

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Semine

NOTE DE PRESENTATION

Vu pour être soumis à l'avis des personnes
publiques associées et pour faire l'objet de la
mise à disposition du public tel que prévue
par la délibération du Conseil communautaire
du 9 mai 2023

Le Vice-Président délégué à l'Urbanisme et
à l'Aménagement du territoire

M. David BANANT



Pièce n°1

Territoires
—demain

Table des matières

I - LE CONTEXTE GENERAL	p.3
1.1 – Localisation et positionnement du territoire de la Semine	p.3
1.2 – Le contexte territorial	p.3
1.3 – Le PLUi de la Semine	p.3
II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	p.4
2.1 – Modifications et adaptations du règlement écrit	p.4
2.2 – Modifications et adaptations des OAP	p.7
2.3 – Modifications et adaptations du règlement graphique	p.8
2.4 – La procédure de modification simplifiée	p.13
III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLUi	p.16
3.1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLUi	p.16
3.2 – Les adaptations à apporter aux OAP du PLUi	p.21
3.3 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLUi	p.21

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE DE LA SEMINE

Le territoire de la Semine s'étend sur près de 5960 hectares, répartis sur les 7 communes que sont Chêne-en-Semine, Chessenaz, Clarafond-Arcine, Eloise, Franclens, Saint-Germain-sur-Rhône et Vanzy.

Il est situé en partie Nord-Ouest de la Haute-Savoie, en limite du Département de l'Ain, et est bordé par le Rhône, la rivière des Ussets (en partie), et les contreforts du Mont Vuache. Il se situe à la croisée des aires d'influences des agglomérations annécienne et genevoise, ainsi que du bassin bellegardien.

Sa population était estimée à 3601 en 2012. La croissance démographique est positive depuis les années 1970. Depuis 2007 et jusqu'en 2012, la croissance démographique est de +1,8% (données INSEE), témoignant d'un réel dynamisme et une attractivité du territoire. Cette croissance repose d'ailleurs sur un solde migratoire important dans la plupart des communes du plateau.

Le territoire est par ailleurs doté d'un capital naturel et culturel d'une grande richesse, lié au cadre rural et montagnard, mais fragile, qui participe à son identité, son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants et de ses visiteurs.

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Le territoire appartient à la Communauté de Communes Ussets et Rhône, qui a été créée par arrêté inter-préfectoral le 13 décembre 2016. Cette intercommunalité est issue de la fusion des anciennes Communautés de Communes du Pays de Seyssel, de la Semine et du Val des Ussets qui ont formé au 1er janvier 2017 la Communauté de Communes Ussets et Rhône.

La Communauté de Communes Ussets et Rhône regroupe aujourd'hui 26 communes et compte 20 845 habitants (*Chiffres INSEE au 1er janvier 2019*). Elle est interdépartementale, regroupant 23 communes haut-savoyardes et 3 communes aindinoises.

Le SCOT Ussets et Rhône, approuvé le 11 septembre 2018, porte sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Par ailleurs, chacun des territoires composant la Communauté de Communes est doté d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé le 25 février 2020.

3. LE PLUi DE LA SEMINE

La Communauté de Communes Ussets et Rhône a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Semine par une délibération du Conseil Communautaire en date du 25 février 2020.

Une modification simplifiée n°1 du PLUi a été approuvée

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi a défini des orientations générales d'urbanisme, à partir des axes suivants :

- ▶ Axe I : Préserver le cadre de vie,
- ▶ Axe II : Anticiper et répondre aux besoins de la population actuelle et future,
- ▶ Axe III : Assurer la présence des activités économiques,
- ▶ Axe transversal : les déplacements,
- ▶ Axe transversal : les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

➤ Concernant les occupations du sol admises en secteur UEs

Le PLUi de la Semine a mis en œuvre une zone UEs, qui correspond aux équipements publics et d'intérêt collectif et liés à la zone de la Semine.

Cette zone a pour vocation principale d'accueillir les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que des commerces, services, bureaux, de l'hébergement et du logements (maisons de vie 1 et 2, restaurant existant, piscine, bâtiments de la communauté de communes...actuellement existants).

Les possibilités d'évolutions sont principalement liées à de l'optimisation de foncier d'ores-et-déjà occupé, mais quelques potentialités foncières sont encore disponibles. Le foncier est propriété de la Communauté de Communes.

Etant donné que cette zone a une vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif, mais aussi de quelques activités économiques sous maîtrise foncière intercommunale, il semble intéressant d'autoriser également les hôtels au sein de cette zone, qui répondraient à une demande spécifique de ce pôle d'activités et d'équipements de la Semine (notamment hôtellerie/hébergement touristique (de type « appart'hôtel ») en lien avec les activités économiques présentes sur la zone d'activités, et du positionnement géographique de ce secteur en sortie d'autoroute, entre les agglomérations de Genève, d'Annecy et de Valserhône).

A ce titre, il est nécessaire de prendre en compte l'évolution réglementaire issue du décret du 21 janvier 2020, modifiant l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme, en remplaçant la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » par deux nouvelles sous-destinations : « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».

De ce fait, le règlement écrit évolue sur ces points :

- Les sous-destinations sont mises à jour dans l'ensemble des zones,
- Les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés en zone UEs.

➤ Concernant les occupations du sol admises en zone UXs / 1AUXs

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un dispositif réglementaire spécifique a été introduit pour la zone d'activités de la Semine, dont une partie est en zone urbaine (secteur UXs), et l'autre partie, non urbanisée, est en zone à urbaniser (secteur 1AUXs).

Au sein de cette zone d'activités, la sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée. Cependant, il s'avère que cette zone, de par sa configuration foncière, qui offre encore de vastes opportunités, et de par sa localisation géographique en sortie d'autoroute à la croisée des agglomérations d'Annecy, Genève et Valserhône, est pertinente pour accueillir une activité de commerce de gros.

La collectivité gardera la maîtrise des activités implantées dans la zone, étant donné qu'elle reste propriétaire du foncier, et procède à la location des parcelles auprès des entreprises.

Ce type d'activité, sur ce secteur, n'est d'ailleurs pas interdite par le SCOT Usses et Rhône actuellement en vigueur.

De ce fait, le règlement écrit est modifié afin d'autoriser le commerce de gros en secteurs UXs et 1AUXs.

