

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Adapatation du PLUi (procédures de révision allégée, de modification de droit commun et de modification simplifiée)

Mai 2019



LES PROCEDURES

LES MODALITES DE LA CONCERTATION

LE CALENDRIER

L'OBJET DES PROCEDURES

- > LES POINTS RELEVANT DE LA REVISION ALLEE
- > LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION
- > LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

LE BILAN DES SURFACES

1

QUELQUES RAPPELS

Rapport de présentation

explique les choix effectués en s'appuyant sur les enjeux identifiés dans le diagnostic

Justifie



PADD

Projet d'aménagement et de Développement Durables : il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la CC des Sources du Lac d'Annecy

Cohérence



Cohérence



Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

précise les conditions d'aménagement de certains secteurs

Règlement et Documents Graphiques

définit les règles générales d'urbanisation

Compatible

+ annexes

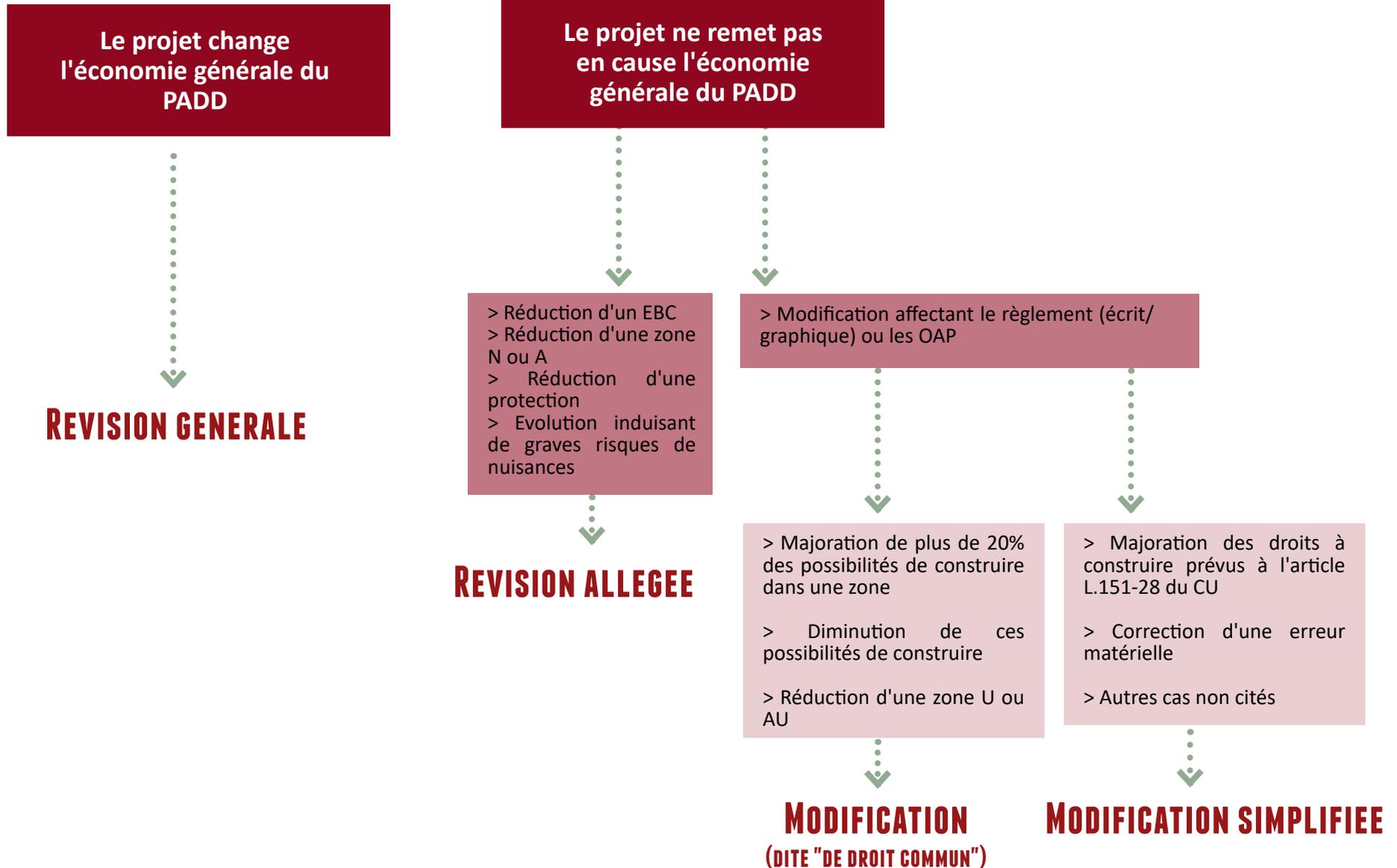
Conforme



Permis de construire et déclaration de travaux

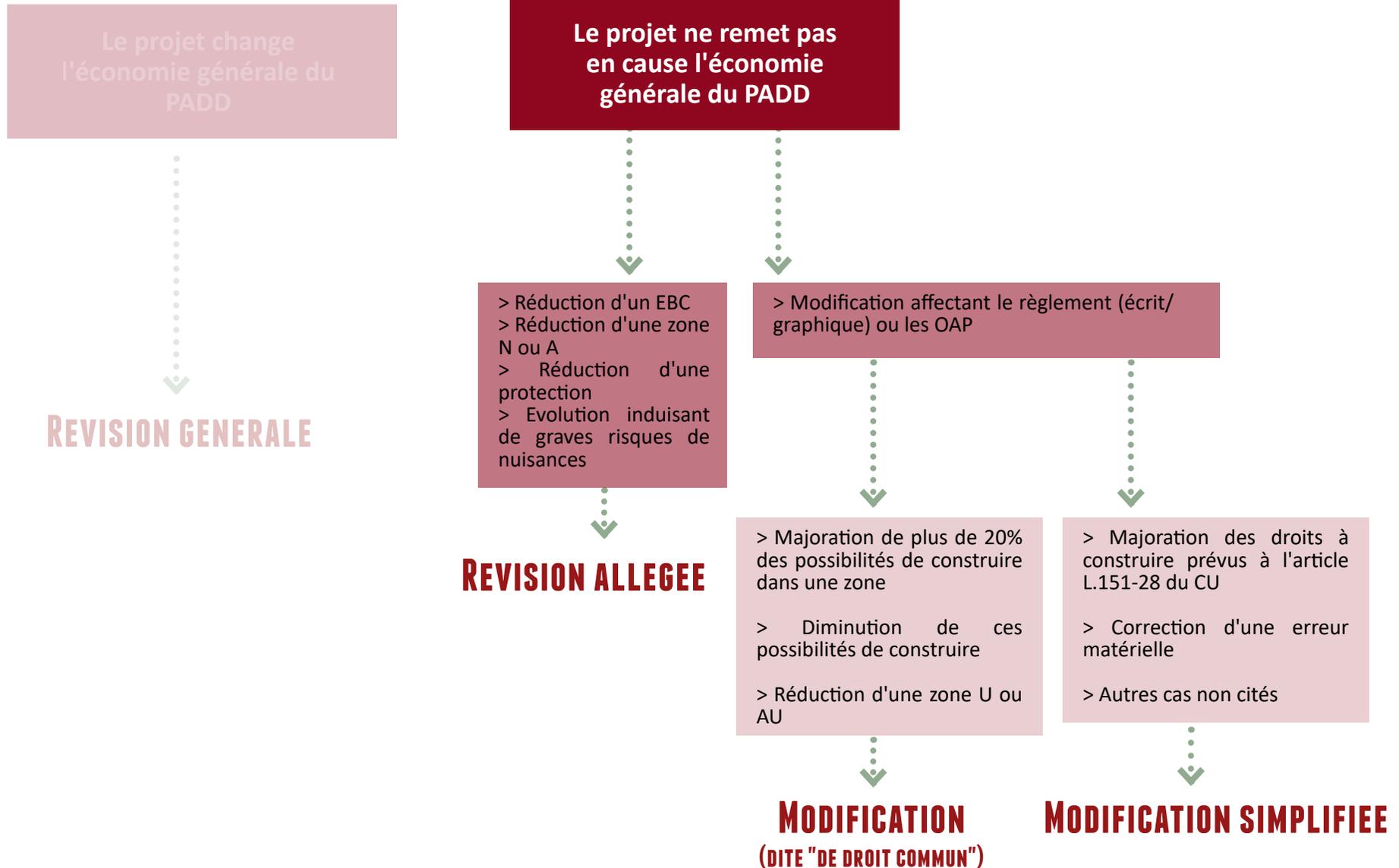
2

REVISION ? MODIFICATION ? REVISION ALLEGEE ?



2

REVISION ? MODIFICATION ? REVISION ALLEGEE ?



3 LES ETAPES DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE (1/2)

MESURES DE PUBLICITE

Affichage en CdC
Mention dans un journal
Publication au recueil des AA

PROCEDURE

Engagement de la procédure
et définition des modalités de
concertation

Constitution du dossier

Arrêt du projet et bilan de la
concertation

Transmission du projet aux PPA et
- à l'Autorité Environnementale
(le cas échéant)
- la CDPENAF

Examen conjoint avec les
PPA

Saisine du Tribunal Adminis-
tratif pour nomination du
commissaire enquêteur

SAISINE EXTERNE

Notification de la délibération aux PPA

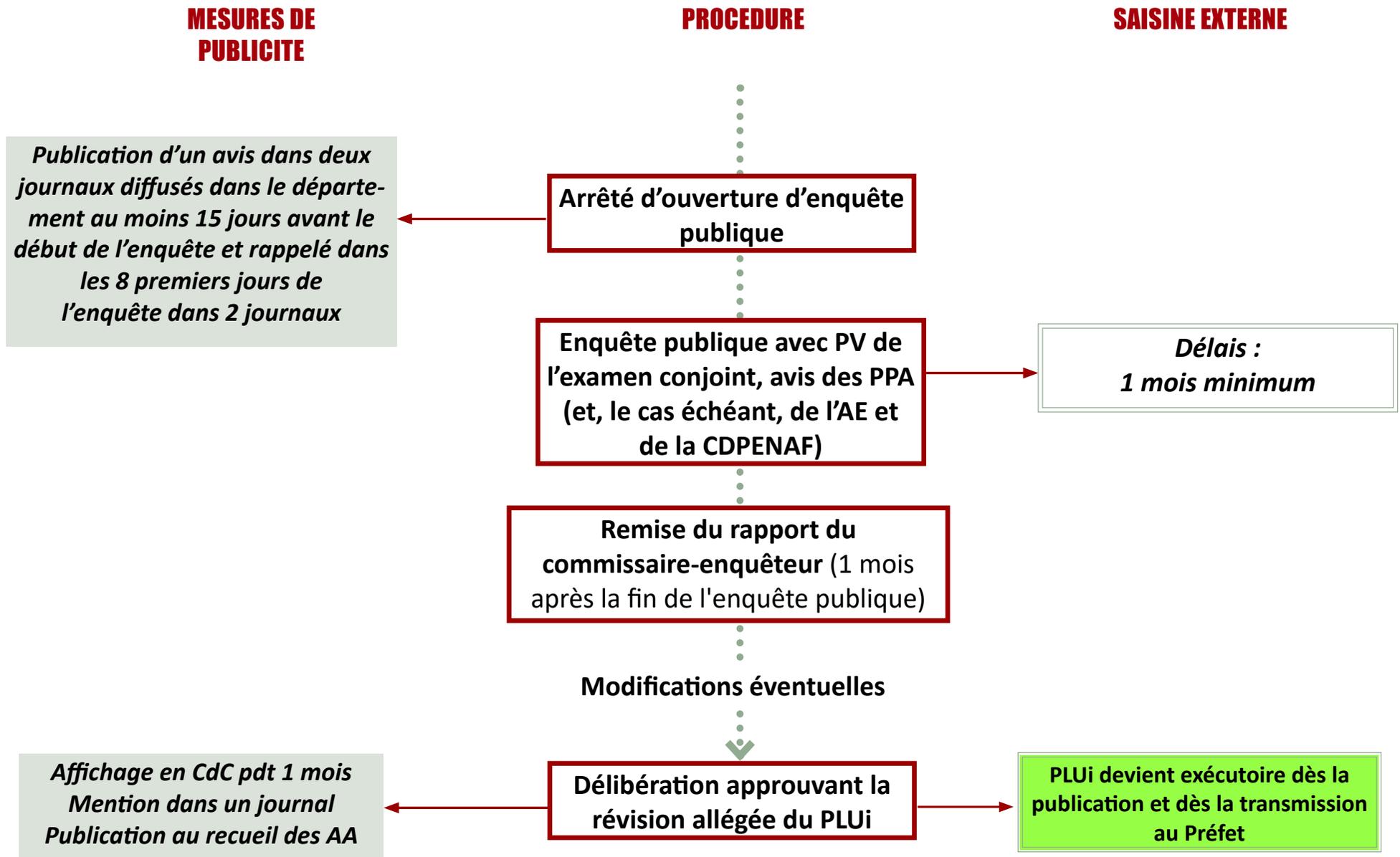
*Saisine de l'Autorité Environnementale
(envoi du dossier d'examen au cas par cas)*

Délais :
- 3 mois pour l'AE
- 3 mois pour la CDPENAF (avis simple)

Délais : prévoir 1 mois
(le compte-rendu détaillé
de la réunion d'examen conjoint vaut avis
des PPA)

