

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Modification simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme de la Semine

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme, et vu
pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire en date
du 12 octobre 2021,




Le Président
Paul RANNARD

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 du règlement graphique	p.8
2.3 – Modifications et adaptations des OAP	p.10
III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	p.13
3.1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU	p.13
3.1 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLU	p.18
3.1 – Les adaptations à apporter aux OAP du PLU	p.20

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, 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 PLU 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.

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 erreurs matérielles à rectifier

Dans le paragraphe relatif aux dispositions générales (paragraphe II.4), il se trouve qu'un schéma explicatif du calcul du recul des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas en lien avec l'explication de la règle. Il est donc nécessaire de supprimer ce schéma, qui a été introduit par erreur.

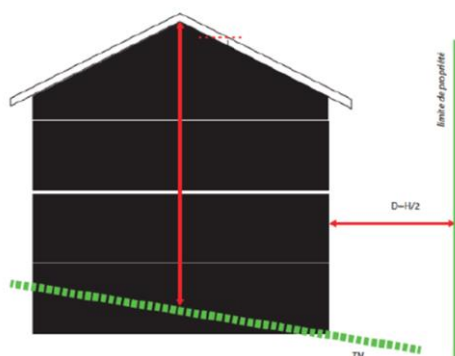


schéma à supprimer

Par ailleurs, dans le paragraphe relatif au calcul de la part d'espaces verts (paragraphe II.7), une erreur de plume a été constatée. En effet, "en cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après approbation du présent PLUi, le pourcentage d'espaces verts doit demeurer **supérieur** (et non inférieur comme indiqué dans le règlement écrit en vigueur) au pourcentage d'espaces verts **minimal** (et non maximal comme indiqué dans le règlement écrit en vigueur) sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher", et ce pour maintenir une part cohérente d'espaces verts sur l'ensemble des parcelles issues d'une division.

Enfin, dans le paragraphe relatif aux toitures en zone agricole, il est spécifié que les jacobines sont interdites, alors que certains types d'ouvertures en toiture sont autorisées dans les dispositions générales. Il s'agit donc de mettre en cohérence ces deux points, par la suppression de l'interdiction des jacobines en zone agricole.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					X
UH		1AUH		A	X
UE		1AUx		N	
UX		2AUH			
		2AUX			

➤ **Concernant la gestion des annexes**

Après plusieurs mois d'application du PLUi, il s'avère que les règles relatives aux annexes, pour les bâtiments patrimoniaux ou vernaculaires, et pour les constructions situées dans les périmètres d'OAP patrimoniale, repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne sont pas tout à fait adaptées à la réalité du terrain, au regard de la configuration et de la localisation de ces secteurs. A ce titre, il est envisagé d'autoriser la réalisation d'une piscine, en sus des deux annexes aujourd'hui autorisées, et de supprimer la distance minimale entre l'annexe et la construction principale (aujourd'hui fixée à 10m). en effet, selon la configuration des parcelles, et le caractère des constructions, il peut être intéressant de pouvoir positionner l'annexe ailleurs sur la parcelle ; de plus, les piscines ne s'avèrent par forcément nuisantes à la qualité du paysage. En tout état de cause, chaque annexe devra respecter le principe d'un dialogue architectural avec le bâtiment principal, ainsi que l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP patrimoniale.

Par ailleurs, pour une meilleure cohérence entre les règles concernant ces secteurs à enjeux patrimoniaux, une harmonisation de la réglementation en matière d'annexes sera faite entre le cas de la réhabilitation de constructions existantes, et les constructions neuves.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH	X	1AUH		A	
UE		1AUx		N	
UX		2AUH			
		2AUX			

➤ **Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Afin de permettre une meilleure organisation et optimisation du foncier, et notamment dans le cas de parcelles de moyenne à faible surface, il est décidé de permettre :

