés sont adaptés à la pente et présentent un aspect en harmonie avec les matériaux existants Hors toiture végétalisée et toiture terrasse/plate, seules sont autorisées des couvertures mates en petits éléments plats présentant un aspect « tuile plate » « tuile écailles » ou « tuile mécanique » dans les tons gris ardoise, brun, rouge ou rouge vieilli, ou selon la dominante locale de couleur. Les tuiles canal et toutes toitures d'aspect ondulé sont proscrites. Les toitures en grands éléments de plaques ondulées et les toitures en feuilles (bardeau bitumineux) sont interdites.	La pente des toitures des petits volumes est libre. **Toitures plates :** Les toitures plates seront obligatoirement végétalisées. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures plates qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité (usage de toit terrasse accessible). **Aspect de la couverture** En cas de restauration, les matériaux employés sont adaptés à la pente et présentent un aspect en harmonie avec les matériaux existants Hors toiture végétalisée et toiture terrasse/plate, seules sont autorisées des couvertures mates en petits éléments plats présentant un aspect « tuile plate » « tuile écailles » ou « tuile mécanique » dans les tons gris ardoise, brun, rouge ou rouge vieilli, ou selon la dominante locale de couleur. Les tuiles canal et toutes toitures d'aspect ondulé sont proscrites. Les toitures en ~~grands éléments de~~ plaques ondulées et les toitures en feuilles (bardeau bitumineux) sont interdites.

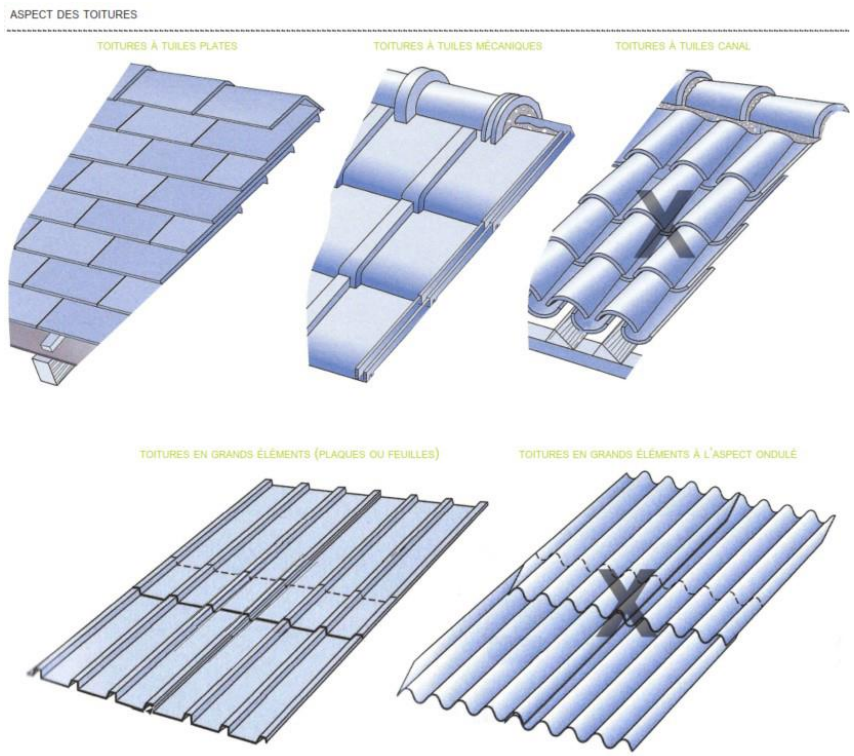


Illustration à valeur contractuelle

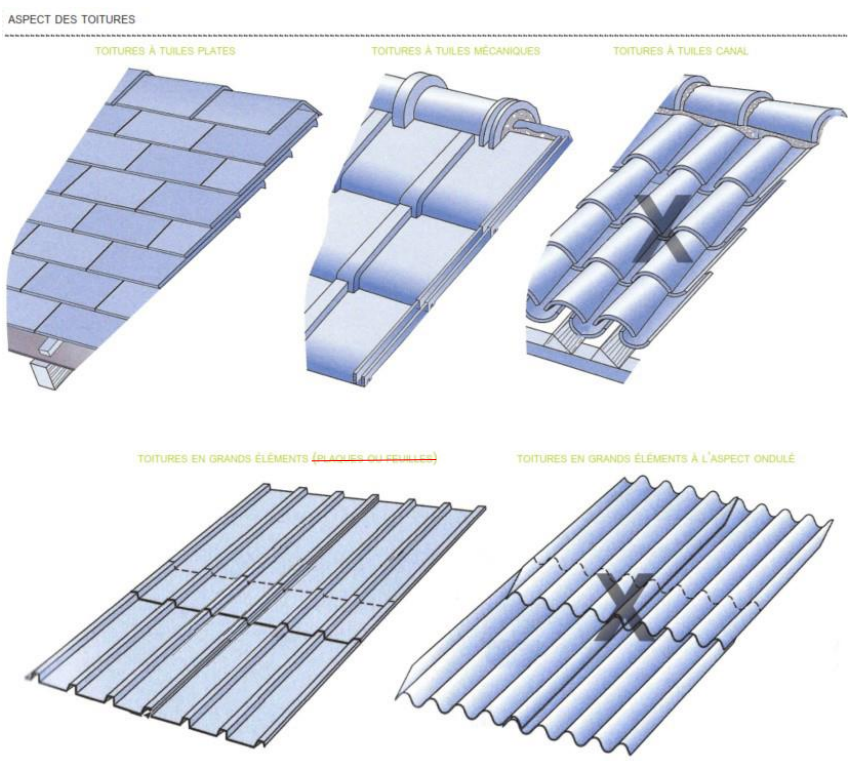


Illustration à valeur contractuelle

UA1/ UA/ UB1/ UB2/ UD/ N/ AC/ A/ AU 4.7 - ELÉMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIÉS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES	**UA1/ UA/ UB1/ UB2/ UD/ N/ AC/ A/ AU 4.7 - ELÉMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIÉS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES**
Performance énergétique Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère. Les dispositions relatives aux matériaux de toiture peuvent être dérogées dans le cas de dispositifs visant des économies d'énergie (consommation et déperdition) et à condition de préserver les caractères patrimoniaux du site environnant et de la construction.	**Performance énergétique** Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés et doivent uniquement : - Être situés en toiture ; - Suivre la même pente que le toit ; - en toiture terrasse, de ne pas dépasser l'acrotère. - S'intégrer dans la composition d'ensemble de l'architecture ; - Être regroupés sous une forme simple, pouvant recouvrir l'ensemble du pan de toiture ; L'ensemble devra être de finition uniforme, mate, sans reflets brillants sous le soleil. Les dispositions relatives aux matériaux de toiture peuvent être dérogées dans le cas de dispositifs visant des économies d'énergie (consommation et déperdition) et à condition de préserver les caractères patrimoniaux du site environnant et de la construction.

Justifications :

- En zones UB1 / UB2 / UD et AU, la pente des toits est modifiée.

Les pentes de toit de ces zones sont identiques à celle de la zone UA qui correspond au bâti ancien avec des pentes plus accentuées. La règle des pentes de toit des zones UB1, UB2, UD et AU est modifiée ; les pentes de toits pourront être supérieure à 40%, mais pas inférieures.

- Permettre la non-végétalisation des toitures à usage de terrasse pour d'autres destinations que l'habitat.

La règle initiale concernant les toitures terrasses ne permet pas l'usage de terrasse sans végétalisation des toitures terrasse des autres destinations que les habitations. Ainsi la modification précise que cette règle s'applique également aux activités pour lesquelles la toiture à un usage de terrasse accessible.

- Cadrer plus précisément l'implantation des panneaux solaires en toiture afin d'élargir les possibilités d'implantation sur la construction et une meilleure intégration architecturale.

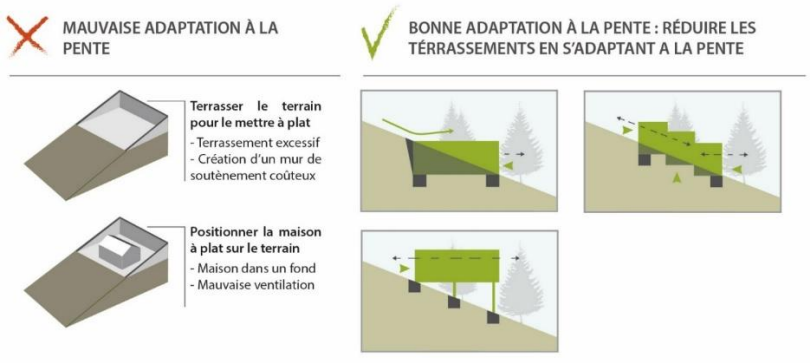
Ainsi les modalités d'implantation des panneaux solaires sont complétées par une implantation en toiture, de même pente que le toit, être groupés de manière simple et être en adéquation avec l'architecture.

Mouvements de sols des zones UA1 /UA2 / UB1/ UB2 / UD /AU / A/ AC / N / NC

Objectifs :

- Rappeler que les projets doivent respecter le PPRI concernant les remblais en zone rouge
- Augmenter la hauteur autorisée des murs de soutènements dans la pente car la règle actuelle n'est pas satisfaisante, les terrains étant particulièrement pentus en Chautagne.

Règlement initial	Règlement modifié
UA1 / UA2 / UB1 / UB2 / UD / AU -4.2 MOUVEMENTS DE SOLS Pour les terrains en pente, les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. Le terrain naturel ne sera pas remodelé par des plateformes. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse. La pente est un élément paysager omniprésent et doit à ce titre être intégrée dès la conception du projet, notamment au niveau des accès. La construction dans une pente impose toujours un terrassement, mais celui-ci sera plus ou moins important suivant l'altitude choisie. Il existe trois grands types d'implantation adapté à la Chautagne : • en surplomb, décollé du sol en porte-à-faux ou perché sur des pilotis • en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison • encastré, voire semi-enterré	**UA1 / UA2 / UB1 / UB2 / UD / AU -4.2 MOUVEMENTS DE SOLS** Pour les terrains en pente, les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. Le terrain naturel ne sera pas remodelé par des plateformes. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse. La pente est un élément paysager omniprésent et doit à ce titre être intégrée dès la conception du projet, notamment au niveau des accès. La construction dans une pente impose toujours un terrassement, mais celui-ci sera plus ou moins important suivant l'altitude choisie. Il existe trois grands types d'implantation adapté à la Chautagne : • en surplomb, décollé du sol en porte-à-faux ou perché sur des pilotis • en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison • encastré, voire semi-enterré

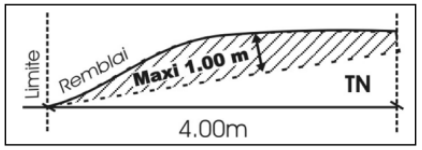


Exemple : Extrait plaquette information du CAUE

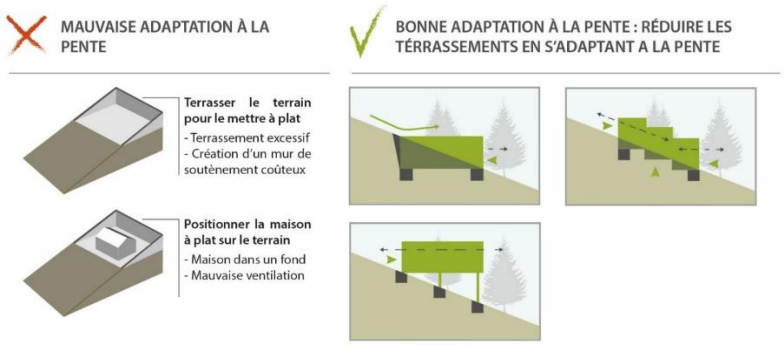
Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1,00 m de haut. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés.

La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,50m (ces deux éléments n'étant pas cumulables). Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les accès.

Les mouvements de terre situés dans la marge d'isolement, sont limités à + ou – 1.00 m par rapport au terrain naturel en pente régulière, pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.



A / AC-4.2 MOUVEMENTS DE SOLS

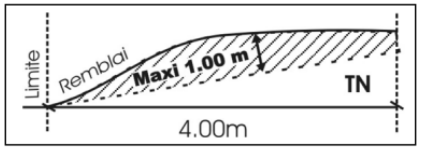


Exemple : Extrait plaquette information du CAUE

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à ~~1,00m~~ /1.50m de haut. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés.

La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,50m ~~(ces deux éléments n'étant pas cumulables).~~ Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les accès.

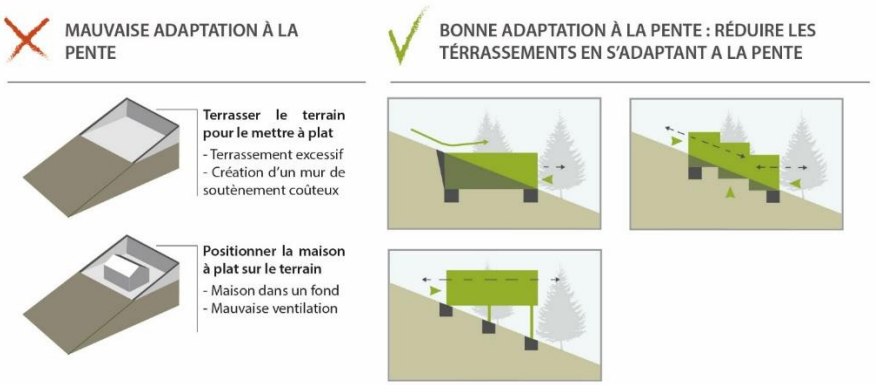
Les mouvements de terre situés dans la marge d'isolement, sont limités à + ou – 1.00 m par rapport au terrain naturel en pente régulière, pour arriver au niveau naturel en limite séparative.



L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.

A/AC-4.2 MOUVEMENTS DE SOLS

Rappel : les secteurs situés en zone de risques R, Rd et Rh du PPRI doivent respecter les prescriptions du document concernant les remblais.

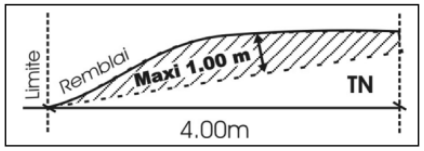


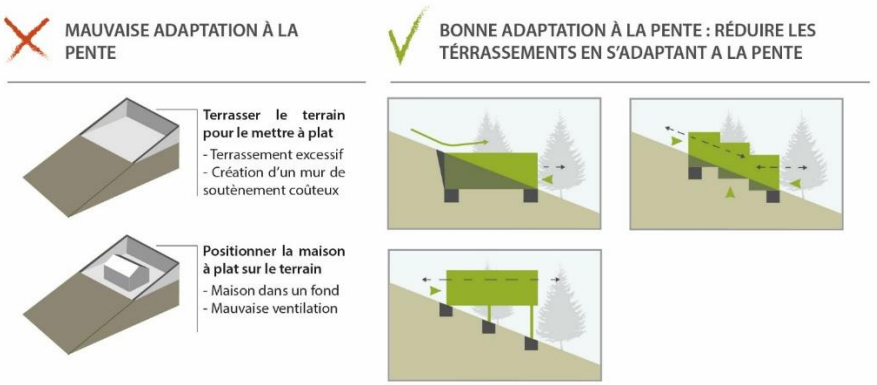
Exemple : Extrait plaquette information du CAUE

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1,00 m de haut. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés.

La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,50m (ces deux éléments n'étant pas cumulables). Les rampes d'accès depuis le haut de l'unité foncière de 5,00 m de large maximum aux sous-sols sont autorisées, sous réserve d'une forte pente (15% maximum).

Les mouvements de terre situés dans la marge d'isolement, sont limités à + ou – 1.00 m par rapport au terrain naturel en pente régulière, pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.





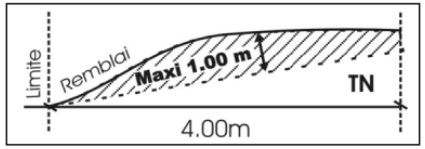
Exemple : Extrait plaquette information du CAUE

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à ~~1,00m~~ /1.50m de haut. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés.

La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,50m ~~(ces deux éléments n'étant pas cumulables).~~

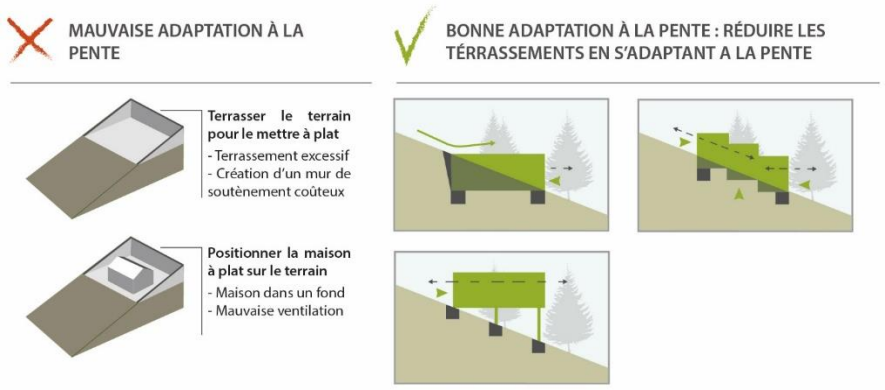
Les rampes d'accès depuis le haut de l'unité foncière de 5,00 m de large maximum aux sous-sols sont autorisées, sous réserve d'une forte pente (15% maximum).

Les mouvements de terre situés dans la marge d'isolement, sont limités à + ou – 1.00 m par rapport au terrain naturel en pente régulière, pour arriver au niveau naturel en limite séparative.



L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.

N-4.2 MOUVEMENTS DE SOLS

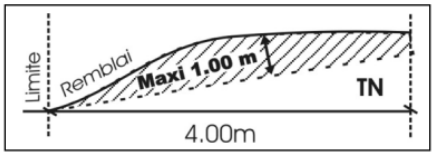


Exemple : Extrait plaquette information du CAUE

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1,00 m de haut. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés.

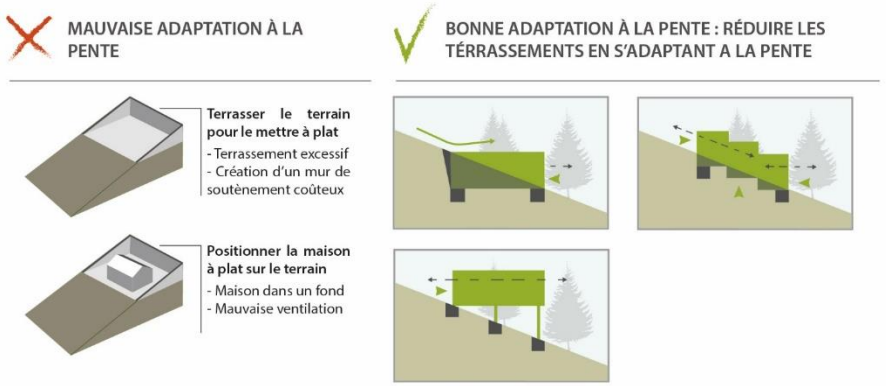
La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,50m (ces deux éléments n'étant pas cumulables). Les rampes d'accès depuis le haut de l'unité foncière de 5,00 m de large maximum aux sous-sols sont autorisées, sous réserve d'une forte pente (15% maximum).

Les mouvements de terre situés dans la marge d'isolement, sont limités à + ou – 1.00 m par rapport au terrain naturel en pente régulière, pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.



N / NC -4.2 MOUVEMENTS DE SOLS

Rappel : les secteurs situés en zone de risques R, Rd et Rh du PPRI doivent respecter les prescriptions du document concernant les remblais.



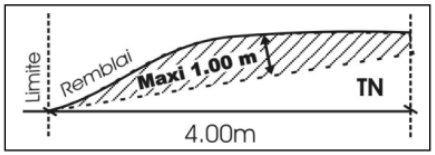
Exemple : Extrait plaquette information du CAUE

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à ~~1,00m~~ /1.50m de haut. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés.

La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,50m ~~(ces deux éléments n'étant pas cumulables).~~

Les rampes d'accès depuis le haut de l'unité foncière de 5,00 m de large maximum aux sous-sols sont autorisées, sous réserve d'une forte pente (15% maximum).

Les mouvements de terre situés dans la marge d'isolement, sont limités à + ou – 1.00 m par rapport au terrain naturel en pente régulière, pour arriver au niveau naturel en limite séparative.



L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.

Justifications :

- En zones A et Ac, rappeler que les projets doivent respecter le PPRI concernant les remblais en zone rouge.

L'entête des mouvements de sols des zones A, Ac, N et Nc précise que les prescriptions du PPRI concernant les remblais doivent être respectées. Ce rappel à pour objectif de préciser que la règle des remblais du PPRi se surimpose aux règles du PLUi.

- Augmenter la hauteur des murs de soutènements dans la pente car la règle d' 1m est impossible à respecter dans certains cas suivant la pente.

Dans le cadre de pente importante, la limitation à 1m00 des murs de soutènement n'est pas adaptée. Ainsi, cette règle est modifiée à 1m50. Cette hauteur permet de mieux gérer les mouvements de terre dans les terrains en pente en limitant l'impact paysager.

Stationnement des zones UA1/UA2/ UB1/ UB2 / UD /AU / A/ AC / N / NC

Objectifs :

- Imposer une place de stationnement « d'attente » en limite de domaine public ou devant le portail.
- Corriger une erreur de terme entre « emprise au sol » et « surface »
- Adapter les dispositions générales dans le cadre des extensions

Règlement initial	Règlement modifié
ZONES UB1, UB2, UD, AU, A, AC, N, NC -5 ESTIMATION DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT **5.1 GÉNÉRALITÉS :** - Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. - Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité - Une place de stationnement VL correspond à 2,50 x 5,00m d'emprise au sol hors accès. - Pour les garages collectifs et/ou en souterrain, il ne sera pas admis de séparation physique entre les stationnements (les box sont interdits). - En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités. - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.	**ZONES UB1, UB2, UD, AU, A, AC, N, NC -5 ESTIMATION DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT** **5.1 GÉNÉRALITÉS :** - Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. - En cas de réalisation d'un portail, une place de stationnement devra être positionnée devant pour permettre un stationnement n'empiétant pas sur la voie publique. - Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité - Une place de stationnement VL correspond à 2,50 x 5,00m ~~d'emprise au sol~~ de surface hors accès. - Pour les garages collectifs et/ou en souterrain, il ne sera pas admis de séparation physique entre les stationnements (les box sont interdits). - En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces ~~nouvellement~~ créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

- En cas de programme regroupant plusieurs activités, un foisonnement des besoins en stationnement sera admis. - Une mutualisation des stationnements sera recherchée dès que possible	- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables. - En cas de programme regroupant plusieurs activités, un foisonnement des besoins en stationnement sera admis. - Une mutualisation des stationnements sera recherchée dès que possible

Justifications :

- Dans les zones UA1, UA2, UB1, UB2, UD, AU, A, AC, N et NC, il est imposé une place de stationnement « d'attente » en limite de domaine public ou devant le portail.

Il est précisé que pour toute installation de portail, une place de stationnement devra être prévue, sans empiéter sur l'espace public. Pour des mesures de sécurité, il convient d'éviter le stationnement ou l'arrêt des véhicules sur la voie publique, même ponctuellement (pour ouvrir son portail par exemple).

- Dans le cadre des extensions, le mot « nouvellement » pour les surfaces créées est supprimé, car il est redondant.

Stationnement des zones UA1 et UA2

Objectifs :

- Adapter les règles de stationnement à Chanaz qui présente une spécificité : le tissu urbain des zones UA2 de Chanaz ne permet pas la réalisation de places de stationnement. De plus, la gestion des places de stationnement se fait sur le domaine public et est organisée par la commune pour les habitants.
- En zone UA2, le paragraphe spécifique aux ensembles urbains traditionnels est supprimé: en raison de l'absence de trame « ensembles urbains traditionnels » ou de définition et compte tenu du fait que les ensembles anciens sont déjà compris dans les zones UA.

Règlement modifié

UA2.5.3 CONCERNANT LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES, IL EST EXIGÉ AU MINIMUM :

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous destination</th><th>~~UA1~~</th><th>UA2</th><th>~~UB1~~</th><th>~~UB2~~</th><th>~~UD~~</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Habitation</td><td rowspan="2">Logement</td><td colspan="5">2 places par logement pour la première tranche de 120 m² de surface de plancher.
Puis 1 place par tranche entamée de 50m² de Surface de Plancher supplémentaire.
Pour la commune de Chanaz : ~~3 places par logement pour la première tranche de 120 m² de surface de plancher. Puis 1 place par tranche entamée de 50m² de Surface de Plancher supplémentaire~~. Si l'unité foncière le permet, elle devra accueillir les places de stationnement. Dans le cas contraire, la totalité des places nécessaires pourront être prévues hors de l'assiette foncière dans un environnement proche en accord avec la commune.</td></tr>
<tr><td colspan="5">Pour toutes opérations de plus de 4 logements, il est demandé 1 place visiteur identifiée pour chaque tranche entamée de 4 logements.</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="5">1 place pour 3 logements minimum
Pour la commune de Chanaz : si l'unité foncière le permet, elle devra accueillir les places de stationnement. Dans le cas contraire, la totalité des places nécessaires pourront être prévues hors de l'assiette foncière dans un environnement proche en accord avec la commune</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td colspan="3" rowspan="2">le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons</td><td colspan="2">1 place par tranche commencée de 50 m² de Surface de Plancher.
Pour la commune de Chanaz : non réglementé</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td colspan="2">1 place de stationnement pour 10 m² de Surface de Plancher de salle de restaurant.
Pour la commune de Chanaz : non réglementé</td></tr>
</table>

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par tranche commencée de 50 m² de Surface de Plancher d'hébergement.	
		50% des places arrondis à l'unité inférieure doivent être obligatoirement couvertes, sauf impossibilité technique ou architecturale.	-
	Cinéma	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m² de Surface de plancher.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des engins et des employés	
	Exploitation forestière		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons	
	Entrepôt		
	Bureau	1 place pour 30 m² de Surface de plancher.	
	Centre de congrès et d'exposition	le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons	

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain accessible de la voie publique déneigée à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200m de la construction faisant l'objet de la demande et qu'elles n'aient pas déjà été affectées à une construction existante. En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible.

Justifications :

- Dans les zones UA1 et UA2 les dispositions générales sont adaptées dans le cadre des extensions.

Le paragraphe concernant les extensions, le changement de destination ou le réaménagement des extensions le terme « nouvellement » est supprimé car le terme « surfaces créées » est suffisant.

- En zone UA2, les règles de stationnement à Chanaz sont adaptées.

La zone UA2 de Chanaz présente une spécificité : le tissu urbain ne permet pas la réalisation de places de stationnement et l'offre de places de stationnement sur le domaine public est organisé pour accueillir les places des habitations. Les règles de stationnement de Chanaz sont donc revues pour que les places de stationnement puissent se réaliser soit sur le tènement du logement et d'hébergement si cela est possible soit sur les espaces de stationnement public largement présents autour des villages.

Pour les destinations d'artisanat et de commerce de détail ; les activités de services, les règles ne sont pas réglementées car de nombreux espaces de stationnement public permettent de répondre aux besoins des activités du village.

Stationnement des zones UA1, UA2, UB1, UB2 et UD

Objectifs : rendre le règlement écrit et le règlement graphique cohérent sur la gestion des stationnements dans les ensembles urbains traditionnels.

Règlement modifié :

UA1 / UA2 / UB1 / UB2 /UD .5.3 CONCERNANT LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES, IL EST EXIGÉ AU MINIMUM :

~~**Au sein des ensembles urbains traditionnels des centres bourgs et villages, les règles de stationnements sont assouplies, il est exigé au minimum :**~~

~~Destination~~	~~Sous destination~~	~~Ensemble urbain homogène~~
~~Habitation~~	~~Logement~~	~~2 place par logement minimum~~
	~~Hébergement~~	~~1 place pour 3 logements minimum~~
~~Commerce et activités de service~~	~~Artisanat et commerce de détail~~	~~Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons en lien avec coordination avec les communes~~
	~~Restauration~~	
	~~Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle~~	
	~~Hébergement hôtelier et touristique~~	
	~~Cinéma~~	
~~Équipements d'intérêt collectif et services publics~~	~~Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires~~	
	~~Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires~~	
	~~Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale~~	
	~~Salles d'art et de spectacles~~	
	~~Équipements sportifs~~	

	~~Autres équipements recevant du public~~	
~~Exploitation agricole et forestière~~	~~Exploitation agricole~~	
	~~Exploitation forestière~~	
~~Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire~~	~~Industrie~~	
	~~Entrepôt~~	
	~~Bureau~~	
	~~Centre de congrès et d'exposition~~	

Justifications : **En zones UA1, UA2 UB1, UB2 et UD** le tableau spécifique aux ensembles urbains traditionnels est supprimé : en raison de l'absence de trame « ensembles urbains traditionnels » ou de définition et compte tenu du fait que les ensembles anciens sont déjà compris et gérés dans les zones UA.

Stationnement au sein des zones UEY

Le paragraphe faisant référence à l'obligation de réaliser le stationnement sous formes de poches de 15 places à partir de 25 places à réaliser est supprimé.

Règlement initial	Règlement modifié
UEY-6 ESTIMATION DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT **GÉNÉRALITÉS :** - Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. - Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites. - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables. - Les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. - Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 10% sur les 5 premiers mètres. La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings. - Les aménagements de zones d'activités économiques en extension : - doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;	**UEY-6 ESTIMATION DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT** **GÉNÉRALITÉS :** - Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. - Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites. - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables. - Les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. - Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 10% sur les 5 premiers mètres. La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings. - Les aménagements de zones d'activités économiques en extension : - doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;

- doivent prévoir des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%. - Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons. - En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous. - Au minimum 50% de l'ensemble des places de stationnement hors visiteurs doivent être couvertes si possible avec une production ENR.	- doivent prévoir des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%. ~~- Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.~~ - En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous. - Au minimum 50% de l'ensemble des places de stationnement hors visiteurs doivent être couvertes si possible avec une production ENR.

Justifications :

Le paragraphe imposant de réaliser le stationnement sous forme de poches de 15 places à partir de 25 places à réaliser est supprimé car cette obligation est inadaptée à cette zone d'activité

Évolutions des zones d'activités Ue / Uea / Uei / Uey / Uez

Objectifs : réajuster le règlement au contexte des zones d'activités et aux besoins spécifiques de ces zones, notamment afin d'harmoniser le règlement des zones Ue sur les trois PLUi de Grand Lac, mais également afin de mettre en application le Livre Blanc de L'immobilier Productif, publié en 2024 par CGLE (gestionnaire des zones économiques sur les territoires de Grand Chambéry et de Grand Lac).

➔ Les zones Uez sont supprimées pour devenir des zones Ue. Les destinations et sous-destinations de chaque zone ont également été réadaptées, comme vu plus haut (cf « UE-2-1 Destinations et sous-destinations » ; p.34 et suivantes). De fait, au sein du règlement écrit, tous les paragraphes traitant des zones Uez sont supprimés. Les zones Uez sont reclassées en zone Ue au règlement graphique.