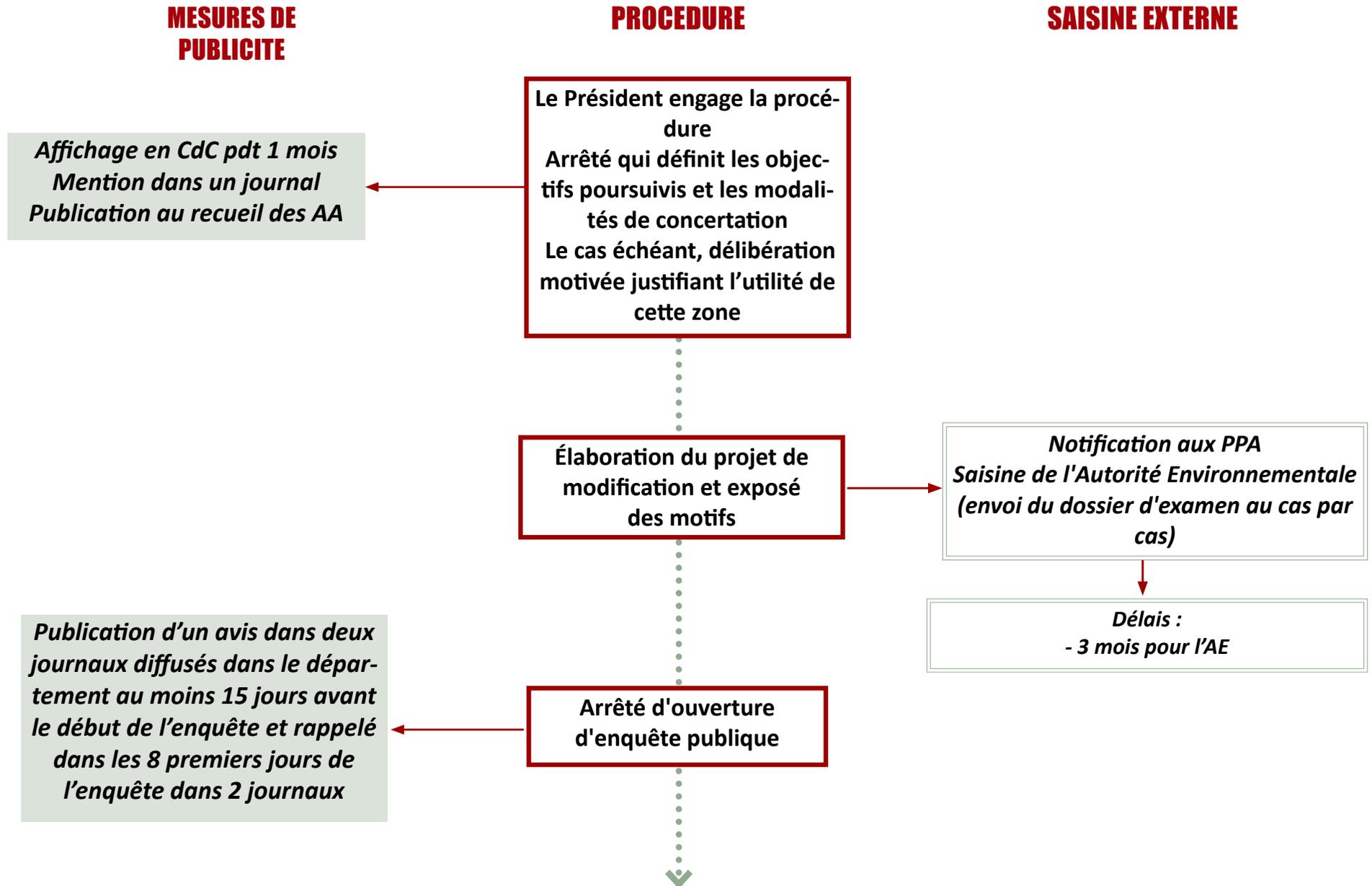


3 LES ETAPES DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE (2/2)



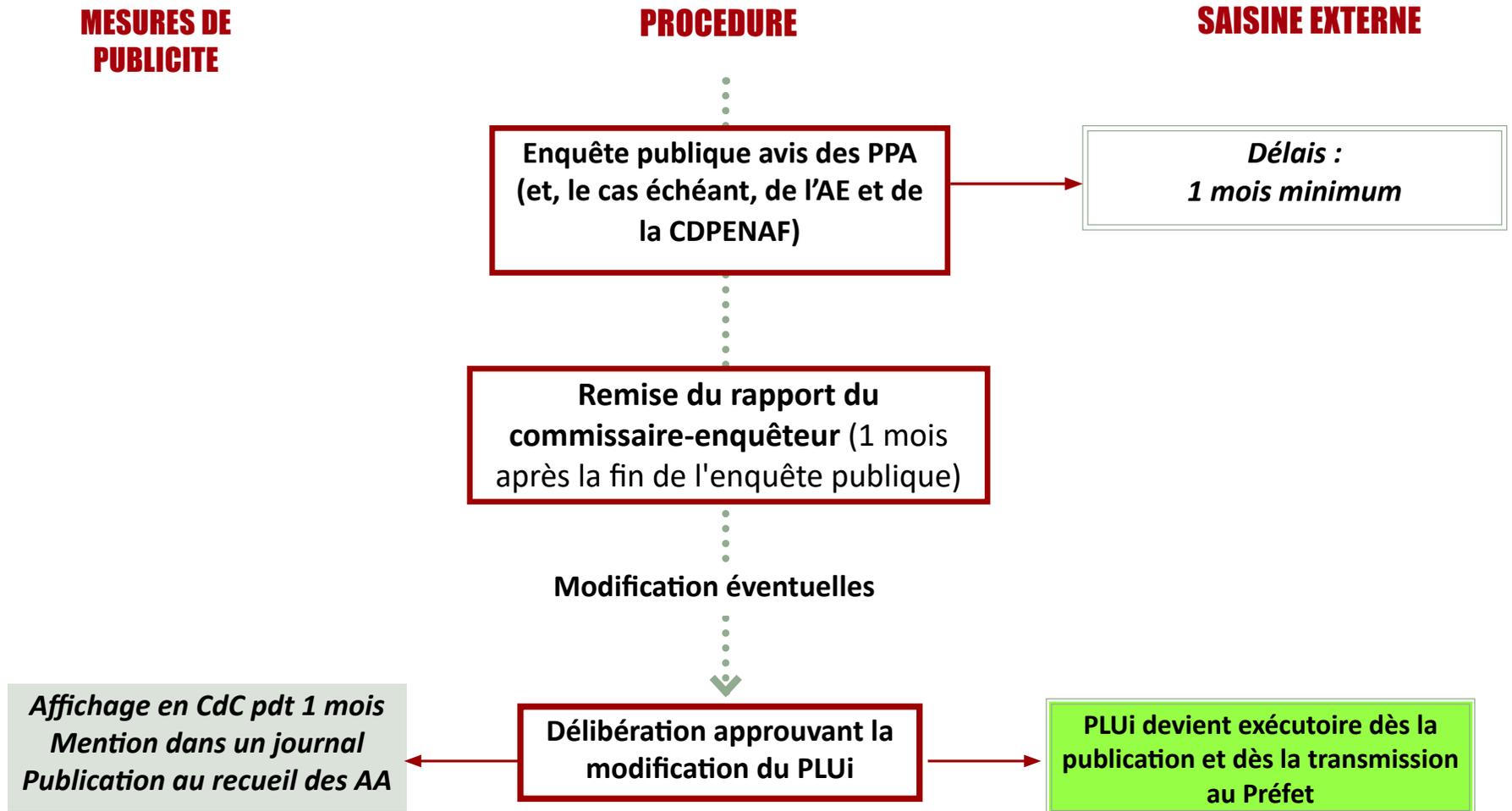
L'OBJET DES PROCEDURES & LES PROCESSUS

4 LES ETAPES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION (1/2)



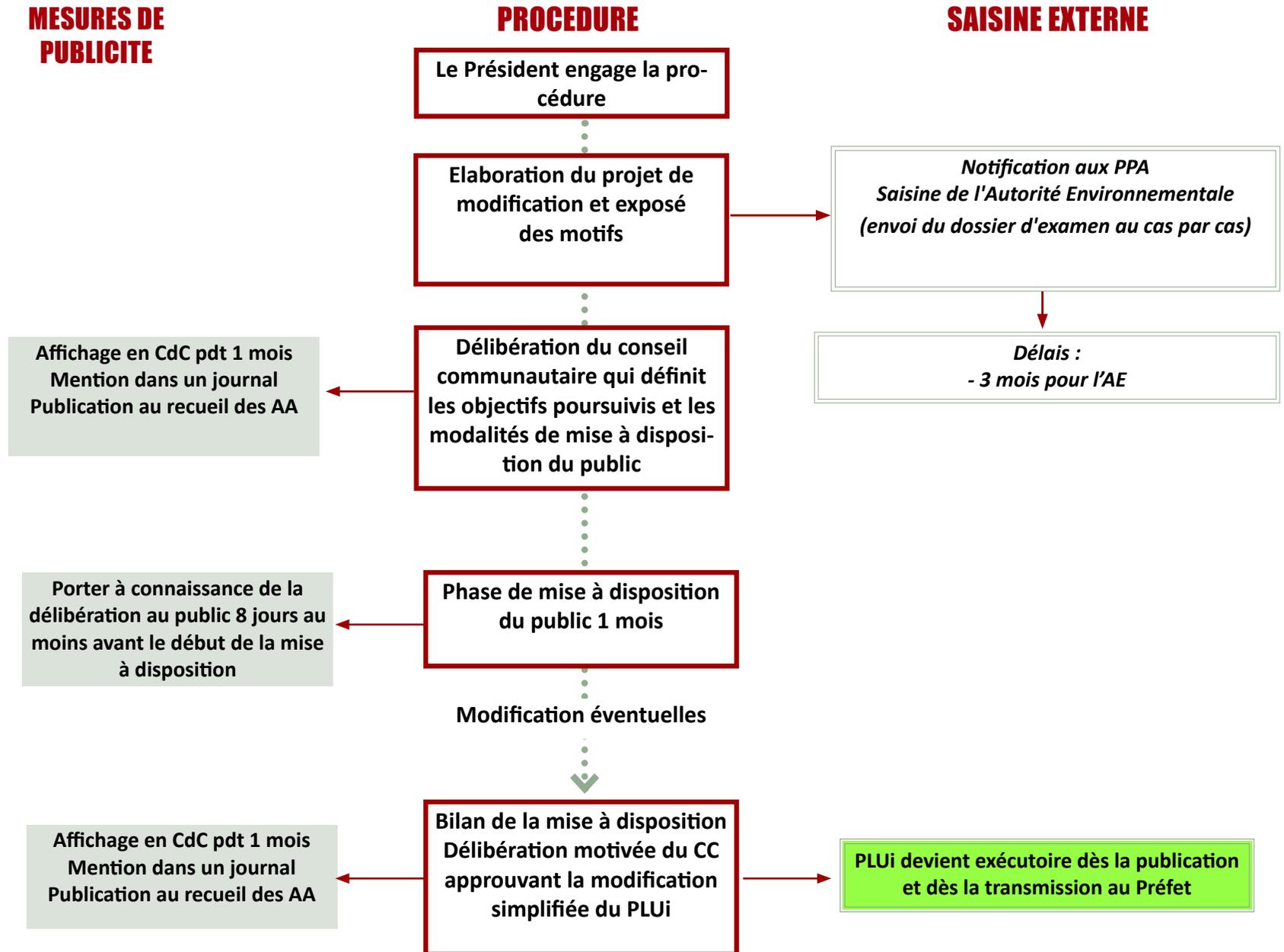
L'OBJET DES PROCEDURES & LES PROCESSUS

4 LES ETAPES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION (2/2)



L'OBJET DES PROCEDURES & LES PROCESSUS

6 LES ETAPES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE



LES MODALITES DE LA CONCERTATION

1

CE QUI EST PREVU

1 - Publication d'un avis de prescription de la révision allégée dans un journal local diffusé dans le département + affichage à la Communauté de Communes et dans les mairies

2 - Mise à disposition au siège de la CdC et dans les mairies d'un registre d'observations + adresse électronique sur le site internet de la CdC

3 - Mise à disposition au siège de la CdC et dans les mairies d'un dossier des études en cours, complété si nécessaire au fur et à mesure de l'évolution de ces études

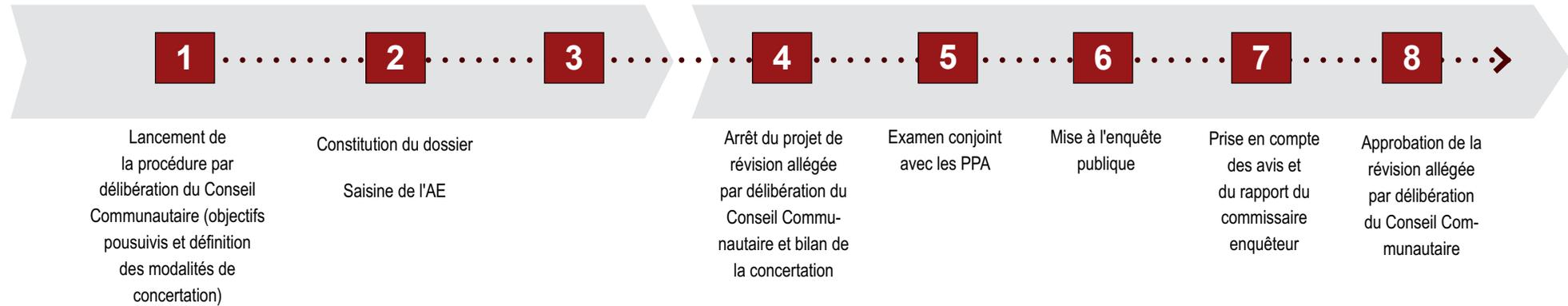
+ 2 panneaux d'exposition A0 sur la révision allégée