➤ **Concernant les occupations du sol admises en zone UX et 1AUX**

Dans le PLU actuellement en vigueur, seuls sont admis, en matière d'équipements publics et d'intérêt collectif, les locaux techniques et industriels publics et assimilés. Or, au regard notamment de la surface et de l'importance de certaines zones d'activités économiques du territoire, il est important de permettre l'installation d'autres équipements publics et d'intérêt collectif, qui pourront notamment apporter une réponse à certains besoins liés à ces activités économiques (par ex : crèche, locaux techniques des administrations, etc.).

A ce titre, le règlement de la zone UX est modifié afin d'autoriser la totalité de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public ».

➤ **Concernant les teintes de façades**

Le PLU actuel interdit, pour les façades, en zone urbaine à vocation dominante d'habitat ou d'activités économiques (UH et UX), les teintes blanches.

Après plusieurs mois d'application du PLUi, il est constaté que certaines teintes de blanc pourraient s'intégrer correctement dans l'environnement, et qu'il conviendrait de préciser, dans le règlement écrit, que le blanc pur seulement est interdit, étant trop impactant dans le paysage.

Le règlement évolue donc en ce sens.

➤ **Concernant la proportion des constructions**

Le PLU actuel règlemente la proportion des bâtiments, en indiquant que leur largeur doit être au moins égale à leur hauteur, et que la longueur du bâtiment doit être 1,5 fois plus grande que la hauteur de ce bâtiment. Cette règle permet de maîtriser l'insertion architecturale des constructions, en règlementant leurs proportions.

Cependant, cette règle n'est pas adaptée pour les constructions annexes, qui de par leurs fonctions diverses, induisent des proportions variées.

Le règlement écrit est donc modifié pour indiquer que la disposition règlementant la proportion des constructions ne s'applique pas aux constructions annexes.

De plus, il est nécessaire de préciser que la longueur des bâtiments doit être « au moins » 1,5 fois plus grande que la hauteur de ce dernier. Le règlement écrit est aussi complété sur ce point.

➤ **Concernant les clôtures**

En zone agricole, les clôtures sont règlementées en termes de hauteur et de composition. Elles sont notamment limitées à 1,60 m maximum, et doivent être de type agricole.

Cependant, au regard de certaines caractéristiques et contraintes de l'activité agricole, cette règle est trop limitative et ne permet pas un bon fonctionnement de certaines activités. En effet, certains élevages notamment impliquent des clôtures plus hautes.

Il est donc nécessaire de faire évoluer les dispositions réglementaires sur ce point, afin de préciser que la hauteur des clôtures ne s'applique pas à celles nécessaires à l'activité agricole, en cas d'impératif de sécurité avéré.

Par ailleurs, en zone urbaine, le règlement autorise les murs bahut, support de clôtures, seulement s'ils sont crépis ou enduits, ce qui implique l'exclusion d'autres procédés pour la mise en œuvre de ces murs.

Il est donc nécessaire de faire évoluer les dispositions réglementaires afin d'apporter plus de souplesse pour la réalisation de ces murs.

Par ailleurs, la commune d'Eloise, dans un souci de préservation et mise en valeur du paysage, souhaite imposer que les clôtures soient à claire-voie. Une clôture à claire-voie est une clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage, ...) suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

Le règlement est donc modifié sur ce point.

Pour les constructions existantes à vocation d'habitat, en zone agricole et en zone naturelle, il est nécessaire d'adapter la composition des clôtures par rapport aux usages de ces constructions, qui ne sont pas des constructions destinées à l'activité agricole.

A ce titre, le règlement est modifié afin d'autoriser la mise en place de clôtures de type grillages métalliques.

➤ **Concernant les pergolas**

Afin de faciliter l'application du PLU sur le territoire, il est nécessaire de préciser, dans le lexique du règlement, la définition d'une pergola.

La pergola est une construction. Elle est ouverte tant sur les côtés extérieurs que sur la partie supérieure, réalisée en matériaux légers, sans fondations, de taille modeste et facile à enlever. Elle peut notamment constituer le support de plantes grimpantes.

Les pergolas qui permettent de créer un espace abrité hors d'eau (type pergola bioclimatique) sont assimilées à une annexe.

➤ **Concernant le Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) n°8**

Le STECAL n°8 a été identifié sur la commune de Chêne-en-Semine afin de mettre en œuvre un site de concassage et de stockage de matériaux, en lieu et place d'une ancienne porcherie.

La mise en place de cette activité nécessite quelques travaux d'aménagement, impliquant des mouvements de terrain en vue d'aménager la plateforme.

Cependant, le règlement de la zone naturelle interdit les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Cette interdiction implique donc qu'il n'est pas possible, en l'état actuel du règlement, de réaliser le projet pour lequel le STECAL n°8 a été spécifiquement mis en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi. En effet, il est identifié pour permettre l'évolution des sites d'activités isolées, et notamment pour ce secteur, permettre à l'ancienne porcherie d'accueillir un site de concassage et de stockage. Ce projet permet à la fois de réutiliser et transformer l'ancienne porcherie qui n'est plus utilisée aujourd'hui, et de déplacer un site de concassage existant dans ce secteur.

Il est donc nécessaire d'autoriser les mouvements de terrain au sein de ce STECAL.

➤ **Concernant la prise en compte des reculs par rapport à la RD 1508**

Le recul des constructions est spécifique par rapport à la RD 1508 qui traverse le territoire de la Semine. Il s'applique de la manière suivante :

	Au sein des espaces urbanisés	En dehors des espaces urbanisés
En agglomération	5 m par rapport à l'axe de la RD	5 m par rapport à l'axe de la RD
Hors agglomération	25 m par rapport à l'axe de la RD	75 m, ou application de l'Amendement Dupont (L111-6 du Code de l'Urbanisme)

Le règlement écrit, dans sa rédaction actuelle, ne prend pas en compte la totalité des spécificités des reculs liés à cette route départementale classée voie à grande circulation, reculs nécessaires pour limiter les nuisances, et éventuellement conserver des possibilités d'aménagements futurs.

Il doit donc être modifié sur ce point.

➤ **Concernant les toitures**

En zone agricole et en zone naturelle, pour les constructions à vocation d'habitat, les règles concernant les toitures ne sont pas précisées, et restent à ce jour les mêmes que pour les constructions à autre destination autorisée.