Paragraphes supprimés au sein du règlement des zones Ue / Uei / Uea / Uey :

UE-3.2 IMPLANTATION : ~~CAS PARTICULIER DES ZONES UEZ :~~

~~La façade sur voie publique sera strictement alignée sans décrochement à 12,00 mètres de la limite séparative.~~

~~UE-4.6 CAS PARTICULIER DES ZONES UEZ :~~

~~Les acquéreurs de tous les lots en dehors des Lots 01 et 13, devront planter sur leur parcelle sur l'une des limites séparatives mitoyenne, une bande boisée sur un espace réservé de largeur 3,00 m. conformément à l'implantation reportée sur le Plan de composition PA9 du Permis d'Aménager. Cette bande boisée comprendra un alignement d'arbres-tiges ou de tiges branchues, planté conformément aux lois en vigueur à 2,00 m. de la limite séparative mitoyenne. La densité de plantation sera de 1 arbre pour 25 m² de SHON.~~
~~Cette plantation de Bande boisée pourra se substituer aux plantations prévues règlementairement à cet Article du PLU.~~
~~La plantation s'effectuera en pleine terre naturelle, sur le support existant sans évacuation de terre végétale, et conformément à l'article 7 (« Les espaces verts ») de la Charte environnementale des ZAE de la Communauté de Communes de Chautagne. Les variétés seront mélangées et de type caduc, de taille minimale pour les tiges 16/18 cm (diamètre du tronc mesuré à 1,00 m. du sol) ou de hauteur minimale pour les branchues 250/300 cm. La plantation s'accompagnera d'un équipement sommaire comprenant au minimum par arbre, un tuteur unipode et une protection biodégradable au pied de type feutre en fibre naturelles (lin, chanvre, jute …).~~

~~UE-5.3 CAS PARTICULIER DES ZONES UEZ :~~

~~Le sens d'orientation du faîtage éventuel en cas de toiture à deux pans est imposé dans une direction Est-ouest correspondant au sens de la pente naturelle du terrain et à l'alignement des voies publiques Est-ouest, tel que reporté au Plan de composition PA9 du Permis d'Aménager. Cette orientation sera donc soit strictement parallèle, soit strictement perpendiculaire à la façade sur voie publique.~~

~~UEA-4.6 CAS PARTICULIER DES ZONES UEZ :~~

~~Les acquéreurs de tous les lots en dehors des Lots 01 et 13, devront planter sur leur parcelle sur l'une des limites séparatives mitoyenne, une bande boisée sur un espace réservé de largeur 3,00 m. conformément à l'implantation reportée sur le Plan de composition PA9 du Permis d'Aménager. Cette bande boisée comprendra un alignement d'arbres-tiges ou de tiges branchues, planté conformément aux lois en vigueur à 2,00 m. de la limite séparative mitoyenne. La densité de plantation sera de 1 arbre pour 25 m² de surface de plancher.~~
~~Cette plantation de Bande boisée pourra se substituer aux plantations prévues règlementairement à cet Article du PLU.~~

~~La plantation s'effectuera en pleine terre naturelle, sur le support existant sans évacuation de terre végétale, et conformément à l'article 7 (« Les espaces verts ») de la Charte environnementale des ZAE de la Communauté de Communes de Chautagne. Les variétés seront mélangées et de type caduc, de taille minimale pour les tiges 16/18 cm (diamètre du tronc mesuré à 1,00 m. du sol) ou de hauteur minimale pour les branchues 250/300 cm. La plantation s'accompagnera d'un équipement sommaire comprenant au minimum par arbre, un tuteur unipode et une protection biodégradable au pied de type feutre en fibre naturelles (lin, chanvre, jute …).~~

~~UEA-5.3 CAS PARTICULIER DES ZONES UEZ :~~

~~Le sens d'orientation du faîtage éventuel en cas de toiture à deux pans est imposé dans une direction Est-ouest correspondant au sens de la pente naturelle du terrain et à l'alignement des voies publiques Est-ouest, tel que reporté au Plan de composition PA9 du Permis d'Aménager. Cette orientation sera donc soit strictement parallèle, soit strictement perpendiculaire à la façade sur voie publique.~~

~~UEI-4.6 CAS PARTICULIER DES ZONES UEZ :~~

~~Les acquéreurs de tous les lots en dehors des Lots 01 et 13, devront planter sur leur parcelle sur l'une des limites séparatives mitoyenne, une bande boisée sur un espace réservé de largeur 3,00 m. conformément à l'implantation reportée sur le Plan de composition PA9 du Permis d'Aménager. Cette bande boisée comprendra un alignement d'arbres-tiges ou de tiges branchues, planté conformément aux lois en vigueur à 2,00 m. de la limite séparative mitoyenne. La densité de plantation sera de 1 arbre pour 25 m² de SHON.~~
~~Cette plantation de Bande boisée pourra se substituer aux plantations prévues règlementairement à cet Article du PLU.~~
~~La plantation s'effectuera en pleine terre naturelle, sur le support existant sans évacuation de terre végétale, et conformément à l'article 7 (« Les espaces verts ») de la Charte environnementale des ZAE de la Communauté de Communes de Chautagne. Les variétés seront mélangées et de type caduc, de taille minimale pour les tiges 16/18 cm (diamètre du tronc mesuré à 1,00 m. du sol) ou de hauteur minimale pour les branchues 250/300 cm. La plantation s'accompagnera d'un équipement sommaire comprenant au minimum par arbre, un tuteur unipode et une protection biodégradable au pied de type feutre en fibre naturelles (lin, chanvre, jute …).~~

~~UEI-5.3 CAS PARTICULIER DES ZONES UEZ :~~

~~Le sens d'orientation du faîtage éventuel en cas de toiture à deux pans est imposé dans une direction Est-ouest correspondant au sens de la pente naturelle du terrain et à l'alignement des voies publiques Est-ouest, tel que reporté au Plan de composition PA9 du Permis d'Aménager. Cette orientation sera donc soit strictement parallèle, soit strictement perpendiculaire à la façade sur voie publique.~~

~~UEY-4.6 CAS PARTICULIER DES ZONES UEZ :~~

~~Les acquéreurs de tous les lots en dehors des Lots 01 et 13, devront planter sur leur parcelle sur l'une des limites séparatives mitoyenne, une bande boisée sur un espace réservé de largeur 3,00 m. conformément à l'implantation reportée sur le Plan de composition PA9 du Permis d'Aménager. Cette bande boisée comprendra un alignement d'arbres-tiges ou de tiges branchues, planté conformément aux lois en vigueur à 2,00 m. de la limite séparative mitoyenne. La densité de plantation sera de 1 arbre pour 25 m² de SHON.~~
~~Cette plantation de Bande boisée pourra se substituer aux plantations prévues règlementairement à cet Article du PLU.~~
~~La plantation s'effectuera en pleine terre naturelle, sur le support existant sans évacuation de terre végétale, et conformément à l'article 7 (« Les espaces verts ») de la Charte environnementale des ZAE de la Communauté de Communes de Chautagne. Les variétés seront mélangées et de type caduc, de taille minimale pour les tiges 16/18 cm (diamètre du tronc mesuré à 1,00 m. du sol) ou de hauteur minimale pour les branchues 250/300 cm. La plantation s'accompagnera d'un équipement sommaire comprenant au minimum par arbre, un tuteur unipode et une protection biodégradable au pied de type feutre en fibre naturelles (lin, chanvre, jute …).~~

~~**UEY-5.3 CAS PARTICULIER DES ZONES UEZ :**~~

~~Le sens d'orientation du faîtage éventuel en cas de toiture à deux pans est imposé dans une direction Est-ouest correspondant au sens de la pente naturelle du terrain et à l'alignement des voies publiques Est-ouest, tel que reporté au Plan de composition PA9 du Permis d'Aménager. Cette orientation sera donc soit strictement parallèle, soit strictement perpendiculaire à la façade sur voie publique.~~

Justifications : La référence aux zones indicées 'z' est supprimée car ces zones indicées « z » n'existent plus et font référence à des permis d'aménager caducs.

Objectif : Réduire les reculs et distances aux limites afin de pouvoir densifier les zones d'activité dans les zones Ue, Uey et Uei. La distance par rapport aux voies est réduite à 3m à lieu de 5m actuellement. La distance par rapport aux limites séparatives est conservée à 3m, avec possibilité de s'implanter en mitoyenneté même sans construction simultanée.

Règlement initial (exemple de la zone Ue)	Règlement modifié pour les zones Ue/Uey/Uei
UE-3.2 IMPLANTATION **GÉNÉRALITÉS** *Dans les bandes de recul peuvent être réalisé les aménagements de gestion des eaux pluviales, cheminements piétons et espaces verts. Les stationnements sont interdits.* **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** Toute construction ou installation doit s'implanter : - avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique actuelle ou projetée de la route départementale RD991 - avec un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'emprise publique actuelle ou projetée des autres voies et emprises publiques L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée pour les occupations ou utilisations du sol suivantes : • les aménagements nécessaires à la gestion des eaux de pluie et les espaces verts • équipements publics et constructions d'intérêt collectif, • ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,	**UE-3.2 IMPLANTATION** **GÉNÉRALITÉS** *Dans les bandes de recul peuvent être réalisé les aménagements de gestion des eaux pluviales, cheminements piétons et espaces verts. Les stationnements sont interdits.* **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES ACTUELLES OU EN PROJET :** Toute construction ou installation doit s'implanter : - avec un recul minimum de 7,00 m par rapport à l'emprise publique actuelle ou projetée de la route départementale RD991 - avec un recul minimum de ~~5,00 m~~ 3,00m par rapport à l'emprise publique actuelle ou projetée des autres voies et emprises publiques L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée pour les occupations ou utilisations du sol suivantes : • les aménagements nécessaires à la gestion des eaux de pluie et les espaces verts • équipements publics et constructions d'intérêt collectif, • ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

• stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, et leurs infrastructures, • aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite. **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :** Toute construction ou installation doit s'implanter avec un recul minimum de 3,00 m par rapport aux limites séparatives. La construction en mitoyenneté est autorisée si les constructions sont faites de manière simultanée de part et d'autre de la limite séparative.	• stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, et leurs infrastructures, • aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite. **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :** Toute construction ou installation doit s'implanter soit avec un recul minimum de 3,00 m par rapport aux limites séparatives, soit sur la limite séparative. ~~La construction en mitoyenneté est autorisée si les constructions sont faites de manière simultanée de part et d'autre de la limite séparative.~~

Justification : La réduction des marges d'isolement permet une plus grande densité des tènement. La possibilité de s'implanter en limite séparative va également dans ce sens, avec toutefois un recul minimal de 3m afin de ménager une marge exploitable (circulations, etc.) si le bâtiment n'est pas implanté sur la limite.

Objectif : Augmenter la hauteur maximale autorisée en zone Uei

<table>
<tr><th>Règlement initial</th><th>Règlement modifié</th></tr>
<tr><td>

UEI-3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UEI-3.1 HAUTEUR ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS

<table>
<tr><td rowspan="3">Hauteur</td><td>Minimum</td></tr>
<tr><td>/</td></tr>
<tr><td>Maximum</td></tr>
<tr><td colspan="2">Hauteur maximum de 13,50 m

Pour les installations techniques (silos, pont roulant …) : Hauteur maximum de 20,00 m</td></tr>
</table>

</td><td>

UEI-3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UEI-3.1 HAUTEUR ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS

<table>
<tr><td rowspan="3">Hauteur</td><td>Minimum</td></tr>
<tr><td>/</td></tr>
<tr><td>Maximum</td></tr>
<tr><td colspan="2">Hauteur maximum de ~~13,50~~ m 15,00m

Pour les installations techniques (silos, pont roulant …) : Hauteur maximum de 20,00 m</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

Justification : L'augmentation de cette hauteur permet une densification de la zone. Cela est possible et pertinent car c'est une zone isolée des habitations et dédiée à de l'industrie. Les autres zones Ue étant plus insérées dans le tissu urbain, elles n'ont pas vocation à augmenter les hauteurs autorisées pour des questions d'insertion et de cohabitation avec les usages alentours.

Objectif : Au sein des zones d'activité économique, ajuster la règle concernant les clôtures. La règle est harmonisée avec celle en vigueur sur le PLUi de l'Albanais.

Règlement initial (extrait de la zone Ue)	Règlement modifié pour les zones Ue / Uea / Uei / Uey
UE-4.4 CLÔTURE Les clôtures nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites sauf contrainte technique. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Les murs pleins sont autorisés uniquement aux entrées charretières avec un linéaire maximal de 10m. Ils sont limités à 2 m de hauteur.	**UE-4.4 CLÔTURE** Les clôtures nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites sauf contrainte technique. La hauteur maximale des clôtures est fixée à ~~2 m~~ 1,80m. Les murs pleins sont autorisés uniquement aux entrées charretières avec un linéaire maximal de ~~10m~~ 5m. Ils sont limités à 2 m de hauteur. Au-delà de ce linéaire maximal, seuls les murets d'une hauteur maximale de 0.50m surmontés d'un système de clôture sont autorisés et ce, dans la limite d'un maximum de 1.80m de hauteur totale comprenant le muret et le système de clôture au-dessus. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Justification : Les clôtures en zone d'activités économiques sont particulières par rapport aux zones d'habitat. La règle initiale autorise un trop linéaire concernant les murs pleins, et ne permet pas d'adapter la règle en cas de contrainte technique ou fonctionnelle, comme cela peut être le cas selon la nature de l'activité économique.

Objectif : Revoir l'implantation des aires de stockage dans toutes les zone Ue / Uea / Uei / Uey : adapter la règle pour demander à ce que ces aires ne soient pas visibles depuis les voies publiques, quelque soit la distance avec celles-ci.

Règlement initial (extrait de la zone Ue)	Règlement modifié pour les zones Ue / Uea / Uei / Uey
UEI-4.3 IMPLANTATION DES STOCKAGES ET DES STATIONNEMENTS DES BATIMENTS D'ACTIVITES ET DES COMMERCES L'implantation des stockages en plein air et aires de stockage des déchets visibles depuis les voies publiques est interdite à moins de 15,00 le long des voies publiques, sauf absence d'alternative justifiée. En cas d'impossibilité technique avérée, le pétitionnaire devra mettre en place des dispositions de type merlons de terre, haies vives, afin de limiter l'impact visuel de ces espaces de stockage depuis les voies concernées. Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées et au moins deux strates arbustive et arborescente). Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.	**UEI-4.3 IMPLANTATION DES STOCKAGES ET DES STATIONNEMENTS DES BATIMENTS D'ACTIVITES ET DES COMMERCES** L'implantation des stockages en plein air et aires de stockage des déchets ne doit pas être visibles depuis les voies publiques. ~~est interdite à moins de 15,00 le long des voies publiques, sauf absence d'alternative justifiée.~~ ~~En cas d'impossibilité technique avérée, le pétitionnaire devra mettre en place des dispositions de type merlons de terre, haies vives, afin de limiter l'impact visuel de ces espaces de stockage depuis les voies concernées.~~ Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées et au moins deux strates arbustive et arborescente). Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Justification : Il est plus pertinent et qualitatif de demander une absence de visibilité depuis les espaces publics, plutôt que de limiter la distance à laquelle ces espaces de stockages ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. La règle est donc ajustée en conséquence.

Clôtures en zones A et N

Objectifs : réglementer, encadrer différemment les clôtures des habitations en zones agricoles et naturelles. En zone naturelle, la loi n°2023-54 du 2 février 2023 est ainsi prise en compte.

Règlement initial	Règlement modifié
A-4.6 CLOTURES Il est préférable de ne pas clore. Les murs existants sur la voie publique sont maintenus (ceux surmontés d'une grille, nu, ou avec couvertine), ou récrées après travaux **Hauteur des clôtures :** La hauteur globale des nouvelles clôtures doit être inférieure ou égale à 1,60 mètre, sauf pour les haies situées en limite séparative. En zone de risque, des prescriptions spécifiques pourront être imposées concernant les clôtures. **En limite séparative de fond de parcelle :** Seuls les dispositifs à claire-voie et les haies végétalisées pourront être admises.	**A-4.6 CLOTURES** Il est préférable de ne pas clore. Les murs existants sur la voie publique sont maintenus (ceux surmontés d'une grille, nu, ou avec couvertine), ou récrées après travaux. • Dans un périmètre de 15m à partir de la façade de la construction principale: - **Hauteur des clôtures :** La hauteur globale des nouvelles clôtures doit être inférieure ou égale à 1,60 mètre, sauf pour les haies situées en limite séparative. En zone de risque, des prescriptions spécifiques pourront être imposées concernant les clôtures. - **En limite séparative de fond de parcelle : s**euls les dispositifs à claire-voie et les haies végétalisées pourront être admises • Au-delà d'un périmètre de 15m à partir de la façade de la construction principale, les clôtures doivent être soit : - En fil métallique de type fil à vache démontable et seront d'une hauteur maximum de 1,20m. - En haies vives d'essences locales. - En dispositif ajouré en mailles de maximum 20cm² avec une hauteur maximum de 1,20m et un espace de 30cm entre le sol et le bas du dispositif. - En zone de risque, des prescriptions spécifiques pourront être imposées concernant les clôtures. Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : les clôtures existantes devront être conservées en aspect et hauteur.

N-4.6 CLÔTURES

Il est préférable de ne pas clore.
Les murs existants sur la voie publique sont maintenus (ceux surmontés d'une grille, nu, ou avec couvertine), ou récrées après travaux

Hauteur des clôtures : La hauteur globale des nouvelles clôtures doit être inférieure ou égale à 1,60 mètre, sauf pour les haies situées en limite séparative.
En zone de risque, des prescriptions spécifiques pourront être imposées concernant les clôtures.

En limite séparative de fond de parcelle : Seuls les dispositifs à claire-voie et les haies végétalisées pourront être admises

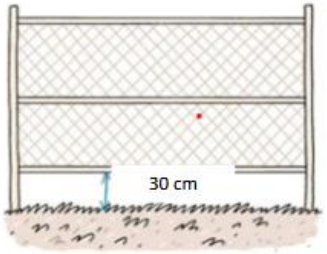
N-4.6 CLÔTURES

Il est préférable de ne pas clore.
Les murs existants sur la voie publique sont maintenus (ceux surmontés d'une grille, nu, ou avec couvertine), ou récrées après travaux.

- Dans un périmètre de 15m à partir de la façade de la construction principale:
  - **Hauteur des clôtures :** La hauteur globale des nouvelles clôtures doit être inférieure ou égale à 1,60 mètre, sauf pour les haies situées en limite séparative.
    En zone de risque, des prescriptions spécifiques pourront être imposées concernant les clôtures.
  - **En limite séparative de fond de parcelle : s**euls les dispositifs à claire-voie et les haies végétalisées pourront être admises

- Au-delà d'un périmètre de 15m à partir de la façade de la construction principale, les clôtures doivent être soit :
  - Les clôtures de haies vives d'essences locales sont autorisées.
  - Les clôtures doivent présenter une hauteur maximum de 1,20m et un espace de 30cm entre le sol et le bas du dispositif. Elles doivent être ajourées par un dispositif en mailles de maximum 20cm².
  - En zone de risque, des prescriptions spécifiques pourront être imposées concernant les clôtures.

Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : les clôtures existantes devront être conservées en aspect et hauteur.



Justifications :

- En zone A et N la réglementation des clôtures évolue pour prendre en compte la loi **n°2023-54 du 2 février 2023.**

La règle est modifiée pour imposer plus de perméabilité facilitant le passage de la faune. Ainsi il est préconisé des haies vives d'essences locales ou bien des dispositifs présentant 30cm entre la clôture et le sol, des mailles de maximum 20cm3 et de 1m20 maximum. Une exception est faite pour les clôtures liées aux constructions remarquables repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

En complément, la règle dissocie l'aspect des clôtures dans un rayon de 15m des constructions principales puis au-delà. Ainsi à proximité des constructions, les clôtures peuvent conserver leurs caractéristiques « urbaines ». Au-delà, les clôtures doivent se présenter les mêmes caractéristiques qu'une zone naturelle (N).

- En zone A, la réglementation des clôtures évolue pour faciliter la perméabilité de ces dernières, notamment dans le cadre d'habitations existantes dans cette zone.

La règle dissocie les clôtures dans un rayon de 15m des constructions principales et au-delà. Ainsi à proximité des constructions, les clôtures peuvent conserver leurs caractéristiques « urbaines ». Au-delà, les clôtures doivent se présenter les mêmes caractéristiques qu'une zone naturelle (N) avec en plus une spécificité « agricole » ; le fil métallique est autorisé.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Objectifs :

- le règlement initial n'encadre pas l'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables tels que les pompes à chaleur et les climatiseurs. L'objectif est de limiter les nuisances et problèmes de voisinage.

- le règlement précisait que le taux d'énergie renouvelable devait passer à 50% après 5 ans d'application du PLU. Cette obligation est directement mise en application.

- les dérogations tolérées dans le cadre de l'isolation thermique par l'extérieur sont ajoutées

- en compatibilité avec le SCoT Métropole Savoie, les règles concernant la couverture solaire des bâtiments tertiaires et des parkings de plus de 40 places sont ajoutées.

Cette évolution s'applique aux zones UA1, UA2, UB1, UB2, UD et 1AU, destinées à l'habitat.

Règlement initial	Règlement modifié
UA1 / UA2 / UB1 / UB2 / UD / 1AU-4.7 : ELÉMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIÉS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES Les éléments techniques de type coffret de comptage énergie doivent être de préférence intégrés aux clôtures dans le cas d'une présence de clôture. Les gardes corps auront des éléments verticaux ou horizontaux et seront d'aspect bois, d'aspect aluminium ou d'aspect métallique. Pour les vérandas et les piscines, l'aspect verre est autorisé. Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires doivent être implantés le plus discrètement possible et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte. L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.	**UA1 / UA2 / UB1 / UB2 / UD / 1AU-4.7 : ELÉMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIÉS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES** Les éléments techniques de type coffret de comptage énergie doivent être de préférence intégrés aux clôtures dans le cas d'une présence de clôture. Les gardes corps auront des éléments verticaux ou horizontaux et seront d'aspect bois, d'aspect aluminium ou d'aspect métallique. Pour les vérandas et les piscines, l'aspect verre est autorisé. Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires doivent être implantés le plus discrètement possible et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte. L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public. Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales, les aires de compostage, de stockage à l'air libre de toute nature ne doivent pas être directement perceptibles depuis l'espace public. Ils doivent être masqués par un élément construit ou paysager, ou intégrés dans des petits locaux adaptés et intégrés au cadre bâti environnant. Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures, en limite du domaine public. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions.	Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public. Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales, les aires de compostage, de stockage à l'air libre de toute nature ne doivent pas être directement perceptibles depuis l'espace public. Ils doivent être masqués par un élément construit ou paysager, ou intégrés dans des petits locaux adaptés et intégrés au cadre bâti environnant. Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures, en limite du domaine public. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions. Les installations de pompes à chaleur et climatiseurs devront présenter des dispositifs permettant de limiter les nuisances sonores. Ces installations ne doivent pas être visibles du domaine public ou, en cas d'impossibilité, ils devront être masqués par un dispositif permettant d'intégrer le dispositif à l'architecture. Dérogations dans le cadre des isolations thermiques par l'extérieures : • le survol et l'occupation du domaine public est autorisé jusqu'à 30cm. • La dérogation aux règles de gabarit, d'alignements et de distance aux limites de30 cm pour les murs et 40 cm pour les toitures est autorisée.
Performance énergétique Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude~~. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi.~~ Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.	**Performance énergétique** Les constructions neuves et réhabilitations devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés et doivent uniquement : - Être situés en toiture ; - Suivre la même pente que le toit ; - en toiture terrasse, de ne pas dépasser l'acrotère.

Les dispositions relatives aux matériaux de toiture peuvent être dérogées dans le cas de dispositifs visant des économies d'énergie (consommation et déperdition) et à condition de préserver les caractères patrimoniaux du site environnant et de la construction.	- S'intégrer dans la composition d'ensemble de l'architecture ; - Être regroupés sous une forme simple, pouvant recouvrir l'ensemble du pan de toiture ; L'ensemble devra être de finition uniforme, mate, sans reflets brillants sous le soleil. Les dispositions relatives aux matériaux de toiture peuvent être dérogées dans le cas de dispositifs visant des économies d'énergie (consommation et déperdition) et à condition de préserver les caractères patrimoniaux du site environnant et de la construction. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra, sauf dispositions dérogatoires en vigueur représenter au minimum 50% de la surface. Ces dispositions sont valables pour : - Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel, - La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres - Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.
UA1 / UA2 / UB1 / UB2 / UD / 1AU /-5 ESTIMATION DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT **UA1.5.1 GÉNÉRALITÉS :** - […]	**UA1 / UA2 / UB1 / UB2 / UD / 1AU /-5 ESTIMATION DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT** **UA1.5.1 GÉNÉRALITÉS :** - […] - En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaires de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire en vigueur. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

Justifications :

- Afin de limiter les nuisances visuelles et sonores liées aux pompes à chaleur et climatiseurs, un paragraphe est ajouté pour imposer une implantation non visible du domaine public et des dispositifs limitant la nuisances sonore et visuelle.
- Le règlement initial précise que l'objectif de 50% de la consommation annuelle d'énergies renouvelables devra être imposé 5 ans après l'approbation du PLUI. Le PLUI ayant été approuvé en juin 2022, les élus font le choix d'imposer cette règle dès l'approbation de cette modification, soit trois ans après l'approbation du PLUI afin d'accélérer l'usage des énergies renouvelables. Il convient également d'harmoniser les la règlementation avec les territoires de Grand Lac couverts par les autres PLUi dans lesquels ce taux a déjà été augmenté, mais aussi parce que la règlementation thermique en vigueur évoluant, ce taux de 32% est dépassé.
- En lien avec les préconisations émises dans l'OAP énergie, notamment dans le cadre de l'isolation thermique par l''extérieur, les règles de dérogations concernant le survol du domaine public, la hauteur, et le recul des constructions sont précisées.
- En lien avec l'OAP Energie et le SCoT Métropole Savoie, des règles concernant la couverture solaire des bâtiments tertiaires de plus de 200m² de toiture, et la couverture des parkings de plus de 40 place sont ajoutées.

Coefficient de pleine terre

Objectifs : relever les coefficients de pleine terre qui permettent, entre autres, de faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Ces coefficients sont aujourd'hui trop faibles pour que les projets présentent des espaces de pleines terre satisfaisants.

Règlement initial (exemple de la zone UA1)	Règlement modifié (pour les zones UA1/UA1/UB1/UB2/UD/1AU)
UA1-4.9 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS **PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES CORRESPONDANT AU COEFFICIENT DE PLEINE TERRE** **Cas des opérations d'ensembles** (lotissement, PCVD…) **:** Dans le cas d'un projet d'ensemble à vocation dominante d'habitat, il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en majorité (plus de 50 %) en surfaces perméables, stationnements et accès compris, hors système d'assainissement autonome. Il revient au lotisseur/aménageur de définir la répartition du coefficient de sol en pleine terre par lot. **Autres cas :** Dans les autres cas, afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols, un pourcentage au moins de la superficie du terrain devra être traité en espace non construit (espace non occupé par les constructions), perméable, enherbé et paysagé. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé. De même, les voies de circulation et les aires de stationnement peuvent être intégrées dans ce pourcentage, à condition d'être réalisées en matériaux perméables et infiltrants. Suivant la superficie du tènement, ce pourcentage variera comme suit :	**UA1-4.9 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** **PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES CORRESPONDANT AU COEFFICIENT DE PLEINE TERRE** **Cas des opérations d'ensembles** (lotissement, PCVD…) **:** Dans le cas d'un projet d'ensemble à vocation dominante d'habitat, il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en majorité (plus de 50 %) en surfaces perméables, stationnements et accès compris, hors système d'assainissement autonome. Il revient au lotisseur/aménageur de définir la répartition du coefficient de sol en pleine terre par lot. **Autres cas :** Dans les autres cas, afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols, un pourcentage au moins de la superficie du terrain devra être traité en espace non construit (espace non occupé par les constructions), perméable, enherbé et paysagé. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé. De même, les voies de circulation et les aires de stationnement peuvent être intégrées dans ce pourcentage, à condition d'être réalisées en matériaux perméables et infiltrants. Suivant la superficie du tènement, ce pourcentage variera comme suit :

	Espace non construit total % minimum espaces libre et paysagés	Dont %minimum en espace de pleine terre perméable
≤500 m²	20%	
entre 501 et 1000 m²	40%	15 %
>1001 m²	50%	25 %

Etant entendu que les espaces libres et paysagés prennent en compte les voies de circulation et les aires de stationnement à condition d'être éco-aménageables

~~Espace non construit total % minimum espaces libre et paysagés~~	~~Dont %minimum en espace de pleine terre perméable~~
~~**≤500 m²**~~	~~20%~~
~~**entre 501 et 1000 m²**~~	~~40%~~	~~15 %~~
~~**>1001 m²**~~	~~50%~~	~~25 %~~

Taille de l'assiette foncière	% minimum en espace de pleine terre perméable
Jusqu'à 500m²	20%
Entre 501 et 1000m²	40%
Au-delà de 1000m²	50%

~~Etant entendu que les espaces libres et paysagés prennent en compte les voies de circulation et les aires de stationnement à condition d'être éco-aménageables~~

Justifications :

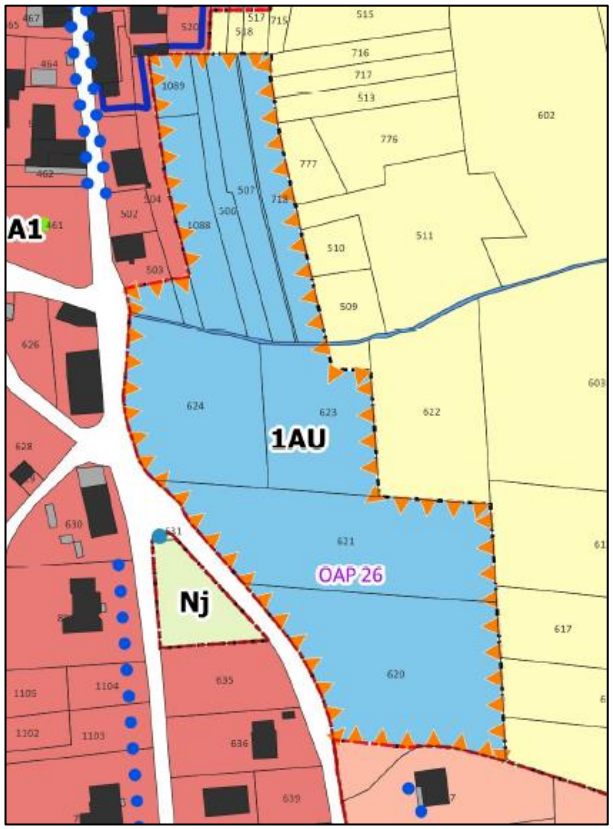
En zones UA1, UA2, UB1, UB2, UD et 1AU, les coefficients de pleine terre minimum sont revus pour imposer d'avantage d'espaces de pleine terre et donc l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, la notion d'espace libre paysagé est supprimée pour ne privilégier que les espaces de pleine terre.

B. Modifications du règlement graphique

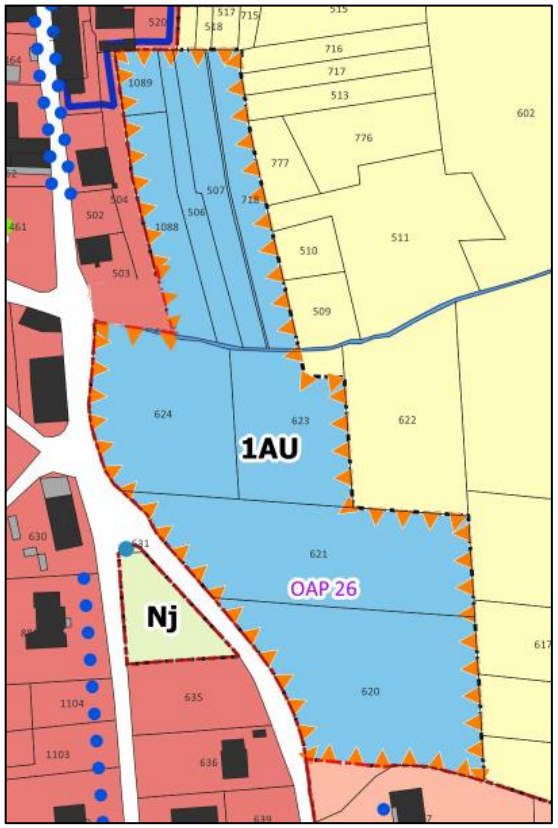
Ruffieux - Zone 1AU modification du périmètre

Les parcelles 503 et 504 sont partiellement classées en zone 1AU. Elles correspondent à des extrémités de parcelles d'agréments des habitations existantes. Elles ne sont pas nécessaires à la réalisation de l'accès à la zone. L'exclusion de ces deux entités n'aura aucun impact sur la desserte de la zone. Ainsi, le périmètre de la zone 1AU et le périmètre d'OAP sont modifiés.

Zonage avant modification



Zonage après modification



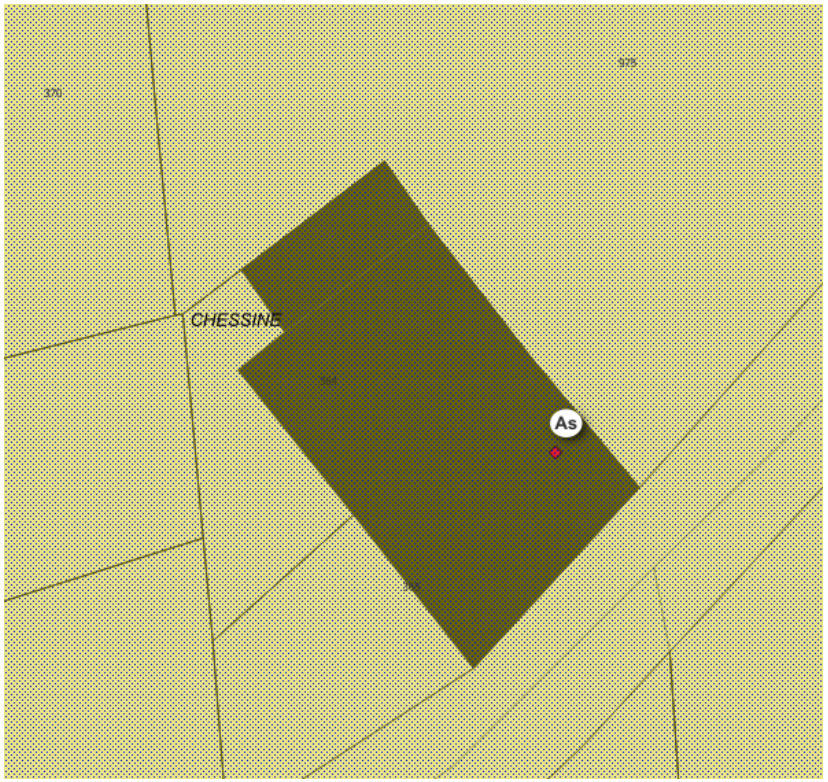
Justification :

Le périmètre de la zone 1AU est réduit afin de « sortir » de la zone 1AU les parcelles correspondant à un jardin privé associé à la construction voisine. Ces parcelles ne sont pas nécessaires à l'accès ni à la production des logements attendus dans la zone.

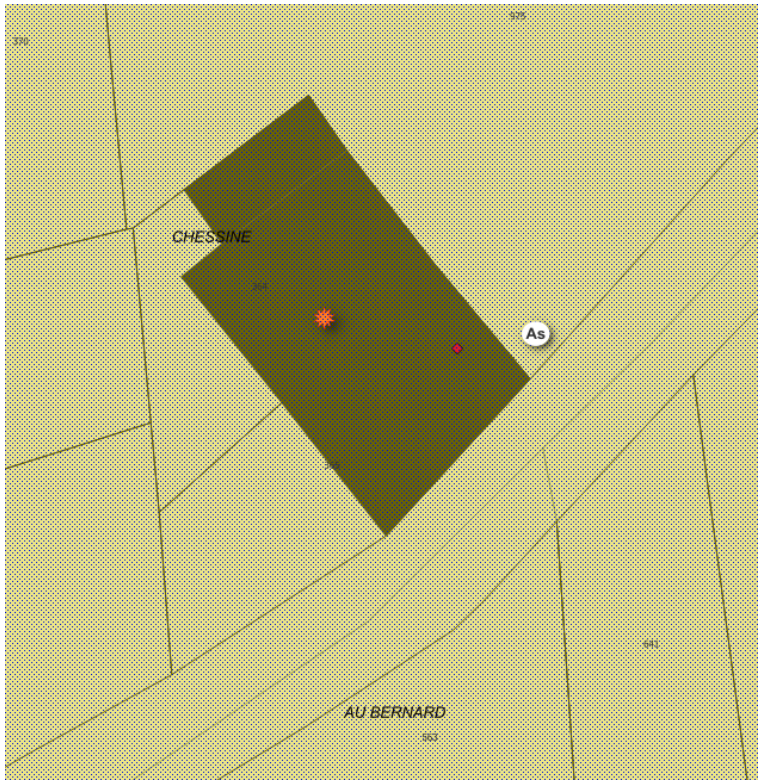
Ruffieux – changement de destination

Une construction est repérée afin d'autoriser le changement de destination sur les parcelles D364 et 365.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Ruffieux – modification et suppression d'emplacements réservés

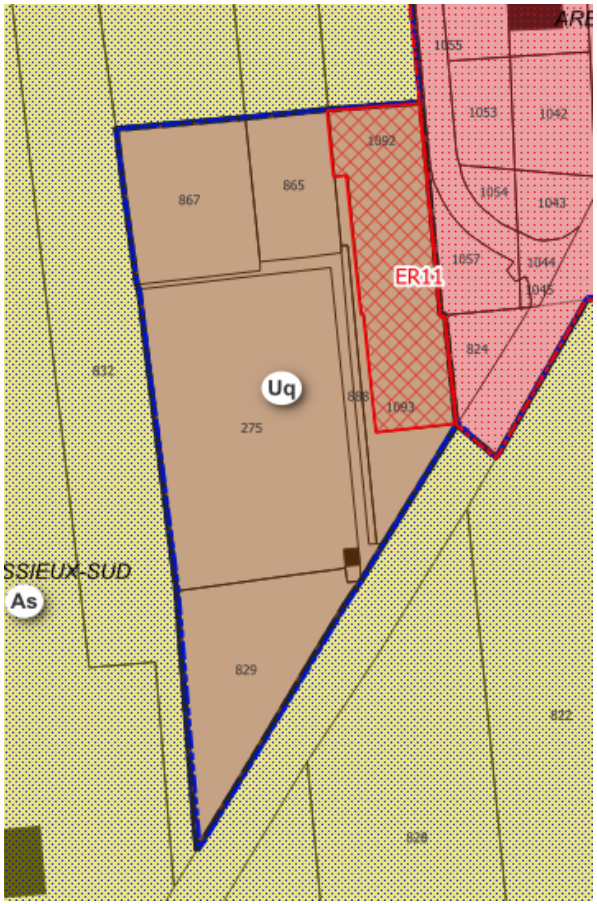
- L'emplacement réservé n°16 est réduit
- Les emplacements réservés n°11 – 15- 17 18 et 19 sont supprimés.