- Un recul moindre que le recul en vigueur pour la mise en œuvre des piscines,
- Une diminution de la largeur à partir de laquelle le terrain naturel bordant les propriétés voisines ne peut être modifié, pour les secteurs UH2, UH1 et UH11, afin que la règle soit la même pour l'ensemble de la zone UH (1 m au lieu de 2 m).
- Un recul moindre pour les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m (1 m au lieu de 2 m).
- L'implantation de pergolas en limite de propriété, dans le cas de villas jumelées, si elles sont accolées aux constructions principales.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH	X	1AUH		A	
UE		1AUx		N	
UX		2AUH			
		2AUX			

➤ **Concernant la gestion des façades**

A ce jour, une règle est en vigueur dans le PLUi concernant la proportion des constructions, en vue d'éviter les constructions de forme carrées, et trop hautes par rapport à la longueur et largeur. Cette règle doit être maintenue, mais il est nécessaire qu'elle soit précisée afin qu'elle ne s'applique pas aux bâtiments collectifs. En effet, cette règle est prévue et adaptée pour la gestion et l'insertion dans le site des constructions individuelles.

Par ailleurs, une précision est nécessaire concernant les teintes de façades. Les teintes blanches et vives sont aujourd'hui interdites, il convient de préciser que cela concerne les enduits en façade, afin de permettre plus de souplesse pour les teintes des menuiseries.

Enfin, il s'avère nécessaire d'interdire l'installation des coffrets nécessaires aux volets roulants en saillie de la façade., pour une bonne insertion architecturale et paysagère des constructions.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH	X	1AUH		A	
UE		1AUx		N	
UX		2AUH			
		2AUX			

➤ **Concernant la gestion des toitures**

Afin d'améliorer l'insertion architecturale et paysagère des constructions, il s'avère nécessaire de règlementer la pente des toitures pour les annexes accolées et non accolées, et d'abaisser le pourcentage minimal de la pente des toitures pour les constructions principales.

Par ailleurs, il est nécessaire de préciser que les types de lucarnes autorisées dans les dispositions générales sont autorisées dans l'ensemble des zones du PLU.

Enfin, il est nécessaire de préciser que la pente des toitures des vérandas et pergolas n'est pas règlementée, à condition qu'elles soient disposées en harmonie avec la construction principale.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH	X	1AUH		A	
UE		1AUx		N	
UX		2AUH			
		2AUX			

➤ **Concernant la gestion des clôtures**

Afin de mieux adapter les règles en matière de clôtures au contexte du territoire, il est envisagé de supprimer l'obligation de mettre en œuvre des dispositifs à claire-voie. Par ailleurs, une hauteur supplémentaire sera autorisée pour les piliers de portail.

De plus, afin d'améliorer l'insertion des dispositifs de clôture dans le paysage, il est décidé d'abaisser la hauteur maximale de la clôture lorsqu'elle est implantée sur un ouvrage de soutènement en limite du domaine public.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					X
UH	X	1AUH		A	
UE		1AUx		N	
UX		2AUH			
		2AUX			

➤ **Concernant les espaces verts**

Afin d'améliorer la mise en œuvre de la réglementation en vigueur dans le PLU en matière de surfaces minimales d'espaces verts, il est nécessaire de supprimer la nécessité, pour les opérations dont la taille est supérieure à 500 m² de surface de plancher, de présenter ces espaces verts sur une surface d'un seul tenant. En effet, cette disposition peut nuire à la recherche d'une qualité architecturale et paysagère des opérations, notamment en termes d'implantation des constructions sur les parcelles.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH	X	1AUH		A	
UE		1AUx		N	
UX		2AUH			
		2AUX			

➤ **Concernant l'emprise au sol**

Afin de permettre de mieux optimiser le foncier dans les zones d'activités économiques, dans un objectif d'une meilleure gestion de l'espace, il est envisagé d'augmenter le coefficient d'emprise au sol des constructions.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH		1AUH		A	
UE		1AUx		N	
UX	X	2AUH			
		2AUX			

➤ **Concernant les espaces verts et perméables en zone UX**

Afin de permettre de mieux optimiser le foncier dans les zones d'activités économiques, dans un objectif d'une meilleure gestion de l'espace, il est envisagé de faire évoluer le mode de calcul des espaces verts et perméables en zone UX, et ce en lien avec l'évolution du coefficient d'emprise au sol des constructions.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UH		1AUH		A	
UE		1AUx		N	
UX	X	2AUH			
		2AUX			

2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

➤ Concernant les erreurs matérielles à rectifier

Il est nécessaire de rectifier la désignation des emplacements réservés n°16 et n°17 (commune de Saint-Germain-sur-Rhône).