LE CALENDRIER

ELABORATION DES DOCUMENTS

CONSULTATION ET MISE EN FORME DU DOCUMENT

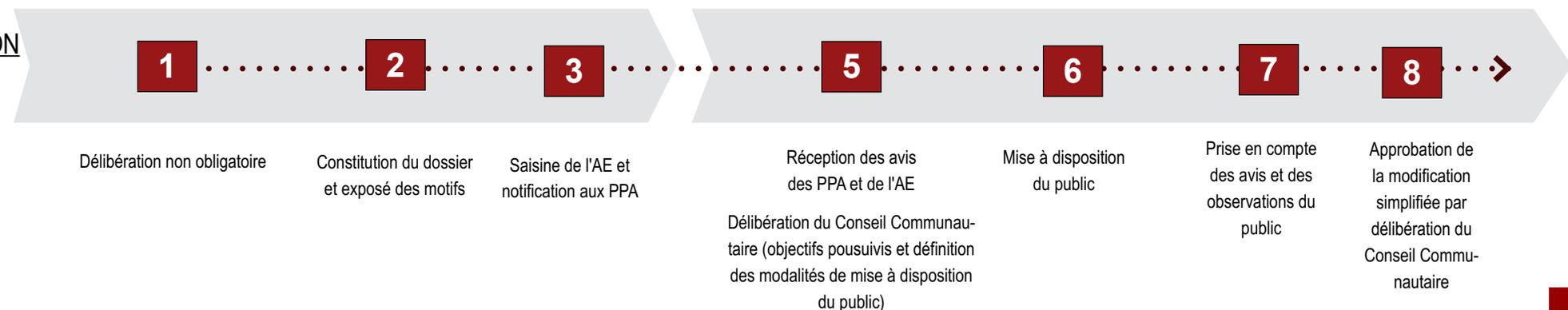
REVISION ALLEGEE



MODIFICATION



MODIFICATION SIMPLIFIEE



1 LES POINTS RELEVANT DE LA REVISION ALLEE

4 communes concernées

*FAVERGES -
SEYTHENEX*

Point n°1

GIEZ

Point n°2

ST-FERREOL

Point n°3

DOUSSARD

Points n°4 à 6

L'OBJET DES PROCEDURES

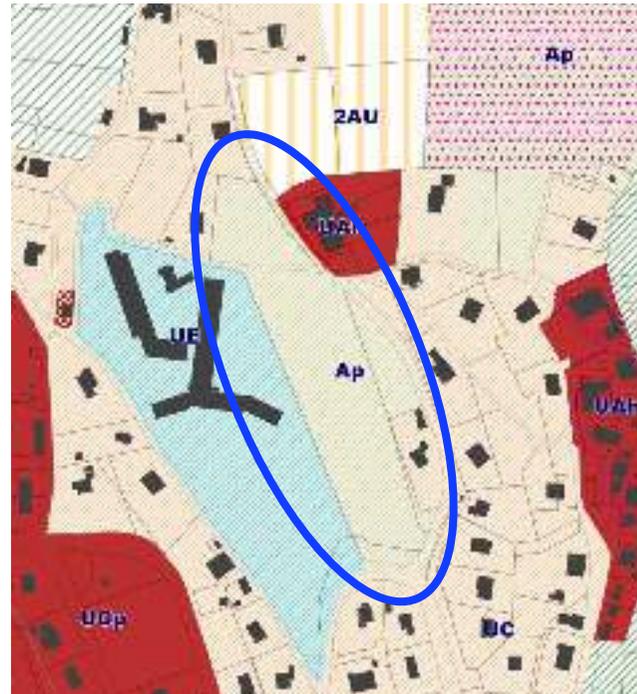
1 LES POINTS RELEVANT DE LA REVISION ALLEE

FAVERGES -
SEYTHENEX

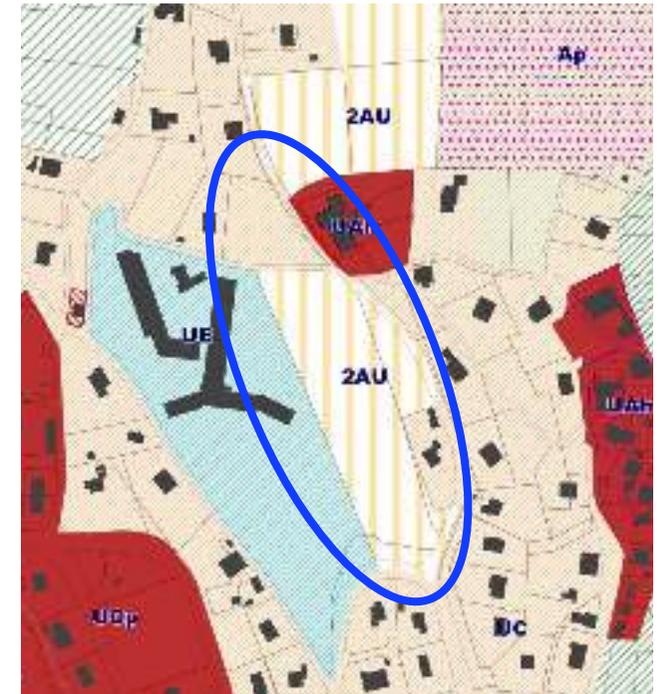


1 - Annulation partielle du zonage Ap au Perthuiset, passage en UC dans la partie Nord et 2AU (insuffisance des réseaux) dans la partie Sud

Plan de zonage avant révision allégée



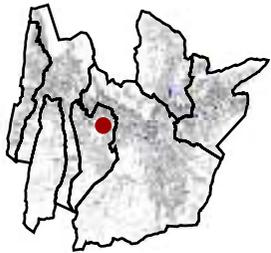
Plan de zonage après révision allégée



L'OBJET DES PROCEDURES

1 LES POINTS RELEVANT DE LA REVISION ALLEGEE

GIEZ

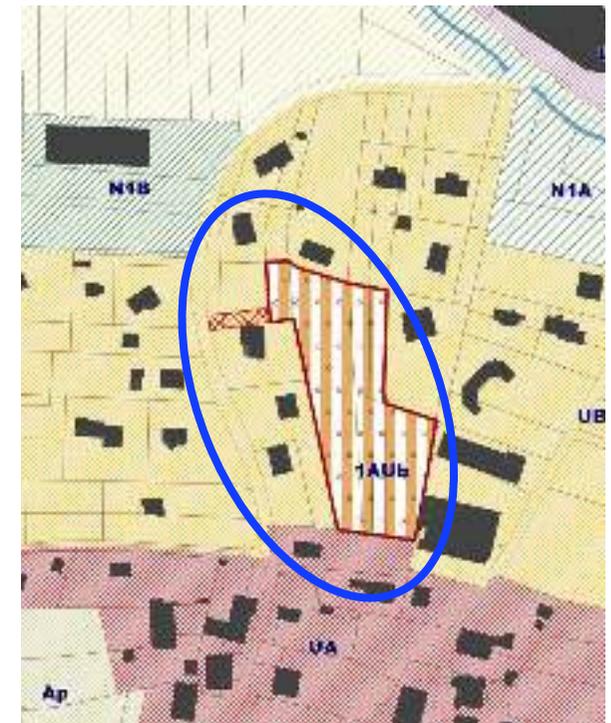


2 - Annulation partielle du zonage N1B au Champ Montagny, passage en 1AUB (+ création d'une OAP) avec matérialisation d'un nouvel emplacement réservé (voie d'accès)

Plan de zonage avant révision allégée



Plan de zonage après révision allégée



1 LES POINTS RELEVANT DE LA REVISION ALLEGEE

GIEZ



2 - Annulation partielle du zonage N1B au Champ Montagny, passage en 1AUb (+ création d'une OAP) avec matérialisation d'un nouvel emplacement réservé (voie d'accès)

*Schéma de l'OAP créée
dans le cadre de la révision allégée*



*Superficie du site : 0.6 ha
Densité à atteindre : 15 lgts/ha
Nombre de logements attendus : 9*



L'OBJET DES PROCEDURES

1 LES POINTS RELEVANT DE LA REVISION ALLEGEE

ST-FERREOL

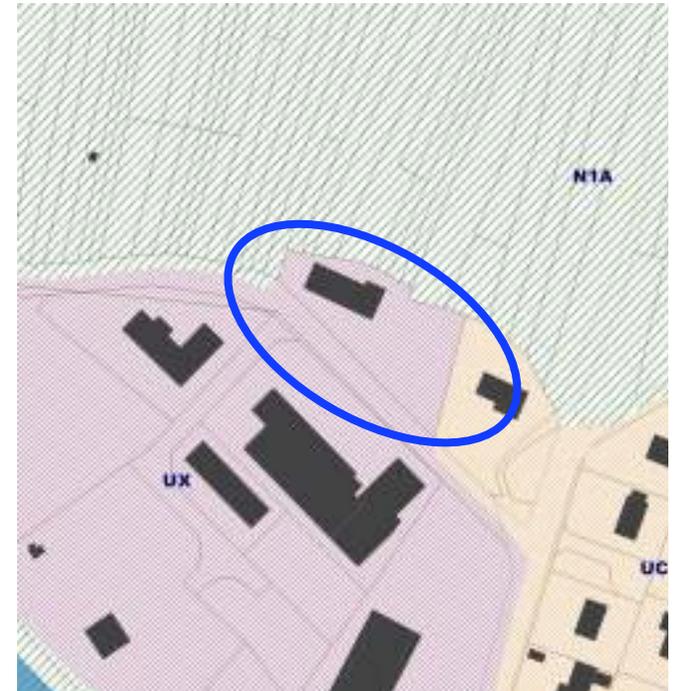


3 - Bâtiment de la zone d'activité du Rozay, actuellement en N1A, à intégrer en UX (mise à jour suite à l'évolution du PPRn)

Plan de zonage avant révision allégée



Plan de zonage après révision allégée



L'OBJET DES PROCEDURES

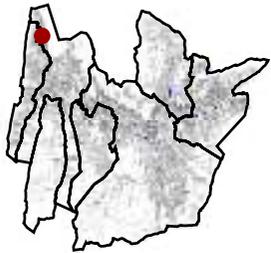
3

LES POINTS RELEVANT DE LA REVISION ALLEGEE

DOUSSARD

4 - Les Vignettes : évolution du zonage (actuellement en Ap, reclassement en UB) pour prendre en compte l'existence de 4 constructions

Point de vigilance :
> Ce secteur est situé en espace proche du rivage



Plan de zonage avant révision allégée



Plan de zonage après révision allégée



3

LES POINTS RELEVANT DE LA REVISION ALLEGEE

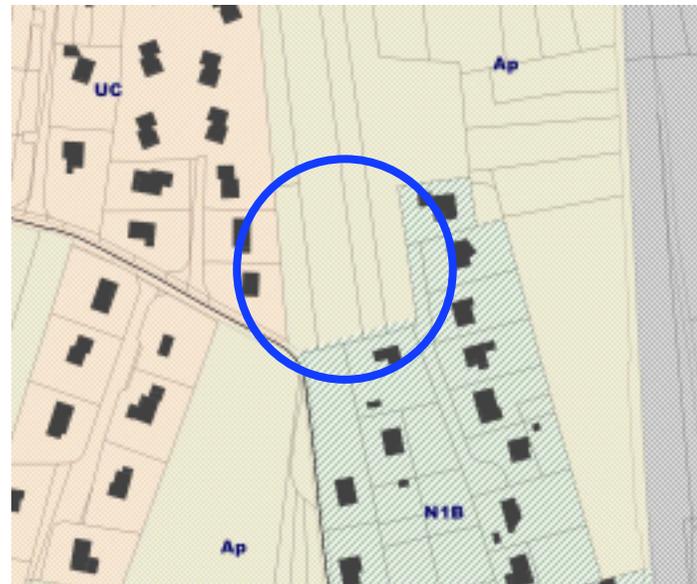
DOUSSARD

5- La Rojoie : évolution du zonage (actuellement en Ap, passage en UC) pour prendre en compte l'existence de 3 constructions

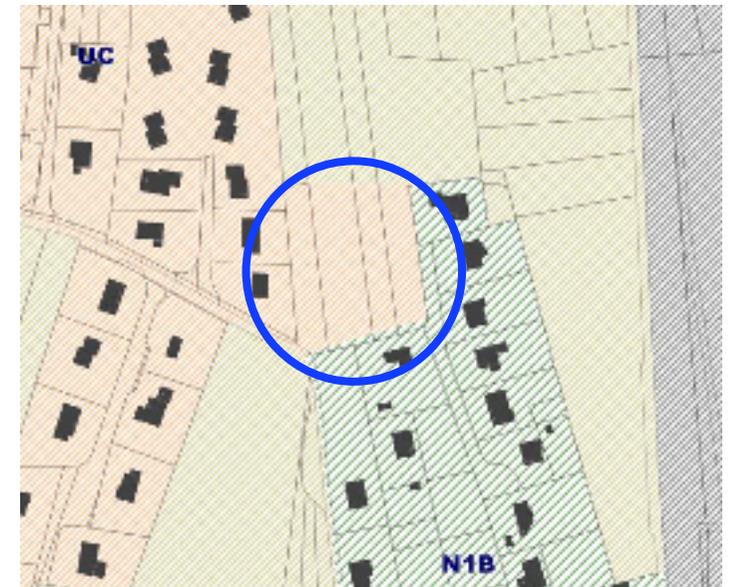
Point de vigilance :
> Ce secteur est situé en espace proche du rivage



Plan de zonage avant révision allégée



Plan de zonage après révision allégée



3

LES POINTS RELEVANT DE LA REVISION ALLEE

DOUSSARD

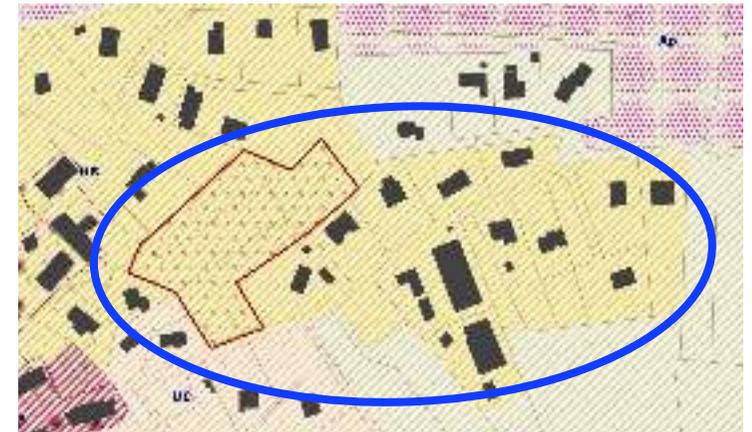


6 - Marceau-Dessous : reclassement en zone constructible (UB) de secteurs bâtis et de dents creuses actuellement en zone Ap (prise en compte de l'évolution récente de la Loi Littoral) + reprise/ajustement de l'OAP qui existait dans l'ancien PLU