Au regard de la nécessité d'insertion architecturale et paysagère de ces constructions, il est décidé d'appliquer les règles de la zone UH1 aux constructions à vocation d'habitat en zones A ou N, comme le PLU le règlemente par ailleurs pour les façades. Le règlement est donc complété sur ce point.

Pour l'installation de panneaux solaires, il est préférable de préciser l'utilisation de dispositifs d'énergie solaire, et permettre leur installation en respectant la pente générale du toit, sans pour autant être intégrés en se substituant à la couverture, ce qui demande un investissement trop important, contraignant les pétitionnaires à abandonner leurs projets.

2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DES OAP

Le PLUi de la Semine met en œuvre plusieurs OAP sur chacune des communes. Pour la majorité, une programmation en matière de logements est indiquée, avec une indication du nombre de logements ou logements à l'hectare, précédé de la mention +/-10%. Or, les OAP s'appliquant aux autorisations d'urbanisme en matière de compatibilité, il peut être difficile de savoir si cette marge de 10% constitue la marge de compatibilité, ou si une marge de compatibilité peut encore être appliquée à ces 10%.

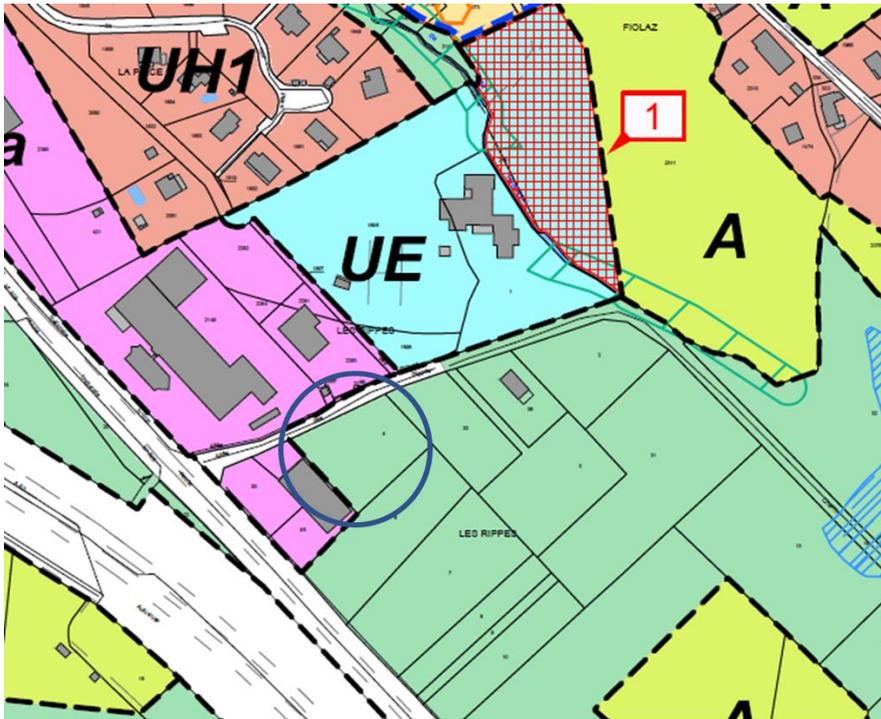
Ainsi, pour une meilleure lisibilité dans l'application de la règle, il est proposé de supprimer la mention +/-10% dans chacune des OAP concernées.

3. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

➤ Concernant un emplacement réservé à inscrire

Sur la commune d'Eloise, la municipalité envisage la mise en place d'un secteur dédié à des jardins de type jardins ouvriers communaux. Aucune construction n'est envisagée sur le site.

Ce terrain est idéalement situé en zone naturelle, et à proximité immédiate du groupe scolaire, qui pourrait bénéficier de cet aménagement.



Localisation du secteur au règlement graphique.

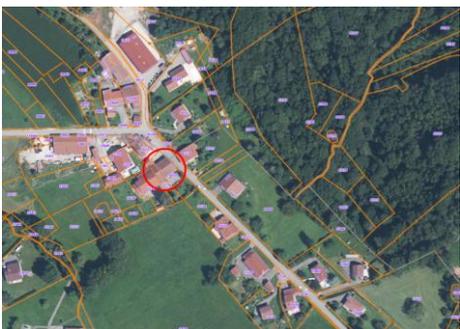
➤ Concernant les bâtiments vernaculaires localisés sur la commune d'Eloise

La commune d'Eloise a procédé à un travail de diagnostic de son patrimoine bâti. Il en résulte que certaines constructions présentent un intérêt patrimonial et/ou architectural, témoignant de l'histoire rurale de la commune. Il s'agit notamment d'anciens corps de ferme, qui ont été réhabilités ou non, et qui présentent les caractéristiques architecturales et paysagères du bâti ancien rural.

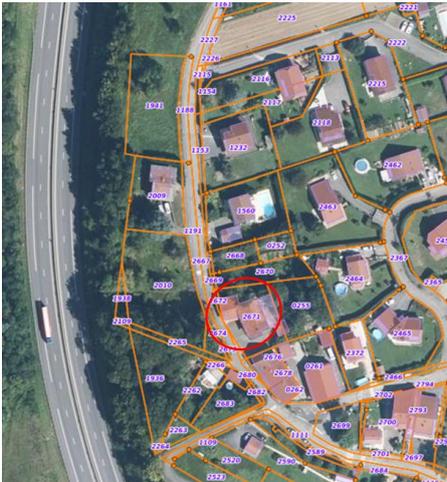
Il convient donc de prendre en compte ce travail, et de permettre la protection et/ou la mise en valeur de ces constructions, par des dispositions réglementaires adaptées, déjà en place dans le PLUi pour d'autres constructions de ce type.