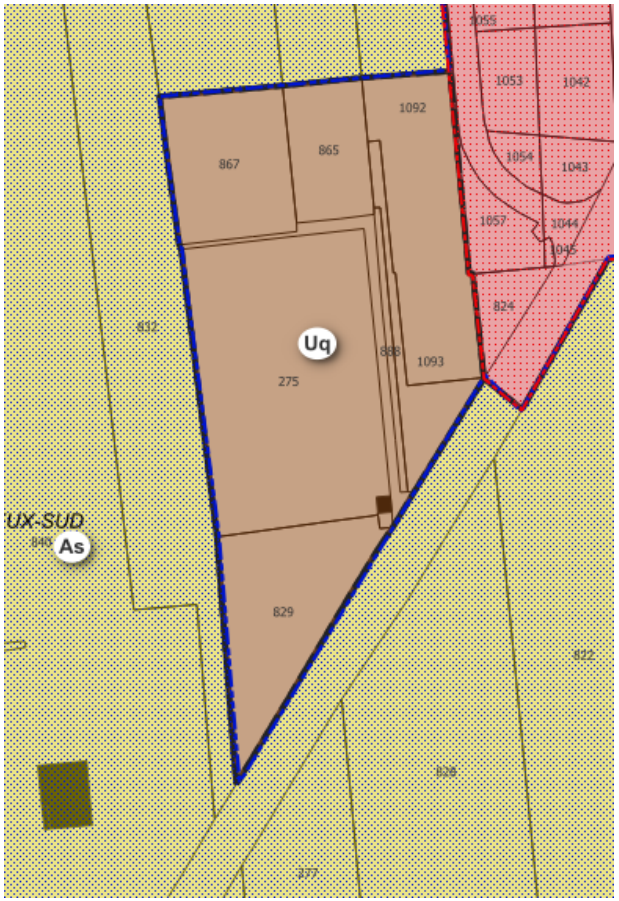
Zonage avant modification *Zonage après modification*

ER 16

Zonage avant modification

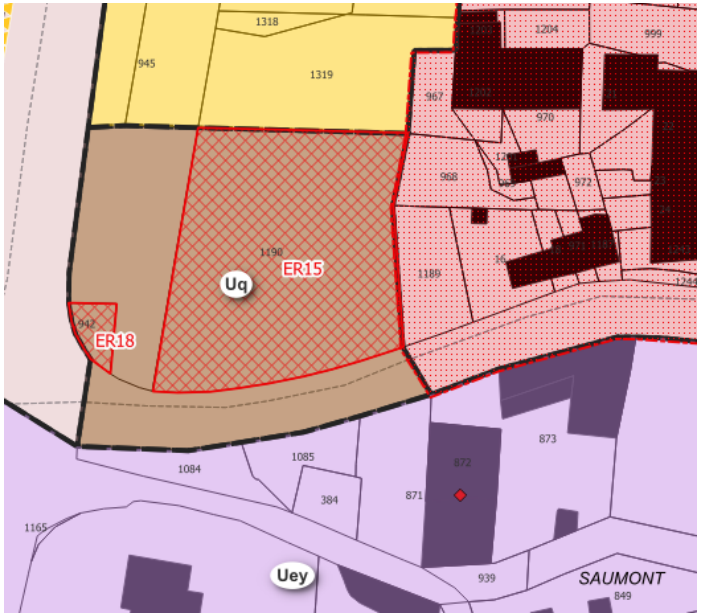
Zonage après modification



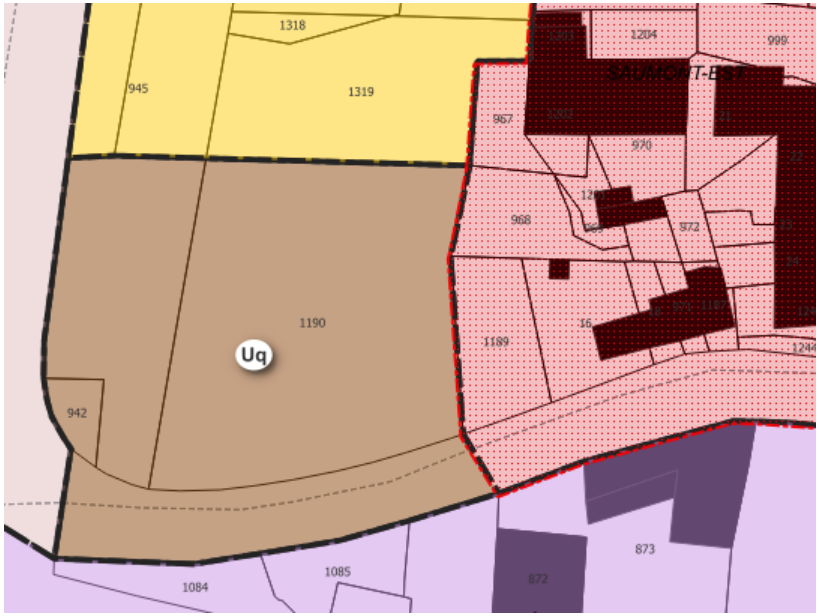


ER 11

Zonage avant modification

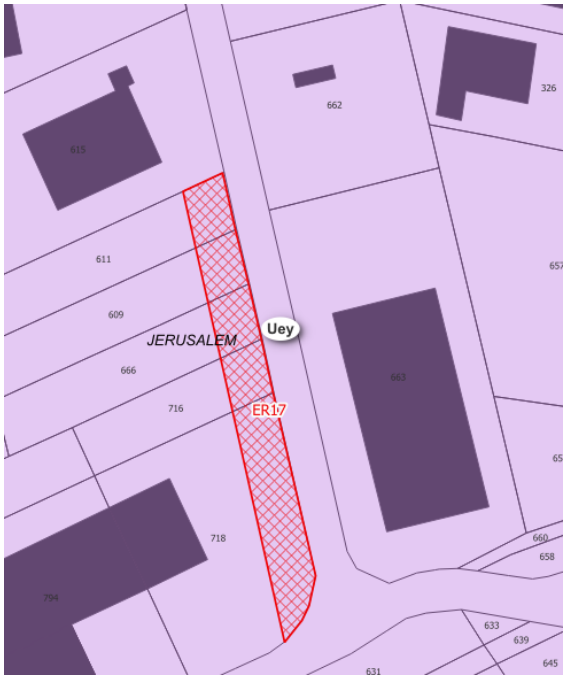


Zonage après modification

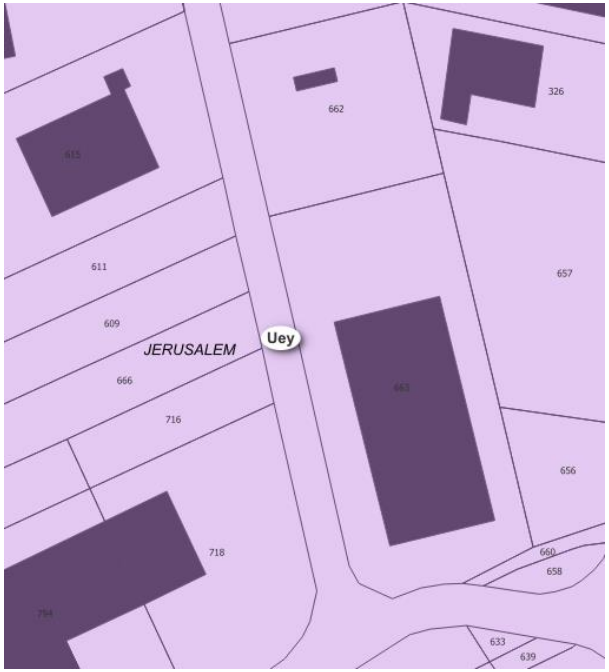


ER 15 et 18

Zonage avant modification



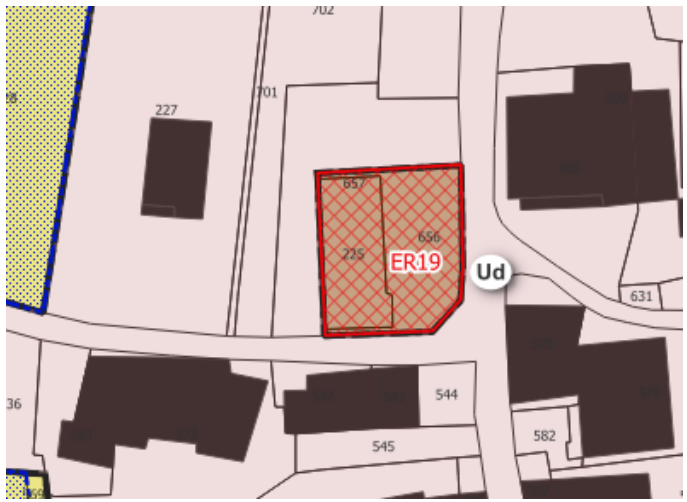
Zonage après modification

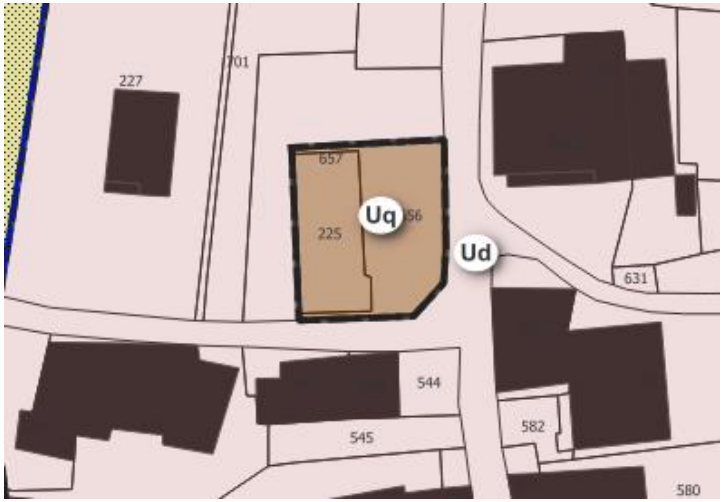


ER 17

Zonage avant modification

Zonage après modification





ER 19

Justifications :

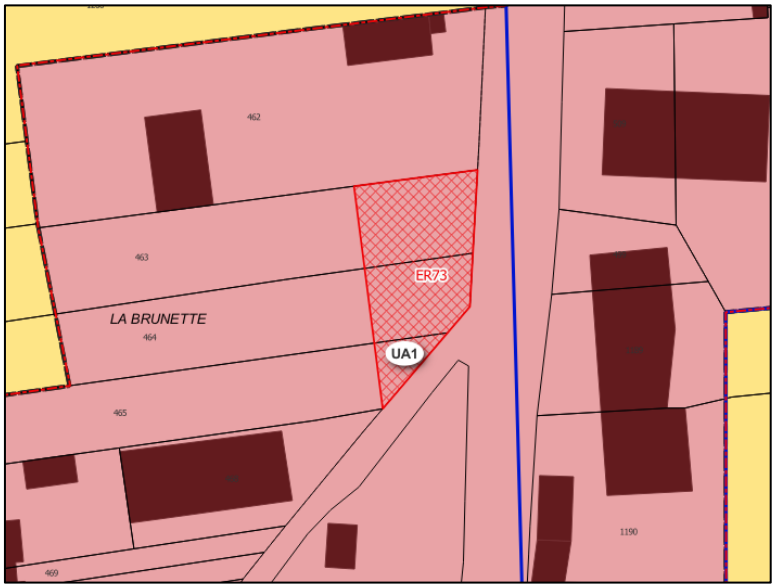
L'objectif est de prendre en compte les acquisitions foncières et les évolutions de projets concernés par ces emplacements réservés.

Motz –mise en place d’un emplacement réservé pour un accès à un équipement public

A Châteaufort un emplacement réservé est ajouté sur une partie des parcelles A 463, 464 et 465 pour un accès à la maison d’assistantes maternelles.

Zonage avant modification

Zonage après modification



Justifications :

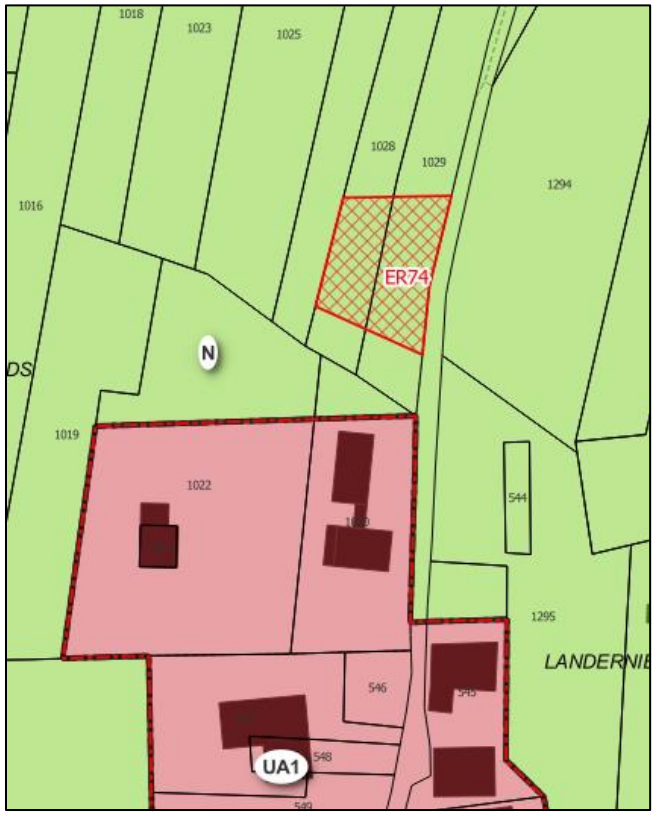
Cet emplacement réservé facilitera l’accès à un équipement public.

Motz –mise en place d'un emplacement réservé pour plateforme de retournement.

Au nord du chef-lieu un emplacement réservé est mis en place pour un espace de retournement sur les parcelles 1028 et 1029

Zonage avant modification

Zonage après modification



<u>Justifications :</u>

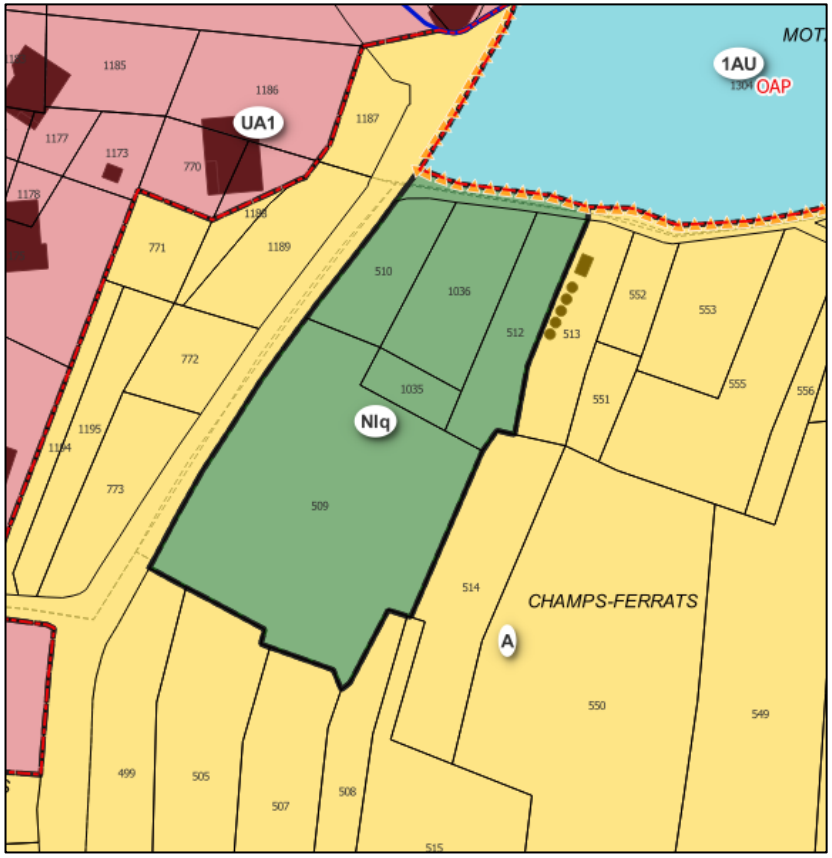
Cet emplacement réservé permettra de réaliser un espace de retournement dans un espace contraint.

Secteur de l'emplacement réservé

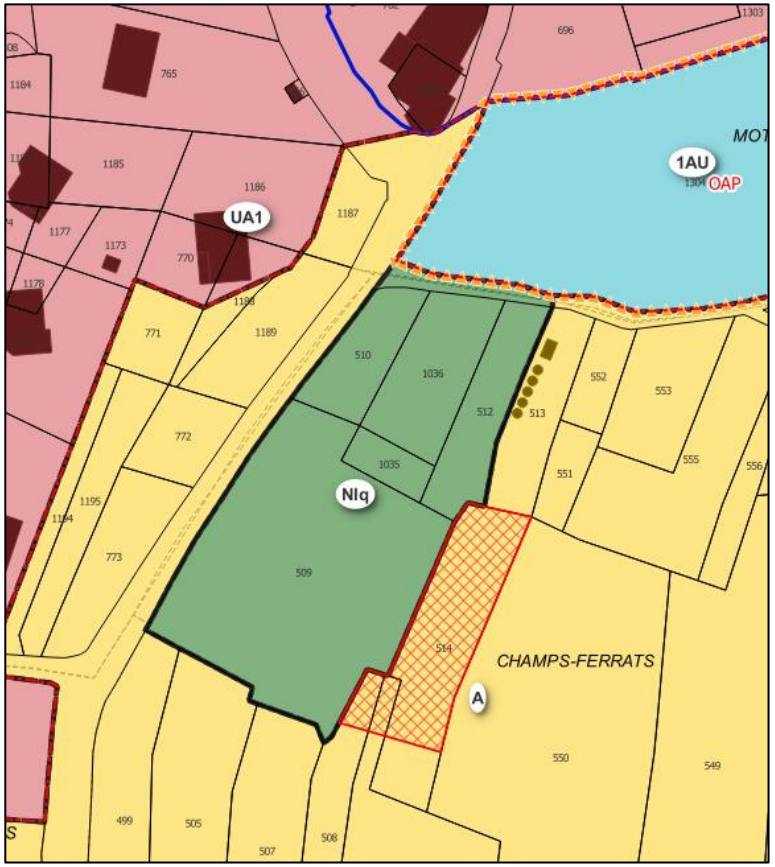
Motz –mise en place d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière

Au chef-lieu, un emplacement réservé est mis en place sur une partie des parcelles 508, 514 et 515 pour l'extension du cimetière.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Justifications :

Cet emplacement réservé permettra de réaliser l'extension d'un équipement public dans la continuité de l'équipement existant.

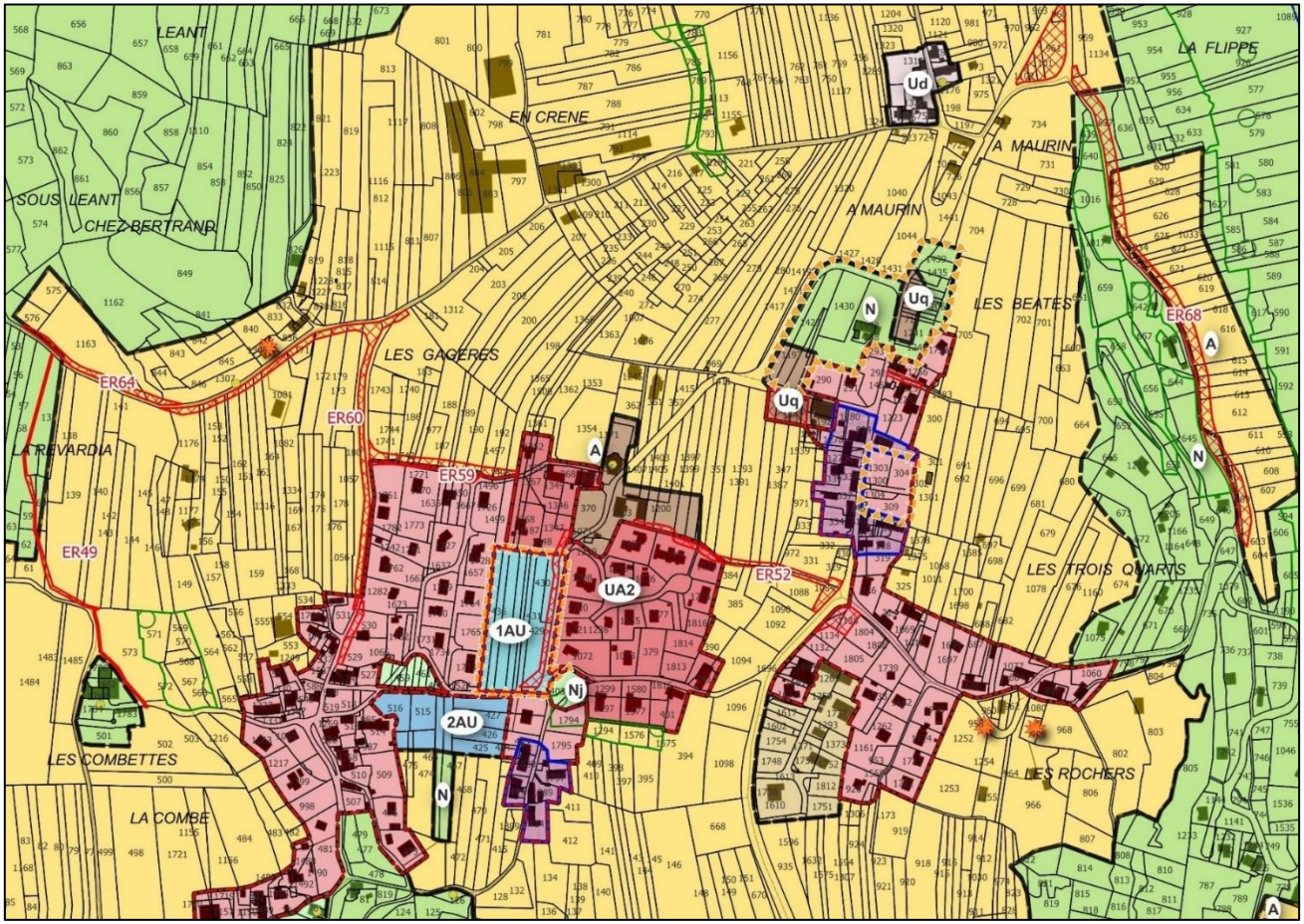
Saint Pierre de Curtille – suppression et modification d'emplacements réservés

Les emplacements réservés n°52, 59, 66 et 68 sont supprimer car la destination de ces emplacements réservés n'est plus d'actualité pour la commune.

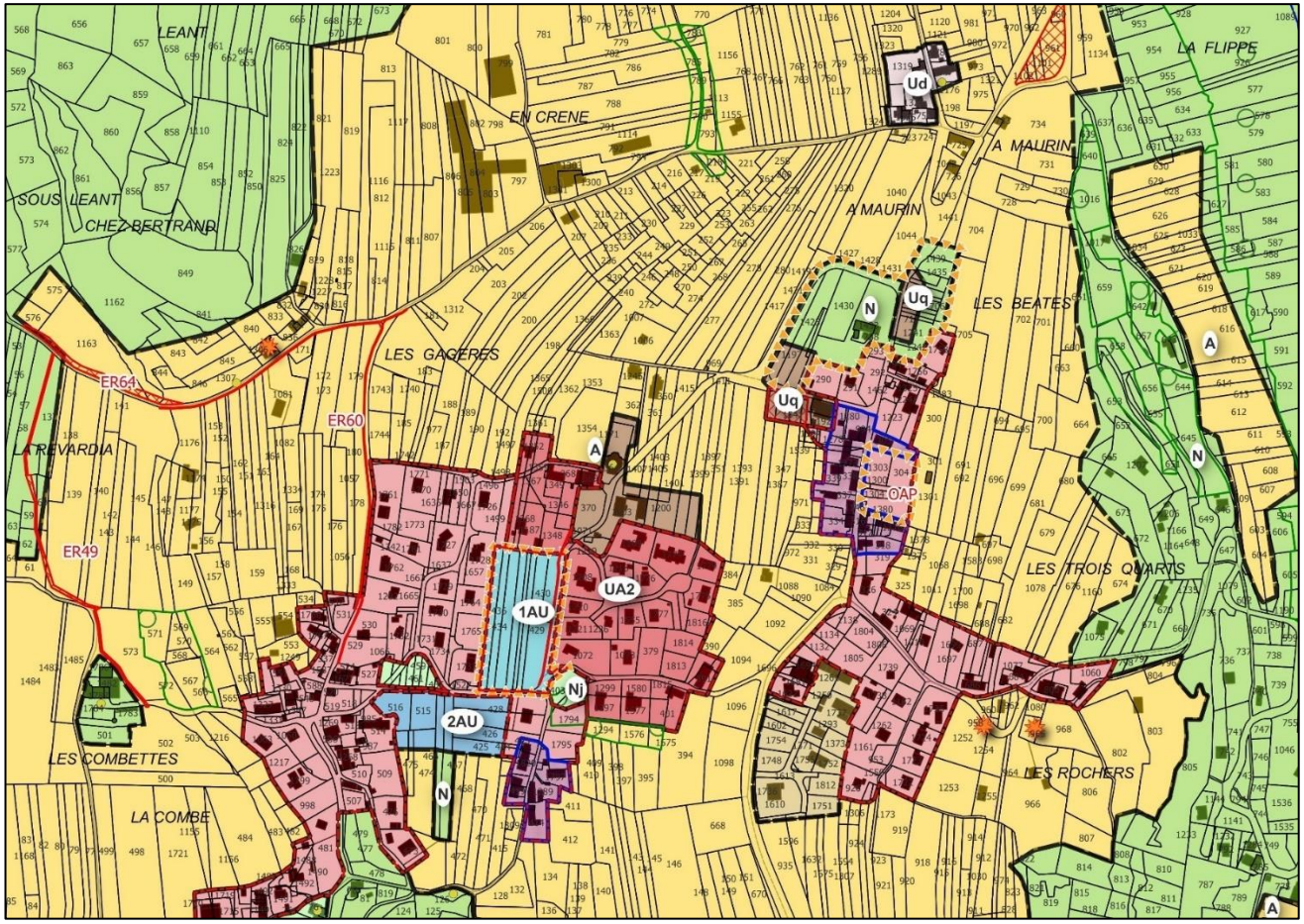
L'emplacement réservé n° 54 est supprimé car acquis par la commune.

Les emplacements réservés n° 58/60 et 65 sont réduits pour être plus adaptés à la réalité du projet.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Justifications :

L'évolution de ces emplacements réservés permettra de mettre en adéquation l'affichage des emplacements réservés avec les projets communaux. Certains sont donc supprimés car n'étant plus d'actualité ou ayant été acquis et d'autres sont réduits pour s'adapter au projet.

Saint Pierre de Curtille – création de 2 secteurs de taille et capacité limité (STECAL)

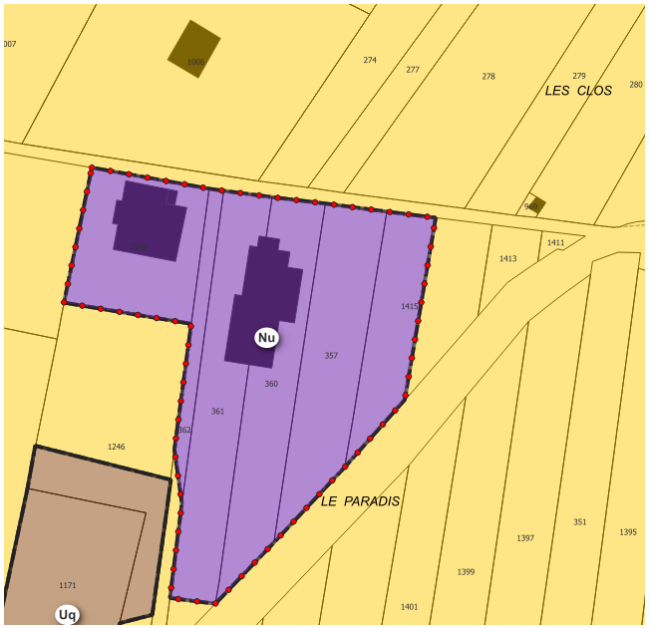
Ces 2 STECAL concernent des projets liés à un établissement d'action sociale dans le cadre de la protection de l'enfance :

- Un STECAL est créé pour confirmer une situation existante et permettre des évolutions ponctuelles pour un établissement de santé et d'action sociale sur les parcelles B1246, 1415, 357, 360, 361, 362.
- Un STECAL est créé afin de permettre la réalisation d'un projet d'établissement de santé et d'action sociale, en extension des locaux existants sur la commune dans le cadre de la protection de l'enfance sur la parcelle B1088.

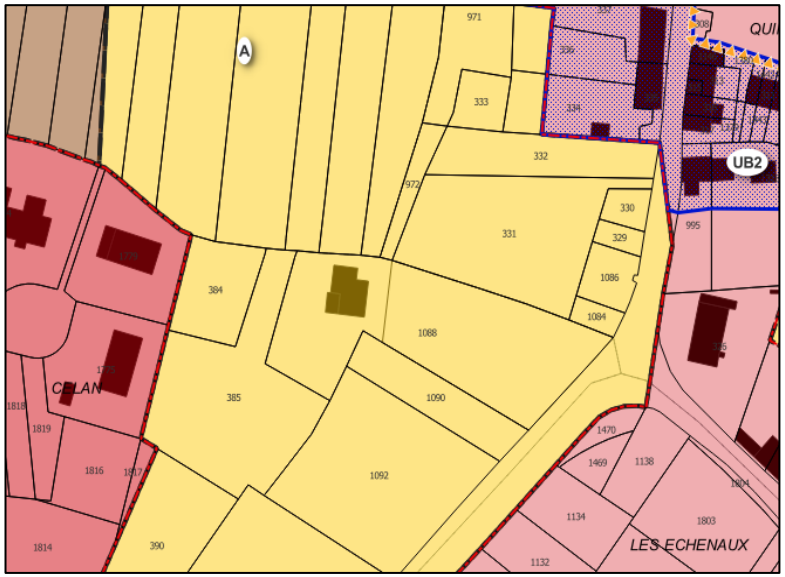
Pour les 2 secteurs, la prescription surfacique « secteur de taille et capacité d'accueil limitée » est ajoutée.