Plan de zonage avant révision allégée



Plan de zonage après révision allégée



3 LES POINTS RELEVANT DE LA REVISION ALLEE

DOUSSARD



6 - Marceau-Dessous : reclassement en zone constructible (UB) de secteurs bâtis et de dents creuses actuellement en zone Ap (prise en compte de l'évolution récente de la loi littoral) + reprise/ajustement de l'OAP qui existait dans l'ancien PLU

*Schéma de l'OAP créée
dans le cadre de la révision allégée*



Superficie du site : 0.6 ha

Densité à atteindre : 15 lgts/ha

Nombre de logements attendus : 9 dont 3 logements sociaux



LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

6 communes concernées

**FAVERGES -
SEYTHENEX**

Points n°1 à 7

**VAL DE
CHAISE**

Points n°8 à 9

LATHUILE

Point n°10

CHEVALINE

Point n°11

DOUSSARD

Point n°12 à 16

GIEZ

Point n°17

2

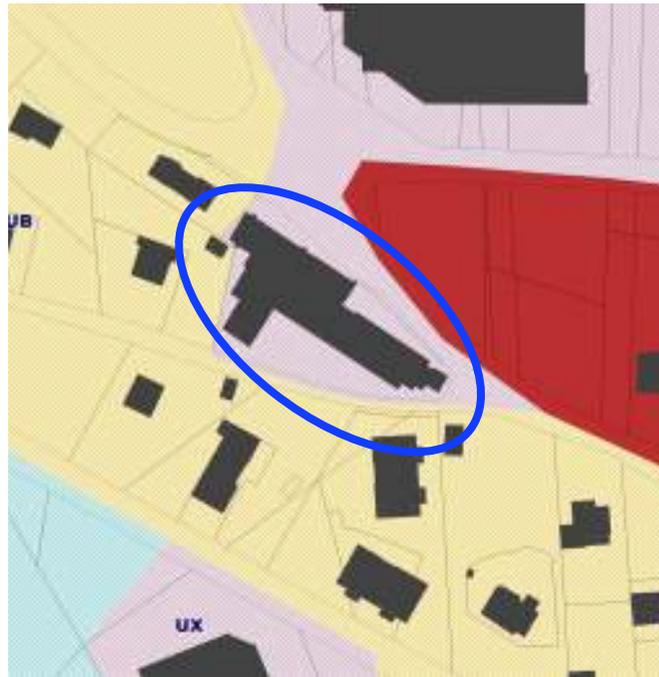
LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

**FAVERGES -
SEYTHENEX**

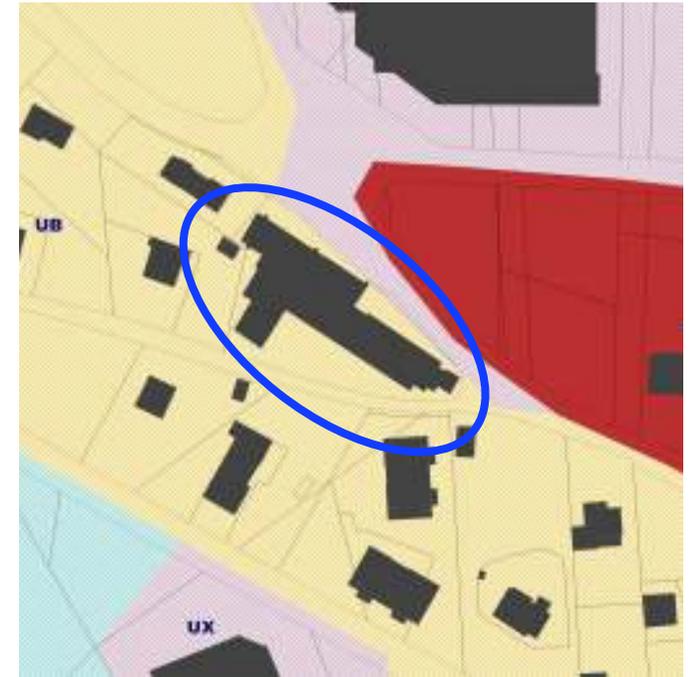


1 - Le Letraz - rue de l'Annonciation : annulation partielle du zonage UX et reclassement en UB pour une permettre affectation mixte (commerce/artisanat en RdC et logement aux étages)

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

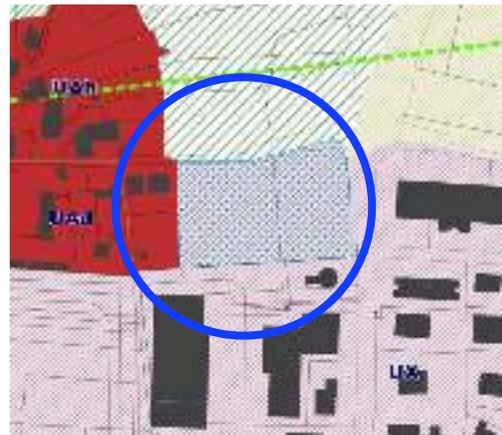
**FAVERGES -
SEYTHENEX**



2 - Fin de Nave : annulation partielle du zonage UX (secteur non bâti et d'une surface importante) vers un zonage en UAh et encadrement par une OAP (accompagner l'extension du hameau et traiter l'entrée de ville et l'interface avec la zone d'activités intercommunale de Viuz)

Point de vigilance :
> Secteur concerné par un périmètre d'attente de projet (art. L151-41 5° du CU) : afin de le lever, une délibération doit être prise

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

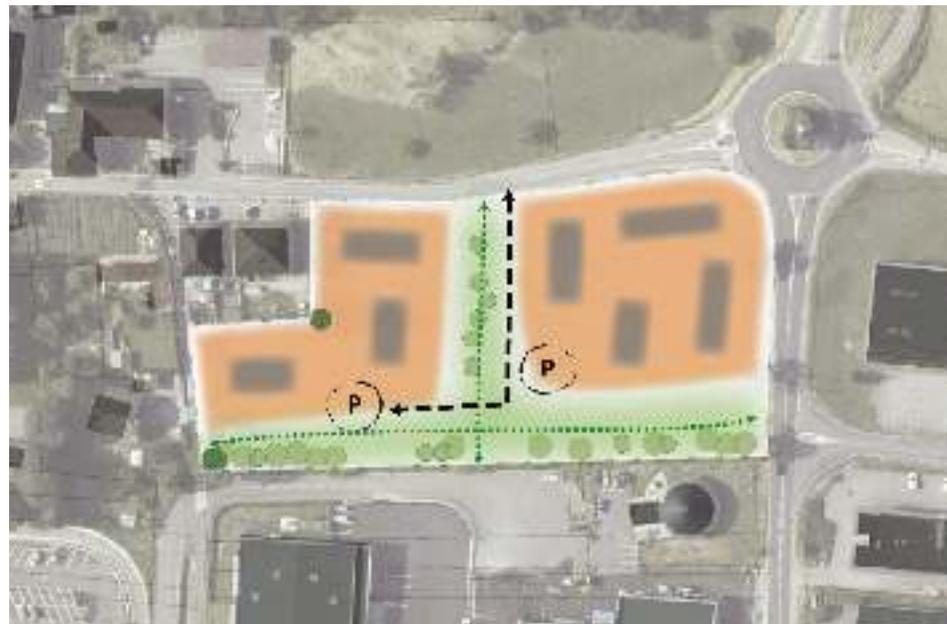
**FAVERGES -
SEYTHENEX**



2 - Fin de Nave : annulation partielle du zonage UX (secteur non bâti et d'une surface importante) vers un zonage en UAh et encadrement par une OAP (accompagner l'extension du hameau et traiter l'entrée de ville et l'interface avec la zone d'activités intercommunale de Viuz)

*Superficie du site : 0.9 ha
Densité à atteindre : 40 à 50 lgts/ha
Nombre de logements attendus : 35 à 45
Dont 9 à 14 logements sociaux*

**Schéma de l'OAP créée
dans le cadre de la modification**



2

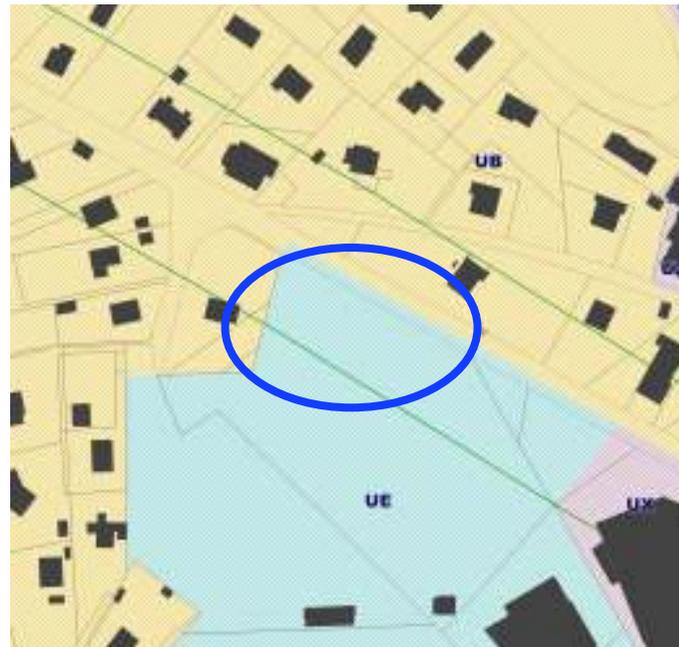
LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

FAVERGES -
SEYTHENEX

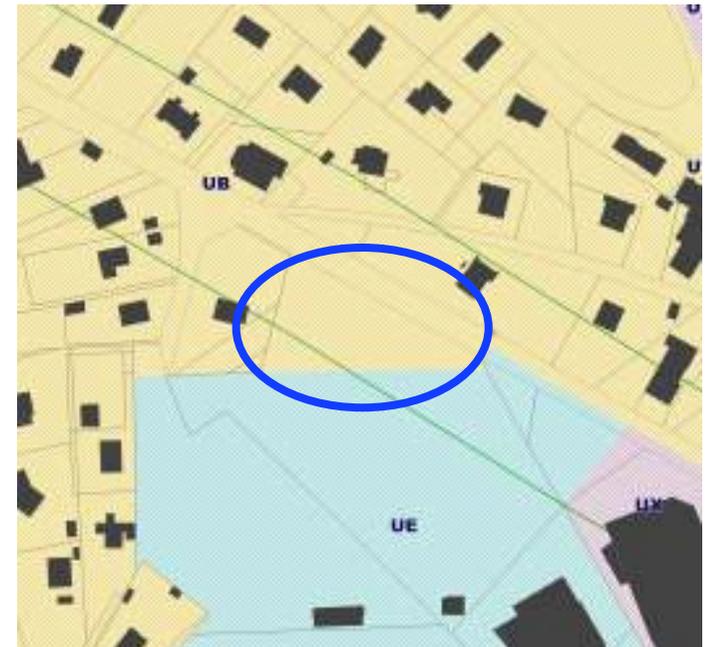


3 - Le Cornelier / Vers le pont d'Englannaz, reclassement en UB du parking de camping-car actuellement en UE, pour réintroduire de l'habitat à proximité des commerces et des transports collectifs

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



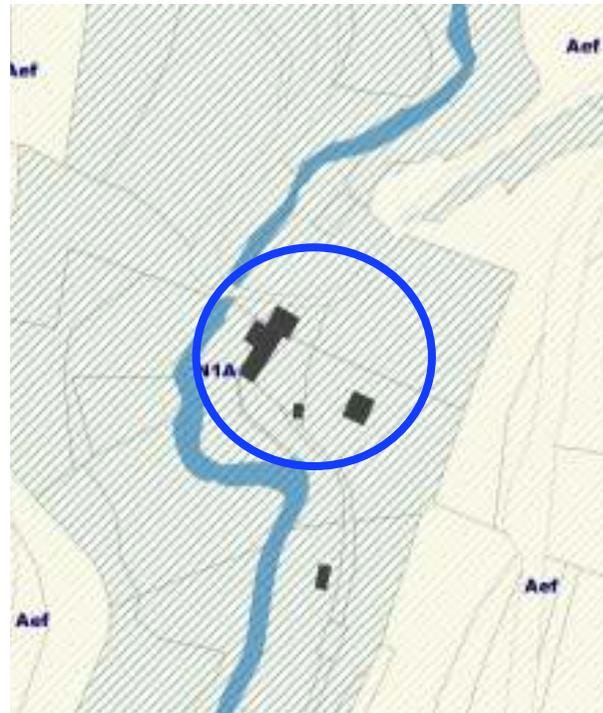
LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

**FAVERGES -
SEYTHENEX**

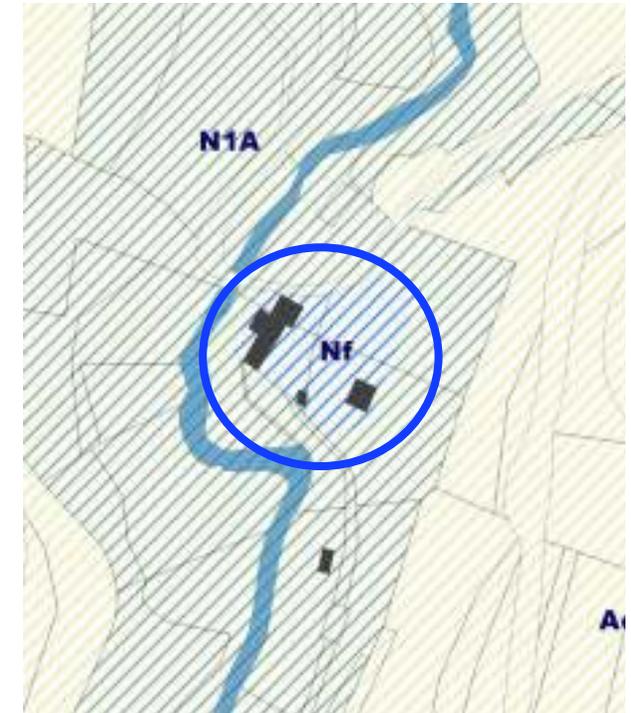


4 - Sur le secteur de Seythenex : permettre la reprise d'activité d'une ancienne scierie (actuellement classée en N1A) nécessitant la construction d'un hangar de stockage (160m²), à travers la création d'un STECAL (secteur Nf, autorisant des constructions et installations liées à l'exploitation forestière)