En effet, l'emplacement réservé n°16 est à vocation de création d'une voie de desserte (et non une aire de stationnement), et l'emplacement réservé n°17 est à vocation de création d'une aire de stationnement (et non l'extension de la Mairie).



16	Création d'une aire de stationnement	Commune de Saint-Germain-sur-Rhône
17	Extension de la mairie	Commune de Saint-Germain-sur-Rhône

Localisation et objet des emplacements réservés


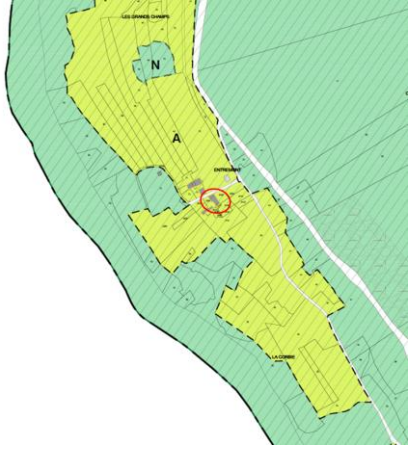
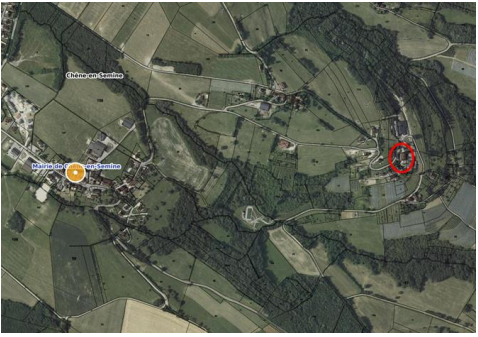
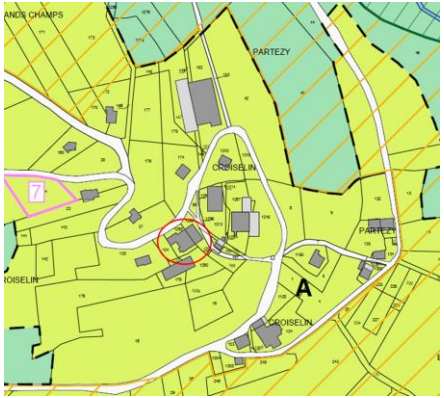


Par ailleurs, deux parcelles ont été classées en zone agricole sur la commune d'Eloise, alors qu'elles sont en grande partie boisées. A ce titre, un classement en zone naturelle paraît plus adapté.

Commune concernée	Situation de la construction	Règlement graphique en vigueur
Eloise		

➤ **Concernant l'identification des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)**

Plusieurs constructions, anciennement agricoles, mais dont cette vocation a été abandonnées, doivent être identifiées, en vue de leur permettre un changement de destination. L'objectif est, pour ces constructions, qu'elles puissent trouver un nouvel usage, en vue de leur réutilisation.

Les constructions concernées sont les suivantes :

Commune concernée	Situation de la construction	Règlement graphique en vigueur
Clarafond-Arcine		
Chêne-en-Semine		
Chêne-en-Semine		

3. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

➤ Concernant l'OAP n°3 – Clarafond-Arcine Prele Est

Des études opérationnelles ont été mise en œuvre sur ce secteur. A ce titre, et afin d'améliorer l'opérationnalité de ce secteur, soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, il est nécessaire de revoir le principe d'accès, aujourd'hui positionné au Nord de l'opération, et qui doit être déplacé en partie Sud-Ouest, par l'intermédiaire des parcelles 2514 et 2443, toutes deux propriétés communales. La parcelle 2463, initialement support de l'accès, nécessite d'être détachée de l'OAP.