Construction concernée	Localisation
 <p data-bbox="204 734 523 768">Lieu-dit « le dos à l'Ane »</p>	
 <p data-bbox="204 1137 416 1171">Lieu-dit « Fiolaz »</p>	
 <p data-bbox="204 1534 416 1568">Lieu-dit « Fiolaz »</p>	

Construction concernée	Localisation
 <p data-bbox="204 703 416 734">Lieu-dit « Fiolaz »</p>	
 <p data-bbox="204 1167 416 1198">Lieu-dit « Fiolaz »</p>	
 <p data-bbox="204 1675 416 1706">Lieu-dit « Fiolaz »</p>	

Construction concernée	Localisation
 <p data-bbox="204 667 416 696">Lieu-dit « Fiolaz »</p>	
 <p data-bbox="204 1128 416 1158">Lieu-dit « Fiolaz »</p>	
 <p data-bbox="204 1585 416 1615">Lieu-dit « Fiolaz »</p>	
 <p data-bbox="204 1993 416 2022">Lieu-dit « Fiolaz »</p>	

Construction concernée	Localisation
 <p data-bbox="204 689 416 723">Lieu-dit « Fiolaz »</p>	
 <p data-bbox="204 1171 416 1205">Lieu-dit « Fiolaz »</p>	
 <p data-bbox="204 1608 316 1641">Chef-lieu</p>	

Construction concernée	Localisation
 <p data-bbox="204 593 491 622">Lieu-dit « Bois d'Arlod »</p>	

De ce fait, le règlement graphique est modifié afin d'identifier ces constructions en tant que bâtiments vernaculaires repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

➤ **Concernant la trame végétale d'intérêt paysager et écologique localisée sur la commune d'Eloise**

Dans le cadre de son travail de diagnostic concernant son patrimoine, bâti ou naturel, la commune d'Eloise a identifié certains alignements d'arbres, haies ou éléments végétaux à préserver et mettre en valeur, à la fois pour des raisons écologiques et paysagères.

Il convient donc de les identifier en tant que secteur d'intérêt paysager à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour les espaces verts, parcs, vergers.

Dans ces secteurs :

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairies.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Toute construction nouvelle, y compris à destination agricole, est interdite.

Le règlement associé est par ailleurs reformulé pour une meilleure compréhension, et ajouté dans les zones UH et 1AUH étant donné qu'elles sont concernées par cette trame.

Les secteurs concernés sont les suivants :



Route du Fiolaz



Rue de la Barcy

4. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Sur l'ensemble des points énumérés dans le paragraphe précédent, on soulignera que **les adaptations envisagées du PLUi, telles que présentées dans ce document, n'affectent pas les fondements du document d'urbanisme actuel :**

- ni dans les **objectifs qui ont prévalu à son élaboration.**

En effet, la présente modification consiste à modifier légèrement quelques dispositions réglementaires, en vue de permettre non pas un usage du sol différent, mais la mise en place d'une procédure administrative, qui ne remettent pas en cause les grandes options retenues pour l'aménagement de la commune dans le cadre du PLU en vigueur.

- ni dans ses **grands principes réglementaires.**

En effet, les modifications apportées ne remettent pas en cause les grandes règles existantes et génératrices de la forme urbaine.

Le champ d'application de la modification simplifiée :

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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 l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLUi apparaît donc justifié.

Le régime juridique de la modification simplifiée : Le projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLUi

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLUi

- Concernant les occupations du sol admises en secteur UEs

Zone UE

ARTICLE UE 1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Destinations	Sous destination	UE	UEr	UEs
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation				
	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	
	restauration	X	X	
	Commerce de gros	X	X	X
	Activité de service où s'effectue accueil du public	X	X	
	Hébergement hôtelier et touristique Hôtels	X	X	✗
	Autres hébergements touristiques	X	X	✗
	cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels publics et assimilés			
	Etablissements d'enseignement		X	
	Etablissement de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires				
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie et artisanat	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

➤ **Concernant les occupations du sol admises en zone UX / 1AUX**

ARTICLE UX 1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Destinations	Sous destination	UXa	UXs	UXc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	logement			
	hébergement	X	X	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			
	restauration		X	
	Commerce de gros		✗	
	Activité de service où s'effectue accueil du public			
	Hébergement hôtelier et touristique Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	cinéma		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	✗	✗	✗
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement	✗	✗	✗
	Etablissement de santé et d'action sociale	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacle	✗	✗	✗
	Equipements sportifs	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie et artisanat			X
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition		X	

➤ **Concernant les teintes de façades**

Zone UH

4-1/ ASPECT DES FAÇADES

[...]

Les teintes ~~blanches~~ blanc pur et vives sont interdites pour les enduits en façade.

[...]

Zone UX

4-1/ ASPECT DES FAÇADES

[...]

Les teintes ~~blanches~~ blanc pur sont interdites.

[...]

➤ Concernant la proportion des constructions

Zone UH

4-1/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pour toute réhabilitation d'une construction présentant un intérêt architectural repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction. Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation.

La largeur du bâtiment doit être au moins égale à la hauteur de ce bâtiment. La longueur du bâtiment devra être **au moins** 1,5 fois plus grande que la hauteur de ce bâtiment. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à vocation d'habitat collectif, *ainsi qu'aux constructions annexes*.

[...]

➤ Concernant les clôtures

Zone A / Zone N

4-3/ ASPECT DES CLOTURES

[...]

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole, en cas d'impératif de sécurité avéré.

Composition des clôtures

Elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques uniquement et les murets sont interdits. **Pour les logements existants et autorisés, les clôtures peuvent également être constituées de grillages métalliques.**

[...]

Zone UH

I : DÉFINITIONS

[...]

Claire-voie (clôture à)

Une clôture à claire-voie est une clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage, ...) suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

[...]

Zone UH

4-3/ ASPECT DES CLOTURES

[...]

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Sur la commune d'Eloise, les clôtures doivent être à claire-voie.

En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Leur hauteur maximum ne peut excéder 1,60 m. Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif, comportant ou non un mur bahut ~~crépi ou enduit~~ de 0,60 m maximum de hauteur. La hauteur du dispositif peut dépasser ponctuellement 1,60 m dans le cas de l'implantation de piliers nécessaires aux portails. **Le mur bahut doit être crépi, enduit, en gabions, en béton d'aspect lisse, ou composé de matériaux locaux.**

[...]

Zone UX

4-3/ ASPECT DES CLOTURES

[...]

Composition des clôtures

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut ~~crépi ou enduit~~ de 0,60 m maximum de hauteur. **Le mur bahut doit être crépi, enduit, en gabions, en béton d'aspect lisse, ou composé de matériaux locaux.**

[...]

➤ **Concernant les pergolas**

I : DÉFINITIONS

[...]