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



2 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

FAVERGES -
SEYTHENEX



Zonage existant
(pas de modification)



- 5 - OAP du Genevois (restructuration urbaine, vocation d'habitat) :
- > permettre plus de constructibilité pour rester en cohérence avec l'environnement bâti du centre-ville
 - > apporter des précisions sur la répartition des logements sociaux



Superficie du site : 1.3 ha
Densité à atteindre : ~~60 à 70~~ 80 à 90 lgts/ha
Nombre de logements attendus : ~~75 à 90~~ 100 à 120
dont ~~15 à 20~~ 20 à 25 logements sociaux

Schéma de l'OAP avant modification



Schéma de l'OAP après modification



L'OBJET DES PROCEDURES

2

LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

FAVERGES -
SEYTHENEX

6 - Création d'un périmètre d'attente de projet (art. L 151-41 5°) dans un secteur du centre-ville



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



L'OBJET DES PROCEDURES

2

LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

FAVERGES -
SEYTHENEX

7 - Création d'un périmètre d'attente de projet (*art. L 151-41 5°*) en entrée de ville (route d'Albertville)



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



2

LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

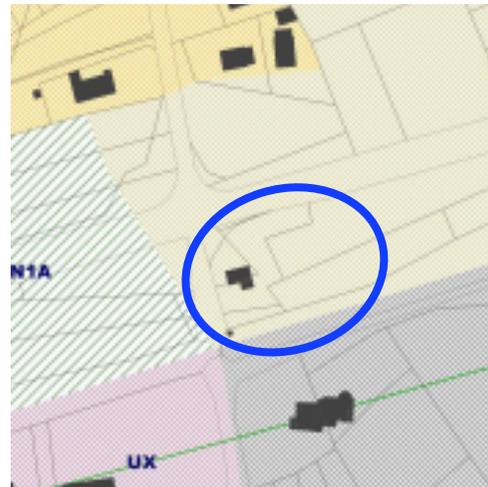
VAL DE
CHAISE



8 - Mise en place d'un site de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ar pour conforter et développer l'activité commerciale (boulangerie et vente fruits et légumes), actuellement classée en Ap, à proximité du rond point de Thermesay



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

VAL DE
CHAISE



9 - Zone d'activités de Thermesay : création d'un périmètre d'attente de projet (art. L 151-41 5°) sur la partie sud (zones 1AUx et une partie de la zone UX), afin de se donner le temps de la réflexion sur ces secteurs



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



2 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

VAL DE
CHAISE

9 - Zone d'activités de Thermesay : création d'un périmètre d'attente de projet (art. L 151-41 5°) sur la partie sud (zones 1AUx et une partie de la zone UX), afin de se donner le temps de la réflexion sur ces secteurs



Schéma des OAP existantes (pas de modification)



2

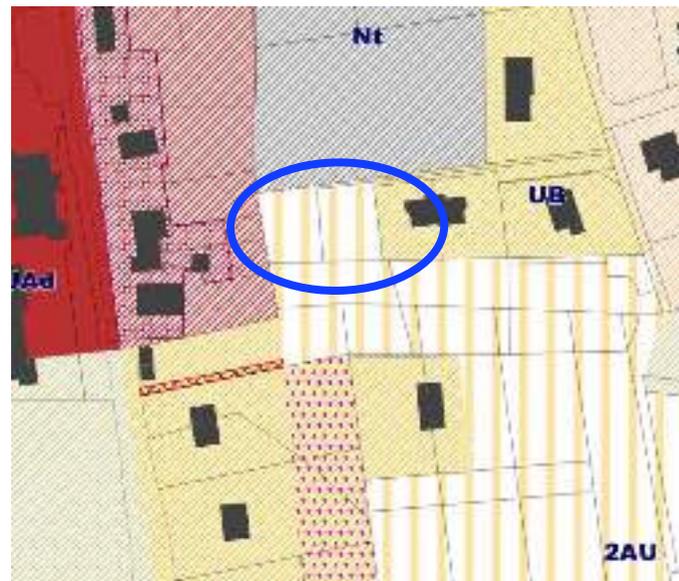
LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

LATHUILE

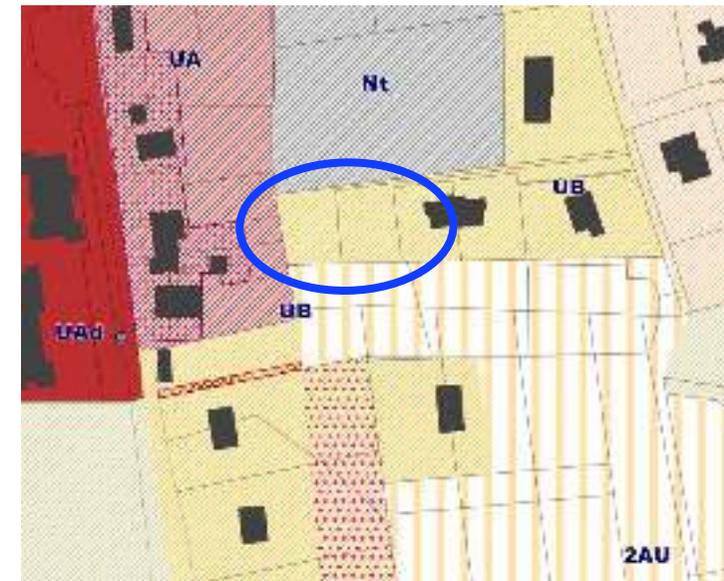
10 - Annulation partielle de la zone 2AU dans la partie sud du bourg, reclassement en zone UB (terrains déjà bâtis)



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



2

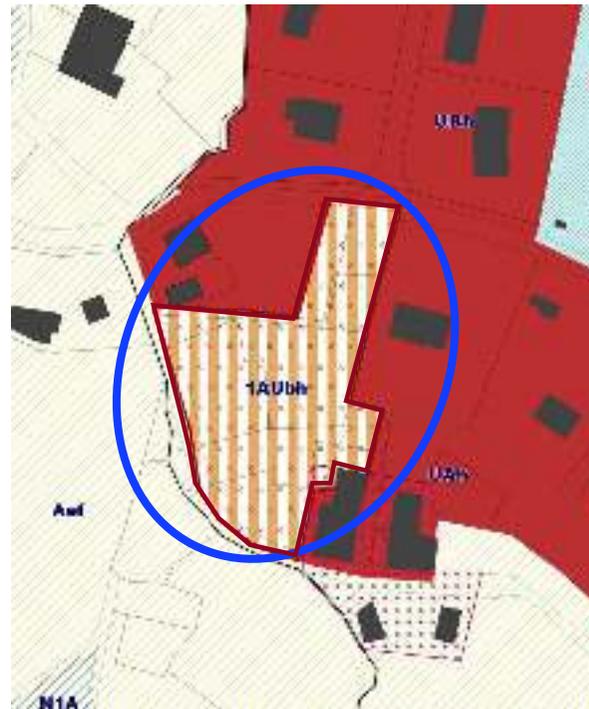
LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

CHEVALINE

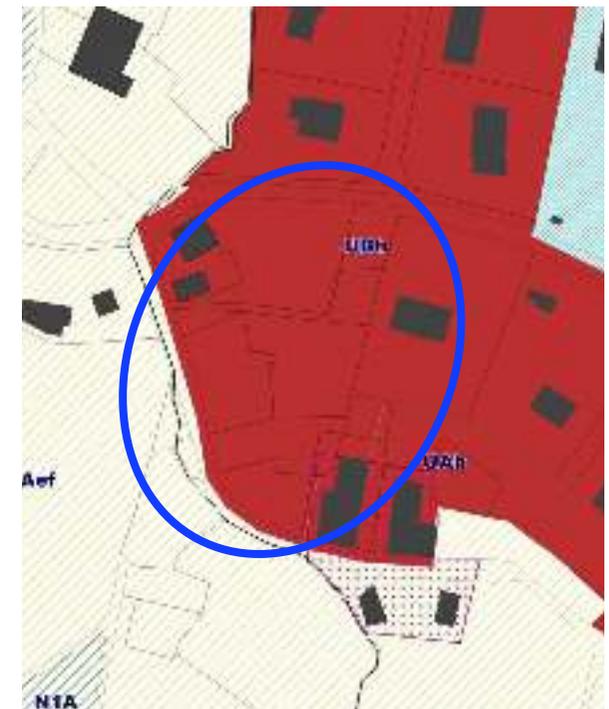
11 - Annulation partielle du zonage 1AUbh sur le secteur Marceau-Dessus, reclassement en UBh et suppression de l'OAP



Plan de zonage avant modification

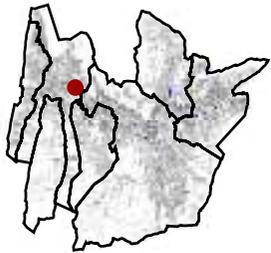


Plan de zonage après modification



LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

DOUSSARD



12 - Zone d'activités économique des Vernays : annulation partielle du secteur classé 1AUXim (destiné à du maraîchage et l'accueil du public) et reclassement en zone agricole indicée (Aef*), autorisant les mêmes usages mais sans réalisation d'infrastructure lourde

Point de vigilance :
> Secteur faisant l'objet d'une OAP et inclus dans un périmètre de ZAC



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



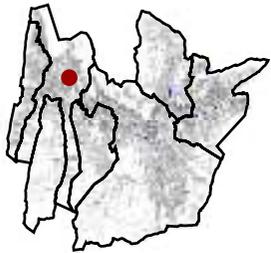
Schéma de l'OAP existante (pas de modification)



3

LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

DOUSSARD



13 - Secteur de la gare (zone 1AUe) : dérogation à l'interdiction de construire dans une bande de 75m par rapport à l'axe de la RD1508 (art. L 111-8 du CU)

> réalisation d'une étude "entrée de ville", justifiant de la prise en compte par le projet des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère



Zonage existant (pas de modification)



Schéma de l'OAP existante (pas de modification)



2 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

DOUSSARD



14 - OAP Les Guinettes Nord (A5) : permettre plus de constructibilité et favoriser une répartition plus cohérente des logements sur le secteur : habitat individuel sur la partie ouest du site et habitat collectif sur la partie est, plus proche du centre-ville et des équipements

Zonage existant
(pas de modification)



- Superficie du site (A) : 1.3 ha
Densité à atteindre : ~~20 à 30~~ 35 à 45 lgts/ha
Nombre de logements attendus : ~~26 à 40~~ 45 à 60
dont ~~7 à 12~~ 12 à 18 logements sociaux

Schéma de l'OAP avant modification

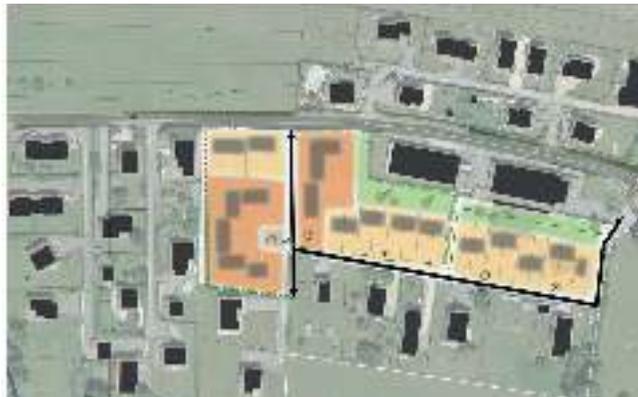


Schéma de l'OAP après modification



2 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

DOUSSARD

15 - OAP Les Guinettes (A8) : diminuer légèrement la densité et le nombre de logements attendus, afin de rester en cohérence avec le tissu environnant



- Superficie du site : 3 ha -
RANG C
Densité à atteindre : ~~40~~ 35 à 40 lgts/ha
Nombre de logements attendus : ~~120~~ *minimum* 105 à 120
dont ~~48 à 50~~ 42 à 48 logements sociaux



Zonage existant
(pas de modification)



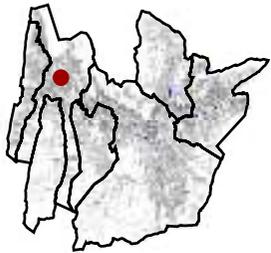
Schéma de l'OAP existante
(pas de modification)



3

LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

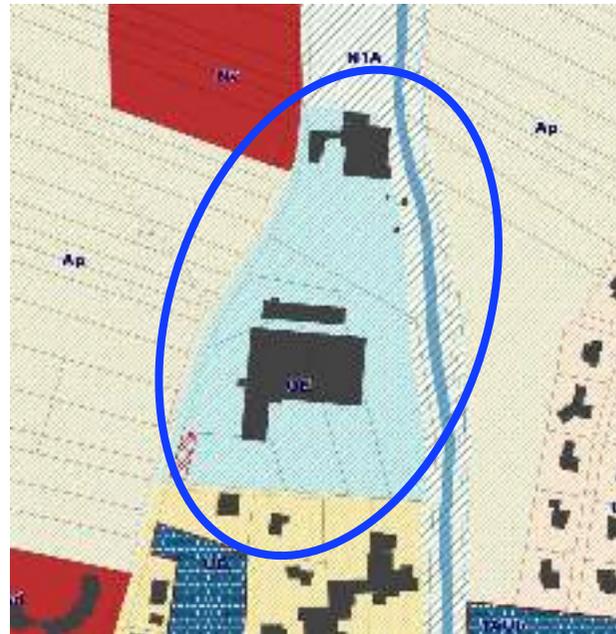
DOUSSARD



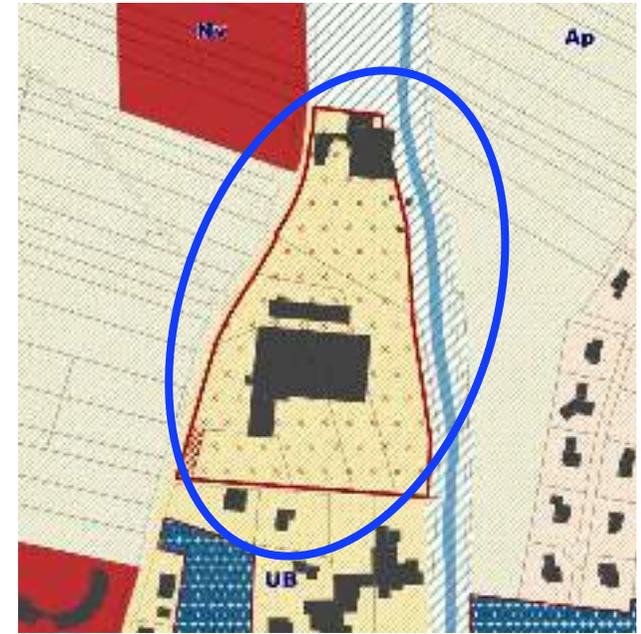
16 - Aux Ouvas : évolution du zonage (actuellement en UE, reclassement en UB) pour permettre l'accueil d'habitat et de commerces en rez-de-chaussée (300m² maxi) + création d'une OAP