Par ailleurs, au vu de la taille du projet, un aménagement en une seule phase semble plus approprié. De même, la programmation du type de logements évolue au regard du contexte immobilier et des demandes sur la commune, pour aller vers un habitat de type habitat intermédiaire et individuel, le collectif étant moins adapté sur le secteur.

Le cheminement piéton inscrit en limite Nord-Est du site n'a aucune utilité puisqu'il débouche sur une parcelle agricole, sans aucune connexion avec un cheminement existant : il peut donc être supprimé.

Enfin, l'OAP impose la réalisation d'une aire technique comprenant les ordures et boîtes aux lettres en limite de propriété. Or le ramassage des ordures ménagères est organisé en points de collecte, et il sera possible d'installer les boîtes aux lettres sur le domaine public, à l'angle du chemin rural existant et du Chemin de la Prêle. Cette obligation peut donc également être supprimée.


SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



Accès à positionner au Sud



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,8 ha)

 Tranches opérationnelles permettant un phasage des opérations.

A ce titre, le règlement graphique doit être mis en cohérence avec ces évolutions, afin de prendre en compte le nouveau périmètre de l'OAP.

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, étant donné qu'il est question de rectifier une erreur matérielle.

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.

La modification simplifiée N°1 du PLUi de la Semine a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale, qui a décidé de ne pas soumettre le projet de

modification simplifiée n°1 du PLUi de la Semine à évaluation environnementale (Décision n°2021-ARA-KKU-02200 en date du 27 mai 2021).

LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUi

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLUi

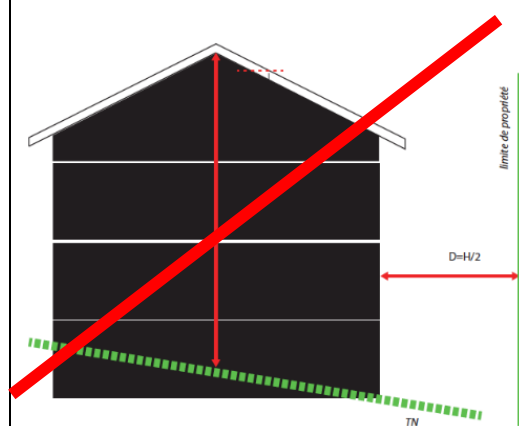
➤ Concernant les erreurs matérielles à rectifier

Dispositions générales

II.4 MODALITÉS DE CALCUL DE L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

La hauteur de référence pour le calcul de la règle est la hauteur maximum de l'application de la disposition II.2.



-Schéma explicatif de la règle

[...]

Dispositions générales

II.7 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS

[...]

En cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après approbation du présent PLUi, le pourcentage d'espaces verts doit demeurer **supérieur inférieure** au pourcentage d'espaces verts **minimal maximal** sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

Les espaces verts peuvent être répartis soit au sol, soit sur le volume de la construction, et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Zone A

4-2/ ASPECT DES TOITURES

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

Pentes

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 % et 40 %.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

Composition

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,8 m (sauf pour les constructions dont la dimension

rendrait un tel débord disproportionné)

~~Les jacobines sont interdites.~~

Les toitures terrasses sont interdites.[...]

➤ **Concernant la gestion des annexes (zone UH)**

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

[...]

Concernant les bâtiments patrimoniaux ou vernaculaires et/ou les périmètres d'OAP patrimoniale repérés au titre de l'article L151-19, les règles suivantes s'appliquent :

- **La réhabilitation des bâtiments est admise**, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 4, et sous réserve de garder le caractère architectural du bâti.
- Les **annexes non accolées sont autorisées**, sous réserve d'un dialogue architectural avec le bâtiment principal et aux conditions suivantes
 - Les annexes sont limitées à 2 maximum, **hors piscine**,
 - D'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol.
 - ~~Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale.~~
 - Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions
- Les annexes accolées sont interdites.
- La **démolition des bâtiments identifiés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** est interdite, sauf impératif de sécurité.
- La **démolition des bâtiments vernaculaires repérés au titre de l'article L151-19** ou de **bâtiment inclus dans les périmètres d'OAP patrimoniale** est soumise à permis de démolir.
- Les constructions neuves :
 - à conditions qu'elles soient à destination **de logement**, dans les conditions de l'OAP Patrimoniale.
 - dans le cas de reconstruction après démolition.
 - les annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite **de deux annexes d'une annexe maximum** (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction principale, **d'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol.**

[...]