Zonage avant modification

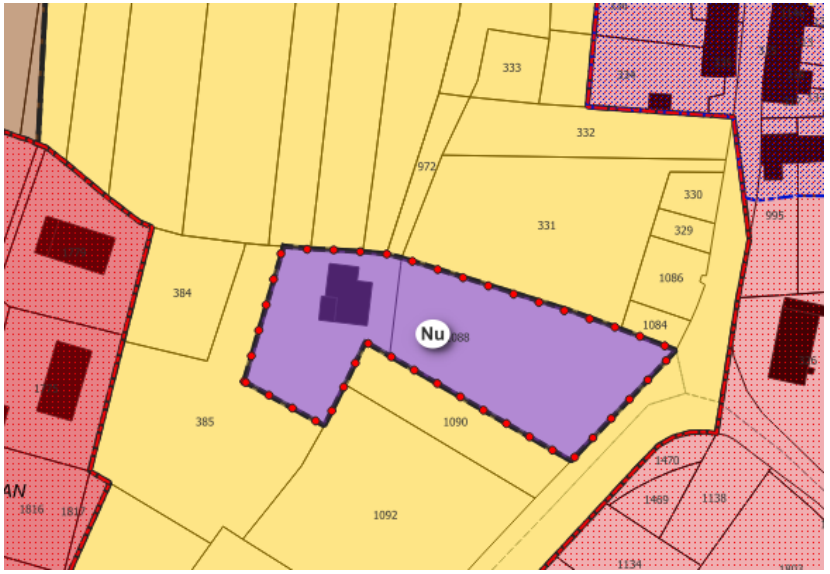
Zonage après modification



Zonage avant modification



Zonage après modification



Justifications :

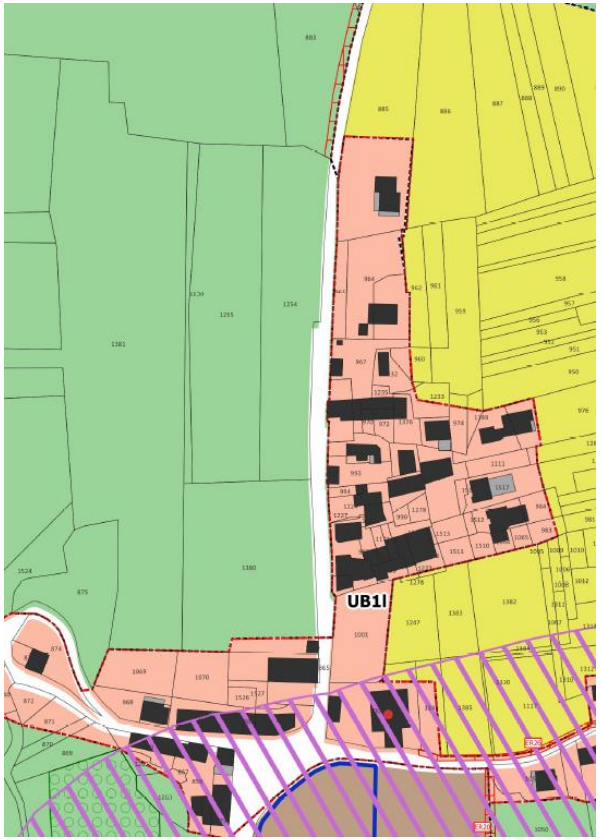
La création de ces 2 STECAL est en lien avec une association agissant dans la protection de l'enfance déjà présente sur la commune. L'objectif de ces STECAL est de confirmer l'action menée par cette association et lui permettre de continuer à accueillir des enfants. Ainsi les 2 secteurs prennent en compte toute ou partie du périmètre des entités. Les voiries et espaces aménagés sont intégrés ainsi que l'espace nécessaire à des aménagements nécessaires

Vues du STECAL secteur Le Paradis

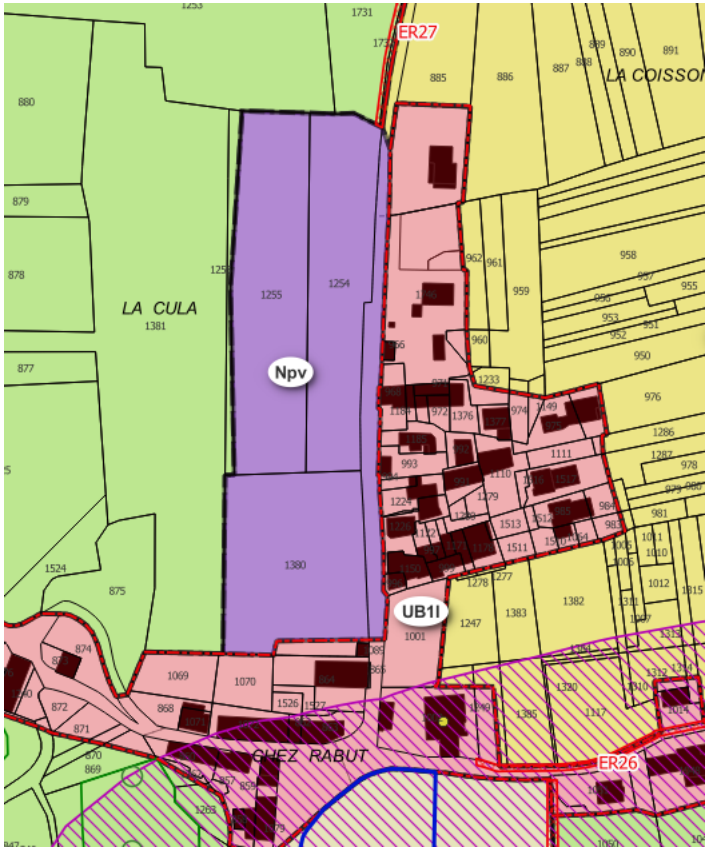
Chindrieux –parking de Châtillon mise en place d'une zone spécifique pour de la couverture solaire photovoltaïque

Le parking existant est classé en zone N. Ce parking a été fléché comme secteur favorable à l'installation de panneaux solaires dans le cadre des zones d'accélération de production d'énergies renouvelables. Ainsi l'emprise du parking est classée en zone Npv spécifique aux installations solaires.

Zonage avant modification



Zonage après modification



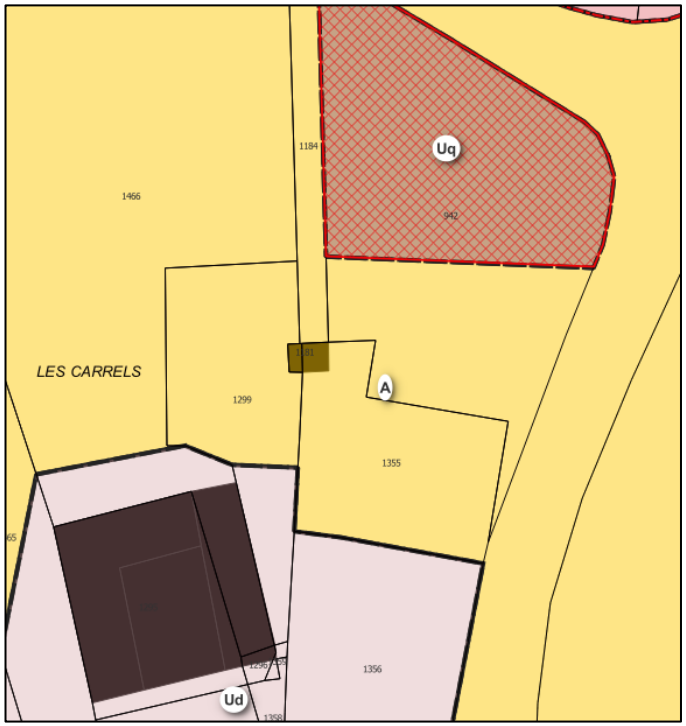
Justifications :

En lien avec le projet de l'installation de panneaux solaires dans le cadre des zones d'accélération de production d'énergies renouvelables et la création du STECAL « Npv » la zone prend place sur l'emplacement du parking enherbé actuel de Châtillon. Le classement en Npv a donc pour objectif de permettre la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques.

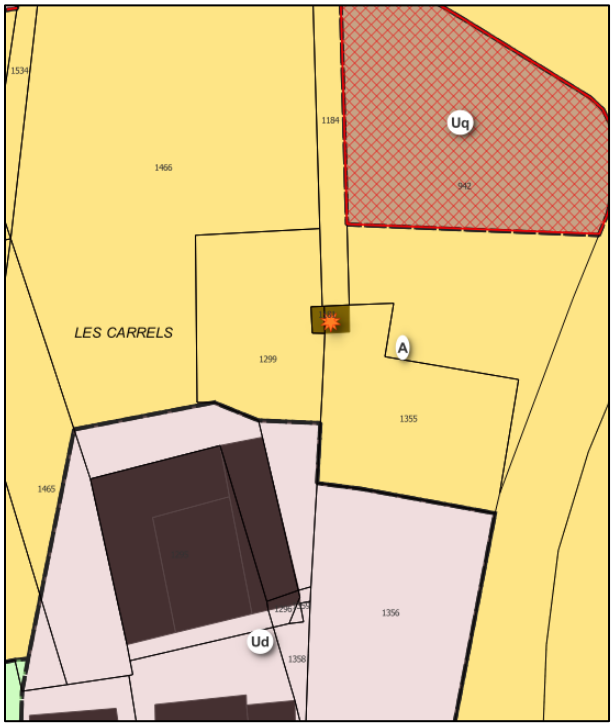
Chindrieux – changement de destination

Deux constructions sont repérées afin d'autoriser le changement de destination sur les parcelles E1299 et H951/222

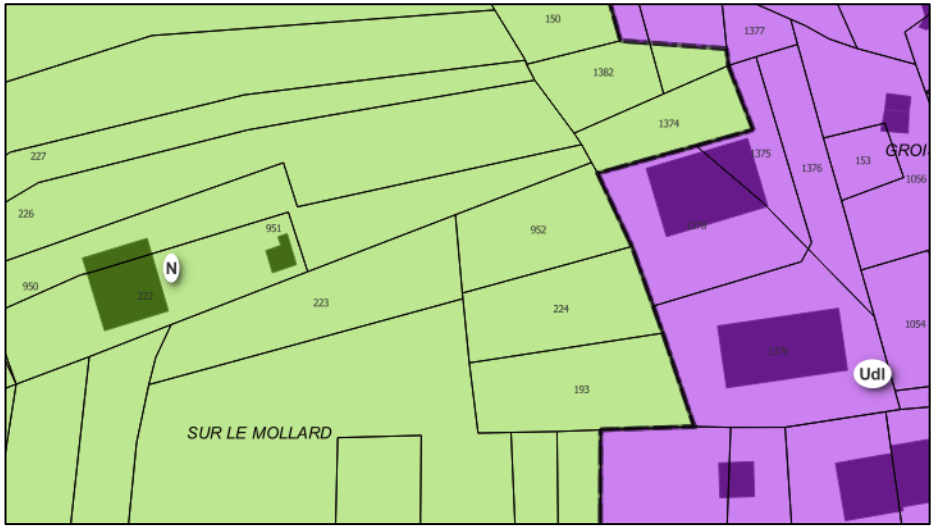
Zonage avant modification parcelle E1299



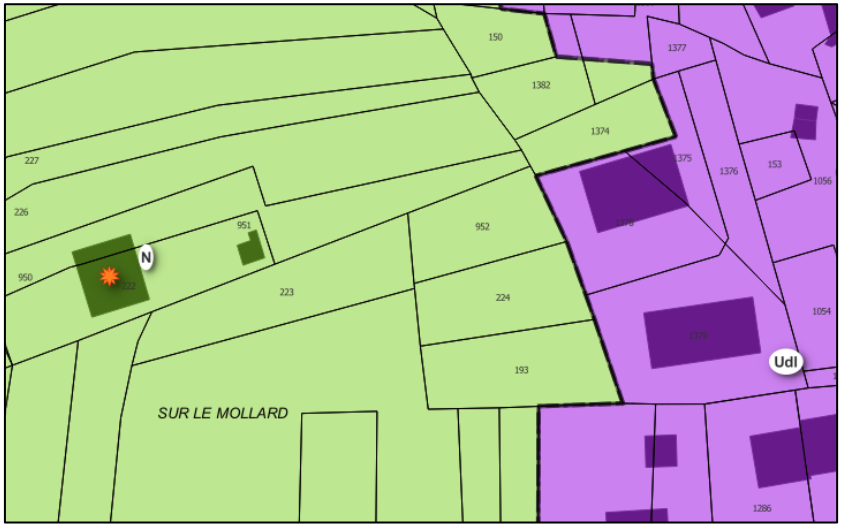
Zonage après modification parcelle E1299



Zonage avant modification parcelles H222/951



Zonage après modification parcelles H222/951



Justifications :

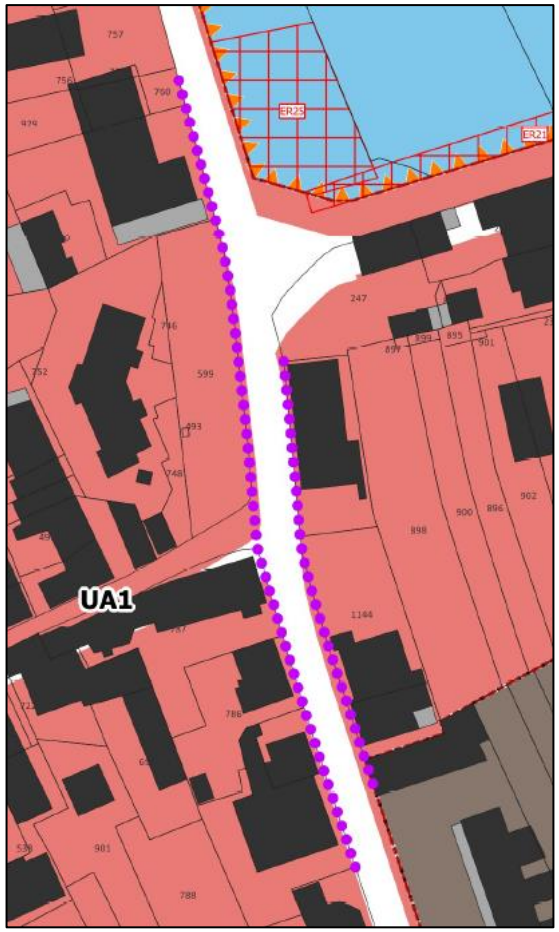
Afin de permettre le changement de destination des constructions existantes en zone agricole et naturelle, les constructions sont repérées aux documents graphiques. Ces constructions peuvent répondre aux nécessités de la future destination habitation car desservies par les réseaux.

- une construction est repérée sur les parcelles E1299 et H951/222 en zone agricole.
- une construction est repérée sur les parcelles H222 et 951 en zone naturelle.

Chindrieux – modification de la prescription de linéaire commercial.

Le linéaire commercial mis en place est modifié : il est décalé afin de ne pas être applicable au parking mais bien aux constructions bordant ce parking et il est supprimé au droit du restaurant scolaire, situé en zone UQ.

Zonage avant modification



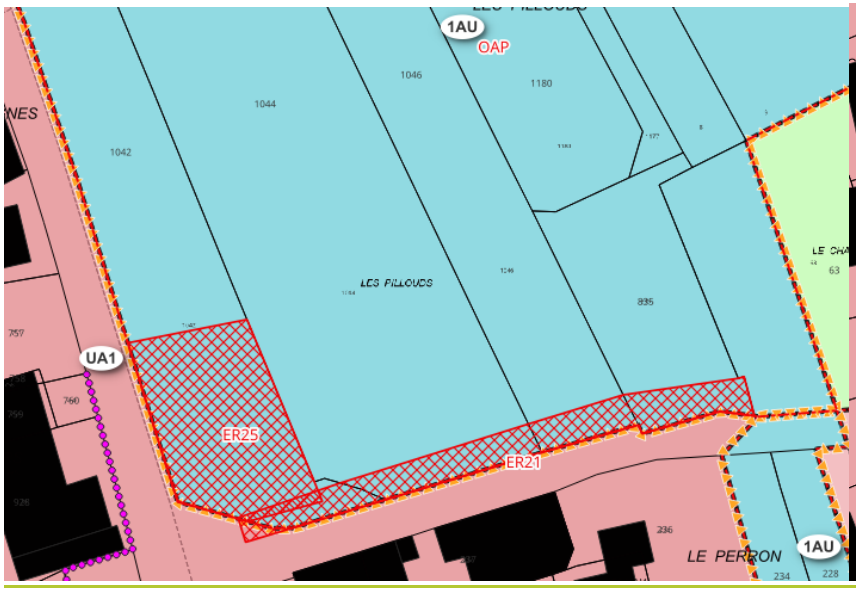
Zonage après modification

Justifications : le linéaire commercial initial est modifié pour être adapté à la réalité des façades commerciales.

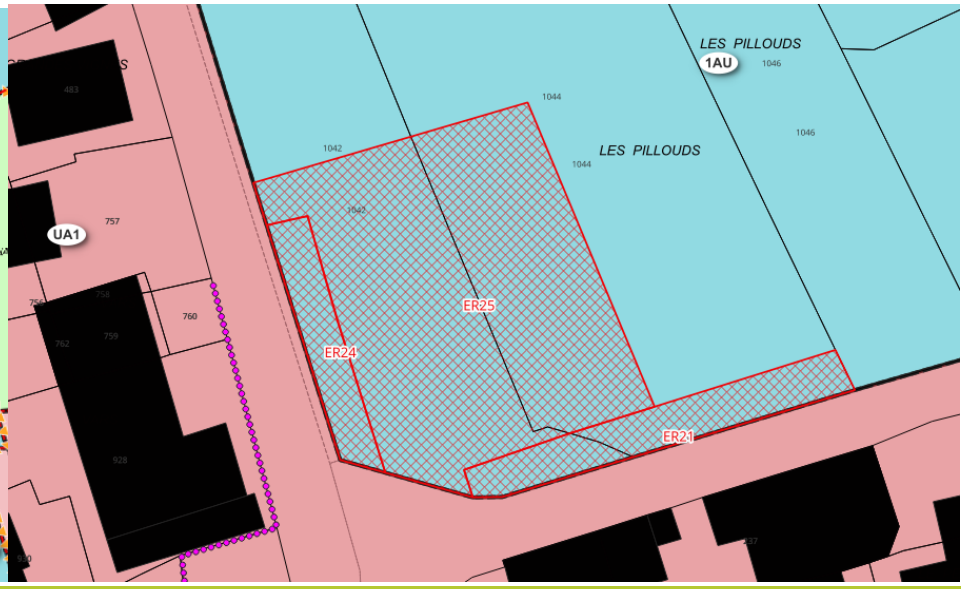
Chindrieux – modification des emplacements réservés au chef-lieu.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle réalisée sur la zone 1AU, des espaces de stationnement et l'espace public ont été redéfinis. Dans ce contexte les emplacements réservés existants ont été modifiés et un a été ajouté le long de la RD.

Zonage avant modification



Zonage après modification



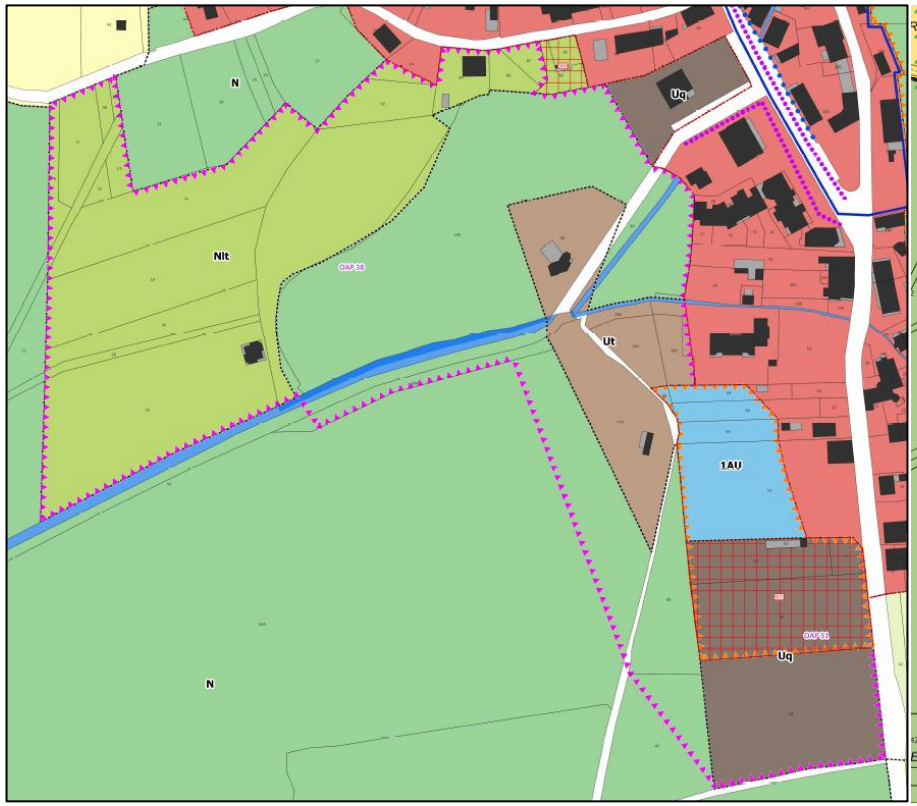
Justifications :

Les emplacements réservés 25 et 21 sont modifiés suite à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur la zone 1AU contiguë. Ainsi ces emplacements réservés existants sont adaptés aux besoins de stationnement, d'espace public et à l'élargissement de voirie nécessaire à la mise en œuvre d'un espace public entre la future zone d'habitat et les commerces du cœur de village.
Un emplacement réservé est créé pour la réalisation de places de stationnement publiques à proximité des commerces.

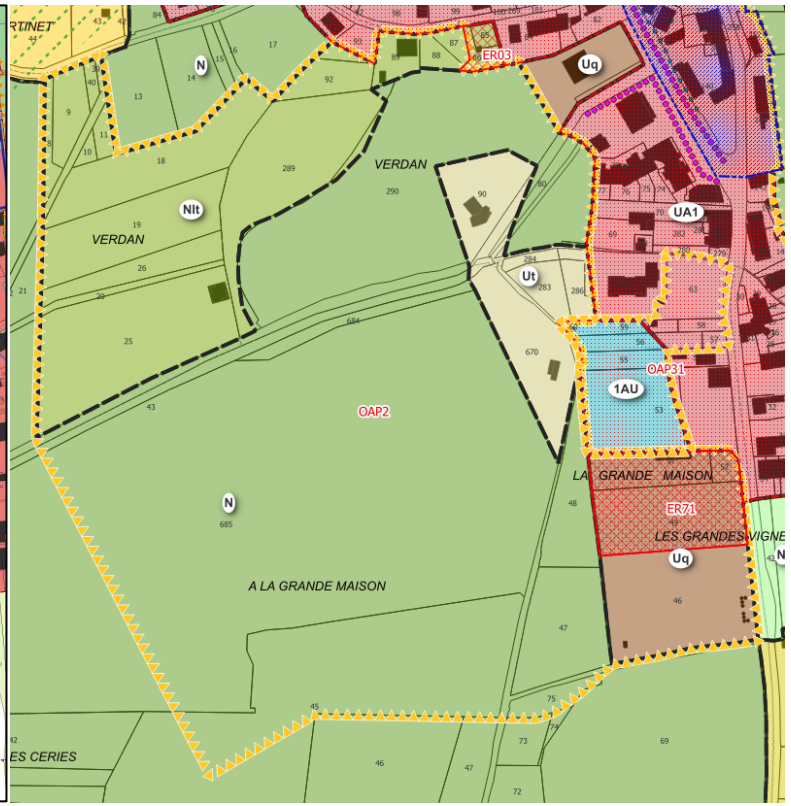
Serrières en Chautagne – modification des périmètres de l'OAP Tourisme

Le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation est modifié.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Justifications :

Afin de prendre en compte un projet d'activités douces, sans constructions, sur les parcelles AN45, 47, 75 et E695 le périmètre de l'OAP est ajusté. Le périmètre est également ajusté pour ne correspondre qu'aux activités liées au tourisme.

L'OAP portant sur l'habitat est modifiée pour intégrer un secteur en zone UA. Le périmètre est donc ajusté au zonage.

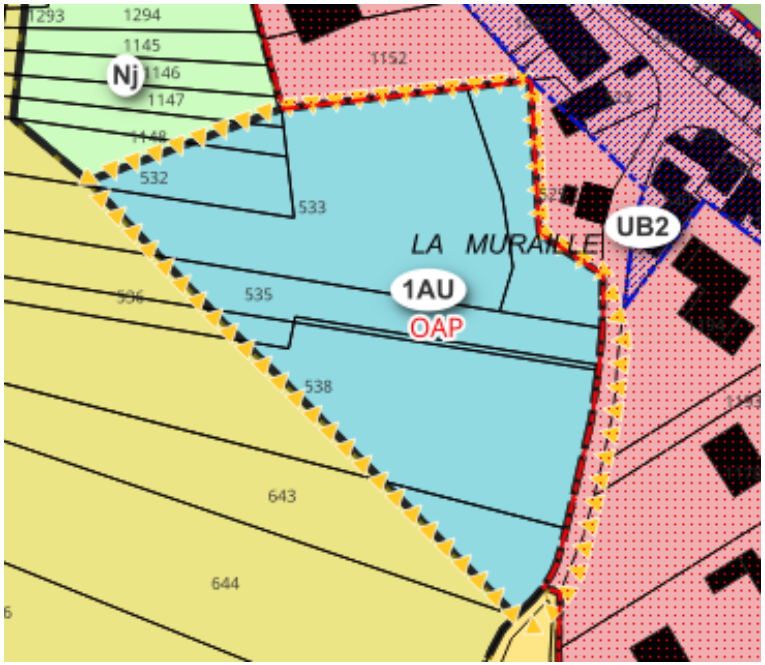
Vions – modification du périmètre de la zone 1AU – Panissière ouest

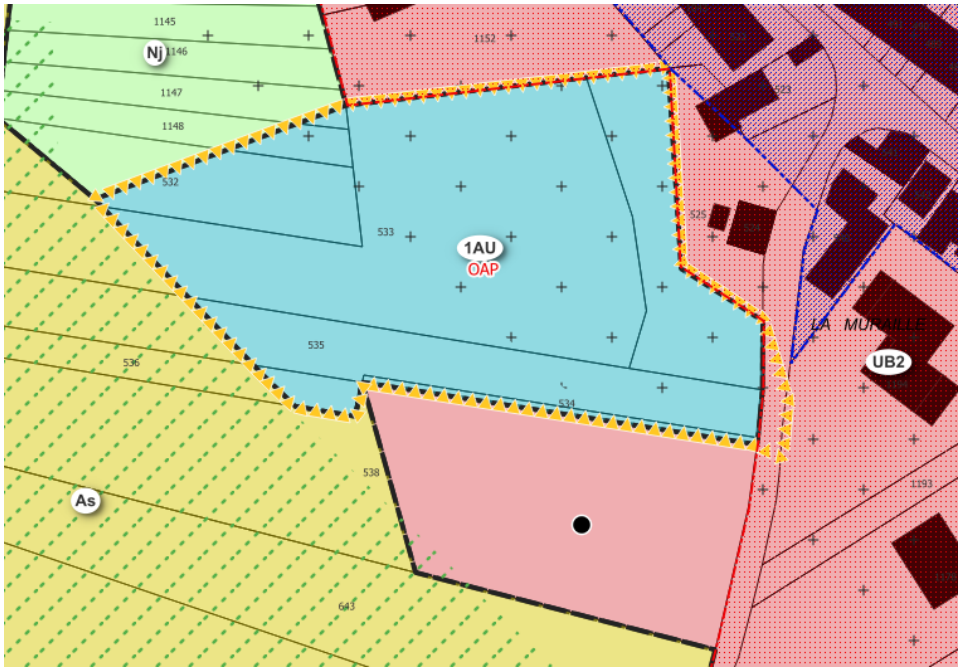
Une construction individuelle a été réalisée sur les parcelles 538 et 643 ce qui ne permettra pas de réaliser les objectifs de l'orientation d'aménagement. Ainsi, le périmètre de la zone AU est modifié pour ne garder que la partie nord en zone 1AU et la partie sud est reclassée en zone UB2

Zonage avant modification

Zonage après modification

Zonage modifié. Le point représente le bâti non cadastré





Justifications :

Le périmètre de la zone 1AU La Muraille est modifié : la partie sud de la zone 1AU a été bâtie et les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation ne sont donc plus atteignables. Dans ce contexte, le périmètre de la zone 1AU est modifié aux documents graphiques pour sortir la partie bâtie.

Vions – modification du périmètre de la zone 1AU – Bonetti

La parcelle 1337 est la seule parcelle non communale de la zone 1AU. Une partie de cette parcelle est classée en zone Nj afin de préserver une partie de l'espace de jardin associée à l'habitation sur la même parcelle. Le périmètre de la zone 1AU est ainsi modifié. Cette évolution est liée à la modification de l'OAP n°30 qui revoit l'emplacement de l'accès et des jardins partagés.

Zonage avant modification

Zonage après modification

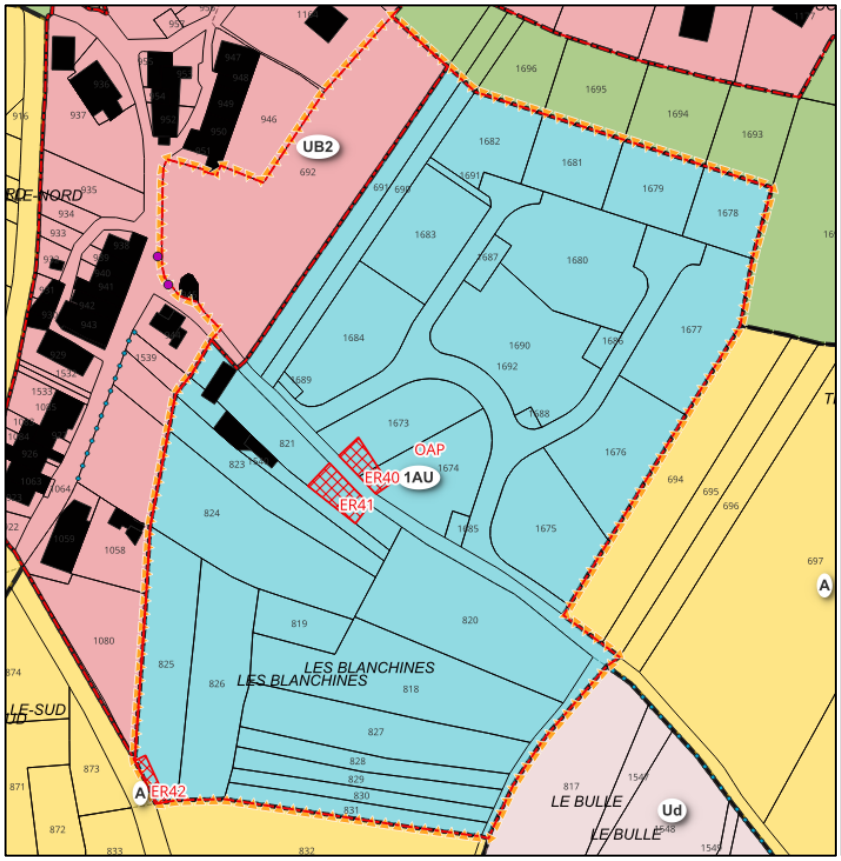
Justifications :

Le périmètre de la zone 1AU est revu afin de préserver une partie du jardin correspondant à l'habitation contiguë à la zone. Cette partie nouvellement détachée est donc classée en zone Nj afin de limiter les possibilités de construire (pas nouvelle construction principale).

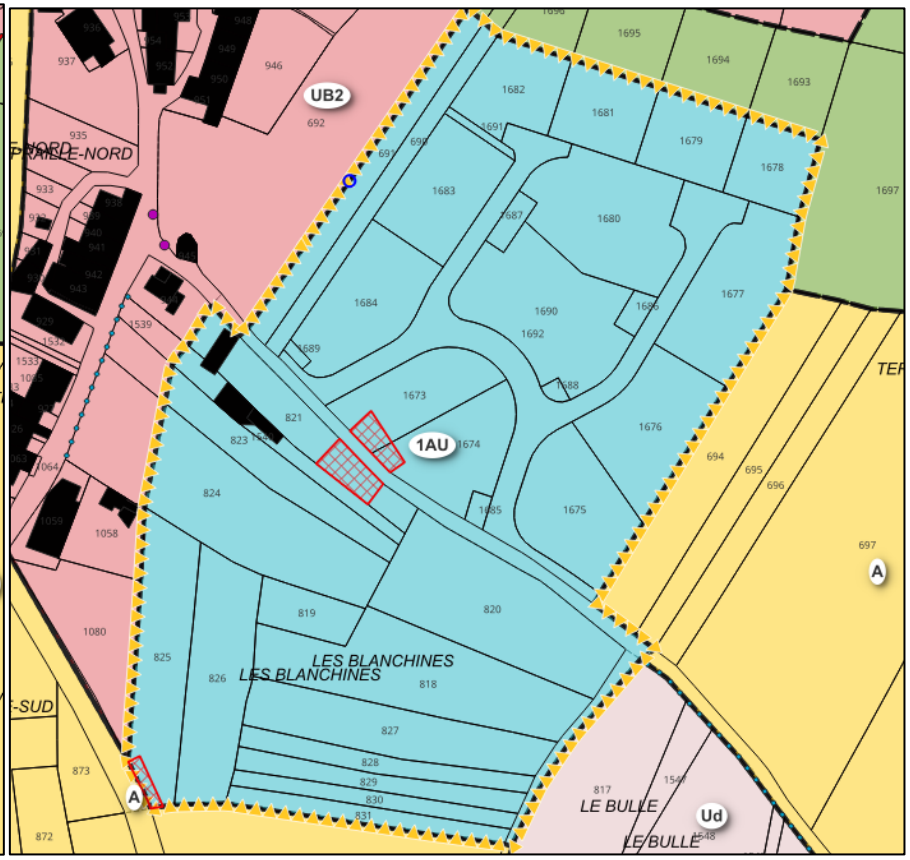
Chanaz – modification du périmètre de la zone d'OAP – Prailles

La parcelle B692 est sortie du périmètre de l'OAP

Zonage avant modification



Zonage après modification

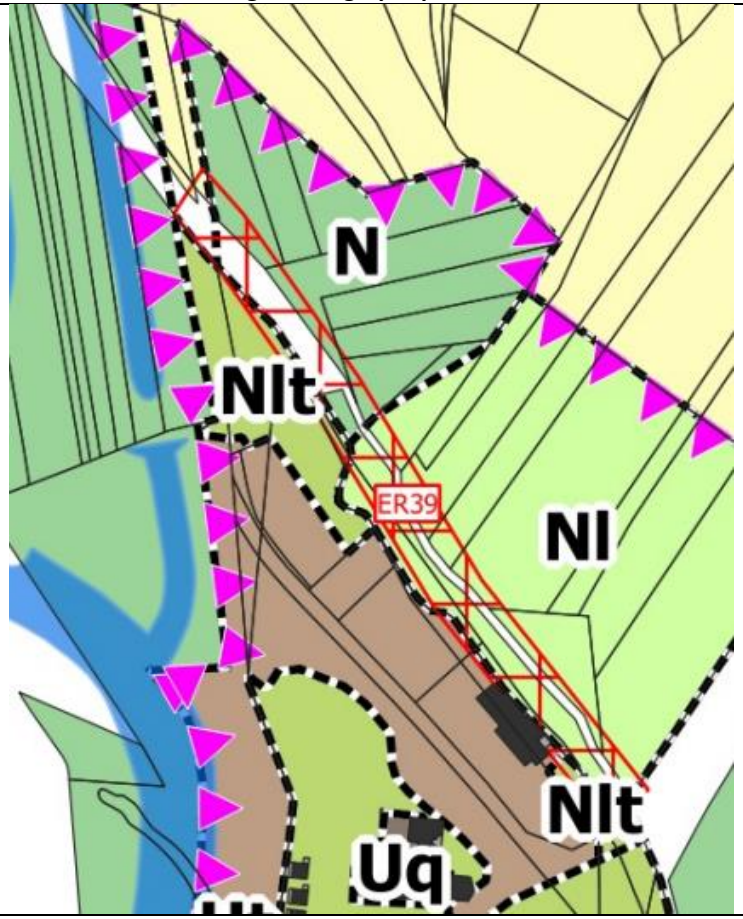
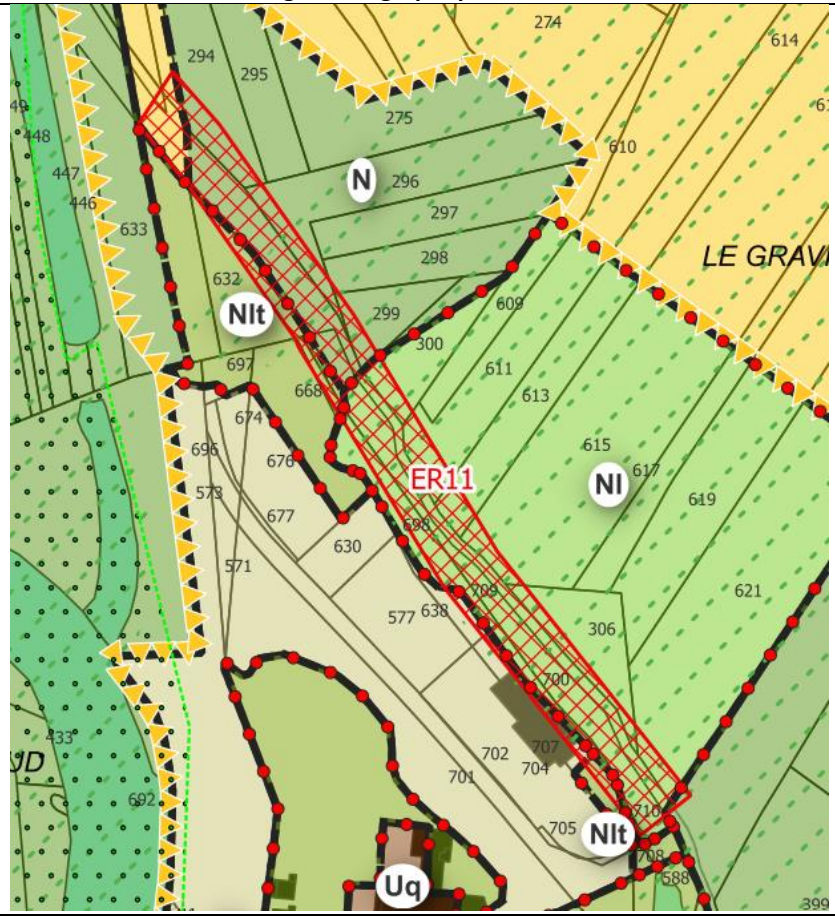