Plan de zonage avant modification

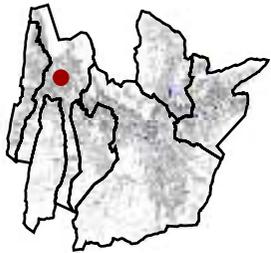


Plan de zonage après modification



3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

DOUSSARD



Superficie du site : 2,2 ha
Densité à atteindre : 30 lgts/ha
Nombre de logements attendus : 65 à 70
(dont 20 à 21 logements sociaux),
incluant également du commerce

16 - Aux Ouvas : évolution du zonage (actuellement en UE, reclassement en UB) pour permettre l'accueil d'habitat et de commerces en rez-de-chaussée (300m² maxi) + création d'une OAP

*Schéma de l'OAP créée
dans le cadre de la modification*



2

LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

GIEZ



17 - Assurer un meilleur encadrement des évolutions au sein du bourg historique de Giez, afin de préserver ses qualités urbaines, paysagères et architecturales

> création d'OAP sur trois secteurs présentant un potentiel important de mutation

Plan de zonage après modification
(ajout des trois périmètres d'OAP)



Secteur A



Secteur B



Secteur C



2

LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

GIEZ



17a - Assurer un meilleur encadrement des évolutions au sein du bourg historique de Giez, afin de préserver ses qualités urbaines, paysagères et architecturales

> création d'une OAP dans la partie nord du village, sur les terrains non-bâtis à l'ouest de la route de Vegy (secteur A)

*Schéma de l'OAP créée
dans le cadre de la modification*



2 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION

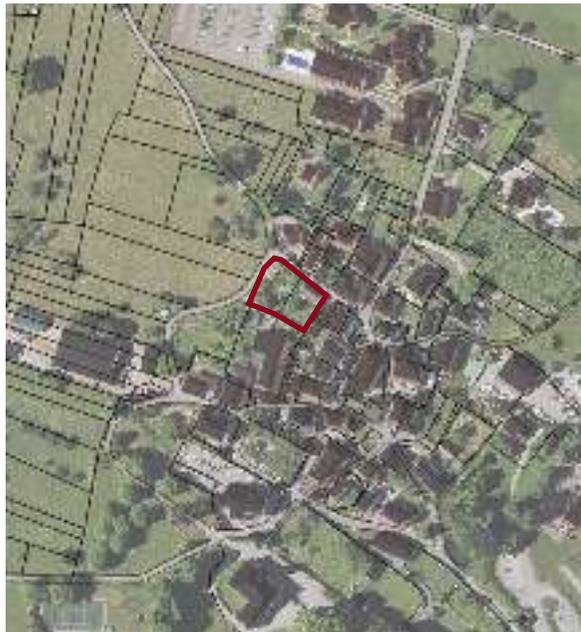
GIEZ



17b - Assurer un meilleur encadrement des évolutions au sein du bourg historique de Giez, afin de préserver ses qualités urbaines, paysagères et architecturales

> création d'une OAP sur les jardins de l'îlot délimité par la route de Vegy, le chemin de la Ferme et le chemin de l'Oratoire (secteur B)

*Schéma de l'OAP créée
dans le cadre de la modification*



GIEZ



17c - Assurer un meilleur encadrement des évolutions au sein du bourg historique de Giez, afin de préserver ses qualités urbaines, paysagères et architecturales

> création d'une OAP sur le coeur d'îlot entre le chemin de la Taillanderie, le chemin du Four et le golf de Giez (secteur C)

Schéma de l'OAP créée dans le cadre de la modification



3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

7 communes concernées

<i>GIEZ</i>	Points n°1 à 3
<i>DOUSSARD</i>	Point n°4
<i>FAVERGES - SEYTHENEX</i>	Points n°5 à 7
<i>VAL DE CHAISE</i>	Points n°8 à 9
<i>LATHUILE</i>	Point n°10
<i>ST-FERREOL</i>	Point n°11
<i>CHEVALINE</i>	Point n°12

+ 19 points (A à S) au sein du règlement

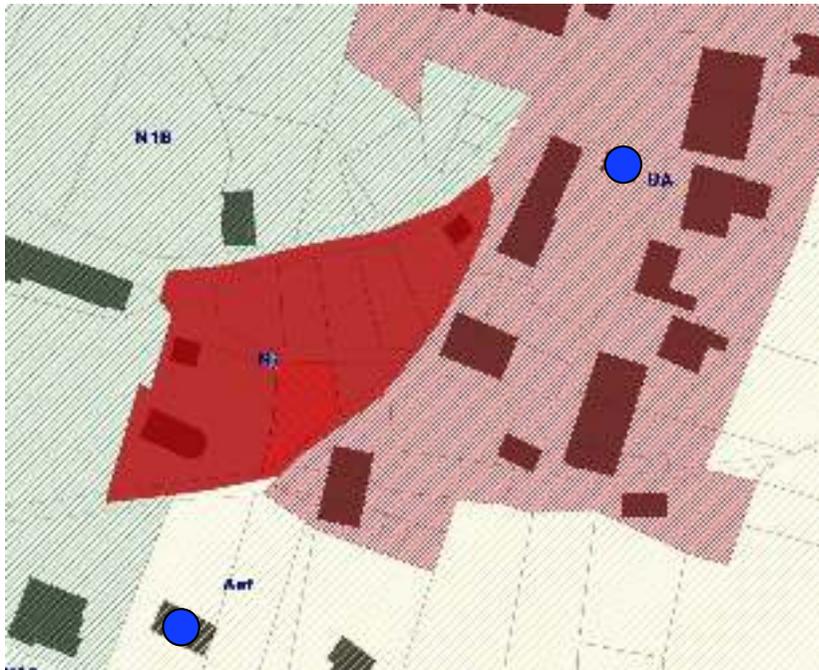
3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

GIEZ

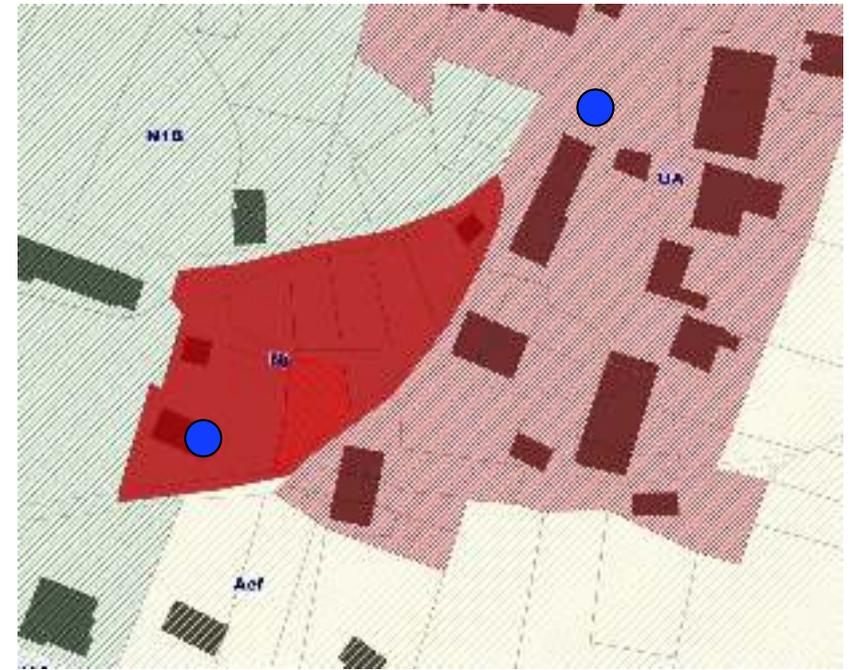


1 - Correction de deux erreurs matérielles de zonage sur la localisation d'une chapelle et d'un bassin (identifiés comme éléments du petit patrimoine communal à préserver)

Plan de zonage avant modification simplifiée



Plan de zonage après modification simplifiée



Chapelle : A1306 au lieu de B49

Bassin : A2039 au lieu de A980

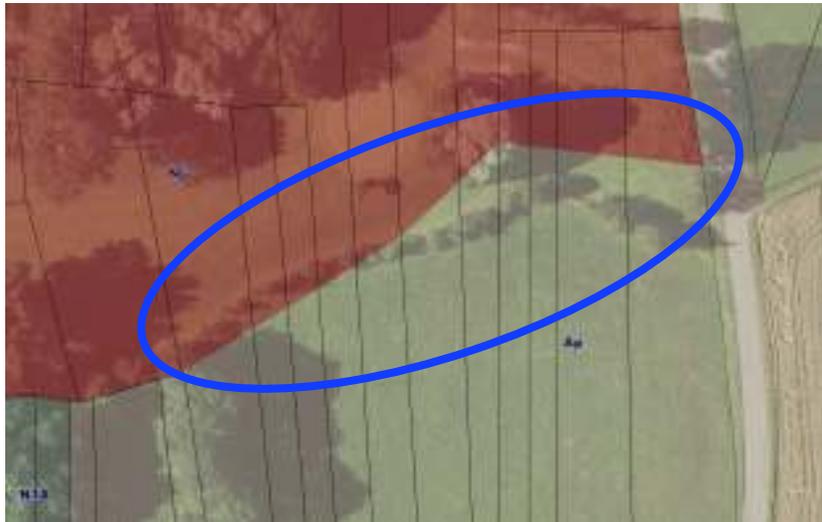
3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

GIEZ

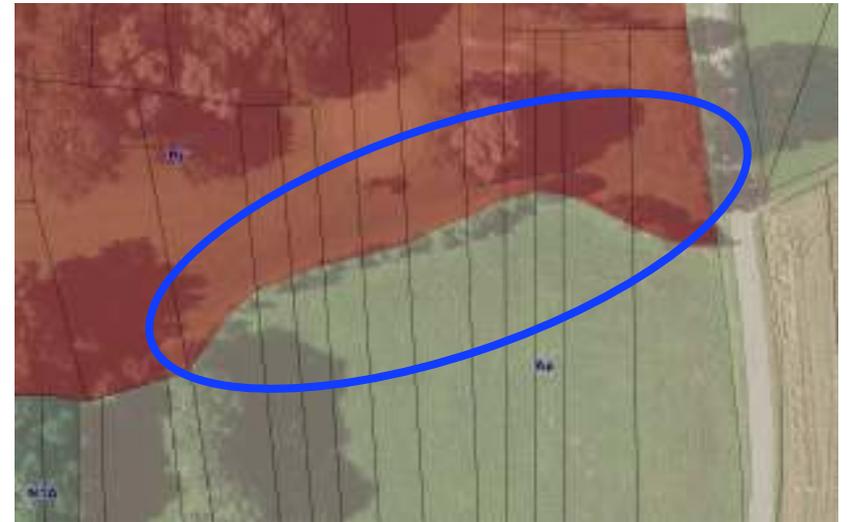
2 - Les Pierrailles : léger ajustement de la limite de zone Ap/Nj*
(prise en compte des arbres et de la clôture)



Plan de zonage avant modification simplifiée



Plan de zonage après modification simplifiée



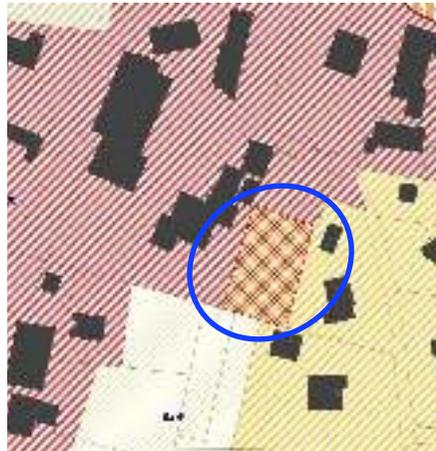
3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

GIEZ

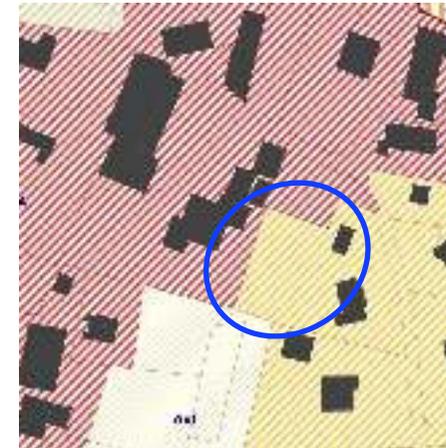
3 - Evolution des emplacements réservés

> suppression de l'ER 32 à Saint-Gingolph (abandon)