➤ **Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (zone UH)**

3-4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

L'implantation est toutefois autorisée jusqu'à 1 m 2-m pour :

- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m, et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.

L'implantation jusqu'en limite séparative est par ailleurs autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- extension des constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite.
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété (pour la limite concernée),
- rampe d'accès au stationnement souterrain,
- **pergolas accolées à une construction principale, et implantées entre deux constructions principales jumelées,**
- en cas de projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de **2 m 5 m**.

[...]

5-3/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

[...]

Le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut pas être modifié :

- sur une largeur de 2 m dans les secteurs UH2, UH1 et UH1,

- sur une largeur de 1 m dans les secteurs **UH2, UH1, UH1, UHc1 et UHc2.**

[...]

➤ Concernant la gestion des façades (zone UH)

4-1/ ASPECT DES FAÇADES

[...]

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

[...]

Les teintes blanches et vives sont interdites **pour les enduits en façade.**

Les coffrets nécessaires aux volets roulants positionnés en saillie de la façade sont interdits, sauf impossibilité technique.

[...]

➤ Concernant la gestion des toitures (zone UH)

4-2/ ASPECT DES TOITURES

Pentes des toitures.

La pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre **50% 60%** et 100%.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants et sans aggraver la non-conformité à la règle : extension et réhabilitation de constructions existantes dont la pente est inférieure à **50% 60%** ou supérieure à 100%.

La pente des toitures des **annexes non accolées** doit être comprise entre 15% et 50%. La pente des toitures des **annexes accolées** doit être identique à celle de la construction principale.

La pente des toitures des ~~annexes non accolées~~ ou **traitements architecturaux particuliers** n'est pas réglementée (porches, auvents, coyaux, levées de toiture,...). Cette disposition est également valable pour les **vérandas et pergolas**, à condition d'une bonne intégration paysagère et architecturale avec la construction principale.

[...]

➤ **Concernant la gestion des clôtures (dispositions générales et zone UH)**

I : DÉFINITIONS

[...]

Clôture à claire-voie

~~Clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.~~

[...]

4-3/ ASPECT DES CLOTURES

[...]

Leur hauteur maximum ne peut excéder 1,60 m. 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.

La hauteur du dispositif peut dépasser ponctuellement 1,60 m dans le cas de l'implantation de piliers nécessaires aux portails.

Si un ouvrage de soutènement implanté en limite des emprises du domaine public constitue le support d'une clôture, la hauteur maximum de cette clôture ne peut excéder ~~1,20 m~~ **1,60 m**.

[...]

➤ **Concernant les espaces verts (zone UH)**

5-1/ ESPACES VERTS

[...]

~~Pour toute opération supérieure à 500m² de surface de plancher, la moitié, au minimum, de ces espaces, devra se présenter d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.~~

[...]

➤ **Concernant l'emprise au sol (zone UX)**

3-1/ EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :

- Dans les secteurs UXa, UXs et UXc : ~~0,60~~ **0,50**.

➤ **Concernant les espaces verts (zone UX)**

II.7 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS

La part d'espaces verts s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme, **excepté en zone UX.**

5-1/ ESPACES VERTS

Dans tous les secteurs, toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 15% **de la totalité des espaces non bâtis de l'unité foncière**, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

➤ **Concernant les espaces perméables (zone UX)**

II.7 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES PERMEABLES

La part d'espaces perméables s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme, **excepté en zone UX.**

5-4/ ESPACES PERMEABLES

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 40% **de la totalité des espaces non bâtis de l'unité foncière.**

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

➤ **Concernant la gestion des toitures (zone A)**

4-2/ ASPECT DES TOITURES

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

Pentes

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 % et 40 %.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

Composition

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,8 m (sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné)