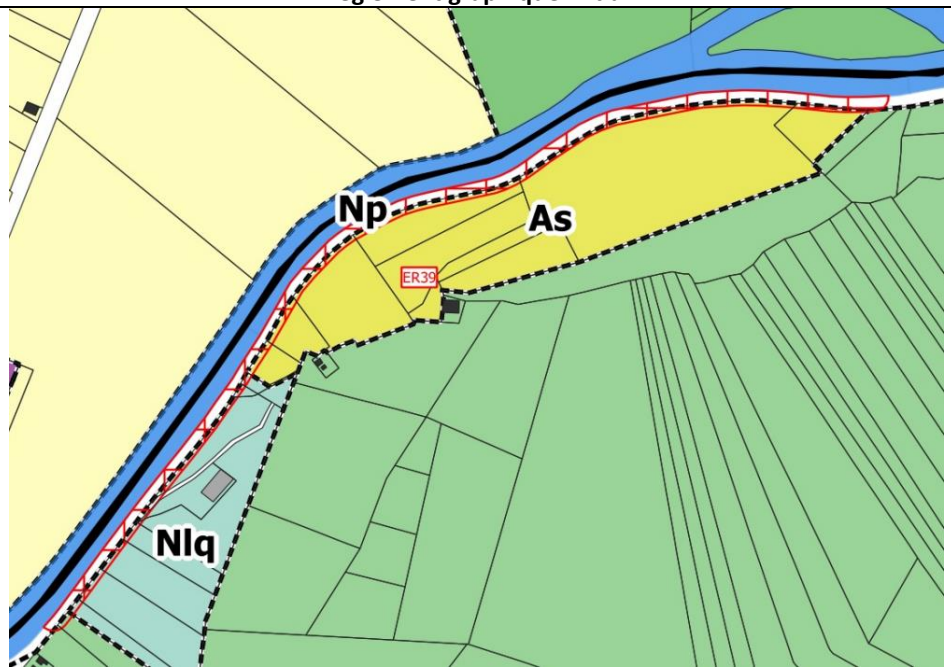
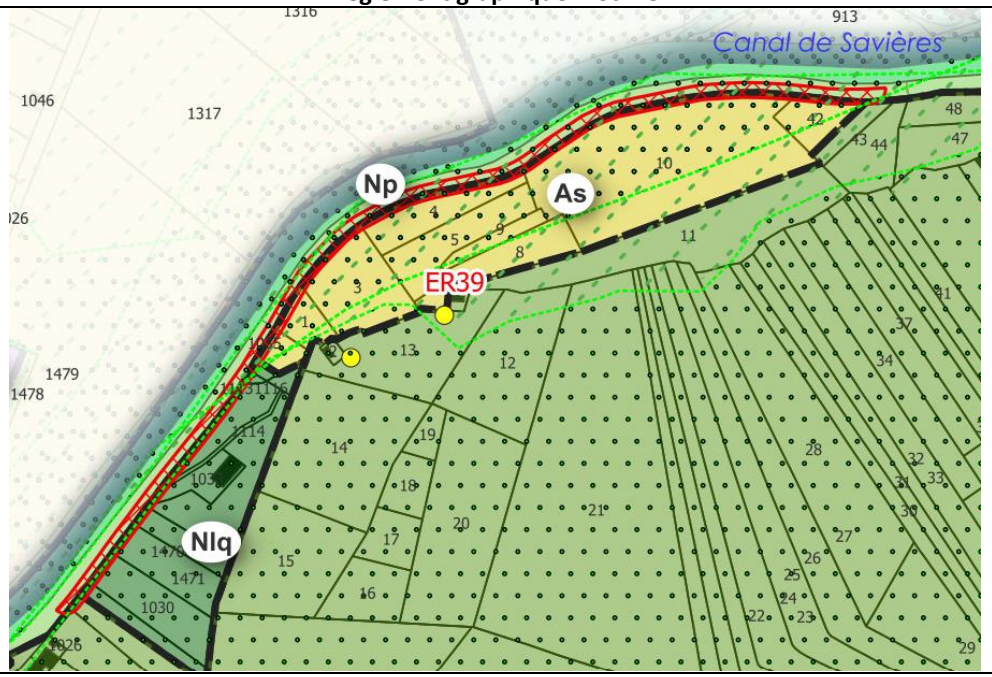
Justifications :

Une partie de la zone UB2 est sortie du périmètre de l'OAP des Prailles, le périmètre de l'OAP est donc modifié aux documents graphiques pour ne porter que sur la zone 1AU qui fera l'objet d'une opération d'ensemble ne portant pas sur la zone UB2.

Chanaz – modification d'emplacement réservé

Sur la commune de Chanaz, l'emplacement réservé n°39 concerne en réalité deux emplacements réservés. L'un est renommé ER 11 et l'autre garde le n° ER 39.

Règlement graphique initial	Règlement graphique modifié
	

Règlement graphique initial	Règlement graphique modifié
	

Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°26 - Ruffieux

Deux parcelles intégrées dans le périmètre de l'OAP correspondent à des extrémités de parcelles d'agréments des habitations situées au nord de la zone. Les parcelles 503 et 504 sont donc exclues du périmètre OAP. L'exclusion de ces deux entités n'aura aucun impact sur la desserte de la zone.

OAP avant modification extrait :

OAP modifiée extrait :

Justifications :

Le périmètre de la zone 1AU est réduit afin de « sortir » de la zone 1AU les parcelles correspondant à un jardin privé associé à la construction voisine. Ces parcelles ne sont pas nécessaires à l'accès ni à la production des logements attendus dans la zone. Dans ce contexte le périmètre de la zone 1AU est modifié dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°42 Saumont - Ruffieux

Il est précisé que dans le cadre de la densité attendue, chaque unité foncière détachée et aménagée devra atteindre 15 logements / hectares afin de clarifier que cette densité ne se calcule pas à l'ensemble du périmètre OAP.

<table>
<tr><td><u>OAP avant modification extrait :</u></td><td><u>OAP modifiée extrait :</u></td></tr>
<tr><td>

Saumont site n°42

Objectif / Programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 2 : Confortement de l'entrée de ville
Densité	15 log/ha - Environ 8 logements
Type d'habitat	Logements groupés et individuels afin d'encourager une mixité de l'offre
Ouverture à l'urbanisation	Zone U avec OAP

Le projet a pour objectif de conforter l'entrée de ville de Ruffieux au niveau de Saumont Il s'agit de proposer une offre de logement structurant un front urbain le long de la RD 991.

</td><td>

Saumont site n°42

Objectif / Programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 2 : Confortement de l'entrée de ville
Densité	15 log/ha - Environ 8 logements. Chaque unité foncière détachée devra atteindre l'objectif de 15 logements /ha
Type d'habitat	Logements groupés et individuels afin d'encourager une mixité de l'offre
Ouverture à l'urbanisation	Zone U avec OAP

Le projet a pour objectif de conforter l'entrée de ville de Ruffieux au niveau de Saumont Il s'agit de proposer une offre de logement structurant un front urbain le long de la RD 991.

</td></tr>
</table>

Justification :

Cette OAP porte sur une zone U et l'urbanisation peut donc se réaliser au coup par coup,. Il est donc précisé que la densité demandée au sein de l'OAP doit être respectée pour chaque projet et non sur l'OAP en entier.

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°31 – Serrières en Chautagne

Objectifs : adapter le projet de l'OAP en fonction des résultats de l'étude de centralité menée par la commune :

- Le périmètre de l'OAP est agrandi pour intégrer une partie de zone UA. La typologie du bâti passe d' « intermédiaire/groupé » à « collectif/intermédiaire ».
- La mixité sociale du secteur est complétée pour répondre aux besoins en logement des jeunes ménages, seniors et personnes célibataires, qui ont le plus de mal à se loger à Serrières-en-Chautagne.
- Le paragraphe sur la volumétrie est complété pour assurer une meilleure qualité d'insertion des projets.
- Des précisions sont apportées sur les attentes de la desserte et des liaisons douces.
- La partie « équipements publics » initialement prévue au sud de la zone est sortie de cette OAP pour être intégrée à l'OAP tourisme n°38.

OAP avant modification

Objectif / programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 1 : Confortement de l'entité urbaine
Densité	20 log/ha - Environ 16 logements 50% logements en locatif ou accession sociale minimum
Type d'habitat	Urbanisation mixte : intermédiaire / groupée Partie Sud : secteur d'équipements publics
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU :Aménagement au fur et à mesure de la réalisa des équipements

Le projet a pour objectif de structurer l'entrée de ville par une urbanisation cohérente à proximité du centre de la commune. Il s'agit de conforter ce dernier par le développement d'une offre en logements diversifiés et dense. L'aménagement du secteur est en lien avec le projet de requalification du centre-village ainsi que le projet touristique autour du plan d'eau.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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,

OAP après modification :

Objectif / programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 1 : Confortement de l'entité urbaine
Densité	20 log/ha - Environ 16 logements ~~50%~~ 8 logements en locatif ou accession sociale minimum
Type d'habitat	Urbanisation mixte : collectif/ intermédiaire ~~/ groupée~~ ~~Partie Sud : secteur d'équipements publics~~
Ouverture à l'urbanisation	Zone UA1 : urbanisation ouverte Zone 1AU : Aménagement au fur et à mesure de la réalisatio équipements

Le projet a pour objectif de structurer l'entrée de ville par une urbanisation cohérente à proximité du centre de la commune. Il s'agit de conforter ce dernier par le développement d'une offre en logements diversifiés et dense. L'aménagement du secteur est en lien avec le projet de requalification du centre-village ainsi que le projet touristique autour du plan d'eau.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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

aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée. **Grands principes d'aménagement** Le Chef-lieu est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 1, préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village par la création d'un secteur d'habitat et d'équipement participant à la structuration de l'entrée de ville. Le développement devra associer : continuité urbaine et structuration de la qualité de l'entrée de ville, mixité/développement d'une offre différenciée, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux. **Mixité fonctionnelle et sociale** L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type intermédiaire et groupés sur la partie Nord et d'équipements publics sur la partie Sud. L'opération devra proposer au moins 50% de logements sociaux (location ou accession) sur l'ensemble de son programme de logements. **Volumes et implantation :** Sur la partie Nord, l'urbanisation s'implantera de manière à créer une continuité entre le nouveau secteur des équipements, le restaurant existant et l'espace de loisirs. Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments. **Desserte / Stationnement** Desserte principale : La desserte du secteur se fera par une nouvelle voirie perpendiculaire à la RD 991 et mutualisée avec les secteurs d'aménagement touristique (cf OAP tourisme de Serrières en Chautagne). La voirie sera à double sens et présentera une aire de retournement tout en prenant la forme de zones partagées. Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions De plus, au moins 50% des surfaces de stationnements et manœuvre devront être réalisés en matériaux perméables. Le projet pourra prévoir des poches de stationnement mutualisées en entrée d'opération à minima pour la deuxième voiture. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.	avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le futur projet devra s'intégrer dans l'environnement naturel et paysager du site et prendre soin des abords des parcelles, notamment le restaurant à l'Est et la copropriété au Nord, ainsi que l'environnement naturel du cheminement doux à l'Ouest. **Grands principes d'aménagement** Le Chef-lieu est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 1, préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village par la création d'un secteur d'habitat et d'équipement participant à la structuration de l'entrée de ville. Le développement devra associer : continuité urbaine et structuration de la qualité de l'entrée de ville, mixité/développement d'une offre différenciée, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux. **La mixité fonctionnelle et sociale** L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type intermédiaire et ~~groupés~~ collectifs ~~sur la partie Nord et d'équipements publics sur la partie Sud.~~ L'opération devra proposer au moins ~~50% de~~ 8 logements locatifs sociaux sur l'ensemble de son programme de logements. Elle devra également favoriser les petites typologies de logements, permettant de répondre aux besoins en logement des jeunes ménages, seniors et personnes célibataires, qui ont le plus de mal à se loger à Serrières-en-Chautagne. **Volumes et implantation :** Sur la partie Nord, l'urbanisation s'implantera de manière différenciée entre les parcelles proches de la RD où la densité pourra être plus importante, et les parcelles entre le restaurant et le cheminement doux, où la volumétrie devra être plus discrète. Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui permette de répondre à tous les enjeux d'aménagement du site : qualité d'orientation des logements, préservation de l'environnement et des vues du bâti existant, implantation permettant une organisation cohérente et sécuritaire du tracé de la voirie d'Est en Ouest. **Desserte / Stationnement** Desserte principale : La desserte du secteur se fera par une nouvelle voirie d'Est en Ouest, perpendiculaire à la RD permettant également d'ouvrir un nouvel accès au plan d'eau et au camping (cf OAP tourisme de Serrières en Chautagne). Cette voirie devra également à terme desservir la copropriété située en limite Nord de l'OAP. La voirie sera à double sens et devra permettre une circulation sécurisée des modes doux. Les principes de fonctionnement de cette voirie devront faire

Les liaisons douces : Le secteur sera connecté, notamment par des voies de liaisons douces, au secteur d'hébergement touristique situé au Nord-ouest ainsi qu'au secteur du lac plus généralement. **Insertion et traitements paysagers** Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis avec le bâti existant le long de la D991. Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies intègreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère. Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets. Les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre …).	l'objet d'un travail de concertation entre le projet d'habitat, les enjeux de circulation et de sécurité du raccordement à la RD, ainsi que les enjeux paysagers et touristiques de l'accès au plan d'eau. Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. De plus, au moins 50% des surfaces de stationnements et manœuvre devront être réalisés en matériaux perméables. Le projet pourra prévoir des poches de stationnement mutualisées en entrée d'opération à minima pour la deuxième voiture. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager. Les liaisons douces : Le secteur sera connecté, notamment par des voies de liaisons douces, le long de la voirie Est-Ouest, au secteur du plan d'eau. Les utilisateurs de l'aire d'accueil des camping-cars accèderont quant à eux au plan d'eau par le cheminement doux existant, reliant le parking ViaRhôna au plan d'eau. **Insertion et traitements paysagers** Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis avec le bâti existant. Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies intègreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère. Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets. Le projet devra envisager – dans la mesure du possible – la conservation des arbres existants. Les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre …).

Schéma avant modification

Serrières-en-Chautagne - 1 Est

Chef-lieu - 9532m²
TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

Objectifs d'aménagement

- Structurer une urbanisation cohérente à proximité du centre de la commune
- Structurer l'entrée de ville,
- Développer une offre en logements diversifiés sur la commune en lien avec le projet touristique autour du plan d'eau.

Programmation :

Typologie : Intermédiaire / Groupé

Densité de l'ordre de **20 log./ha**
-> Soit **16 log.** environ sur la partie habitat

Logements de type **intermédiaire / groupé**

Périmètre de l'OAP

Voie de desserte interne

Liaison douce

Secteur de projet

ARMATURE PAYSAGERE

① Espace vert, tampon avec le secteur bâti existant

② Lien avec le plan d'eau et le projet d'hébergement touristique : liaisons douces à créer vers le parking

PRINCIPES D'URBANISME

① Création d'un accès depuis la RD 991 structurant les deux phases de l'aménagement

id : 31

Serrières-en-Chautagne - 1Est

chef-lieu - 6359 m²
TYPOLOGIE / EXTENSION SIGNIFICATIVE

Schéma après modification

Eléments de projet

Objectif d'aménagement :
- Créer un nouvel accès routier au plan d'eau et au camping, permettant de libérer le centre-bourg de la circulation touristique,
- Créer une nouvelle aire de camping-cars, en continuité du parking actuel dédié aux utilisateurs de la ViaRhôna,
- Développer une offre de logements collectifs et intermédiaires, complémentaire à l'offre existante (ménages en début de parcours résidentiel, célibataires, seniors..).

Programmation : logements collectifs et intermédiaires

Typologie : mixte

densité de l'ordre de 20 log./ha

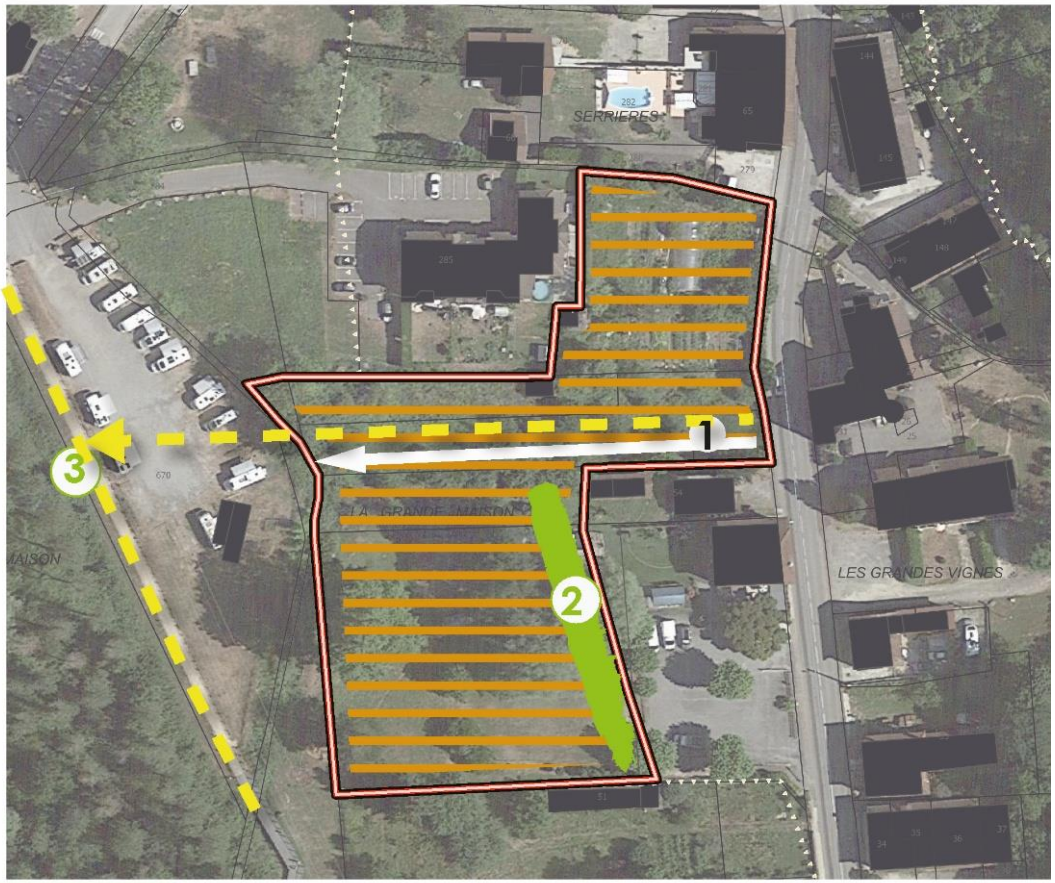
périmètre de l'OAP

logements collectifset intermédiaires

voie de desserte interne

liaison souce

Secteur de projet



ARMATURE PAYSAGERE

② Esapce vert tampon avec le secteur bâti existant.

③ Liaison douce existante à mettre en valeur, entre le parking via Rhôna et le plan d'eau..

PRINCIPES D'URBANISME

① Création d'une voirie depuis ma RD 991, permettant l'accès au secteur destiné à l'habitat et un nouvel accès au plan d'eau et au camping

Justifications :

L'évolution du périmètre du secteur d'OAP supprime un secteur d'équipements publics qui sera reporté dans l'OAP 38 « tourisme et intègre une entité située en zone UA ce qui permet de revoir les attentes en termes de typologie de logements mais également en termes de mixité sociale.

Des précisions sont également apportées quant à l'intégration des nouvelles constructions : orientations, vues, volumétrie.

La desserte et les accès doivent être compatibles avec un accès adapté au camping, au plan d'eau et aux logements contigus.

Les liaisons douces devront permettre de connecter la RD vers la zone touristique.

Les modifications de cette OAP ont été rendues nécessaires par :

- L'évolution des projets d'aménagement de la commune liés au plan d'eau et à son centre-bourg, et notamment la modification du schéma de circulation du centre-bourg, dans le cadre d'une étude urbaine élargie,
- Dans ce cadre, l'évolution du rôle dévolu à la voirie Est-Ouest, devant désormais desservir le futur projet d'habitat, la copropriété en limite Nord du site, ainsi que le secteur du plan d'eau,
- Les acquisitions foncières réalisées par la commune permettant d'élargir le périmètre de l'OAP, notamment pour la réalisation de logements et de la voirie Est-Ouest,
- La réalisation effective de certains aménagements, comme le cheminement doux entre le parking ViaRhôna et le plan d'eau,
- Les avancées du projet d'équipement public sur la partie sud de l'OAP, avec le déplacement sur ce site de l'aire d'accueil des camping-cars, jusqu'aujourd'hui située à proximité du plan d'eau.

Orientations d'Aménagement et de Programmation Tourisme n°2 – Serrières en Chautagne

Objectifs :

- Les sous- secteurs sont revus pour n'en avoir plus que 7 au lieu de 8 et modifier leurs destinations :

Le secteur 2, zone d'extension du camping, est modifié au profit d'un secteur naturel d'activités de plein air.

Les secteurs 5 de création d'hébergement touristique et 6 d'accueil sont supprimés.

La partie sud de l'ancien secteur 8 dédié à l'habitat est en partie dédié à une aire d'accueil de camping-cars ce qui a pour effet de supprimer le secteur 4 initial.

- Le périmètre de l'OAP 38 est agrandie sur la partie N sur les parcelles AN47 et E695 ; le périmètre de l'entité correspondant aux zones d'activités douces est agrandi.
- le périmètre globale d'e l'OAP est également modifié pour ne prendre en compte que les secteurs touristiques et non ceux d'habitat qui sont compris dans l'OAP31 : le périmètre est revu et intègre la partie sud de l'OAP 31.

OAP avant modification (extrait)	*OAP après modification (extrait) :*
1. Contexte et description générale **Objectif / Programmation :** L'OAP de la base de loisirs se situe sur le flan sud-ouest du chef-lieu, autour du plan d'eau communal et s'étend sur une surface d'environ 6,3 ha. L'OAP de la base de loisirs se situe sur le flan sud-ouest du chef-lieu, autour du plan d'eau communal et s'étend sur une surface d'environ 6,3 ha. Ce secteur, connecté directement au centre-bourg, est le cœur des activités touristiques de la commune avec notamment la présence d'un plan d'eau de baignade et de détente, un camping (70 emplacements), une aide de camping-car, une liaison douce reliant la ViaRhôna, … qui compose une véritable base de loisirs pour les habitants et les visiteurs. **En cohérence avec le PADD et son Objectif Tourisme 1 de « Développer la fréquentation du territoire par des touristes en séjour, en soutenant la création de nouveaux hébergements touristiques » et notamment de « gérer la problématique des campings, pour lesquels les adaptations au marché site par site doivent être en adéquation avec l'évolution de la demande touristique », le développement de ce site vise à répondre à aux enjeux suivants :**	**1. Contexte et description générale** **Objectif / Programmation :** L'OAP de la base de loisirs se situe sur le flan sud-ouest du chef-lieu, autour du plan d'eau communal et s'étend sur une surface d'environ 12.95 ha. Ce secteur, connecté directement au centre-bourg, est le cœur des activités touristiques de la commune avec notamment la présence d'un plan d'eau de baignade et de détente, un camping (70 emplacements), une aide de camping-car, une liaison douce reliant la ViaRhôna, … qui compose une véritable base de loisirs pour les habitants et les visiteurs. Le PADD du PLUi de la Chautagne dispose dans son axe 2 l'objectif n°8 de « Conforter l'identité Chautagne dans le projet de la destination touristique « Aix les Bains Riviera des Alpes ». Il prévoit notamment de : - Favoriser l'amélioration ou l'adaptation des sites touristiques existants déjà fréquentés tels que le plan d'eau de Serrières-en-Chautagne ; - Gérer la problématique des campings, pour lesquels les adaptations au « marché » site par site doivent être en adéquation avec l'évolution de la demande touristique ; - Organiser les équipements et aménagements publics à usage touristique, tel que les stationnements publics dans les secteurs stratégiques ;

- Répondre à la nécessaire évolution de l'offre du camping pour assurer sa pérennité et ce par la diversification de son offre vers plus de HLL, - Permettre la création d'une offre complémentaire d'hébergement touristique à proximité du plan d'eau afin de répondre à diversité des demandes touristiques, en particulier au développement de l'itinérance autour de la ViaRhôna et de l'œnotourisme, - Organiser les déplacements en distinguant au maximum les flux routiers des flux piétons/vélos pour une plus grande sécurité et une meilleure attractivité du site. **2. Principes d'aménagement** - Extension du camping sur une surface d'environ 1,4 ha en continuité de l'existant vers le Nord avec la création d'un nouvel accès par le nord via la route du Serpolet afin d'éviter le transit de véhicules par le centre de la base de loisirs ; - Création d'un hébergement touristique « en dur » en transition entre le centre urbain et l'espace du plan d'eau, avec un accès - Création d'une zone d'activités douces entre l'entrée sud du village (aménagée pour du stationnement) et le plan d'eau afin de renforcer le caractère ludique de la base de loisirs, le long du cheminement doux déjà réalisé ; - Aménagement de l'espace public constituant la zone centrale d'accueil à vocation piétonne (hormis ayant droit) avec l'organisation des principales liaisons entre le centre-bourg, la ViaRhôna, l'entrée sud du village et la base de loisirs.	- Organiser les espaces publics de loisirs, avec la mise en valeur des paysages, des terroirs, et des milieux aquatiques dans un objectif de développement touristique durable pour respecter le positionnement éco touristique. Dans ce cadre, le développement de ce site vise à répondre aux enjeux suivants : - Organiser et développer les activités de loisir, de plein air et les activités douces autour du plan d'eau, en veillant à leur bonne intégration aux paysages et aux espaces naturels du site, - Soutenir et valoriser le camping afin d'assurer son attractivité et sa pérennité, - Réorganiser les déplacements en distinguant au maximum les flux routiers des flux piétons/vélos pour une plus grande sécurité, et en regroupant le stationnement touristique à l'écart du centre-bourg, afin de préserver les abords du site et son attractivité, - Préserver les caractéristiques naturelles et paysagères du site, tout en répondant aux enjeux de gestion des risques d'inondation, tels qu'ils sont inscrits dans la PPRi. **2. Principes d'aménagement** Les principes d'aménagement retenus pour le site sont les suivants : - Réorganisation des accès et circulations en coupant à terme l'accès véhicule le long de la route de la Prairie afin de sécuriser les cheminements doux entre le plan d'eau et le centre-bourg et d'éviter les accès routiers directs au plan d'eau par le centre-bourg ; - Aménagement d'un site à destination d'habitat dans le secteur dit « Grande Maison », permettant la création d'un nouvel accès routier Est-Ouest, ayant vocation à terme à desservir la nouvelle entrée du camping ; - Déplacement de l'actuel site destiné à l'accueil des camping-cars vers un nouveau site le long de la RD, bénéficiant du même accès que celui du parking actuel dédié à la ViaRhôna, qui deviendra le parking principal de la base de loisir ; - Aménagement des espaces publics et d'une zone d'activités de loisirs et de jeux entre le plan d'eau et le centre-bourg, afin de renforcer et de diversifier l'offre de loisir ; - Préservation et mise en valeur des espaces naturels boisés au Nord et au Sud-Ouest du site – dans le respect des contraintes naturels et des risques d'inondation – en prévoyant des aménagements légers de plein air (type parcours santé), autorisant une fréquentation raisonnée des espaces. En secteurs 1 et 2, les arbres isolés existants présents sur les parcelles ZX18, 19 et 26 devront être préservés et

3. Programmation L'extension du camping est la priorité de la commune, en partenariat avec l'exploitant du camping. L'aménagement des zones d'activité douces et de l'espace central sera réalisé ensuite, La création des hébergements touristiques « en dur » serait programmée ultérieurement, selon les capacités de la commune.	l'imperméabilisation de ces mêmes parcelles devra être limitée au strict minimum. En cas d'artificialisation les dispositifs devront être perméables. **3. Programmation** La réalisation des différents aménagements extérieurs sur les espaces publics est conditionnée à la création d'une nouvelle voie d'accès Est-Ouest dans le secteur destiné à l'habitat. La réalisation de cette voirie, ainsi que le déplacement du site d'accueil des camping-cars, permettront de couper dans un deuxième temps les accès routiers directs au plan d'eau via le centre-bourg, et de réaliser ainsi les aménagements piétons, les espaces publics et de loisir entre le plan d'eau et le centre-bourg. L'accès au camping ne sera déplacé qu'à terme, après la réalisation de ces différents aménagements. Les aménagements légers de plein air dans les espaces naturels seront quant à eux réalisés en fonction des contraintes techniques et de gestion des espaces naturels.

Schéma avant modification

Serrières-en-Chautagne

OAP thématique TOURISTIQUE / Base de loisir / PLANCHE DE SYNTHESE

Périmètre de l'OAP

Emprise actuelle du camping ①

Extension du camping ②

Plan d'eau et abords ③

Aire d'accueil de camping-cars ④

Zone de création d'hébergement touristique ⑤

Espace central d'accueil en zone piétonne ⑥

Zones d'activités douces (parcours de santé, aire de pique-nique...) ⑦

Secteur destiné à l'habitat ⑧

Cheminements doux

Voie de circulation routière

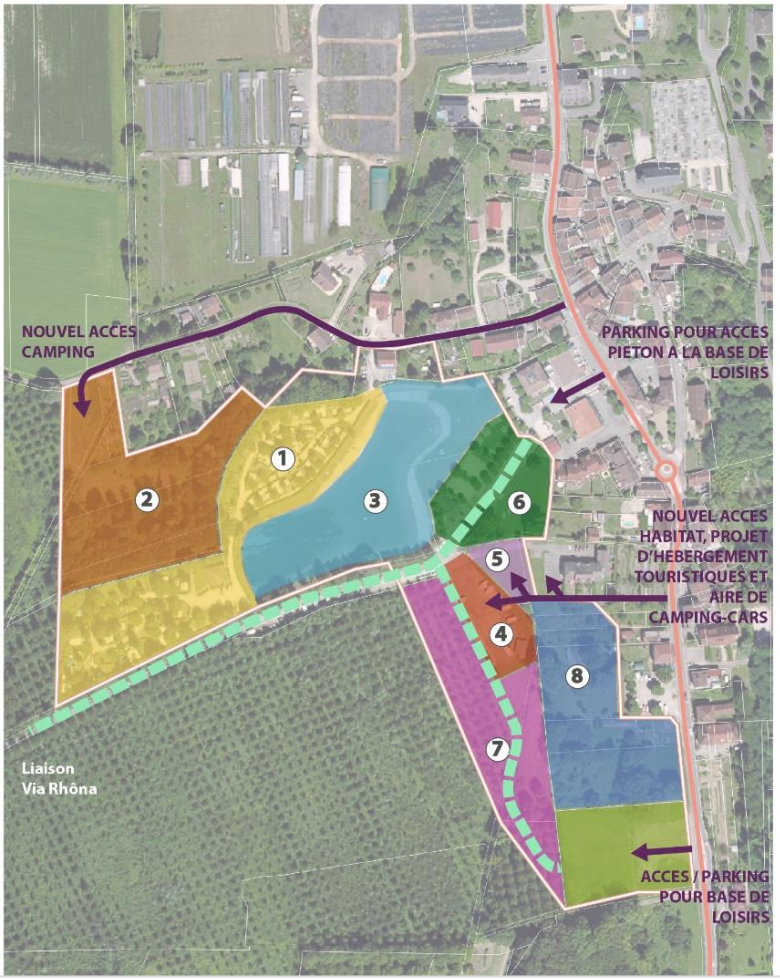


Schéma après modification

périmètre de l'OAP

1 emprise actuelle du camping

2 secteur naturel destiné à des activités de plein air

3 plan d'eau et abords

4 zone d'aménagement d'activités de loisirs et de jeux

5 secteur naturel, pouvant accueillir des activités douces (parcours santé)

6 secteur dédié à l'accueil des campings-cars

7 parking principal de la base de loisirs

voie de circulation routière

cheminements doux

Justifications :

Plusieurs modifications sont apportées à cette OAP :

- Les sous- secteurs sont revus pour n'en avoir plus que 7 au lieu de 8 et modifier leurs destinations :

Le secteur 2, zone d'extension du camping, est modifié au profit d'un secteur naturel d'activités de plein air.

Les anciens secteurs 5 de création d'hébergement touristique et 6 d'accueil sont supprimés au profit d'une zone d'activités de loisirs et de jeux (nouveau secteur 4).

La partie sud de l'ancien secteur 8 (nouveau secteur 6) dédiée à l'habitat est en partie dédié à une aire d'accueil de campings-cars ce qui a pour effet de supprimer le secteur 4 initial.

- Le périmètre de l'OAP 38 est agrandie sur la partie N afin de prendre en compte un projet d'activités douces, sans constructions, sur les parcelles AN47 et E695. Ce périmètre de l'entité nouvellement 5 correspondants aux zones d'activités douces n°7 est agrandi.
- le périmètre d'OAP est également modifié pour ne prendre en compte que les secteurs touristiques et non ceux d'habitat qui sont compris dans l'OAP31 : le périmètre est revu et intègre la partie sud de l'OAP 31.