Pergola

La pergola est une construction. Elle est ouverte tant sur les côtés extérieurs que sur la partie supérieure, réalisée en matériaux légers, sans fondations, de taille modeste et facile à enlever.

Les pergolas qui permettent de créer un espace abrité hors d'eau (type pergola bioclimatique) sont assimilées à une annexe.

[...]

➤ **Concernant le Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) n°8**

ARTICLE N1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1-2/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

[...]

De plus sont interdits :

[...]

- En secteur N, Ne, **et excepté dans le STECAL n°8**, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;

[...]

➤ **Concernant la prise en compte des reculs par rapport à la RD 1508**

3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

[...]

Hors agglomération, il doit être respecté un recul minimum de :

- **25 m par rapport à l'axe des RD 992, RD 910, RD27 et RD2,**
- **25 m par rapport à l'axe de la RD 1508, au sein des espaces urbanisés,**
- **18 m par rapport à l'axe des autres RD.**

Pour mémoire, **hors des espaces urbanisés situés** hors agglomération, la RD1508 est classée voie à grande circulation ; l'amendement Dupont s'y applique à ce titre (article L111-6 du code de l'urbanisme).

[...]

➤ **Concernant les toitures**

Zone UH

44-2/ ASPECT DES TOITURES

[...]

Aspect des matériaux.

[...]

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit **et être intégrés en se substituant à la couverture**. Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant.

[...]

Zones UX, A et N

44-2/ ASPECT DES TOITURES

[...]

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques **intégrés à la toiture** sont autorisés s'ils respectent la pente générale du toit.

[...]

Zones A et N

44-2/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pour les logements autorisés, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 4-2 de la zone UH1 d'habitat.

[...]

- **Concernant la trame végétale d'intérêt paysager et écologique localisée sur la commune d'Eloise**

Zones UH et 1AUH

1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les espaces verts, parcs et vergers :

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairies.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Toute construction nouvelle, y compris à destination agricole, est interdite.

Zones A et N

1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour le secteur d'intérêt paysager et pour les espaces verts, parcs et vergers ~~sont uniquement autorisés~~ :

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairies.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Toute construction nouvelle, y compris à destination agricole, est interdite.

[...]

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLUi

La mention +/-10% est supprimée dans l'ensemble des OAP.

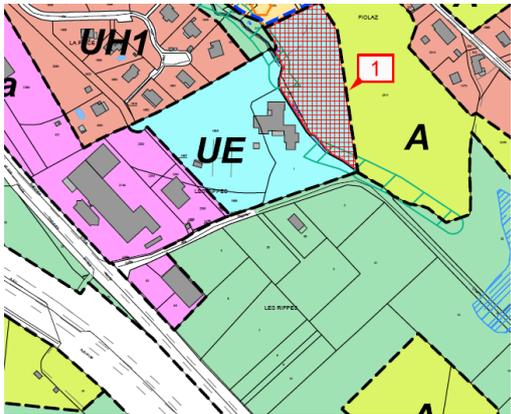
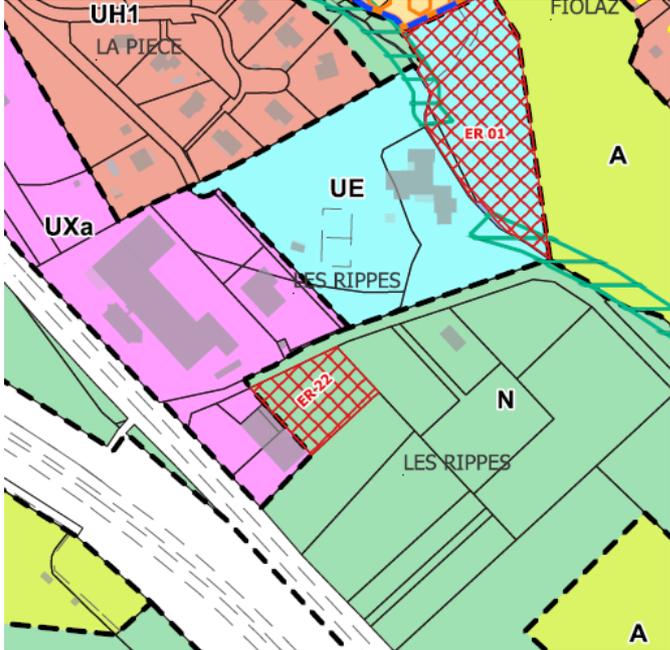
Par exemple :

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 12 logements **(+/-10%)**
 Pour une densité de l'ordre de 40 logt/ha

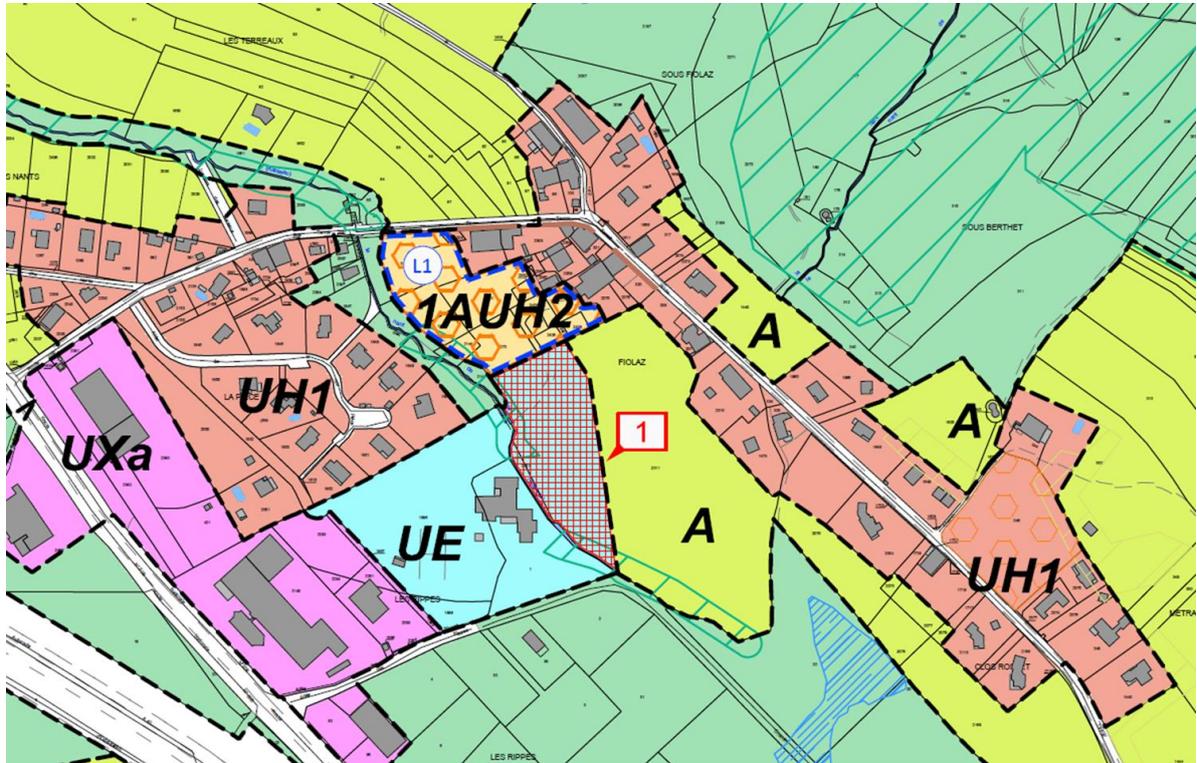
3. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUi

➤ Concernant un emplacement réservé à inscrire

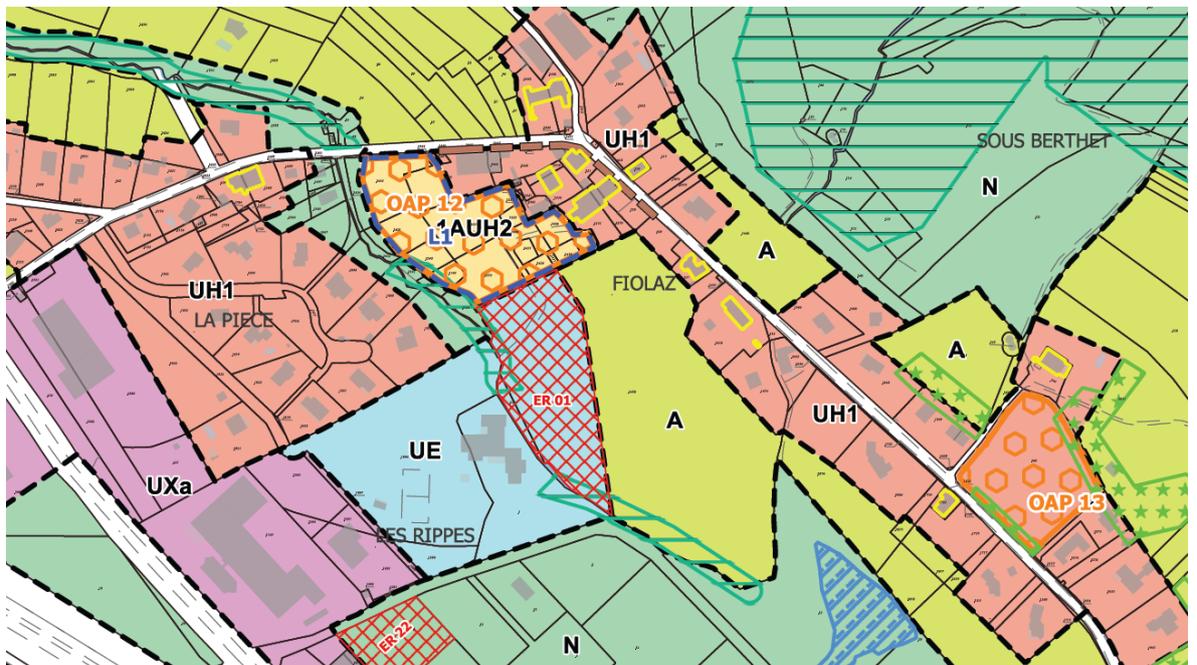
<p>PLU avant modification simplifiée n°2</p>	
<p>PLU après modification simplifiée n°2</p>	 <p>ER 22 Aménagement de jardins ouvriers communaux</p> <p>Commune d'Eloise 2740</p>