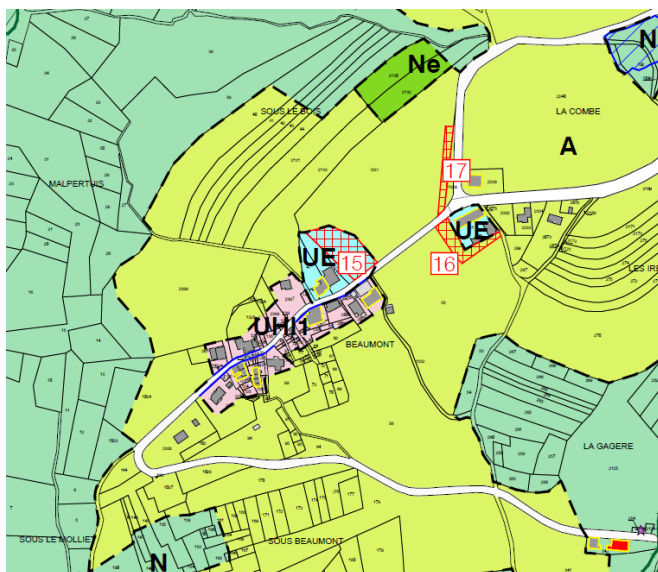
~~Les jacobines sont interdites.~~

Les toitures terrasses sont interdites.

[...]

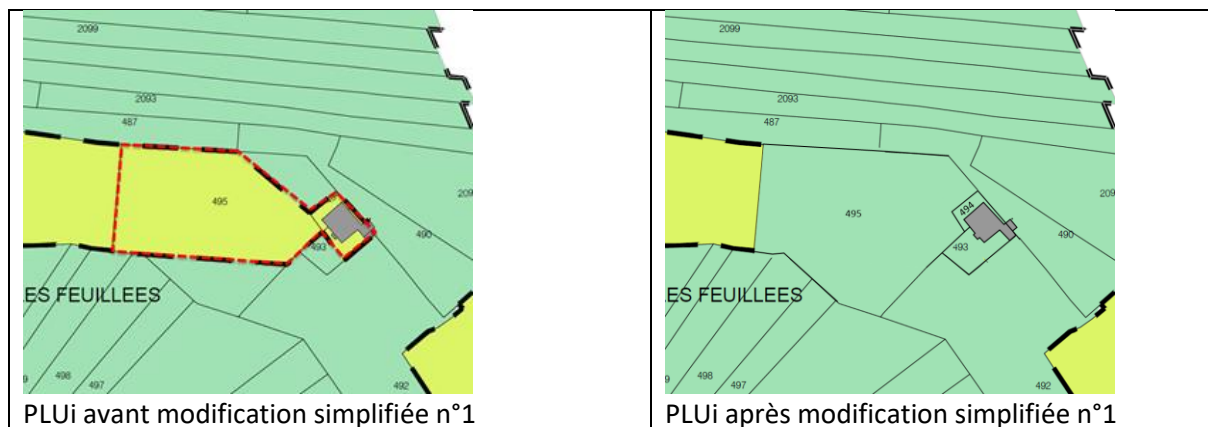
2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUi

➤ Concernant les erreurs matérielles à rectifier

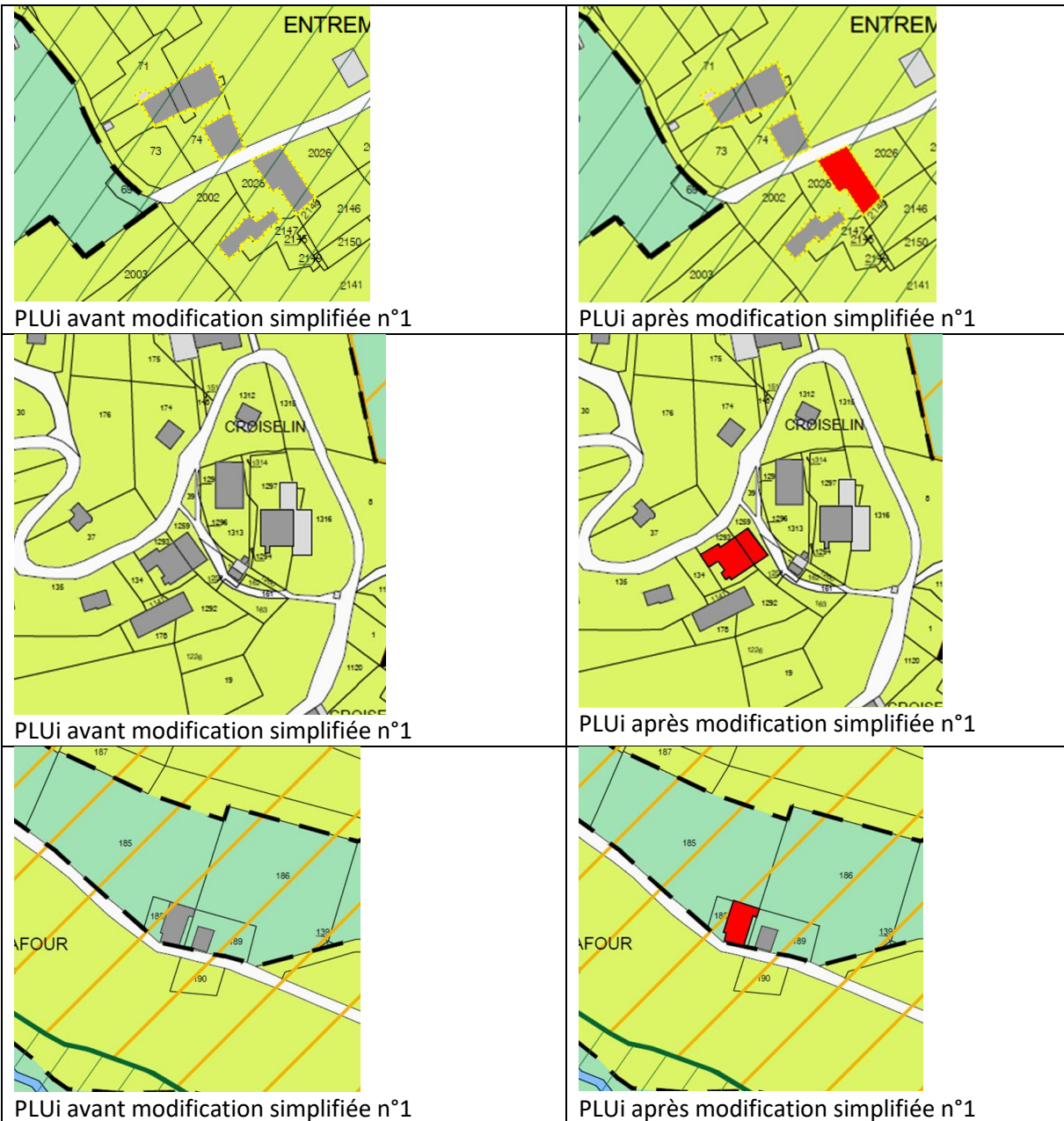


16	Création d'une voie de desserte	Commune de Saint-Germain-sur-Rhône
17	Création d'une aire de stationnement	Commune de Saint-Germain-sur-Rhône

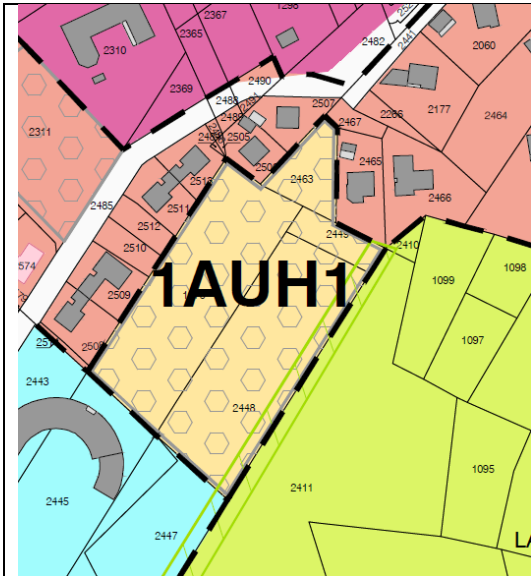
Localisation et objet des emplacements réservés après modification simplifiée n°1