Plan de zonage avant modification simplifiée

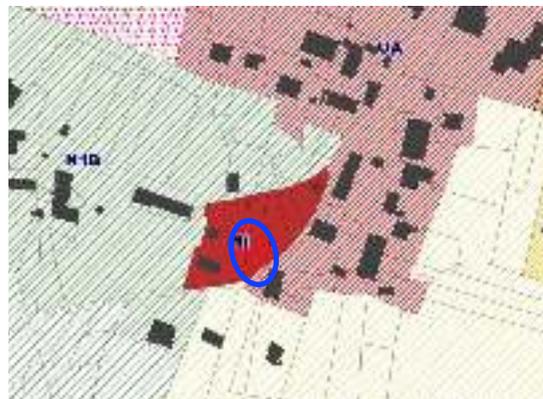


Plan de zonage après modification simplifiée

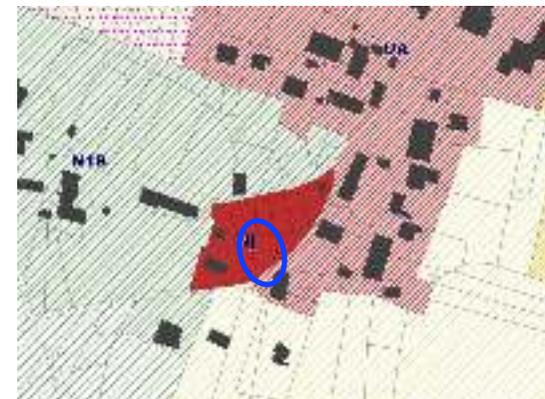


> suppression de l'ER 30 à Saint-Gingolph (acquisition réalisée)

Plan de zonage avant modification simplifiée



Plan de zonage après modification simplifiée



3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

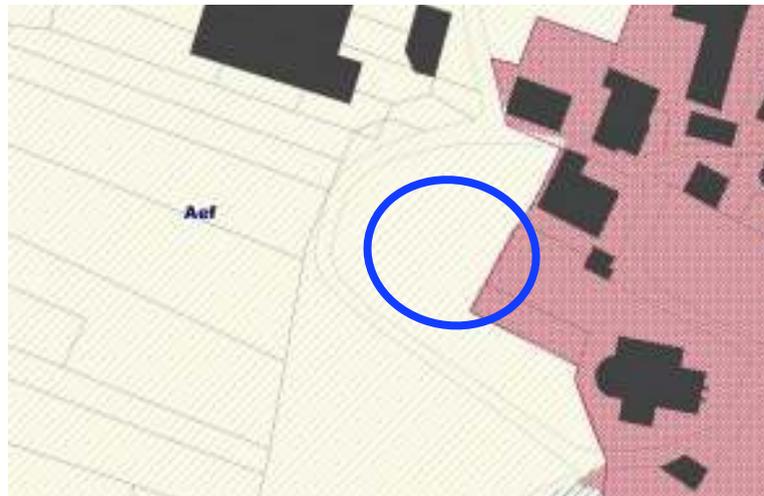
GIEZ

3 - Evolution des emplacements réservés

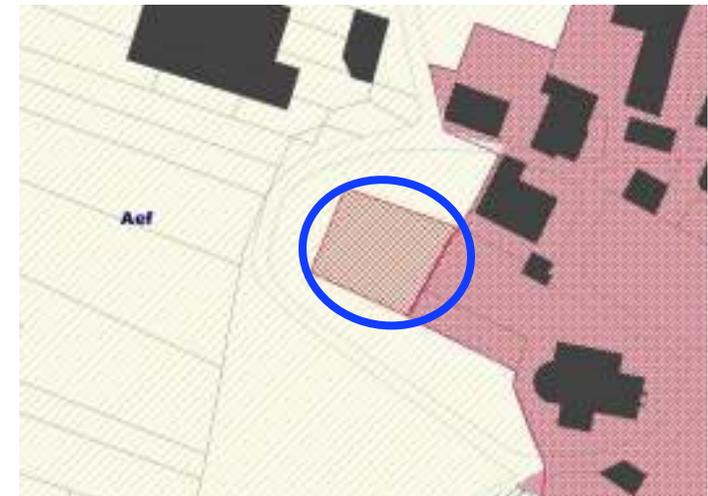
> création d'un ER pour permettre une extension du cimetière situé dans le bourg historique de Giez



Plan de zonage avant modification simplifiée



Plan de zonage après modification simplifiée



3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

DOUSSARD

4 - Evolution des emplacements réservés

- > suppression de l'ER 24 (rapport de présentation) à la Bossière (abandon)
(+ correction du plan de zonage dans lequel il apparaît en ER 17 : suppression)



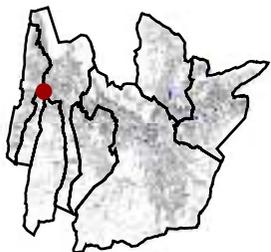
Plan de zonage avant modification simplifiée



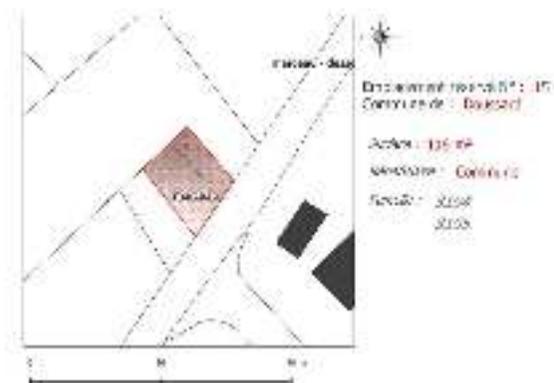
Plan de zonage après modification simplifiée



- > suppression de l'ER 15 (à Marceau-Dessous) qui figurait dans le rapport de présentation



Extrait du rapport de présentation



2 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

FAVERGES -
SEYTHENEX



5 - OAP Le Cudray (à vocation d'équipement public) à ajuster (réduction de la largeur de l'espace paysager au sud) et à compléter/préciser (installation d'un centre technique, de terrains de tennis, d'une salle de gymnastique, d'un aire de camping-car, traitement du stationnement avec l'offre existante, possibilité d'un accès supplémentaire à l'ouest...)



Zonage



Schéma de l'OAP avant modification simplifiée



Schéma de l'OAP après modification simplifiée



3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

FAVERGES -
SEYTHENEX

6 - Evolution des emplacements réservés

> création d'un ER pour un aménagement de voirie rue de l'Annonciation



Plan de zonage avant modification simplifiée



Plan de zonage après modification simplifiée



> suppression de l'ER 22 au Chemin du Perthuisay (acquisition réalisée)

Plan de zonage avant modification simplifiée



Plan de zonage après modification simplifiée



3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

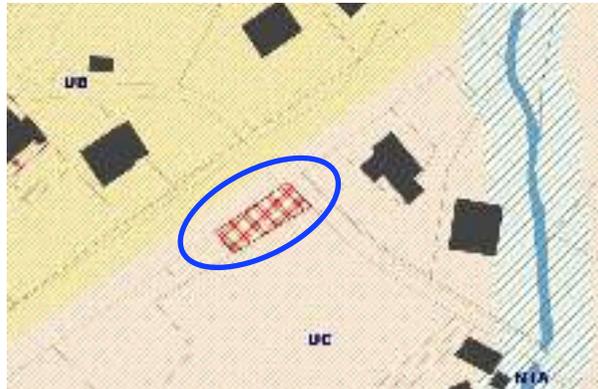
FAVERGES -
SEYTHENEX

6 - Evolution des emplacements réservés

> suppression de l'ER 9 au Noyeray (acquisition réalisée)



Plan de zonage avant modification simplifiée



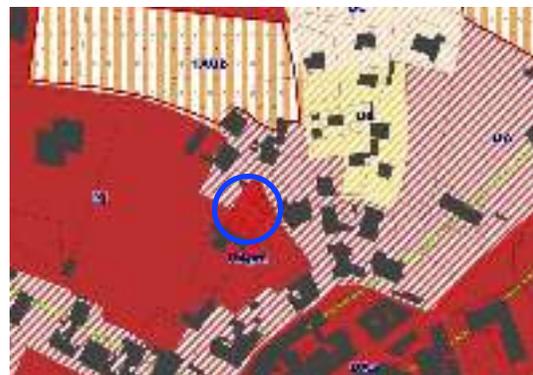
Plan de zonage après modification simplifiée



> suppression de l'ER 18 rue Jean Cochet (acquisition réalisée)



Plan de zonage avant modification simplifiée



Plan de zonage après modification simplifiée



3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

FAVERGES -
SEYTHENEX

7 - Suppression d'une zone impactée par le bruit (traversée de Faverges Seythenex), sur une voie déclassée et intégrée au domaine communal routier



Plan de zonage avant modification simplifiée



Plan de zonage après modification simplifiée



3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

VAL DE
CHAISE

8 - Erreur matérielle de zonage sur le Thermesay (zonage coupant des bâtiments existants) : léger ajustement de la limite de zone N1A/UB



Plan de zonage avant modification simplifiée



Plan de zonage après modification simplifiée



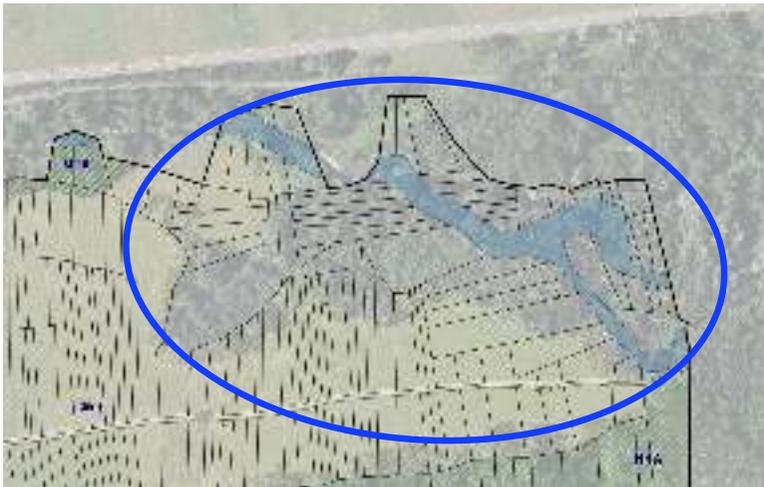
3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

VAL DE
CHAISE

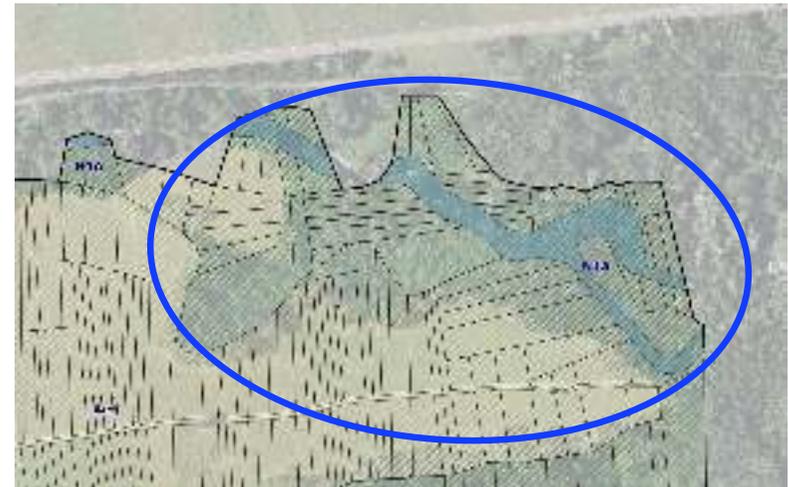
9 - Erreur matérielle de zonage sur le Champ Froid (zone non renseignée, à classer en N1A)



Plan de zonage avant modification simplifiée



Plan de zonage après modification simplifiée



3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

LATHUILE

10 - Erreur matérielle de zonage sur Lathuile Sud/Ferme de Pontgibaud (zonage coupant un bâtiment existant) : léger ajustement de la limite de zone UAd/Ap



Plan de zonage avant modification simplifiée



Plan de zonage après modification simplifiée



3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

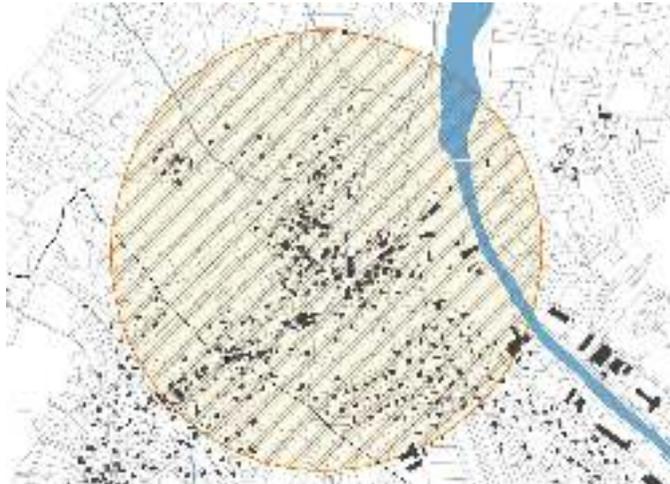
ST-FERREOL

11 - Mise à jour des périmètres de protection autour des Monuments Historiques (Périmètre Délimité des Abords)

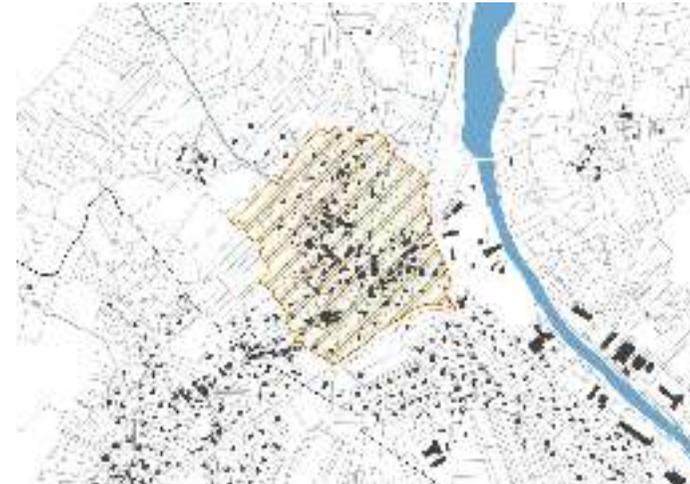
> Intégration du nouveau périmètre dans les annexes du PLU (Servitudes d'Utilité Publique)



Ancien périmètre de protection
(500m au tour de l'église)



Nouveau périmètre de protection
(Périmètre Délimité des Abords)