➤ Concernant les bâtiments vernaculaires localisés sur la commune d'Eloise

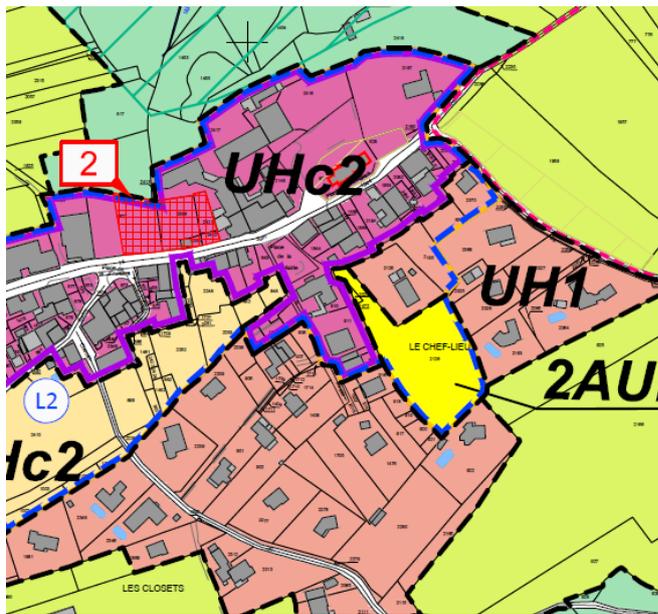
Avant modification simplifiée n°2



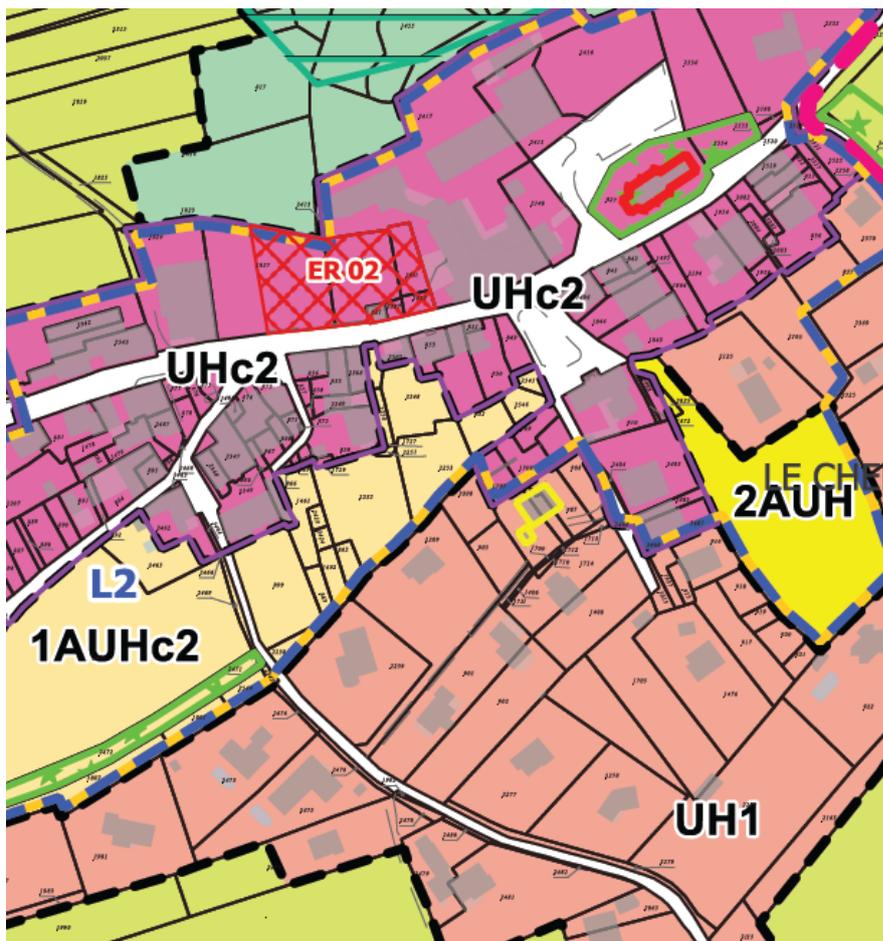
Après modification simplifiée n°2



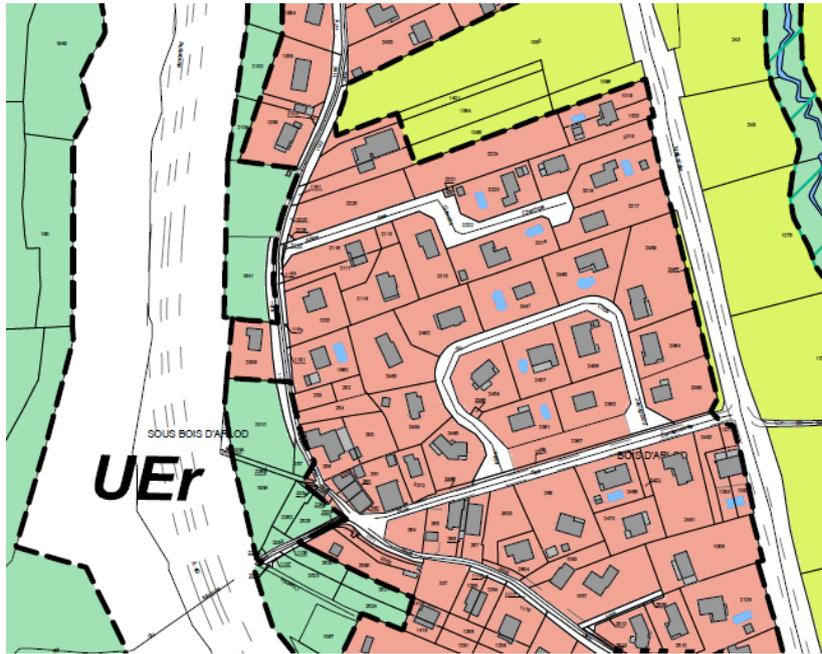
Avant modification simplifiée n°2



Après modification simplifiée n°2



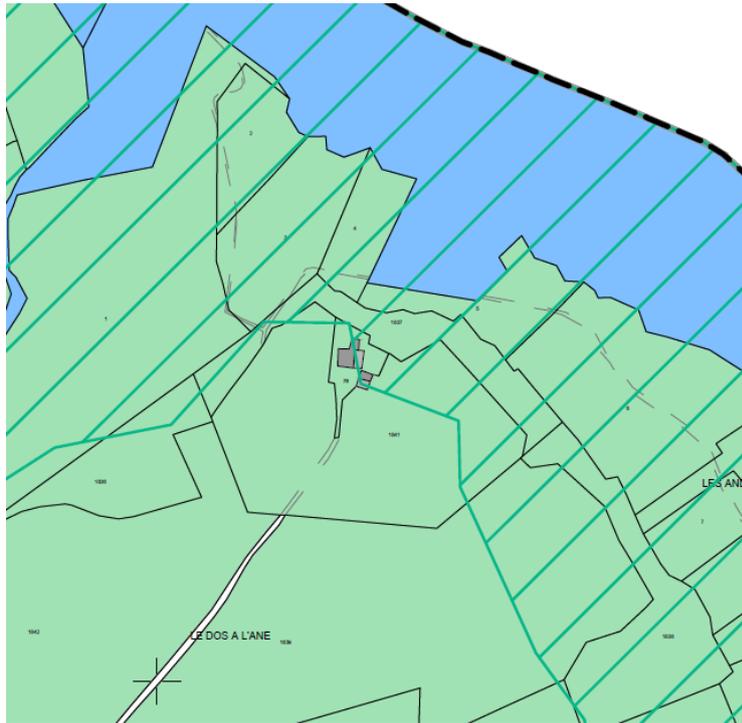
Avant modification simplifiée n°2



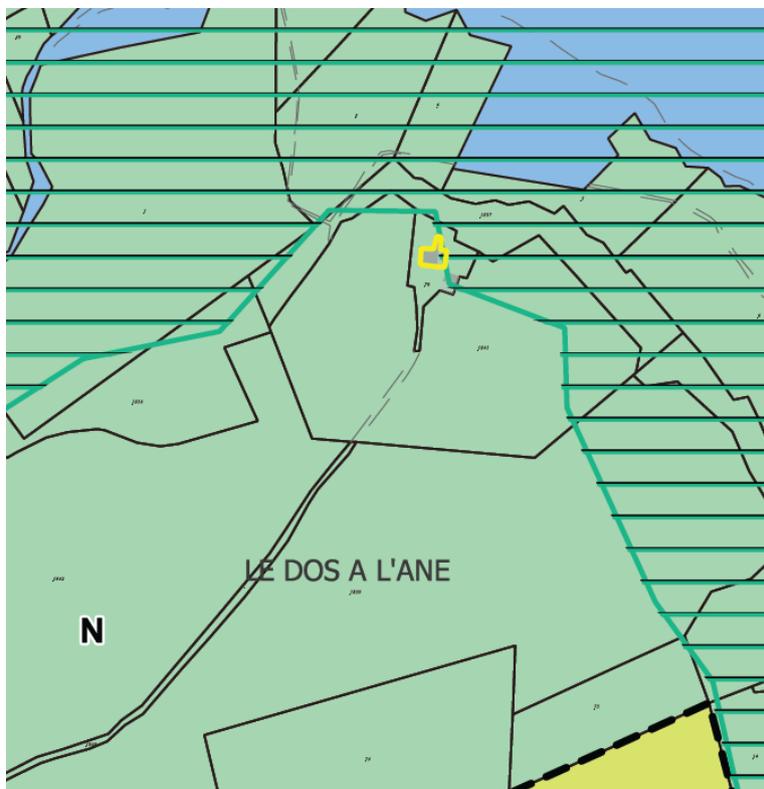