Les modifications de cette OAP ont été rendues nécessaires par :

- L'évolution des projets d'aménagement de la commune liés au plan d'eau et à son centre-bourg, et notamment la modification du schéma de circulation du centre-bourg, dans le cadre d'une étude urbaine élargie,
- Les acquisitions foncières réalisées par la commune sur le secteur dit « Grande Maison », rendant possible la réalisation d'un nouvel accès Est-Ouest, ainsi que le déplacement de l'aire d'accueil des camping-cars,
- La priorité mise par la commune sur le développement de l'offre de loisirs, de jeux et de plein air pour améliorer l'attractivité du site du plan d'eau ;
- Les contraintes liées à la gestion des risques d'inondation prévues dans le cadre du PPRi, condamnant le projet initial d'extension du camping en secteur naturel.

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°28 – Vions : Panissière ouest

Une construction individuelle a été réalisée sur les parcelles 538 et 643 ce qui ne permettra pas de réaliser les objectifs de l'orientation d'aménagement. Ainsi, le périmètre de la zone AU est modifié en ne gardant que la partie nord. La densité affichée est maintenue à 15 log/hectare pour la partie de la zone AU restante, par contre le nombre de logements à réaliser est supprimé puisque la surface de la zone AU est modifiée.

OAP avant modification extrait :

Objectif / Programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 2 : Confortement de l'entité urbaine
Densité	15 log/ha - Environ 11 logements
Type d'habitat	Urbanisation mixte : Logements individuels / groupés
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU. Opération d'ensemble

Le projet a pour objectif de conforter le chef-lieu sur le secteur de Panissière ouest. Le projet vise une urbanisation cohérente en continuité du tissu urbain existant.

Grands principes d'aménagement

Le hameau de La Muraille est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 2 destiné au développement de l'habitat en appui des pôles principaux. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village en confortant l'enveloppe urbaine du hameau.

(…)

Volumes et implantation :

Le bâti sera de type individuel isolé.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

(…)

Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment avec les constructions en limite est du secteur.
Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre …)

OAP après modification extrait

Objectif / Programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 2 : Confortement de l'entité urbaine
Densité	15 log/ha ~~environ 11 logements~~
Type d'habitat	Urbanisation mixte : Logements individuels / groupés
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU. Opération d'ensemble

Le projet a pour objectif de conforter le chef-lieu sur le secteur de Panissière ouest. Le projet vise une urbanisation cohérente en continuité du tissu urbain existant.

(…)

Grands principes d'aménagement

Le hameau de La Muraille est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 2 destiné au développement de l'habitat en appui des pôles principaux. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village en confortant l'enveloppe urbaine du hameau.

(…)

Volumes et implantation :

Le bâti sera de type individuel isolé ou groupé.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

(…)

Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment avec les constructions en limite est du secteur.

Éviter l'abattage des arbres isolés existants matures.

Le fossé figurant au schéma de principe entre les parcelles B535, 533 et 525 devra être protégé.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre …)

Vions - 2

La Muraille - 4780 m²
TYPOLOGIE / EXTENSION SIGNIFICATIVE

Eléments de projet

Objectif d'aménagement :
- Renforcer le hameau de La Muraille en complément du chef - lieu
- connecter l'aménagement à la Via Rhôna

Programmation :
Typologie : mixte

densité de l'ordre de 15 log./ha

périmètre de l'OAP

logements de type individuel et groupé

voie de desserte interne

liaison douce

orientation des constructions

fossé à préserver

Secteur de projet

ARMATURE PAYSAGERE

① Favoriser une orientation sud des jardins et des habitations.
② Créer une connexion douce vers la Via Rhôna

PRINCIPES D'URBANISME

1 Desserte du secteur par l'est et la voie existante

2 Reprendre les formes urbaines accolées du tissu existant pour les bâtis groupés

Justifications :

Le périmètre de la zone 1AU La Muraille est modifié : la partie sud de la zone 1AU a été bâtie et les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation ne sont donc plus atteignables. Compte tenu de l'évolution de la surface de la zone, la densité est maintenue à l'identique mais le nombre de logements attendus est adapté à la nouvelle zone 1AU (4780 m²).

En adéquation avec l'évaluation environnementale le fossé existant à préserver est affiché au schéma de principe.

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°29 – Vions

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est modifiée pour mettre en place un phasage de la réalisation du programme affiché initialement :

- Une phase 1 correspondant à la partie sud de la zone, qui devra accueillir des logements groupés,
- Une phase 2 correspondant à la partie nord de la zone de logements individuels.

La zone 1AU devra soit s'urbaniser en une seule fois, soit en 2 phases.

Au niveau de l'accès depuis la voie communale, 2 places de stationnement devront être prévues.

OAP avant modification

2. Panissière est site n°29

Objectif / Programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 2 : Confortement de l'entité urbaine
Densité	15 log/ha - Environ 14 logements
Type d'habitat	Logements individuels / groupés
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU. Opération d'aménagement d'ensemble

Le projet a pour objectif de conforter le chef-lieu sur le secteur de La Muraille. Le projet vise une urbanisation cohérente en continuité du tissu urbain existant.

Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

Grands principes d'aménagement

Le hameau de La Muraille est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 2 destiné au développement de l'habitat en appui des pôles principaux. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village en confortant l'enveloppe urbaine du hameau.

La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type individuel et individuel groupé.

Volumes et implantation :

Le bâti sera de type individuel isolé au nord et individuel groupé au sud du secteur.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

Desserte / Stationnement

Desserte principale : L'accès automobile se fera par la voirie existante à l'est du secteur.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

Les liaisons douces : Un cheminement piéton traversera de part en part le secteur d'aménagement.

Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis, notamment avec les constructions en limite est du secteur.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre …)

Vions - 2

Panissière Est - 9540 m²

TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

Éléments de projet

Objectif d'aménagement :

- Combler l'enveloppe urbaine du Chef-lieu et à proximité de la gare.
- Renforcer le rôle d'une des polarités principales de la commune.

Programmation :

Typologie : Mixte

Densité de l'ordre de **15 log./ha**
-> Soit **14 log.** environ

Logements de type **individuel**

et **groupé**

Périmètre de l'OAP

Voie de desserte interne

Liaison douce

Secteur de projet

ARMATURE PAYSAGERE

1. Relier le secteur avec le plan d'eau et la Via Rhôna par une connexion piétonne
2. Créer un espace tampon avec le bâti existant

PRINCIPES D'URBANISME

1. Desservir le secteur par le Nord et la voie existante
2. Reprendre les formes de bâti accolé présents sur la commune

OAP après modification

2. Panissière est site n°29

Objectif / Programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 2 : Confortement de l'entité urbaine
Densité	15 log/ha - Environ 14 logements
Type d'habitat	Logements individuels / groupés
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU. Opération d'aménagement d'ensemble par phases

Le projet a pour objectif de conforter le chef-lieu sur le secteur de La Muraille. Le projet vise une urbanisation cohérente en continuité du tissu urbain existant.

Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

Grands principes d'aménagement

Le hameau de La Muraille est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 2 destiné au développement de l'habitat en appui des pôles principaux. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village en confortant l'enveloppe urbaine du hameau.

La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type individuel et individuel groupé.

Volumes et implantation :

Le bâti sera de type individuel isolé au nord et individuel groupé au sud du secteur.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

Desserte / Stationnement

Desserte principale : L'accès automobile se fera par la voirie existante à l'est du secteur.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

Deux places de stationnement devront être aménagées le long de la route de la Muraille, au niveau de l'accès.

Les liaisons douces : Un cheminement piéton traversera de part en part le secteur d'aménagement.

Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis, notamment avec les constructions en limite est du secteur.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre …)

Phasage :

L'OAP devra s'urbaniser soit en une seule fois, soit en deux phases distinctes (voir schéma) :
- La phase 1 correspondant à la partie sud de la zone, qui devra accueillir des logements groupés,
- La phase 2 correspond à la partie nord de la zone, qui devra accueillir des logements individuels

Vions - 2

Panissière est - 9540 m²
TYPOLOGIE / EXTENSION SIGNIFICATIVE

Eléments de projet

Objectif d'aménagement :
- Combler l'enveloppe urbaine du chef-lieu et à proximité de la gare.
- Renforcer le rôle d'une des polarités principales de la commune.

Programmation :
Typologie : mixte

densité de l'ordre de 15 log./ha
> **soit 14 log. environ**

périmètre de l'OAP

logements de type individuel

logements groupés

voie de desserte interne

liaison souce

Secteur de projet

ARMATURE PAYSAGERE

① Relier le secteur avec le plan d'eau et la Via Rhôna par une connexion piétonne.
② Créer un espace tampon avec le bâti existant.

PRINCIPES D'URBANISME

1 Desservir le secteur par le nord et la voie existante. 2 places de stationnements devront être prévues.

2 Reprendre les formes de bâti accolé présents sur la commune.

Justifications :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est modifiée pour mettre en place un phasage de la réalisation du programme affiché initialement :

- La phase 1 au sud de la zone en logements groupés,
- La phase 2 au nord de la zone en logements individuels.

La typologie des logements est inchangée.

La zone 1AU devra s'urbaniser soit en une seule fois, soit en 2 phases.

Au niveau de l'accès depuis la voie communale, 2 places de stationnement devront être prévues pour répondre aux besoins en entrée de zone, sur la voie principale.

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°30 – Vions

Le périmètre de la zone 1AU est réduit et une zone Nj est créé sur le jardin lié à une habitation existante. Ainsi l'accès à la zone est déplacé ainsi que le secteur de jardins partagés.

OAP avant modification extrait

(…)

Volumes et implantation :

Le bâti sera de type individuel isolé au nord et individuel groupé au sud du secteur.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

Desserte / Stationnement

Desserte principale : L'accès automobile se fera par la voirie existante au sud du secteur.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

Les liaisons douces : Un cheminement piéton reliera le secteur de projet au équipements publics et de loisirs

Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis, notamment avec les constructions en limite est du secteur.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre …)

Vions - 1 Ouest

Bonetti 5200m²

TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

Éléments de projet

Objectif d'aménagement :

- Combler l'enveloppe urbaine du Chef-lieu
- Renforcer le rôle d'une des polarités principales de la commune.

Programmation :

Typologie : Mixte

Densité de l'ordre de **18 log./ha**
-> Soit **9 log.** environ

Logements de type **individuel**
et groupé / Intermédiaire

Périmètre de l'OAP

Voie de desserte interne

Liaison douce

Orientation des constructions

Secteur de projet

ARMATURE PAYSAGERE

1. Favoriser une orientation sud des jardins et des habitations
2. Créer un espace tampon végétalisé avec les habitations existantes
3. Jardins partagés

PRINCIPES D'URBANISME

1. Desserte du secteur par le sud et le Chemin des Bonetti
2. Reprendre les formes urbaines accolées du tissu existant
3. Connexion piétonne vers le secteur d'équipements

Id : 30

OAP après modification extrait

(…)

Volumes et implantation :

Le bâti sera de type individuel isolé au nord et individuel groupé et/intermédiaire au sud du secteur.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

Desserte / Stationnement

Desserte principale : L'accès automobile se fera par la voirie existante au sud-ouest du secteur.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

Les liaisons douces : Un cheminement piéton reliera le secteur de projet au équipements publics et de loisirs.

Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis, notamment avec les constructions en limite est du secteur.

Eviter l'abattage des arbres isolés existants matures ainsi que la suppression des haies existantes repérées.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre…)

Vions - 1 ouest

Bonetti - 4673 m²
TYPOLOGIE / EXTENSION SIGNIFICATIVE

Eléments de projet

Objectif d'aménagement :
- Combler l'enveloppe urbaine du chef-lieu.
- Renforcer le rôle d'une des polarités principales de la commune.

Programmation :
Typologie : mixte

densité de l'ordre de 18 log./ha
> **soit 9 log. environ**

périmètre de l'OAP

logements groupés et intermédiaires

voie de desserte interne

liaison souce

orientation des constructions

Secteur de projet

ARMATURE PAYSAGERE

① Favoriser une orientation sud des jardins et des habitations.
② Créer un espace tampon végétalisé avec les habitations existantes
③ Jardins partagés.
④ haies à conserver

PRINCIPES D'URBANISME

① Desserte du secteur par le sud ouest et le chemin des Bonetti

② Reprendre les formes urbaines accolées du tissu existant.

③ connexion piétonne vers le secteur d'équipements

Justifications :

Le périmètre de la zone 1AU est revu afin de préserver une partie du jardin correspond à l'habitation contiguë à la zone. Dans ce contexte l'orientation d'aménagement et de programmation est reprise : le périmètre de la zone 1AU est réduit pour extraire la nouvelle zone Nj. L'accès à la zone est déplacé ainsi que le secteur de jardins partagés.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les haies existantes sont ajoutées au schéma pour être préservées, tout comme les arbres isolés existants matures préservés. Ces éléments végétaux permettront de contribuer à l'atténuation thermique.

L'orientation sud des façades principales du bâti permettra :

- d'éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest, surchauffe due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger (contrairement à un soleil haut dans le ciel pour une grande façade orientée sud) dans un contexte de températures de l'air élevées dont leur fréquence augmente maintenant avec des canicules de fin de printemps et de début d'automne.
- d'exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19 Les Prailles – Chanaz

La parelle B692, classée en zone U est sortie de l'OAP ainsi que la flèche d'accès prévue au niveau de cette parcelle. L'accès prévu au sud-est est également supprimé pour privilégier un accès unique.

La possibilité d'urbaniser la zone en 2 secteurs est maintenue mais la possibilité d'urbaniser la zone en une seule opération est ajoutée.

OAP avant modification extrait

Objectif / Programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 1 - Confortement du Chef-lieu
Densité	15 log/ha - Environ 38 logements 20% en logements sociaux location et/ou accession
Type d'habitat	Urbanisation mixte : Logements intermédiaires, groupés et individuels afin d'encourager une mixité de l'offre
Ouverture à l'urbanisation	3 Zones : 2 zones 1 AU et 1 zone U/ Moyen terme Phasage : Le secteur 1 doit être finalisé à 100%, puis le deuxième pourra être aménagé ensuite

Chanaz - Prailles

Chef-lieu - Prailles - 24959 m²

TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

Éléments de projet

Objectif d'aménagement :

- Proposer un nouveau secteur d'urbanisation proche du Chef-lieu et des équipements
- Préserver le caractère rural du village

Programmation :

Typologie : Mixte

Densité de l'ordre de **15 log./ha**
-> Soit **38 log.** environ

Logements de type **individuel**

groupé

et intermédiaire

Périmètre de l'OAP

Voie de desserte interne

Secteur de projet

ARMATURE PAYSAGERE

1. Aménager des trames paysagères structurantes
2. Traitement paysager la connexion avec le coeur du hameau afin de gérer hamonieusement l'insertion dans le tissu bâti et la couture urbaine
3. Relier le secteur avec le coeur du hameau par les modes doux

PRINCIPES D'URBANISME

1. Organiser une densité degressive depuis le coeur de Prailles
2. Desservir la zone par une voirie traversante conditionnant l'ubanisation du secteur

OAP après modification extrait

Objectif / Programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 1 - Confortement du Chef-lieu
Densité	15 log/ha - Environ 38 logements 20% en logements sociaux location et/ou accession
Type d'habitat	Urbanisation mixte : Logements intermédiaires, groupés et individuels afin d'encourager une mixité de l'offre
Ouverture à l'urbanisation	Phasage : - Soit l'opération ouvrira à l'urbanisation la totalité de la zone 1AU, - Soit le secteur 1 sera finalisé à 100%, puis le deuxième pourra être aménagé ensuite

Chanaz - Prailles

Chef lieu -Prailles -24 959 m²
TYPOLOGIE / EXTENSION SIGNIFICATIVE

Eléments de projet

Objectif d'aménagement :
- Proposer un nouveau secteur d'urbanisaiton proche du Chef lieu et des équipements.
- Préserver le caractère rural du village.

Programmation :

Typologie : mixte

densité de l'ordre de 15 log./ha
> **soit 38 log. environ**

périmètre de l'OAP

logements individuels

logements groupés

logements intermédiaires

voie de desserte interne

Secteur de projet

ARMATURE PAYSAGERE

① Aménager des trames paysagères structurantes
② Relier le secteur avec le coeur du hameau par les modes doux.

PRINCIPES D'URBANISME

① Organiser une densité dégressive depuis le coeur de Prailles.

② Desservir la zone par une voirie traversante conditionnant l'urbanisation du secteur.

Justifications :

L'orientation d'aménagement et de programmation est modifiée pour prendre en compte l'évolution du périmètre et les accès aux différents secteurs sont revus pour limiter les surfaces de voirie et optimiser les dessertes. Ainsi deux accès sont supprimés.

L'OAP initiale prévoyait 2 entités, la modification prévoit également la possibilité d'urbaniser en une seule.

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°39 Tourisme – Chanaz

Les modifications portent sur :

- Le secteur 5 : la destination est ajustée en précisant « installations sportives et de loisirs ».
- Le secteur 11 : la destination est modifiée par « services publics » en place de « vestiaire club de football ».
- Le schéma mobilité : les flèches du sens unique sont supprimées et la référence qui y est faite dans le texte également.

OAP avant modification extrait :

3. Principes d'aménagement et éléments de projet

Les principes d'aménagement reposent sur une vocation touristique réaffirmée de la zone par :

- Un renforcement de l'offre d'hébergement et de services avec :
  - L'intégration des projets en cours : nouveaux hébergements insolites, évolution de l'offre du camping en logements (HLL) et services (piscine);
  - L'évolution souhaitée de la zone actuellement support d'une activité marine vers une offre de logements/services touristiques.
- Une évolution de l'organisation des circulations/stationnements avec :
  - La création d'une aire d'accueil de camping-cars,
  - L'organisation du stationnement des cars de visiteurs,
  - La création d'une voie de circulation pour véhicules motorisés, permettant de :
    - Créer un espace public à dominante piéton et donc « apaisé » au centre de la zone où seuls seront autorisés les véhicules accédant aux hébergements (camping, gîtes, ..) et équipements (restaurant, port, ..) touristiques;
    - Assurer une desserte directe des aires de stationnement dédiées aux camping-cars, aux cars et aux véhicules légers organisés sur la digue;
    - Maintenir une circulation à sens unique sur ce secteur pour une meilleure fluidité des circulations.
  - Le maillage des voies de circulations douces (piétons, vélo, …) en cohérence avec la traversée de la zone par la ViaRhôna.
- La valorisation du cadre environnemental de la zone avec :
  - Le maintien de la zone boisée située à l'est de la base lacustre, assurant un cadre naturel à ce produit phare de Chanaz et une préservation patrimoniale (Espace boisé classé – EBC)
  - La valorisation du secteur intermédiaire, de transition entre la zone boisée mentionnée ci-dessus et les espaces agricoles encore plus à l'est, par la création d'un « espace de détente » associant quelques équipements d'accueil (ex : aires de pique-nique), la plantation d'arbres fruitiers pour créer un verger d'agrément et la protection des périmètres de captages d'eau potable présents.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Chautagne

Chanaz

OAP thématique TOURISTIQUE
/ Schéma de synthèse de fonction des espaces / PLANCHE 1

- Périmètre de l'OAP
- Base lacustre ①
- Espace camping ②
- Logements touristiques insolites ③
- Espace camping-cars / cars ④
- Stades de sport ⑤
- Espace naturel préservé ⑥
- Espace de détente / verger ⑦
- Espace public apaisé ⑧
- Espace de requalification / développement ⑨
- Voie de circulation et de stationnement ⑩
- Vestiaire club de football ⑪

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Chautagne

Chanaz

OAP thématique TOURISTIQUE / Schéma de synthèse des mobilités / PLANCHE 2

Périmètre de l'OAP

Sens de circulation

Voie nouvelle à créer

Axe de circulation principalavec aménagement de stationnement en épis et liaison piétonne

Via Rhôna

Liaison douce piéton / vélo

Espace public avec circulation limitée et priorté aux circulations douces ①

OAP après modification extrait :

3.Principes d'aménagement et éléments de projet

Les principes d'aménagement reposent sur une vocation touristique réaffirmée de la zone par :

- Un renforcement de l'offre d'hébergement et de services avec :
  - L'intégration des projets en cours : nouveaux hébergements insolites, évolution de l'offre du camping en logements (HLL) et services (piscine);
  - L'évolution souhaitée de la zone actuellement support d'une activité marine vers une offre de logements/services touristiques.
- Une évolution de l'organisation des circulations/stationnements avec :
  - La création d'une aire d'accueil de camping-cars,
  - L'organisation du stationnement des cars de visiteurs,
  - La création d'une voie de circulation pour véhicules motorisés, permettant de :
    - Créer un espace public à dominante piéton et donc « apaisé » au centre de la zone où seuls seront autorisés les véhicules accédant aux hébergements (camping, gîtes, ..) et équipements (restaurant, port, ..) touristiques;
    - Assurer une desserte directe des aires de stationnement dédiées aux camping-cars, aux cars et aux véhicules légers organisés sur la digue;
    - ~~Maintenir une circulation à sens unique sur ce secteur pour une meilleure fluidité des circulations.~~
  - Le maillage des voies de circulations douces (piétons, vélo, …) en cohérence avec la traversée de la zone par la ViaRhôna.
- La valorisation du cadre environnemental de la zone avec :
  - Le maintien de la zone boisée située à l'est de la base lacustre, assurant un cadre naturel à ce produit phare de Chanaz et une préservation patrimoniale (Espace boisé classé – EBC)
  - La valorisation du secteur intermédiaire, de transition entre la zone boisée mentionnée ci-dessus et les espaces agricoles encore plus à l'est, par la création d'un « espace de détente » associant quelques équipements d'accueil (ex : aires de pique-nique), la plantation d'arbres fruitiers pour créer un verger d'agrément et la protection des périmètres de captages d'eau potable présents.

Chanaz

OAP thématique TOURISTIQUE
/ Schéma de synthèse de fonction des espaces / PLANCHE 1

Périmètre de l'OAP

Base lacustre ①

Espace camping ②

Logements touristiques insolites ③

Espace camping-cars / cars ④

installations sportives et de loisirs ⑤

Espace naturel préservé ⑥

Espace de détente / verger ⑦

Espace public apaisé ⑧

Espace de requalification / développement ⑨

Voie de circulation et de stationnement ⑩

services publics ⑪

Justifications :

Ces modifications permettent d'ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation afin d'être compatible avec l'évolution du projet pour assurer la réalisation des équipements publics et ne pas s'imposer un plan de circulation qui ne serait pas adapté.

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°4 centre-nord – Chindrieux

Objectifs : intégrer l'étude pré-opérationnelle.

OAP avant modification :

Objectif / Programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 1 : Confortement de la centralité
Densité	25 log/ha - Environ 64 logements 15% de logements sociaux en location et/ou accession
Type d'habitat	Urbanisation mixte : Logements intermédiaires, groupés
Ouverture à l'urbanisation	3 phases d'urbanisation pouvant être réalisées simultanément ou par phase : Opération d'Aménagement d'ensemble

Le projet a pour objectif de structurer une urbanisation cohérente marquant l'entrée de ville de Chindrieux, proposant une offre en logements diversifiée et créant un linéaire urbain potentiellement commercial en retrait de la Route d'Aix. Le projet propose une urbanisation intégrée harmonieusement dans la pente, dans un secteur à proximité du cœur historique de la commune.

Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu de Chindrieux est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 1, secteur préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village par la création d'un quartier connecté avec équipements, commerces et services, et de renforcer l'offre en logements diversifiés sur le secteur.

Le projet a pour but de conforter de manière cohérente le pôle de services et d'habitat de Chindrieux par un aménagement qualitatif et adapté aux usages. De plus, L'insertion du bâti dans le site devra prendre en compte ces considérations, une topographie en légère pente orientée Ouest.

La connexion avec le Chef-lieu via la route de Seyssel sera réaménagée afin de présenter un caractère de rue et d'apaiser l'intensité des flux sur cette voie. Le projet d'OAP vient s'intégrer et se connecter à cet aménagement.

Le projet devra associer : intégration urbaine avec le Chef-lieu, aménagement de l'entrée de ville, structuration de la qualité d'un secteur de centralité, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type intermédiaire et groupés.

L'opération devra proposer au moins 15% de logements sociaux (location et/ou accession) sur l'ensemble de son programme de logements.

Le projet intégrera :

- L'aménagement d'un espace collectif et ouvert en entrée d'opération.
- la coordination du projet avec l'aménagement de la zone AU de l'autre côté de la rue de l'église

Volumes / Hauteur / Gabarits :

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carré, et permettront une intégration dans la pente du bâti en lien avec le maintien des perspectives paysagères.

Le bâti sera de type intermédiaire/groupé en front de la Route de Seyssel, et de type intermédiaire – individuel groupé au centre du secteur.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions groupées et intermédiaires reprendront le volume des constructions traditionnelles du chef-lieu.

Les volumes bâtis devront favoriser une insertion paysagère harmonieuse, réduisant les mouvements de terrain au minimum et présentant une cohérence avec le tissu urbain existant.

L'implantation

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées

Le bâti créé s'implantera en s'insérant dans la pente de manière harmonieuse avec un niveau en rez-de-chaussée progressivement enterré.

Le projet d'aménagement s'organise en 3 espaces :

- Sur le secteur bas, le bâti marquera le front de rue le long de la Route de Seyssel pour structurer l'entrée de ville. Le talus actuel sera repoussé pour libérer un espace de circulation piétonne et de stationnement en bordure de la départementale. Les bâtiments encastrés dans le terrain présenteront un rez-de-chaussée accessible depuis la départementale. Ce linéaire pourra comprendre des activités commerciales. Les étages pourront être desservi depuis le cœur de l'opération.
- Le bâti créé sur le secteur central présentera une implantation en bande, respectant les ouvertures et perspectives sur le grand paysage.
- Le bâti créé sur le secteur haut sera de type intermédiaire et s'implantera « en cascade » dans la pente sans créer de nouvelles voiries, tout en respectant les ouvertures et perspectives sur le grand paysage.

Le programme global de la zone favorisera une mixité des formes bâties afin d'encourager une mixité de l'offre.

Les 3 phases identifiées sur la planche graphique sont réalisables simultanément ou indépendamment sans remettre en cause la réalisation d'ensemble de l'opération.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage et notamment le lac.

Desserte / Stationnement

Desserte principale : La desserte du secteur se fera depuis la rue de l'Eglise Aucune nouvelle voie ne sera créée depuis la Route de Seyssel.

Dessertes secondaires : elles prendront la forme de zones partagées, à double sens bouclant sur la rue de l'Eglise.

Les voiries créées devront limiter les terrassements massifs.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions De plus, au moins 50% des surfaces de stationnements et manœuvre devront être réalisés en matériaux perméables.

Le projet pourra prévoir des poches de stationnement mutualisées en entrée d'opération à minima pour la deuxième voiture. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

Les liaisons douces : Le secteur sera connecté, notamment par des voies de liaisons douces, au Chef-lieu et aux connexions douces existantes sur le secteur.

En bordure d'aménagement : La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération et permettra de relier le Chef-lieu du village.

Au sein de l'aménagement : des connexions devront être créées entre les différentes secteur et reprendront la structure paysagère du projet, notamment en lien avec les ouvertures sur les cônes de vue.

Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment entre le secteur de projet et les habitations existantes au sud du secteur.

Une vigilance particulière sera portée aux traitements arrière des parcelles visibles depuis la départementale. Un alignement du bâti et un traitement paysager unique sont préconisés.

Les murets de pierres existants en bordure de l'opération seront préservés ou reconstitués.

Le mur de soubassement le long de la RD sera préservé au maximum.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les stationnements qui seraient aménagées au sein du secteur intègreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre …).

Chindrieux - 1 Est

Centre - Nord - 25738m²
TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

Éléments de projet

Objectifs d'aménagement :

- Structurer une urbanisation cohérente marquant l'entrée de ville
- Proposer une offre de logements diversifiés
- Créer un linéaire urbain potentiellement commercial

Programmation :

Typologie : Mixte

Densité de l'ordre de **25 log./ha**
-> Soit **64 log.** environ

Logements de type **groupé**
et intermédiaire

Périmètre de l'OAP

Voie de desserte interne

Liaison douce

Secteur de projet

ARMATURE PAYSAGERE

1. Organiser l'urbanisation dans une logique de préservation des cônes de vues depuis le coteau
2. Préserver l'espace vert en pied de mur pour mettre en valeur l'entrée sur le coeur historique.
3. Vigilance sur le traitement des arrières / Qualité du front urbanisé en entrée de ville
4. Composer le site grâce aux murets
5. Créer des liaisons piétonnes vers le Chef-lieu et les secteurs bâtis alentours
6. Maintenir un espace pour permettre le cas échéant la desserte du château

PRINCIPES D'URBANISME

1. Traiter l'entrée de ville et aménager la RD991 comme une rue
2. Aménager un linéaire urbain potentiellement commercial en retrait de la RD, intégrant des stationnements en bord de voirie
3. Articuler ville haute/ville basse, coeur historique et extensions autour d'un pôle de vie connecté aux services existants
4. Création d'une voirie de bouclage
5. Accès à aménager en lien avec l'urbanisation du site n°5
6. Insérer le bâti dans la pente sans création de nouvelle voirie
7. Créer un espace public et un espace de stationnement

OAP après modification:

4. Centre-Nord site n°4

Objectif / Programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 1 : Confortement de la centralité
Densité	25 log/ha - Environ 64 logements 15% de logements sociaux en location et/ou accession
Type d'habitat	Urbanisation mixte : ~~Logements intermédiaires, groupés~~ en petits collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant être décomposée en plusieurs tranches, dans la limite de trois tranches et à la condition d'intégrer la voirie de bouclage et la liaison douce principale à la première tranche réalisée

Le projet a pour objectif de structurer une urbanisation cohérente marquant l'entrée de ville de Chindrieux, proposant une offre en logements diversifiée et créant un linéaire urbain potentiellement commercial en retrait de la Route d'Aix. Le projet propose une urbanisation intégrée harmonieusement dans la pente, dans un secteur à proximité du cœur historique de la commune.

Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale :

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu de Chindrieux est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 1, secteur préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village par la création d'un quartier connecté avec équipements, commerces et services, et de renforcer l'offre en logements diversifiés sur le secteur.
Le projet a pour but de conforter de manière cohérente le pôle de services et d'habitat de Chindrieux par un aménagement qualitatif et adapté aux usages. De plus, L'insertion du bâti dans le site devra prendre en compte ces considérations, une topographie en légère pente orientée Ouest.
La connexion avec le Chef-lieu via la route de Seyssel sera réaménagée afin de présenter un caractère de rue et d'apaiser l'intensité des flux sur cette voie. Le projet d'OAP vient s'intégrer et se connecter à cet aménagement.
Le projet devra associer : intégration urbaine avec le Chef-lieu, aménagement de l'entrée de ville, structuration de la qualité d'un secteur de centralité, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation ~~qualitative d'un habitat de type intermédiaire et groupés~~ qualitative d'une diversité de formes d'habitat mixant : petits collectifs, logements intermédiaires, maisons groupées et maisons individuelles.

L'opération devra proposer au moins 15% de logements sociaux ~~(location et/ou accession)~~ sur l'ensemble de son programme de logements dont 5% au maximum pourront être de l'accession sociale.

Le projet intégrera :

- L'aménagement d'un espace collectif et ouvert de type placette en entrée d'opération.
- la coordination du projet avec l'aménagement de la zone AU de l'autre côté de la rue de l'église

Volumes / Hauteur / Gabarits :

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carré, et permettront une intégration dans la pente du bâti en lien avec le maintien des perspectives paysagères.

Le bâti sera de type ~~intermédiaire/groupé~~ petit collectif en front de la Route de Seyssel~~, et de type intermédiaire – individuel groupé au centre du secteur~~. Le centre du secteur présentera une diversité de formes d'habiter mixant du logement intermédiaire, des maisons groupées et des maisons individuelles.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
Les constructions groupées et intermédiaires reprendront le volume des constructions traditionnelles du chef-lieu.
Les volumes bâtis devront favoriser une insertion paysagère harmonieuse, réduisant les mouvements de terrain au minimum et présentant une cohérence avec le tissu urbain existant.

Les constructions respecteront une hauteur maximale de R+1. La hauteur d'un niveau entier (hors niveau comble ou rez-de-chaussée actif ne doit pas dépasser 3 mètres. L'aménagement de combles ou d'attiques n'est autorisé que pour les logements de type petit collectifs localisés le long de la route de Seyssel ainsi que les maisons individuelles ou groupées. Les niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules et pouvant comprendre des espaces de stockages annexes, ne sont pas comptabilisés au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus. Des coupes schématiques de principes d'implantation dans la pente illustrent ces règles.

Les toitures seront majoritairement à deux pans ou combinaison de toitures à pans d'une pente minimale de 40%.

Une attention particulière devra être apportée sur l'homogénéité des toitures comme des gabarits des constructions.

L'implantation :

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaitre des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées

Le bâti créé s'implantera en s'insérant dans la pente de manière harmonieuse ~~avec un niveau en rez-de-chaussée progressivement enterré.~~

Le projet d'aménagement s'organise en 3 espaces :

- Sur le secteur bas, le bâti marquera le front de rue le long de la Route de Seyssel pour structurer l'entrée de ville. Le talus actuel sera repoussé pour libérer un espace de circulation piétonne et de stationnement en bordure de la départementale. Les bâtiments encastrés dans le terrain présenteront un rez-de-chaussée accessible depuis la départementale. Ce linéaire pourra comprendre des activités commerciales. Les étages pourront être desservi depuis le cœur de l'opération.

- Le bâti créé sur le secteur central présentera une implantation en bande, respectant les ouvertures et perspectives sur le grand paysage.

- Le bâti créé sur le secteur haut sera de type intermédiaire et s'implantera « en cascade » dans la pente sans créer de nouvelles voiries, tout en respectant les ouvertures et perspectives sur le grand paysage.

Le programme global de la zone favorisera une mixité des formes bâties afin d'encourager une mixité de l'offre.

Les 3 phases identifiées sur la planche graphique sont réalisables simultanément ou indépendamment sans remettre en cause la réalisation d'ensemble de l'opération.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage et notamment le lac.