3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

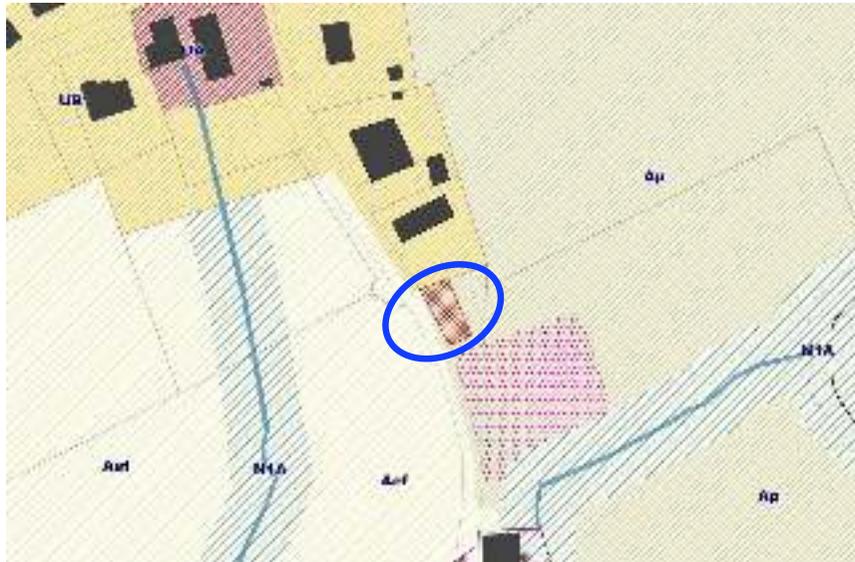
CHEVALINE

12 - Evolution des emplacements réservés

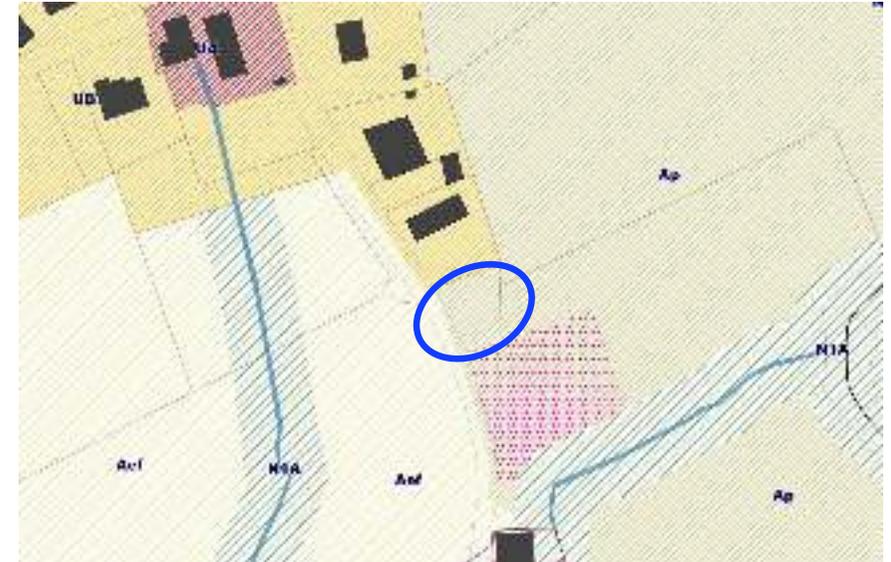
> suppression de l'ER 23 (acquisition réalisée)



Plan de zonage avant modification simplifiée



Plan de zonage après modification simplifiée



3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT ECRIT

B1 - Précision sur la règle de production de logements locatifs aidés (zones UA/UB/UC)

Rappel article 2 :

Sont admises : « Les constructions à condition qu'à partir de 500 m² (400 m² en UB) de SDP lors de la réalisation d'un programme de logements, au moins 20% (25% en UB) de logements locatifs aidés soit intégré à l'opération »

Exemple d'un programme de 6 logements individuels de 120m² de SdP chacune (soit 720 m² au total) : au moins 2 logements sur les 6 devront être en locatif aidé

Cas signalés de "contournement" afin de ne pas appliquer la règle (divisions de terrains successives au lieu d'un programme d'ensemble) ; de plus, il semble que dans la pratique, les bailleurs sociaux ne s'engageront pas dans la réalisation de seulement 1 ou 2 maisons individuelles en locatif aidé.

> Proposition : permettre une dérogation à cette obligation pour les permis d'aménager ne portant que sur de l'habitat individuel

3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT
ECRIT

B2 - Précision sur la règle de production de logements locatifs aidés (zones UA/UB/UC)

Rappel article 2 :

Sont admises : « Les constructions à condition qu'à partir de 500 m² (400 m² en UB) de SDP lors de la réalisation d'un programme de logements, au moins 20% (25% en UB) de logements locatifs aidés soit intégré à l'opération »

> Proposition d'augmentation des pourcentages, uniquement pour la commune de Doussard, en cohérence avec la convention tripartite :

- 35% en UA (au lieu de 20%)
- 30% en UB (au lieu de 25%)
- 30% en UC (au lieu de 20%)

3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT ECRIT

C - Offrir une possibilité de réhausse du toit pour améliorer les performances énergétiques du bâti existant (à l'instar des façades aux articles 6 et 7)

> Proposition d'ajout d'une règle à l'article 10 de toutes les zones :

*" Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques :
Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques. "*

3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT ECRIT

D - Apporter plus de souplesse pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales en zone UA (article 7)

L'obligation de venir s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissants aux voies peut générer dans quelques cas des constructions trop "larges", notamment dans les hameaux moins denses.

> Proposition : pour les terrains dont la largeur de la façade sur voie est supérieure à 14 m, implantation possible en retrait (de 3m minimum) par rapport à l'une des deux limites latérales

3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT
ECRIT

E - Apporter des précisions sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales en zone UB (article 7)

Rappel article 7 :

- *dans une bande de 17m par rapport à la voie : implantation obligatoire sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales*
- *au-delà de la bande de 17m : implantation en limite ou en retrait*

> Proposition : Préciser que les dispositions relatives à la bande de 17m s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT ECRIT

F - Précision sur la règle de recul calculée par rapport à la hauteur prise à l'égout de toiture d'une construction (article 7 des zones 1AUe, A et N) ou prise à l'égout de toiture ou la sablière d'une construction (article 6 de la zone UA et 7 des zones UA, UB, UC, UE, 1AUb)

Les 2 hauteurs peuvent parfois être différentes (notamment en cas de débord de toiture).

Proposition :

> Prendre la sablière comme hauteur de référence et harmoniser la règle

3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT ECRIT

G - Etendre l'obligation de réalisation de stationnement végétalisé et drainant à l'ensemble des zones

Rappel article 13 des zones A et N

" Les aires de stationnement doivent être végétalisées et drainantes. "

> Proposition d'introduire cette obligation à l'article 12 des autres zones, avec une modulation pour tenir compte de leurs caractéristiques propres :

- En UA, UB et UC, 1AUa et 1AUb :

habitat individuel : 100% des places non couvertes

habitat collectif : au moins 30% des places non couvertes

- En UE et 1AUe (équipements) et UX et 1AUx (activités économiques) : 100% des places non couvertes, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée

+ harmonisation de l'écriture du règlement: ajout de la règle à l'article 12 de la zone N et suppression aux articles 13 des zones 1AUe, A et N

3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT
ECRIT

H - Compléter/harmoniser la règle relative à la reconstruction après sinistre

> Etendre la règle de la zone N1B à l'ensemble des autres zones

Rappel article 2 de la zone N1B :

Est autorisée " La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement "

3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT ECRIT

I - Rendre possible la création de logements dans le bâti existant en zone Nhl (rivages encadrés par la loi Littoral)

Proposition d'assouplissement de l'article 2 :

> travaux et aménagements autorisés à condition de ne pas entraîner la création de plus d'un logement supplémentaire, par rapport au nombre de logements existants à la date d'approbation du PLUi (pour rappel, actuellement, aucun logement supplémentaire n'est toléré)

Cette nouvelle disposition vise à favoriser les projets de réhabilitation du bâti existant et a donc une visée patrimoniale.

3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT ECRIT

J - Rendre possible la réfection de petits bâtiments en zone N1B (espaces naturels d'intérêt écologique et paysager permettant les évolutions agricoles et extension bâtie limitée)

La règle actuelle ne permet pas la réalisation de travaux sur le bâti existant si la surface de plancher est inférieure à 60m²

> Proposition : abaisser ce seuil à 20m²

Cette nouvelle disposition vise à favoriser les projets de réhabilitation de petits bâtiments existants (réhabilitation d'un ancien pigeonnier par exemple) et a donc une visée patrimoniale.

Cette évolution permet par ailleurs d'enlever l'incohérence avec la règle actuelle de limitation des annexes à 40m².

3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT
ECRIT

K - Développer/préciser les objectifs de production d'énergie renouvelable

Rappel article 15 des différentes zones :

" Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. "

> Exemple de nouvelle rédaction possible :

" Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie. "

3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT ECRIT

L - Prévoir une distance d'éloignement maximale entre construction et installations nécessaires et exploitation existante, en secteur Ap (espaces agricoles à protéger en raison de leur qualité paysagère et/ou de leur intérêt environnemental)

Proposition d'ajout d'une règle à l'article 2 :

Sont autorisées " Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans une limite de surface maximale d'emprise au sol de 7000m² et situées dans un rayon de 200 mètres maximum par rapport à la dite exploitation agricole, à condition que soient mises en œuvre les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances. "

L'objectif est d'éviter certains projets incohérents (cas d'un CU récemment refusé et qui portait sur une nouvelle construction éloignée de plus de 2 km de l'exploitation).

3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT
ECRIT

M - Correction concernant les annexes
(article 2 des zones UA/UB/UC/1AUa/1AUb et du secteur N1B)

Ajustement de l'article 2 :

Sont autorisées " Les annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLUi ; leur nombre est limité à deux ~~si elles ne sont pas accolées au bâtiment principal d'habitation~~ "*

> Cela permet d'être cohérent avec la définition des annexes : " tout édifice détaché d'un bâtiment principal ... "

3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT ECRIT

N - Mieux encadrer les aménagements et installations d'équipements de loisirs en zone Nt

Cas rencontré : réalisation d'un toboggan en limite d'un terrain de camping, occasionnant des nuisances pour les riverains

> Ajustement de l'article 2 :

*" Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site, **de ne pas créer de nuisance au voisinage** et d'être liée et nécessaire à l'activité de camping.*

> Ajustement de l'article 7 :

Préciser, en plus des 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, que la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT ECRIT

O - Corriger l'incohérence entre le retrait par rapport à la voie (article 6) et l'obligation de longueur minimale de 5 m entre l'accès privé et la voie publique (article 3) en zone UB

Article 3 de la zone UB :

- *Le raccordement d'un accès* privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique.*

Article 6 de la zone UB :

- *Les constructions doivent s'implanter soit :*
 - *à l'alignement*;*
 - *dans une bande comprise entre 0 et 4 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.*

3 LES POINTS RELEVANT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT ECRIT

P - Corrections divers (actualisations/mises à jour, coquilles...)

> Ajustement de la rédaction de l'article 11 de la zone UA (pour être identique au PLU approuvé en 2016) :

- *Déplacement de la mention " Les dispositions rédigées au chapitre 5 du titre V « ASPECT EXTERIEUR » du présent règlement fixe les dispositions applicables" en tête de chapitre*

- *Réintroduction de la mention "Dans le secteur UAd"*

> Dans le chapitre 1 du Titre V :

3 PPR et non plus 4 (la commune de Montmin ne faisant plus partie de l'intercommunalité)

> *Changement du sigle CCPF en CCSLA*

LE BILAN DES SURFACES

1 LA REVISION ALLEGEE

Avant adaptation	Surface (ha)	%	Evolution (ha)	Après révision allégée	Surface (ha)	%
Zones U	626,16	3,71	3,87	Zones U	630,03	3,74
Zones AU	59,40	0,35	1,68	Zones AU	61,08	0,36
Zones A	3 425,20	20,32	-4,72	Zones A	3 420,48	20,29
Zones N	12 747,10	75,62	-0,83	Zones N	12 746,27	75,61
	16 857,86	100,00			16 857,86	100,00

LE BILAN DES SURFACES

2

LA MODIFICATION

Avant modification	Surface (ha)	%	Evolution (ha)	Après modification	Surface (ha)	%
Zones U	626,16	3,71	0,39	Zones U	626,55	3,72
Zones AU	59,40	0,35	-3,09	Zones AU	56,31	0,33
Zones A	3 425,20	20,32	2,70	Zones A	3 427,90	20,33
Zones N	12 747,10	75,62	0,00	Zones N	12 747,10	75,62
	16 857,86	100,00			16 857,86	100,00

Avant modification simplifiée	Surface (ha)	%	Evolution (ha)	Après modification simplifiée	Surface (ha)	%
Zones U	626,16	3,71	0,16	Zones U	626,32	3,71
Zones AU	59,40	0,35	0,00	Zones AU	59,40	0,35
Zones A	3 425,20	20,32	-0,14	Zones A	3 425,06	20,31
Zones N	12 747,10	75,62	5,18	Zones N	12 752,28	75,62
	16 857,86	100,00			* 16 863,06	100,00

** A noter que la somme de l'ensemble des zones augmente de 5,20 hectares, ce qui correspond à la surface de la zone N1A qui n'était pas renseignée (secteur du Champ Froid ; point n°3 de la modification simplifiée)*

LE BILAN DES SURFACES

4

LE BILAN TOTAL DES 3 PROCEDURES

Evolution (ha)	Après adaptation (total)	Surface (ha)	%
4,42	Zones U	630,58	3,74
-1,41	Zones AU	57,99	0,34
-2,16	Zones A	3 423,04	20,30
4,35	Zones N	12 751,45	* 75,62

** A noter que la somme de l'ensemble des zones augmente de 5,20 hectares, ce qui correspond à la surface de la zone N1A qui n'était pas renseignée (secteur du Champ Froid ; point n°3 de la modification simplifiée)*