Après modification simplifiée n°2



Avant modification simplifiée n°2

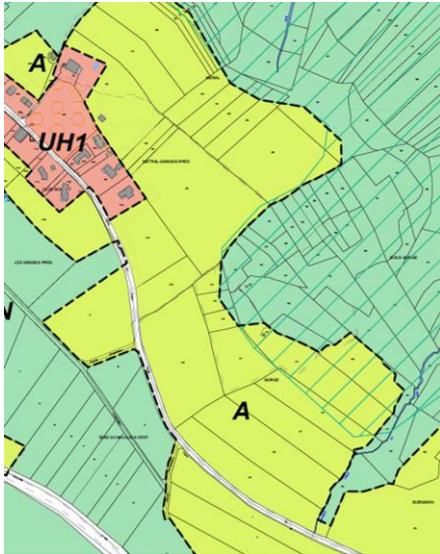


Après modification simplifiée n°2

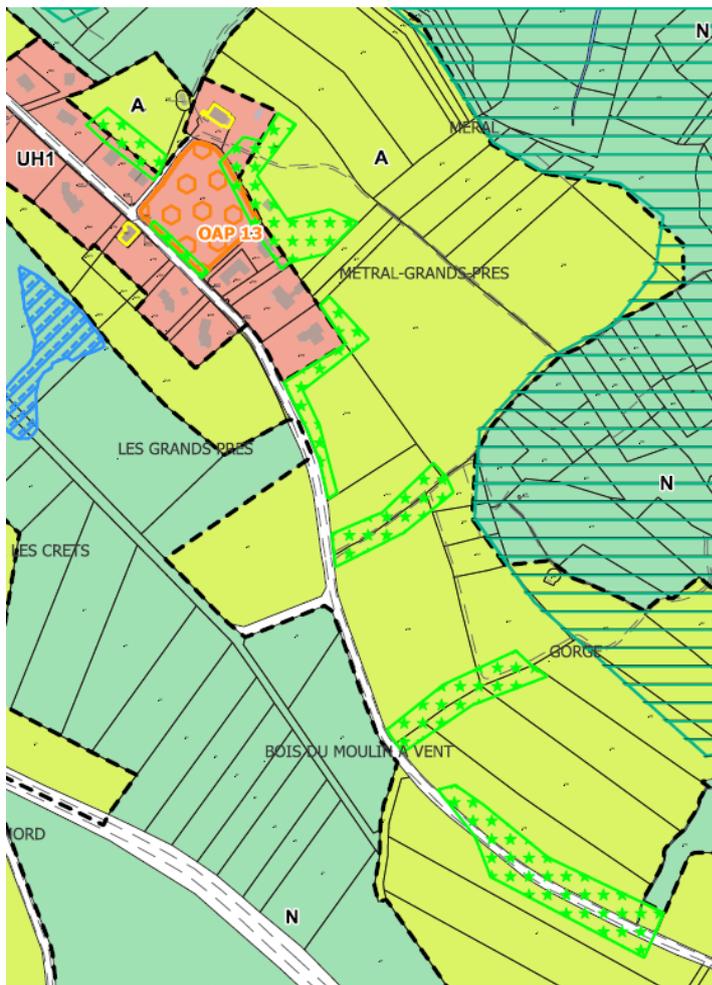


- Concernant la trame végétale d'intérêt paysager et écologique localisée sur la commune d'Eloise

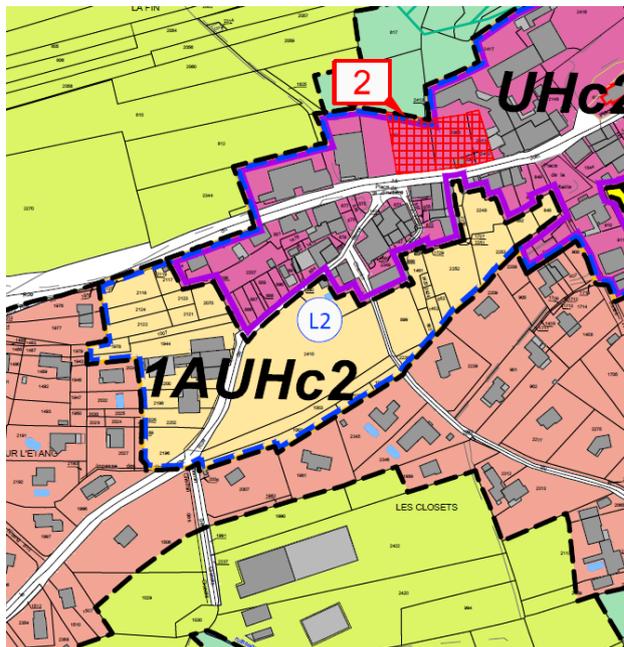
Avant modification simplifiée n°2



Après modification simplifiée n°2



Avant modification simplifiée n°2



Après modification simplifiée n°2