Desserte / stationnement :

Desserte principale ~~: La desserte du secteur~~ L'entrée de la voirie de bouclage se fera depuis la rue de l'Eglise et dans le prolongement de la zone AU couverte par l'OAP n°5. Deux options sont envisagées pour la sortie de la voirie de bouclage sur la rue de l'église, formant un bouclage parallèle aux courbes de niveaux ou sur la route de Seyssel (RD), formant un angle. Le choix entre ces deux options devra être soumis à la réalisation d'une étude de sécurité. ~~Aucune nouvelle voie ne sera créée depuis la Route de Seyssel.~~

Dessertes secondaires : elles prendront la forme de zones partagées~~, à double sens bouclant sur la rue de l'Eglise.~~

~~Les voiries créées devront limiter les terrassements massifs.~~

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions De plus, au moins 50% des surfaces de stationnements et manœuvre devront être réalisés en matériaux perméables.

~~Le projet pourra prévoir d~~Des poches de stationnement mutualisées seront aménagées en entrée d'opération à minima pour la deuxième voiture. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

Les liaisons douces : Le secteur sera connecté, notamment par des voies de liaisons douces, au Chef-lieu et aux connexions douces existantes sur le secteur.

~~En bordure d'aménagement : La création d'u~~Une liaison douce ~~sera intégrée à l'opération et permettra de relier le Chef-lieu du village~~ paysagère principale traversera le quartier pour relier la rue des Pillouds au centre-bourg.

~~Au sein de l'aménagement : des connexions devront être créées entre les différentes secteur et reprendront la structure paysagère du projet, notamment en lien avec les ouvertures sur les cônes de vue.~~

Insertion et traitements paysagers :

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment entre le secteur de projet et les habitations existantes ~~au sud du secteur~~ alentours.

Une vigilance particulière sera portée aux traitements ~~arrières des parcelles~~ des arrières des parcelles visibles depuis la départementale~~. Un alignement du bâti et un traitement paysager unique sont préconisés.~~ Une frange non-bâtie de courtoisie sera respectée sur la partie amont du tènement.

Les murets de pierres existants en bordure de l'opération seront préservés ou reconstitués.

Le mur de soubassement le long de la RD sera préservé ~~au maximum~~ sur sa moitié nord.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les stationnements ~~qui seraient~~ aménagées au sein du secteur intègreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

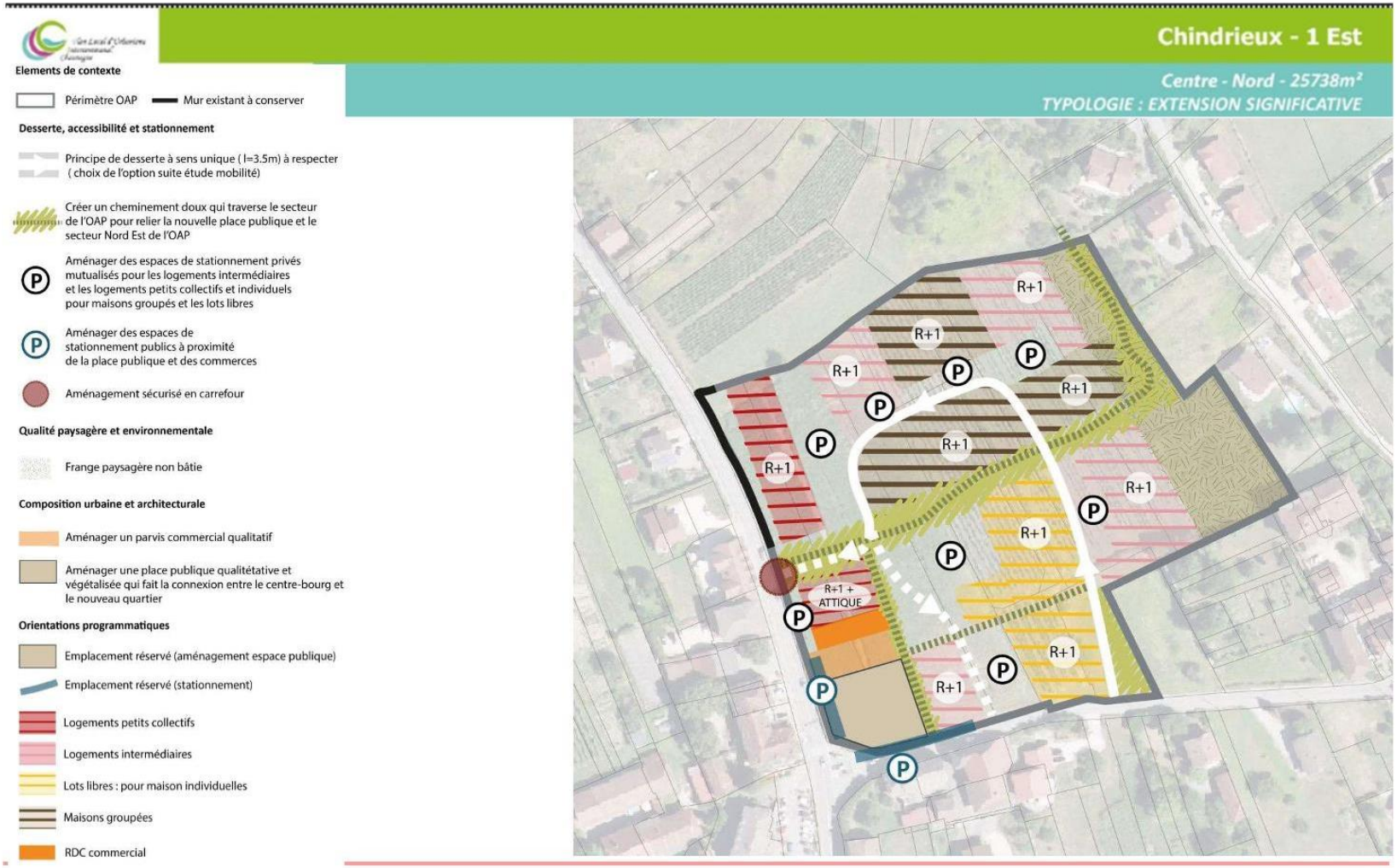
Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre …).

Phasage :

Le secteur fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre soumis à l'OAP.

Cette opération d'aménagement d'ensemble pourra être décomposée en plusieurs phases, dans la limite de trois tranches.

La première phase devra nécessairement intégrer l'aménagement de la voirie de bouclage ainsi que la liaison douce principale paysagère.



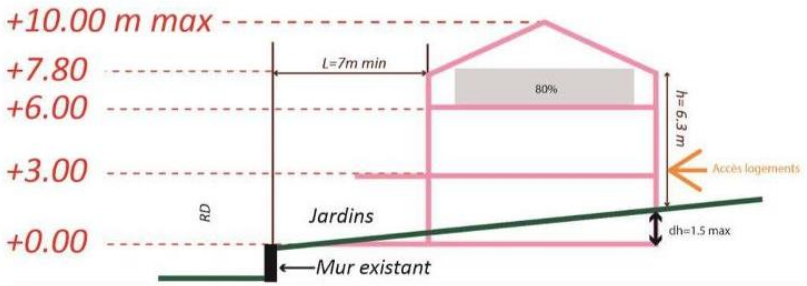
26
OAP – CHINDRIEUX

COUPES SCHÉMATIQUES : PRINCIPES D'IMPLANTATION DANS LA PENTE

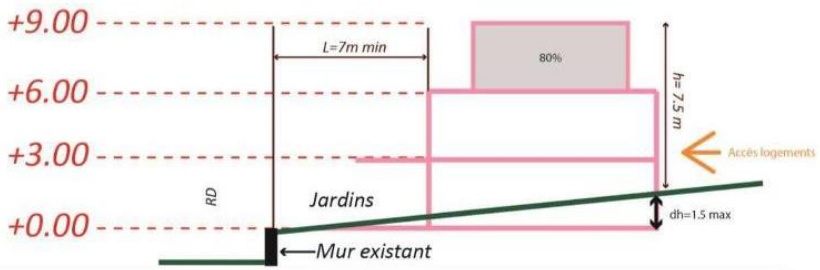
SPÉCIFICITÉ MURS DE SOUBASSEMENT

1

R+1 et combles aménageables spécificité murs de soubassement

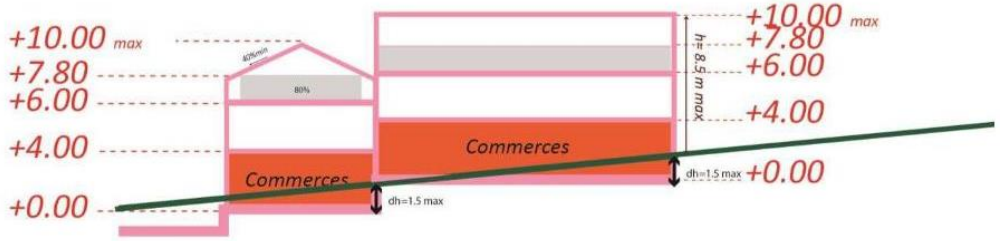


R+1 avec attique spécificité murs de soubassement

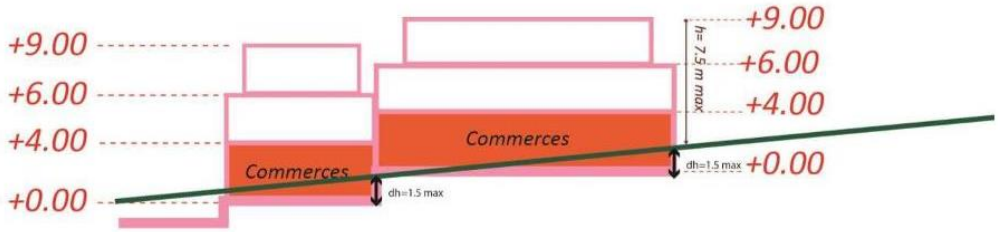


2

R+1 et combles aménageables
spécificité RDC actifs



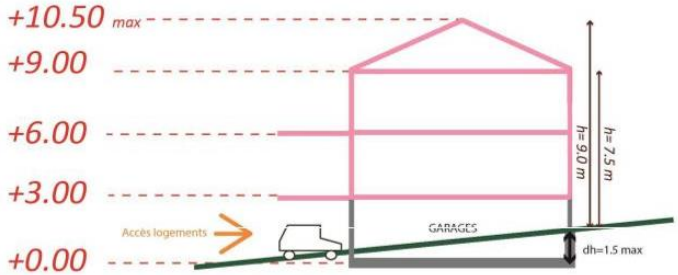
R+1 et attique
spécificité RDC actifs



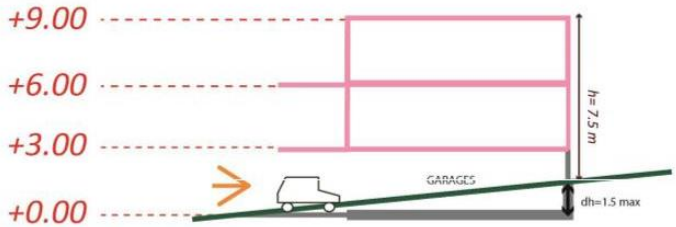
COUPE DE PRINCIPE DES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

3

R+1
spécificité stationnement enterré

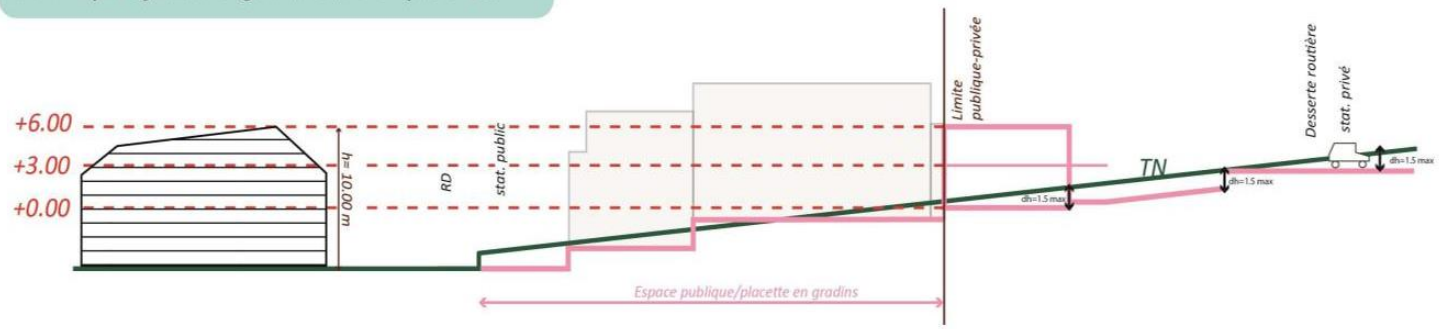


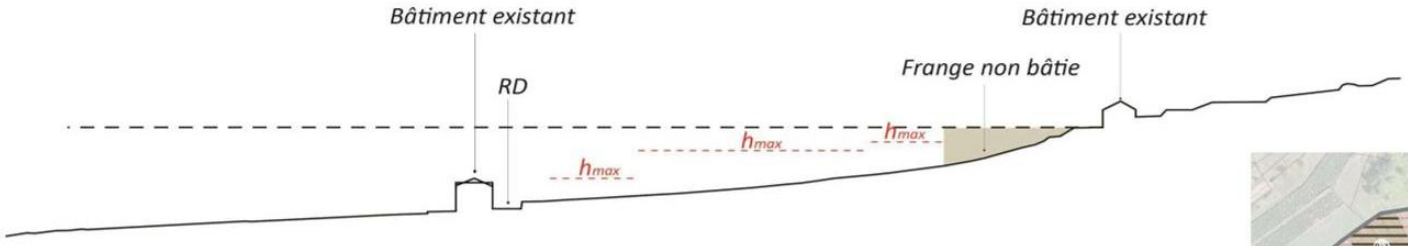
R+1
spécificité stationnement enterré



4

R+1 spécificité logements sur placette





30
OAP – CHINDRIEUX

Justifications :

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation du Chef-lieu est modifiée pour intégrer l'étude pré-opérationnelle récemment réalisée sur le secteur afin de mettre en place un projet répondant aux attentes actuelles. Il s'agit également de prendre en compte la concertation effectuée cette année avec les riverains sur ce projet. Cela se traduit notamment par des changements de hauteurs de bâtiment prévues dans l'OAP.

Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique énergie

Une nouvelle OAP thématique énergie est intégrée :

GRAND LAC
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne

Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématique / **ENERGIE**

PLUi approuvé le 21 Juin 2022
Modification simplifiée n°1 – approuvée le 25 mars 2025

Projet de modification n°1 – Version Enquête Publique – Septembre 2025

INTRODUCTION : OÙ RETROUVER LA THÉMATIQUE ÉNERGIE DANS LE PLUI ?

RAPPORT DE PRÉSENTATION
État des lieux, mise en évidence des enjeux et justificationdes choix retenus

PADD
Une agglomération qui s'engage dans les transitions écologiques et énergétiques de demain

Les OAP sont définies en cohérence avec le PADD.
Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP.

OAP THEMATIQUE ENERGIE

L'OAP Energie a pour vocation de faire face aux défis du changement climatique à travers 4 thématiques :

> **La construction neuve**, en accompagnant la mise en œuvre de la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments (RE2020) ;
> Prioriser la **rénovation des bâtiments anciens**, qui constitue une grande partie du parc ;
> Favoriser, voire exiger dans certains cas, le **recours aux énergies renouvelables et de récupération** (EnR&R) ;
> Privilégier **l'approche bioclimatique.**

Cette OAP œuvre à répondre aux objectifs définis dans le **Plan Climat Air Energie Territorial** (PCAET) et au sein de la démarche **Territoire à Energie Positive** (TEPOS). L'objectif général est de passer en 2050 à la neutralité énergétique en divisant par deux la consommation d'énergie et en couvrant les besoins restant au moyen d'énergies renouvelables locales :

- en réduisant de 22% la consommation d'énergie du territoire (et des secteurs de consommation résidentiels et tertiaires),
- en doublant sa production d'énergie renouvelable en moins de 10 ans.

OAP SECTORIELLES

Ces OAP définissent des obligations et des préconisations sur **la consommation énergétique et la production d'énergies renouvelables** sur des secteurs stratégiques d'aménagement, en plus des exigences réglementaires.

Les différentes catégories d'OAP intègrent des **objectifs de consommation d'énergie et de production d'énergies renouvelables**, basés sur les projets concrets des secteurs. L'OAP Energie s'inscrit comme un complément à destination des porteurs de projet et des usagers pour renforcer certaines thématiques non abordées dans les pièces du PLUi.

Le règlement est établi en cohérence avec le PADD.
Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec le règlement.

REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Il définit des exigences réglementaires **pour la construction neuve** en matière de **taux de production d'EnR obligatoire** pour tout projet soumis à la réglementation thermique.
Il définit des exigences réglementaires **pour la rénovation** :
> Performance énergétique à caler sur le référentiel de Grand Lac ;
> Offre une souplesse de réalisation dans le cas d'isolation thermique extérieure.

POURQUOI UNE OAP THÉMATIQUE ÉNERGIE ?

Un territoire engagé dans la transition écologique et énergétique

La transition énergétique constitue un axe structurant des politiques publiques sur le territoire de Grand Lac à travers :

> la démarche volontaire de devenir un Territoire à Énergie Positive, en rejoignant les agglomérations de Chambéry, Annecy et du Parc National Régional du Massif des Bauges. L'ensemble de ces territoires est labellisé TEPOS 2019-2021 par la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

> le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), répondant aux exigences de la Loi de Transition Énergétique du 17 août 2015, constitué d'actions à mettre en place entre 2020 à 2025 et qui positionne l'agglomération comme « coordinateur de la transition énergétique sur son territoire ».

> le SCoT Métropole Savoie, dont elle dépend, et qui fait de la transition énergétique un véritable pilier de l'aménagement du territoire.

Grand Lac souhaite faire de la transition énergétique un des axes structurants de son nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cette ambition se traduit par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique sur l'Énergie, qui vient compléter des ambitions performancielles inscrites dans le règlement du PLUi.

Urbanisme et énergie : des enjeux communs

L'aménagement du territoire, dont l'urbanisme est l'une des composantes, doit désormais répondre à l'enjeu de la transition énergétique : adaptation, diminution des consommations énergétiques, évolution du mix énergétique, réduction des émissions de gaz à effets de serre (GES)…

Le PCAET de Grand Lac met en évidence l'importance des enjeux de l'urbanisme dans les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique :

> Le secteur résidentiel est responsable de plus du tiers de la consommation énergétique du territoire (2016).

> 36 % des émissions de gaz à effet de serre sont liées au bâtiment (2015).

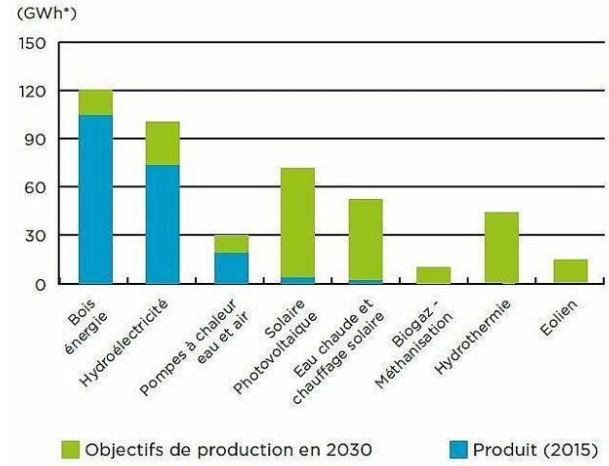
Une OAP traduisant la politique Energie de Grand Lac

Cette OAP reflète un véritable projet politique pour Grand Lac, permettant à la fois d'assurer la compatibilité avec les documents supra-communaux (SCoT, SRADDET) et d'articuler les différentes politiques sectorielles sur l'énergie portées par le territoire, afin d'uniformiser le niveau d'exigence et faciliter ainsi l'appropriation par les habitants des différentes démarches :

> Plan Climat Air Energie Territorial

> Territoire à Energie Positive

> « Je Rénove GRAND LAC »



Objectifs PCAET de Grand Lac en matière de production d'énergie

LES AXES D'ACTION DE L'OAP ÉNERGIE

L'OAP Énergie du PLUi fixe les 3 grandes orientations thématiques suivantes :

Construction neuve

- Taux de production d'énergie renouvelable obligatoire de 50% des besoins énergétiques règlementaires de la construction.

Rénovation des bâtiments anciens

- Encouragement et facilitation des rénovations thermiquespar l'extérieur.
- Application du référentiel « Je Rénove Grand Lac » pour lesrénovations.

Approche bioclimatique des projets de construction et d'aménagement

- Recommandations bioclimatiques.
- Potentiel solaire des toitures.
- Potentiel d'énergies renouvelables sur le territoire de Grand Lac
- Recommandation pour réduire la pollution lumineuse

LES PROJETS D'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR ENCOURAGÉS ET FACILITÉS

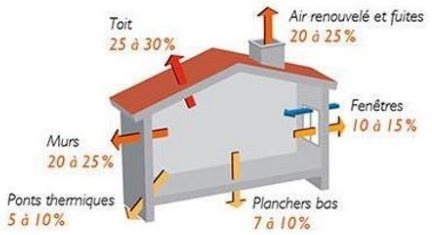
La transition énergétique sur le territoire de Grand Lac passe,au-delà des constructions neuves, par la rénovation thermique des bâtiments existants pour les porter à un niveau de performance BBC rénovation (Bâtiment Basse Consommation). Le parc de logement de l'intercommunalitéest en grande partie composé de logements anciens, souventmal isolés et consommateurs d'énergie.

La performance énergétique des logements est classée selonle barème DPE (Diagnostic de Performance Energétique) entre les lettres A et G, pour noter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Il y a un enjeu particulier à rénover en priorité les logements classés F et G, les plus consommateurs et souvent qualifiés de « passoires thermiques ».

Pour rénover de manière performante, une solution efficace et encore trop peu utilisée consiste à isoler les murs et le toitpar l'extérieur avec un double avantage : réduire fortement les ponts thermiques et ne pas diminuer la surface ou le volume habitable (contrairement à une isolation des murs par l'intérieur par exemple).

Grand Lac cherche à faciliter les projets d'isolation thermique par l'extérieur :

- En autorisant le survol et l'occupation du domaine public dans le cas de réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE). On peut ainsi élargir son mur vers l'extérieur jusqu'à 30 cm.
- En permettant les ITE y compris par dérogation aux règles de gabarit, d'alignements et de distance auxlimites (30 cm pour les murs et 50 cm pour les toitures),
- En préconisant une étude de faisabilité d'une ITE en cas de ravalement de façade.



Principales sources de déperdition énergétique

UN TAUX DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES OBLIGATOIRE DE 50% POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LES EXTENSIONS

Un potentiel en énergie renouvelables et de récupération (EnR&R) à valoriser

D'après le PCAET Grand Lac,

> La production d'énergie renouvelable représentait 200 GWh en 2015, soit 11 % de la consommation énergétique du territoire.

> La moitié de cette production est assurée par le bois-énergie, et près du tiers par les deux installations hydro-électriques de plus de 5 MW présentes sur le territoire.

L'ambition forte de Grand Lac en énergies renouvelables et de récupération inscrite dans le PLUi

Les constructions neuves ou extensions soumises à la réglementation thermique en vigueur dans les construction neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. Pour la RE2020 : besoins de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage, de mobilité des occupants interne au bâtiment, des auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation.

La règle générale de calcul du taux d'EnR

Les calculs se basent sur la réglementation thermique des bâtiments neufs en vigueur.

Formule de calcul :

Taux d'EnR&R = (C + D + E x %RCU) / (A + B) x 100

Le taux d'EnR&R doit être supérieur ***à 50%***

A : Estimation des consommations annuelles électriques (en kWh/an)

B : Estimation des consommations annuelles thermiques (en kWh/an)

C : Estimation des productions annuelles d'énergies électriques renouvelables (en kWh/an)

D : Estimation des productions annuelles d'énergies thermiques renouvelables (en kWh/an)**E** : Estimation des consommations annuelles par raccordement à un réseau de chaleur public. (en kWh/an). .

%RCU : Taux d'EnR&R du réseau de chaleur urbain (disponible à l'annexe 7 de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitain). Si le réseau n'est pas classé dans l'arrêté : %RCU = 25 %

Les énergies renouvelables mobilisables

GÉOTHERMIE

Exploitation par une pompe à chaleur (PAC) de la chaleur stockée dans le sous-sol ou l'eau souterraine pour produire de la chaleur ou du froid.

SOLAIRE

Exploitation de l'énergie thermique des capteurs solairesou photovoltaïque des rayons du soleil.

RÉCUPERATION DE CHALEUR

Récupération de l'énergie thermique existante dans les équipements collectifs ou industriels.

BOIS-ÉNERGIE

Chauffage avec les combustibles bois (bûches, boisdéchiqueté ou bois granulés) et un appareil performant.

L'APPLICATION DU RÉFÉRENTIEL « JE RÉNOVE GRAND LAC »

Le contexte du référentiel

Deux documents d'orientation et de cadrage, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le PCAET, orientent la politique communautaire de l'habitat, en particulier sur les aspectssociaux et environnementaux.

Au titre du PCAET 2020-2025, Grand Lac s'est engagé à **réduire la consommation énergétique des bâtiments d'habitation** à travers la rénovation thermique de 570 logements par an.

Le PLH 2019-2025 maintient les axes traditionnels de la politique de l'habitat, mais renforce le volet environnemental, avec une volonté de renforcer l'efficacité énergétique deslogements du parc existant, de produire des logements soucieux de l'environnement.

Un parc de logements ancien et énergivore

Les logements représentent **36%** de la consommation d'énergie du territoire. Le principal poste de dépenses pour lesbâtiments est le chauffage qui représente 70% du total.

Le parc de logements sur Grand lac est constitué de 45% de maisons individuelles et de 55% de logements collectifs. Les logements les plus énergivores ont été construits avant 1974, date de la première réglementation thermique et représentent 45% de l'ensemble du parc. Ces logements anciens exigent un programme de rénovation important pour réduire les consommations et les porter vers un standard BBC rénovation.

Une politique de rénovation ambitieuse de rénovation des logements

Pour s'inscrire dans une trajectoire de rénovation sur le moyenterme, Grand Lac a fait le choix de mettre en place une politique structurée dotée d'une méthodologie et d'aides financières.

Depuis début 2022, cela se traduit par la mise en place d'un outil d'accompagnement des habitants dans leur projet de rénovation, nommé « **Je Rénove Gand Lac** » qui intègre les aspects techniques, réglementaires et financiers.

Les aides Grand Lac sont conçues pour soutenir les projets quifavorisent une rénovation thermique ambitieuse, en privilégiant la rénovation globale par étapes. L'enjeu, en particulier pour les maisons individuelles, est de réaliser une rénovation globale en 2 voire 3 étapes maximum, sur une durée de plusieurs années, pour s'adapter aux ressources financières. L'accompagnement de « Je Rénove Grand Lac » consiste en particulier à fournir l'assistance pour bâtir ce plan de rénovation globale, en intégrant l'ensemble des contraintes techniques dès le début du projet. Cette manière de procéder est à même de garantir une rénovationperformante et de qualité.

Le niveau de performance de la rénovation thermique est enparticulier lié à l'épaisseur et à la nature des isolants mis enœuvre. La réglementation thermique dite « élément parélément » est insuffisante pour obtenir le niveau d'ambitionexigé par le PCAET. Grand Lac a donc créé son propre référentiel thermique, plus ambitieux, et auquel sont conditionnées les aides financières qu'il délivre.

RÉFÉRENTIEL THERMIQUE "JE RÉNOVE GRAND LAC"

POSTE DE TRAVAUX	NIVEAU DE PERFORMANCE MINIMUM EXIGÉ
Isolation murs	R≥ 4 m².K/W
Isolation toiture terrasse	R≥ 5 m².K/W
Isolation combles perdus	R≥ 7,5m².K/W
Isolation toiture en pente (sarking ou sous rampants)	R≥ 7,5m².K/W
Isolation plancher bas (vide sanitaire, sous-sol)	R≥ 3,5 m².K/W
Menuiseries extérieures	Bois ou PVC : Uw < 1,3 W/m².K + Sw > 0,3Aluminium : Uw < 1,7 W/m².K + Sw > 0,36
Ventilation	Ventilation simple flux type hygro A ou Bou ventilation double-flux

L'APPROCHE BIOCLIMATIQUE DES PROJETS DE CONSTRUCTION ET D'AMÉNAGEMENT

Enjeux et objectifs

Les principes du bio-climatisme dans l'organisation urbaine et dans la réalisation de bâtiments visent à maximiser les apports en énergie solaire « gratuite » tout en recherchant une amélioration du confort d'usage. Ces principes cherchent aussi à préserver les nouveaux bâtiments des chaleurs estivales pour limiter les besoins en climatisation, équipements consommateurs en énergie. L'approche bioclimatique se traduit à travers deux échelles d'approche :

> **À l'échelle du quartier** : organisation prenant en compte la topographie, les bâtiment et la végétation alentour, gestion des masques saisonniers, confort d'été, gestion alternative de l'eau pluviale à la parcelle (objectif «0 rejet»), biodiversité (CPT-coefficient de pleine terre), plantation d'arbres ;

> **À l'échelle du bâtiment** : conception architecturale, optimisation des apports solaires.

Les préconisations pour un projet d'aménagement bioclimatique :

Pour les projets urbains, de constructions neuves ou d'opérations de rénovation, il sera recherché l'application de l'ensemble des principes du bio-climatisme, dont :

Organisation du réseau viaire et découpage parcellaire

Pour une mobilisation maximale de l'ensoleillement, les façades principales seront orientées au Sud ou, éventuellement, au Sud-Est.

Lutte contre les îlots de chaleur à l'échelle du quartier

La végétalisation des espaces extérieurs (en pleine terre) et la plantation de végétaux favorisera le cycle naturel de l'eau et l'évapotranspiration : un chêne adulte absorbe et évapore 200L d'eau quotidiennement en moyenne. La végétalisation participe aussi à l'amélioration de la qualité de l'air.

Conception architecturale

L'organisation architecturale du bâtiment permet d'optimiser les apports solaires saisonniers (maximisés en hiver, limités en été). On cherchera ici à mobiliser la chaleur, mais aussi la lumière avec :

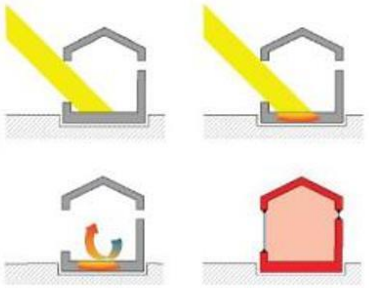
Stratégie du chaud en hiver

CAPTER

L'hiver, le maximum d'entrée solaire se fait au Sud. Aucune entrée n'est captée au Nord et très peu à l'Est et à l'Ouest. Le plan d'habitat doit être très orienté au Sud, c'est-à-dire :

- De grands vitrages au Sud avec, plutôt les pièces de vie et au Nord les pièces de service.

- Éviter les masques aux entrées solaires d'hiver (masques propres au bâtiment autant que les masques proches : arbres, autres bâtiments, etc).



STOCKER

Il faut donc prévoir une inertie intérieure par absorption suffisante pour que le captage solaire direct ait un bon rendement de récupération. Les matériaux utilisés sont souvent du dallage et du refend en maçonnerie. Concernant les murs, il est possible de mettre des murs trombes.

DISTRIBUER

Il s'agit de distribuer l'apport solaire entré par les ouvertures au Sud, soit par les mouvements d'air avec des thermosiphons naturels (ou mécaniquement forcés), ou

bien des dalles servant à stocker les apports et étant en contact avec des espaces ne recevant pas le soleil.

CONSERVER

Il s'agit ici d'éviter les pertes vers l'extérieur des apports solaires et des apports provenant des dispositifs de chauffage. Il conviendrait :

- d'avoir une bonne isolation de l'enveloppe (murs, toiture, sol) de l'habitat (isolants, double vitrage, éviter les ponts thermiques, menuiseries de qualité posées au droit de l'isolant, etc).

- D'avoir un habitat compact afin de diminuer le rapport entre les surfaces en contact avec l'extérieur et le volume intérieur.

- De ne vitrer que selon les normes de l'éclairage naturel sauf au Sud (soit près de 1/5 de la surface du plancher).

- De disposer des espaces tampons au Nord

Stratégie du froid en été

SE PROTÉGER

Il s'agit de se protéger au maximum des entrées solaires par les ouvertures, au moyen :

- de brises-soleils horizontaux au Sud (calculés).

- de brises-soleils verticaux à l'Est et à l'Ouest (calculés).

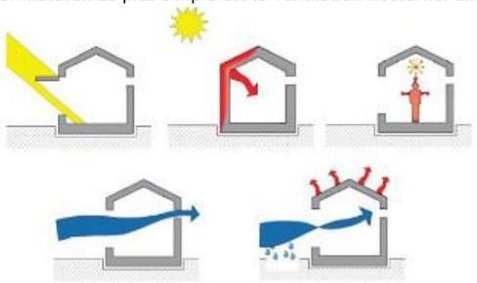
→ Ne pas réaliser d'ouverture zénithale.

ÉVITER

Il s'agit d'éviter le transfert de chaleur vers l'intérieur par les matériaux : par l'isolation des murs, par l'isolation des toitures, par la ventilation des espaces sous-toiture et par la présence de végétaux sur les murs verticaux ou par des toitures végétalisées.

DISSIPER (VENTILER)

Il s'agit de dissiper l'air chaud rentré dans l'habitat pendant la journée, ou l'air chaud produit par les activités à l'intérieur de l'habitat. L'idéal est de posséder une ventilation transversale qui traverse toute l'habitation. On peut aussi avoir une ventilation verticale et profiter d'un thermosiphon naturel. Le plus simple est la ventilation nocturne. Elle permet de rafraîchir les matériaux intérieurs ayant une forte inertie par absorption, leur permettant d'emmagasiner du frais la nuit et de le rendre la journée.



RAFRAÎCHIR

Il s'agit par un dispositif mécanique ou naturel d'apporter de la fraîcheur dans l'habitat. Il existe quelques possibilités simples, comme la présence d'eau (bassin, tissu humide, paille humide, etc), la présence de végétation, puit provençal, etc.

MINIMISER

Enfin ici, il s'agit de minimiser les activités et les usages d'équipements chauffants.

Orientation et pentes des toitures

Afin d'optimiser les apports solaires pour l'accueil d'équipement solaire (panneaux photovoltaïques, solaire thermique), l'orientation et la pente des toitures seront à adapter.

Colorimétrie

Les teintes trop sombres sont à proscrire, ainsi que celles trop claires et rayonnantes également.

LE POTENTIEL SOLAIRE DES TOITURES

Des équipements solaires variés

L'énergie solaire est avantageuse car illimitée. Elle s'intègre grâce à plusieurs équipements qui captent la chaleur et la lumière de manière dite « passive » (fenêtres) ou « active » (panneaux photovoltaïque, capteurs, etc.). Les toitures disposant d'un niveau d'ensoleillement suffisant peuvent être équipées de dispositifs captant l'énergie du soleil :

> Solaire photovoltaïque : les panneaux servent à convertir l'énergie solaire en électricité (production annuelle d'environ 1200 kWh/kWc en Savoie.

> Solaire thermique : les capteurs solaires permettent la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage. Il existe plusieurs types de systèmes thermiques : chauffe-eau solaire individuel (production annuelle de 150 à 300 kWh/m²), Système Solaire Combiné (production annuelle de 400 kWh/m²).

Dans certains cas, les panneaux et capteurs peuvent être intégrés sur les murs, les balcons, les terrasses ; ou de façon déconnectée (au sol).

L'estimation du potentiel solaire de son bien

Le cadastre solaire de Grand Lac[1] est un outil cartographique permettant d'estimer le potentiel d'ensoleillement de chaque bâtiment du territoire.

En fonction du relief environnant, des ombres portées et de l'orientation, l'installation de panneaux solaires ne sera pas pertinente en tout point de la toiture. Le cadastre solaire présente alors quelle proportion de la surface de la toiture est exploitable à travers une répartition selon trois niveaux (excellent – bon – inexploitable). Un module particulier pour les constructions neuves est disponible. Il est également possible pour les entreprises du secteur touristique (hôteliers, restaurateurs, campings) de réaliser une simulation pour une installation solaire thermique.

Lors de la pose des équipements solaires, une vérification visuelle des potentiels masques présents aux alentours du bien est nécessaire pour réaliser une pose efficace.

Intégration architecturale et paysagère

Les panneaux et capteurs solaires doivent s'intégrer au projet de manière globale et de manière réfléchie. En effet, si les matériaux et les aspects des panneaux peuvent être choisis, l'intégration des équipements doivent assurer une cohérence avec le caractère général du paysage et des constructions environnantes.

Les zones patrimoniales et de caractère doivent veiller à l'intégration visuelle des dispositifs dans l'environnement bâti et non bâti.

La position des équipements, notamment des équipements disposés sur les toitures, devront s'intégrer aussi en fonction de la pente du toit, du parallélisme des constructions et des ouvertures présentes (fenêtres, portes, etc.).

Dans le règlement du PLUi

En compatibilité avec le SCoT, le règlement écrit du PLUi prescrit une couverture solaire de minimum 50% lors de la création de bâti composé d'une toiture d'une surface d'au moins 200 m². Cette disposition s'appliquera aux bâtiments d'activités et aux bâtiments publics pour les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement et sauf pour les tunnels et les serres,
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics

En compatibilité avec le SCoT, doter les espaces et ouvrages de stationnement d'au moins 50% de couverture solaire sur les parkings de plus de 40 places en surface (proportion à adapter pour les stationnements en ouvrage)

[1] *https://grand-lac.cadastre-solaire.fr*

LE POTENTIEL D'ENERGIE RENOUVELABLE SUR LE TERRITOIRE DE GRAND LAC

Sur le territoire de Grand Lac, la production d'énergie renouvelable locale constitue un des objectifs majeurs du **Plan Climat.** En 2023, c'est 262 GWh d'énergie renouvelable qui étaient produits sur le territoire, principalement liés à la biomasse (bois et autres sources solides) pour 99,5 GWh et à la production hydroélectrique, à hauteur de 102,7 GWh.

L'importation d'énergie (notamment pétrole, gaz et électricité) répond aux principaux besoins énergétiques du territoire (transports, résidentiel et tertiaire). La production locale d'énergie ne représente en effet qu'une partie mineure de l'énergie consommée (14,6% en 2023).

Les produits pétroliers constituent la principale (47%) source d'énergie consommée sur le territoire, répondant à la forte demande de deux secteurs majeurs : le transport routier et l'habitat résidentiel.

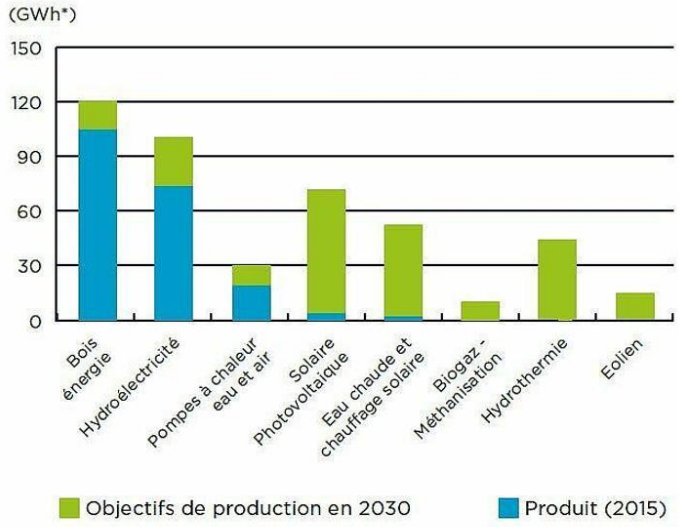
Le **chauffage** représente le principal usage de la consommation d'énergie (29%) bien plus significatif que d'autres usages alimentés à base d'électricité, comme par exemple l'éclairage public. **Les efforts de production d'énergies renouvelables doivent donc être concentrés sur le chauffage pour les secteurs résidentiels et tertiaires.**

Pourquoi diversifier les sources d'énergie ?

La diversification des sources d'énergie permet de réduire les risques et les coûts liés à l'utilisation d'une source unique, mais elle favorise également un système plus robuste et durable. De plus, certaines sources d'énergie renouvelable étant intermittentes (leur disponibilité varie dans le temps), la diversification des sources d'énergie permet de lisser cette production. Par exemple, les installations solaires photovoltaïques produiront plutôt en été, alors qu'une petite centrale hydro-électrique produira plutôt en hiver.

Ci-dessous, on retrouve les productions d'énergies renouvelables sur Grand Lac (état des lieux en 2015) et les objectifs du PCAET à 2030 au regard de cette production :

Des sources d'énergie renouvelable exploitables sur le territoire :



Géothermie/Hydrothermie:

La géothermie de surface concerne l'exploitation de la chaleur contenue dans le sous-sol, jusqu'à 200 m. À ces profondeurs, la température est relativement stable, autour d'une dizaine de degrés Celsius. Par l'intermédiaire d'une pompe à chaleur, il est facile de valoriser l'énergie thermique du sous-sol, autant en hiver qu'en été, afin de chauffer ou de refroidir un bâtiment.

Les données régionales disponibles sur le portail geothermie.fr permettent d'avoir une première idée du potentiel. Le dimensionnement est à faire dans les règles de l'arts par des maitres d'œuvre et entreprises compétentes en la matière.

Bois Energie :

Une chaufferie bois est une installation permettant de produire de la chaleur à partir d'un combustible bois.

Le bois utilisé est généralement un coproduit de l'exploitation de bois valorisé en bois d'œuvre (utilisé dans le BTP par exemple) :

- Les plaquettes forestières et assimilées (combustibles obtenus par broyage ou déchiquetage de tout ou partie de végétaux ligneux issus de peuplements forestiers, de plantations ou de haies, n'ayant subi aucune transformation) ;
- Les connexes et sous-produits de l'industrie de première transformation (écorces, sciures, copeaux, plaquettes et broyats) ;
- Les bois en fin de vie et bois déchets (bois d'emballage, ameublement en fin de vie, etc.) ;
- Les granulés bois produits à partir de matières premières sèches et broyées, et issus de matières ligneuses ou de bois usagés.

La chaleur produite permet de répondre aux besoins de chauffage de bâtiments (chaufferie associée ou non à un réseau de chaleur) ou à des process industriels (eau chaude, vapeur, air chaud). Dans le secteur collectif/tertiaire, ce développement du bois énergie passe par le développement de réseaux de chaleur. Ces derniers sont en effet indispensables pour mobiliser massivement des gisements locaux d'énergie renouvelable et de récupération qui ne seraient pas distribuables autrement. Dans l'industrie, l'enjeu est le remplacement de chaudières alimentées en énergies fossiles par des chaudières biomasse.

La filière bois énergie contribue à l'économie locale, notamment au travers de l'exploitation forestière, du transport des matières et de l'exploitation des installations.

Un réseau de chaleur alimenté par du bois énergie permet de fournir une chaleur « bon marché » notamment pour des logements sociaux, de renforcer la solidarité inter-quartier et de lutter contre la précarité énergétique.

(résidus, ou déchets « digérés » après méthanisation des déchets organiques). Ces derniers peuvent être utilisés comme fertilisants en remplacement d'engrais minéraux.

➔ QUI CONTACTER POUR UN CONSEIL SUR MON PROJET ET SUR LES SUBVENTIONS ASSOCIÉES ?

ASDER (Service local de l'énergie)
Accompagnement des particuliers et des collectivités pour les projets de rénovation énergétique et production d'énergie renouvelable.

EAU ET SOLEIL DU LAC
Centrale citoyenne d'énergie renouvelable sur le territoire de Grand Lac. Société locale à gouvernance citoyenne qui porte un projet en faveur de la transition énergétique. Les habitants d'un territoire participent ainsi au montage du projet, à son financement par l'actionnariat, ainsi qu'à la prise de décisions.

NB : Pour contacter directement un installateur, vous pouvez consulter les sites internet de Qualit'ENR, Qualibat ou Qualifelec. Ces organismes de certification évaluent et agréent des installateurs sur toute la France. Il s'agit des seuls organismes à attribuer la certification « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE), qui est reconnue par l'Etat et est souvent exigée pour obtenir des aides financières

Pour les entreprises :

CCI (Chambre de commerce et d'industrie)
Diagnostic carbone simplifié, visite énergie, accompagnement de projet.

CMA (Chambre des métiers et de l'artisanat) :
Diagnostic et accompagnement : gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets, accompagnement des projets photovoltaïques.

SDES (Syndicat d'Energie de la Savoie)
Accompagnement des professionnels publics et privés dans le cadre du contrat chaleur Renouvelable.

PRÉCONISATIONS CONTRE LA POLLUTION LUMINEUSE

Des préconisations à l'échelle nationale

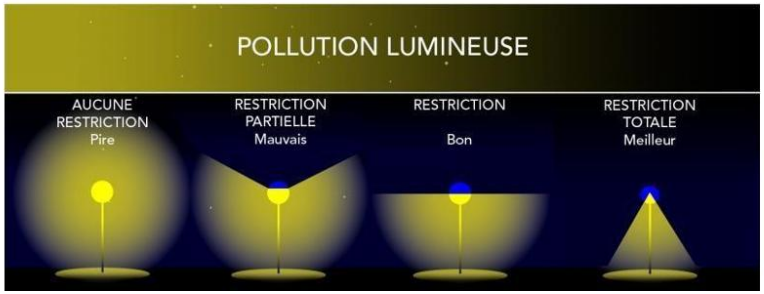
En décembre 2017, la réglementation nationale s'est accordée sur la volonté de réduire la pollution lumineuse. Elle se définit comme la présence d'un éclairage nocturne gênant pour les écosystèmes animaux, végétaux voire humains. Les conséquences de cette pollution sont un dérèglement du cycle de vie de la faune et de la flore, et peut dans certains cas altérer la santé humaine. La réglementation nationale impose la lutte contre cette pollution lumineuse notamment dans des espaces protégés au titre environnemental ou au titre de la biodiversité locale.

La lutte contre la pollution lumineuse par Grand Lac

En se basant sur le Guide 2021 des préconisations pour un éclairage de qualité du PNR des Bauges, plusieurs mesures ont été mises en place pour lutter contre la pollution lumineuse. Ces mesures se basent sur plusieurs critères principaux, comme la couleur de la lumière, la direction du système d'éclairage ou le contrôle du temps d'éclairage.

- Les éclairages extérieurs sont déconseillés, sauf éclairage des cheminements, voiries, domaine public, et sous condition d'une température de couleur inférieure à 3000°K et d'un éclairement moyen maximum de 20lm/m2.

- Pour les mises en lumière du patrimoine et des monuments, il est conseillé de disposer d'un éclairage avec extinction automatique au moins entre 1 h 00 du matin et le lever du soleil, avec une température d'éclairage de 3000°K maximum et un système d'éclairage dirigé du haut vers le bas uniquement (ULR=0%).



Justifications :

Le PLUi de Chautagne ne contient que peu de prescriptions relatives à l'énergie.

Or, depuis l'approbation en 2022, le contexte national a fortement évolué : l'enjeu de sobriété s'est encore accru et le cadre législatif a évolué en faveur du développement des EnR :

- Le SCoT révisé et approuvé en 2020 fixe de nouveaux objectifs : stationnement et énergie ; toiture et énergie ; part des ENR…
- Le corpus règlementaire renforce également les obligations ou introduit de nouveaux dispositifs favorables à leur recours : loi ELAN, Loi Climat & Résilience
- Grand Lac a adopté son PCAET en 2020 : il fixe plusieurs actions qui peuvent prendre corps dans le PLUi.

Le contexte actuel met si besoin était en évidence la nécessité d'une action en faveur du recours aux ENR mais également vers l'économie d'énergie et donc vers la rénovation. C'est dans ce cadre que le PLUi de l'ex-CALB s'est engagé en 2023 dans la rédaction d'une OAP Thématique Energie. Fort de cette expérience, il est proposé d'inclure le même document dans le PLUi de l'Albanais, puis dans le PLUi de Chautagne ajusté de quelques corrections.

La modification propose des évolutions portées par deux documents :

- Le règlement qui accueille de nouvelles prescriptions relatives aux performances énergétiques, à l'isolation ou la rénovation (voir modifications du règlement écrit p125)

- Une nouvelle OAP Thématique qui vient accompagner ces prescriptions, les illustrer et proposer en complément des recommandations relatives au bio climatisme ou la performance énergétique.

3.Exposé

A. Le document en vigueur

Le PLUI de Chautagne approuvé en juin 2022, a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 25 mars 2025. Elle avait pour objectif de corriger des erreurs matérielles (dans le rapport de présentation, dans une OAP, dans le règlement graphique de la commune de Chindrieux et dans le règlement écrit concernant la définition de « petit volume »).

B. Compatibilité avec le PADD

Le PADD du PLUI de Chautagne s'articule autour de plusieurs axes :

AXE 1 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR, LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES MILIEUX NATURELS, SOCLE DE L'IDENTITE CHAUTAGNARDE

OBJECTIF 1 : PRÉSERVER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE GARANT DE L'IDENTITÉ DE LA CHAUTAGNE

OBJECTIF 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LES MILIEUX NATURELS ET FORESTIERS STRUCTURANTS

OBJECTIF 3 : GARANTIR LA PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU ET METTRE EN ADÉQUATION LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT AVEC LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS ET PROJETÉS

OBJECTIF 4 : PRÉSERVER LA RICHESSE NATURELLE ET PAYSAGÈRE PAR UNE MEILLEURE GESTION DES ESPACES

- Cette modification n°1 s'intègre dans cet axe sans effectuer de modifications susceptibles d'avoir des incidences sur le paysage et le patrimoine identitaire de Chautagne. Les caractéristiques architecturales de la Chautagne sont prises en compte pour une meilleurs intégration et une meilleure préservation des villages. Les éléments qui ont un rôle touristique sont intégrés à la valorisation du territoire (le bâti ancien, accompagnement du tourisme vert).
- Cette modification va dans le sens de la préservation la valorisation des milieux naturels structurants. Aucune évolution ne revoit les objectifs de population ou bien de destination qui serait susceptible d'avoir un impact sur la ressource en eau par rapport au PLUI initialement approuvé.

AXE 2 : CONSOLIDER LE POIDS ECONOMIQUE DU TERRITOIRE DE CHAUTAGNE EN COMBINANT NATURE, TOURISME ET ECONOMIE

OBJECTIF 5 : ADAPTER L'OFFRE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE EN TRAVAILLANT SUR LE PARCOURS RÉSIDENTIELS DES ENTREPRISES

OBJECTIF 6 : DÉVELOPPER LES CAPACITÉS PRODUCTIVES DE CHAUTAGNE EN LIEN AVEC LES RESSOURCES TERRITORIALES

OBJECTIF 7 : MAINTENIR LE COMMERCE DE PROXIMITÉ POUR CONTENIR L'ÉVASION COMMERCIALE

OBJECTIF 8 : CONFORTER L'IDENTITÉ CHAUTAGNE DANS LE PROJET DE LA DESTINATION TOURISTIQUE « AIX LES BAINS RIVIERA DES ALPES »

- Cette modification a pour objectif de faciliter l'installation et l'évolution du tissu des entreprises en faisant évoluer et en adaptant aux besoins les règles des différentes zones Ue existantes.
- Cette modification maintient la fonctionnalité des espaces et notamment des espaces agricoles et forestiers sans effectuer d'évolution.
- Les mobilités douces sont confirmées dans le cadre des évolutions des OAP. Aucune n'est supprimée, les projets de liaisons d'adaptent à l'évolution des OAP modifiées.
- La fréquentation touristique n'est pas limitée.

AXE 3 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ ET COHERENT D'UN TERRITOIRE INTERCONNECTÉ

OBJECTIF 9 : CONFORTER LE PÔLE DE VIE DE CHAUTAGNE PAR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS 15

OBJECTIF 10 : RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES POPULATIONS ACTUELLES ET FUTURES PAR LA CRÉATION ET LA REQUALIFICATION DE LOGEMENTS QUALITATIFS ET DIVERSIFIÉS

OBJECTIF 11 : FAVORISER LE VIVRE ENSEMBLE ET LA COHÉSION SOCIALE

OBJECTIF 12 : FAVORISER L'INTERCONNEXION INTERNE, EXTERNE ET L'INTERMODALITÉ À PARTIR DES AXES ROUTES, FER ET EAU

OBJECTIF 13 : LIMITER LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ET DÉVELOPPER LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES.

- Cette modification, en modifiant les secteurs d'habitat, ne limite pas et ne réduit pas la capacité d'accueil de la Chautagne. Les zones d'urbanisation futures ne voient pas leur nombre de logements réduits.
- Pour répondre à la mixité sociale, les logements locatifs sociaux sont élargis à la zone UQ et 2STECAL sont créés pour l'accueil et l'hébergement dans le cadre de la protection de l'enfance.

- Une zone spécifique est créée pour mettre en œuvre la production d'énergies renouvelables.
- Les pôles de vies ne sont pas remis en question.
- Les nouveaux logements conservent leur diversité par une typologie variée maintenue.

C. Récapitulatif des surfaces (en ha) par zone du PLUi

Zone	Zone (ensemble)	Avant modification		Après modification		Différence		
Ua1	U	56,5012	378,9575	56,63	379,86	0,13	0,90	0%
Ua2		20,8841		20,92		0,04		0%
Ub1		88,9157		89,07		0,16		0%
Ub1l		3,2606		3,27		0,01		0%
Ub2		43,2351		43,51		0,28		1%
Ud		70,1187		70,24		0,12		0%
Udl		9,7081		9,73		0,02		0%
Ue		10,8533		15,70		4,85		45%
Uea		3,2249		3,23		0,01		0%
Uei		32,0444		32,10		0,06		0%
Uey		9,5015		9,52		0,02		0%
Uez		4,822		0,00		-4,82		-100%
Uq		17,183		17,21		0,03		0%
Ut		8,7049		8,72		0,02		0%
N	N	6058,1492	6924,7957	6067,51	6937,60	9,36	12,81	0%
Nc1		3,475		3,48		0,01		0%
Nc2		5,9288		5,94		0,01		0%
Nj		29,8608		29,97		0,11		0%
Nl		2,3687		2,37		0,00		0%
Nlq		6,0457		6,06		0,01		0%
Nlt		12,3455		12,37		0,02		0%
Np		806,622		808,06		1,44		0%
Npv		0		1,25		1,25		
Nu		0		0,59		0,59		
A	A	1421,4338	2217,5117	1423,35	2220,8869	1,92	3,3752	0%
Ac1		0,6636		0,66		0,00		0%
Ac2		0,2134		0,21		0,00		0%
As		795,2009		796,65		1,45		0%
1AU	AU	19,8648	21,5435	19,56	21,237	-0,31	-0,3065	-2%
2AU		1,6787		1,68		0,00		0%
TOTAL		**9542,8084**	**9542,8084**	**9559,58**	**9559,58**	16,77	**16,77**	

Toutes les surfaces présentées ci-contre sont en hectares.

Le calcul a été produit à partir de la version du PLUi actuellement en vigueur pour les chiffres « avant modification » (Version modification simplifiée n°1, approuvée le 25 mars 2025).

Il est à noter que le cadastre ayant été mis à jour entre les deux versions du PLUi présenté, toutes les zones se sont étendues de +/- 0.5%. Le PLUi s'est « étendu » de 0.13% sur toute sa surface, soit les 16,77ha présentés en total.

Les différences significatives engendrées par la présente modification sont donc en vert et rouge, excepté pour les zones Np et N qui n'ont pas subi de modification, mais dont la grande étendue créée une grande surface gagnée dans l'absolu suite à cette mise à jour du cadastre .

4.Prise en compte des documents supra-communaux

A. Compatibilité avec le SCOT

Cette modification a pour objectifs de faire des ajustements ponctuels du règlement écrit afin de faciliter l'instruction ou la compréhension des règles sur les destinations, les hauteurs, l'aspect extérieur, le stationnement et les mouvements de sols.

Le principal objet de compatibilité avec le SCoT est l'ajout de règles relatives à la production d'énergies renouvelables (voir p125, modification du règlement écrit), reprenant les orientations du DOO du SCoT.

L'évolution du règlement graphique a des objectifs variés concernant la prise en compte du contexte local, de faciliter les accès, d'assurer la mixité fonctionnelle du territoire…

L'évolution des orientations d'aménagement et de programmation permet de faciliter la réalisation de certaines zones, de prendre en compte des éléments environnementaux, préciser les fonctions touristiques d'OAP touristique

Ces évolutions sont en adéquation avec les orientations du SCOT notamment :

- « révéler le paysage comme élément structurant du territoire » : le patrimoine bâti est préservé ainsi que la préservation des formes urbaines traditionnels. En effet, l'évolution réglementaire permet de gérer l'évolution du bâti existant, de maintenir la silhouette des hameaux, de prendre en compte les pentes du territoire tout en encadrant et limitant l'impact sur le grand paysage.
- « favoriser le développement et la diversification des fonctions touristiques et de loisirs » : l'évolution de l'OAP touristique de Serrières en Chautagne et Chanaz permet d'adapter l'OAP aux projets communaux.
- « préserver et mettre en valeur la biodiversité pour le bénéfice de tous » : des éléments participants à la valorisation et la préservation environnementale du territoire sont intégrés dans les OAP et la faune est prise en compte dans le paragraphe des clôtures des zones A et N pour faciliter leurs déplacements.
- « préserver la ressource du lac du Bourget en application de la loi littoral » : des éléments sont intégrés dans le paragraphe sur la loi littoral afin que le règlement écrit prenne en compte les espaces proches du rivage.
- « vers un territoire énergétiquement plus autonome » : l'OAP énergie intégrée permettra d'améliorer la connaissance et sensibiliser aux concepts liés aux économies d'énergies. Le STECAL Npv permettra la mise en œuvre d'ombrières photovoltaïques sur un parking existant.

Cette modification reste compatible avec les orientations cartographiques : les espace agricoles, viticoles ou naturels ne sont pas réduits ou remis en cause. Les espaces paysagers et d'intérêt écologiques sont maintenus.

➢ La présente modification n'a pas d'incidence sur les orientations du SCOT. Aucune évolution n'est d'ordre à remettre en cause la structure fonctionnelle du territoire, à augmenter l'étalement urbain et la qualité urbaine et le paysage, ou à limiter l'avancement dans la prise en compte de l'évolution climatique et des économies d'énergie.

B. Compatibilité avec le SDAGE Rhône Méditerranée Corse

La France est organisée en six grands bassins versants qui ont été approuvés par les préfets coordonnateurs. Le Département de la Savoie fait partie du bassin Rhône-Méditerranée-Corse (RMC) dont le SDAGE a été adopté pour la période 2022/2027. Tous les travaux et aménagements envisagés devront respecter ce SDAGE, que l'on peut résumer à travers les orientations suivantes :

1. Lutter contre les déficits en eau, dans un contexte de changement climatique,

2. Garantir des eaux de qualité préservant la santé humaine,

3. Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses,

4. Restaurer les cours d'eau et réduire le risque d'inondation,

5.Préserver les milieux aquatiques, humides et la biodiversité,

6. Préserver le littoral méditerranéen,

7.Développer la concertation avec tous les acteurs et renforcer la gouvernance locale de l'eau,

8. Renforcer la cohérence de l'aménagement du territoire avec les objectifs de gestion de l'eau,

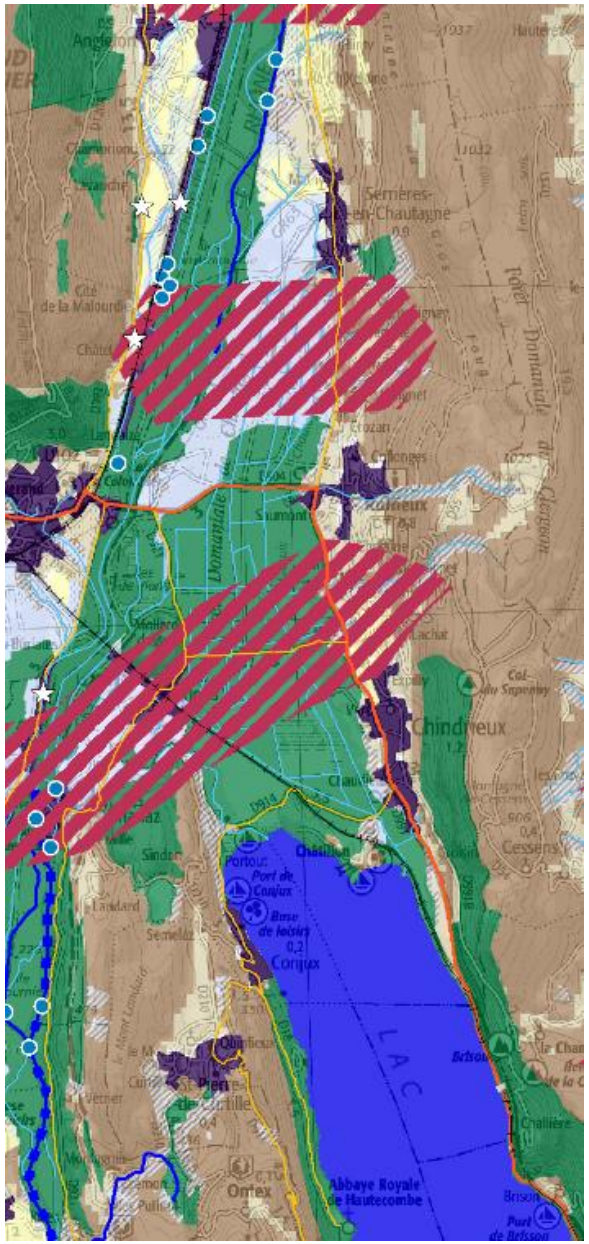
- La présente modification n'a pas d'incidences sur ces orientations. Aucune évolution n'est d'ordre à réduire la ressource en eau, à réduire la qualité de l'eau, à augmenter les pollutions, à augmenter les risques d'inondation ou à endommager les milieux aquatiques et humides ; elle est donc compatible avec ce document.

C. Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le SRCE dispose d'un plan d'actions avec les orientations et les objectifs suivants :

- Orientation 1. Prendre en compte la Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et dans les projets d'aménagement
- Orientation 2. Améliorer la transparence des infrastructures et ouvrages vis-à-vis de la Trame verte et bleue
- Orientation 3. Préserver et améliorer la perméabilité des espaces agricoles et forestiers
- Orientation 4. Accompagner la mise en œuvre du SRCE
- Orientation 5. Améliorer la connaissance
- Orientation 6. Mettre en synergie et favoriser la cohérence des politiques publiques
- Orientation 7. Conforter et faire émerger des territoires de projets en faveur de la Trame verte et bleue.

Extrait de la carte des composantes de la trame verte et bleue :



Réservoirs de biodiversité :

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Corridors d'importance régionale :

Fuseaux	Axes	Objectif associé :
		- à préserver
		- à remettre en bon état

La Trame bleue :

Cours d'eau et tronçons de cours d'eau d'intérêt écologique reconnu pour la Trame bleue

- Objectif associé : à préserver
- Objectif associé : à remettre en bon état

Grands lacs naturels

- Objectif associé : à remettre en bon état
  Lac Léman, Le bourget du Lac, Aiguebellette, Lac de Paladru
- Objectif associé : à préserver
  Lac d'Annecy

Espaces de mobilité et espaces de bon fonctionnement des cours d'eau

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Zones humides - Inventaires départementaux

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état
Pour le département de la Loire, seules les zones humides du bassin Rhône-Méditerranée sont représentées

- L'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à avoir des incidences sur la trame verte et bleu ou aller à l'encontre de la remise en état du corridor d'intérêt régional. Les évolutions ne sont pas de nature à augmenter les projets ou l'urbanisation qui seraient susceptibles de dénaturer les milieux naturels. Cette modification reste dans le cadre établi dans le PLUI initial.

5.Démarche règlementaire

A. Cadrage règlementaire

La procédure de modification du PLUi de Chautagne est définie par les articles L.153-36 et suivants 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 L131-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le projet de modification doit s'inscrire dans les orientations du PADD en vigueur.

Au vu des éléments présentés ci-avant, la procédure de modification est la procédure appropriée pour mener à bien l'évolution souhaitée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Albanais Savoyard.

Aussi, les évolutions envisagées s'inscrivent dans ce cadre et ne remettent pas en cause les orientations du PADD en vigueur.

B. Déroulé de la procédure de modification

Lancement de la procédure

La procédure de modification a été engagée par délibération en date du 28 janvier 2025. Celle-ci a précisé les objectifs poursuivis, décidé la réalisation d'une évaluation environnementale et fixé les modalités de concertation de la procédure de modification n°1 du PLUi de Chautagne. L'engagement de la procédure a également été pris par arrêté du Président de Grand Lac en date du 28 janvier 2025.

En application des articles L. 103-2, L. 103-3 et L.103-6 du Code de l'Urbanisme et dans la mesure où la présente procédure intègre une évaluation environnementale, une concertation préalable à la modification du PLUi est obligatoire.

Cette concertation s'est tenue du 25 février 2025 au 11 avril 2025 inclus. Les modalités de concertation préalable suivantes ont été mises en oeuvre, conformément à la délibération du 28 janvier 2025 les définissant :

Supports d'information du public :

- La délibération du 28 janvier 2025 a été affichée pendant une durée d'un mois minimum au siège de Grand Lac et sur son site internet, https://grand-lac.fr, ainsi que dans les 8 mairies concernées par le PLUi et au Relais Grand Lac de Ruffieux.

- Le public a été informé de la tenue de la concertation préalable par voie de presse. Un avis précisant les lieux et horaires où le public pouvait consulter le dossier de concertation a été publié dans le Dauphiné Libéré du 10 février 2025.

- Le dossier de concertation, contenant les délibérations et la notice provisoire, a été mis à disposition du public au format papier à l'accueil du siège de Grand Lac, 1500 boulevard Lepic – 73100 Aix les Bains, ainsi que dans les 8 mairies concernées par le PLUi, et au Relais Grand Lac de Ruffieux, jusqu'à la fin de la concertation. Il était également disponible en version numérique sur le site internet dédié.

- Les informations transmises à la population se sont efforcées d'être les plus complètes possibles, afin de permettre à chacun d'émettre des remarques et observations par les moyens définis dans les modalités de concertation, exposées ci-après.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Un registre spécifique destiné aux observations du public, au format papier, a été mis à disposition au siège de Grand Lac ainsi que dans les 8 mairies concernées par le PLUi et au Relais Grand Lac de Ruffieux.

- Un registre numérique dédié à été mis à disposition du public sur le site : https://www.registre-dematerialise.fr/5916/

- Toute personne intéressée pouvait également faire parvenir ses observations par courrier papier à l'attention de M. le Président (Grand Lac – Service urbanisme planification – 1500 boulevard Lepic – CS 20606 – 73100 Aix les Bains), ainsi que par mail à : urbanisme-planification@grand-lac.fr

Ainsi, les modalités de la concertation prévues ont bien été mises en œuvre et respectées

Par délibération, le Conseil Communautaire en a tiré le bilan en date du 29 avril 2025

.

Notification aux Personnes Publiques Associées

Le projet de modification sera notifié pour avis aux personnes mentionnées aux articles L. 132-7, L. 132-9, L. 153-40 et R. 153-6 du Code de l'urbanisme ainsi que l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime.

De plus, Grand Lac saisira la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le projet sera également transmis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Enquête publique

L'enquête publique se déroulera conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier d'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme intercommunal de Chautagne seront tenues à disposition du public pour consultation.

Adoption du projet

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification sera amendé des éventuelles remarques issues de la prise en compte des avis des personnes publiques associées, personnes publiques consultées, des communes, des commissions et de la commission d'enquête avant d'être approuvé par délibération du Conseil communautaire.

Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code de l'urbanisme

Article L153-41 :

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

Article L. 123-1, L. 123-2 ;

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

Articles R. 123-1 à R. 123-24 (inclus).

C. Glossaire

AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

ABF : Architecte des Bâtiments de France

CDNPS : Commission Départementale de la nature des sites et des paysages

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

CBS : Coefficient de Biotope par Surface

CPT : Coefficient de Pleine terre

CGLE : Chambéry Grand Lac Économie

CU : Code de l'Urbanisme

DP : Déclaration Préalable

EBC : Espaces Boisés Classés

ER : Emplacement Réservé

ERP : Établissement Recevant du Public

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Loi SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PAE : Parc d'Activités Économiques

PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

PC : Permis de Construire

PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial

PIZ : Plan d'indexation en Zone

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLH : Programme Local de l'Habitat

PNR : Parc Naturel Régional

PPA : Personnes Publiques Associées

PPRi : Plan de Prévention des Risques Inondation

PUP : Projet Urbain Partenarial

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SP : Surface de Plancher

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

TA : Taxe d'Aménagement

TAM : Taxe d'Aménagement Majorée

TN : Terrain Naturel

TVB : Trame Verte et Bleue

UTN : Unité Touristique Nouvelle

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

ZAE : Zone d'Activité Économique