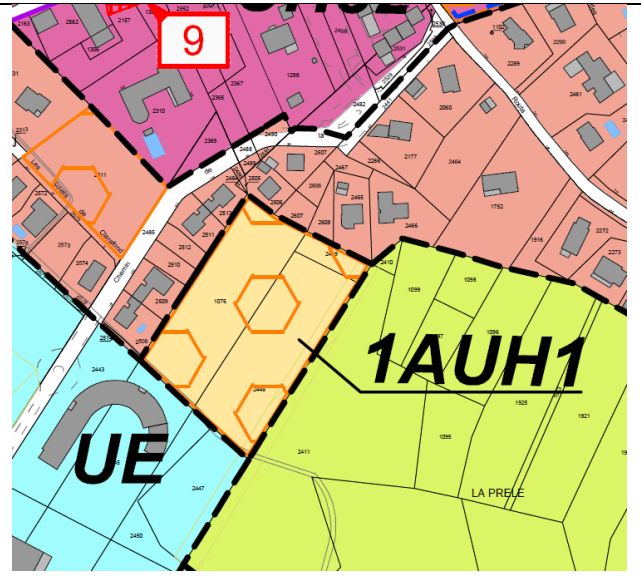
➤ **Concernant l'identification des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)**



➤ **Concernant l'OAP n°3 – Clarafond-Arcine Prele Est**



PLUi avant modification simplifiée n°1



PLUi après modification simplifiée n°1

3. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLU

➤ Concernant l'OAP n°3

Schéma de principe d'aménagement de la zone

ZONE 1AUH1 / OAP 3 / Secteur de Clarafond-Arcine_Prele Est

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,8 ha)

 Tranches opérationnelles permettant un phasage des opérations.

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé en deux tranches avec l'ordre de priorité suivant : A puis B.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUh1.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.


ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **13 logements** (+/-10%)
Pour une densité de l'ordre de **16 logt/ha**

ZONE 1AUH1 / OAP 3 / Secteur de Clarafond-Arcine_Prele Est

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 La desserte sera assurée pour les deux tranches par une même voirie connectée au chemin de la Prele.

 Accès règlementé comme figuré sur le document graphique.

 Un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50 m utiles sera aménagé.


NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS


 Secteur d'habitat type collectif horizontal


 Secteur d'habitat type intermédiaire (groupé ou jumelé)

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public

 Des espaces verts seront préservés et aménagés en lien avec chaque opération afin de préserver une continuité verte à l'échelle de l'opération.

 Un espace vert ouvert au public à usage collectif sera aménagé.

 Arbres et plantations à implanter pour aménager une continuité verte et favoriser l'intégration du projet dans le site.

 Un filtre paysager et arboré sera aménagé à l'Est du tènement.

PLUi avant modification simplifiée n°1

Schéma de principe d'aménagement de la zone

ZONE 1AUH1 / OAP 3 / Secteur de Clarafond-Arcine_Prele Est

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.






 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,8 ha)


ZONE 1AUH1 / OAP 3 / Secteur de Clarafond-Arcine_Prele Est

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

-  La desserte sera assurée par une voirie connectée au chemin de la Prele.
-  Accès règlementé comme figuré sur le document graphique.
-  Un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50 m utiles sera aménagé.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

-  Secteur d'habitat type intermédiaire (groupé ou jumelé) et/ou individuel

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUh1.





La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **13 logements** (+/-10%)
Pour une densité de l'ordre de **16 logt/ha**

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

-  Des espaces verts seront préservés et aménagés en lien avec chaque opération afin de préserver une continuité verte à l'échelle de l'opération.
-  Un espace vert ouvert au public à usage collectif sera aménagé.
-  Arbres et plantations à implanter pour aménager une continuité verte et favoriser l'intégration du projet dans le site.
-  Un filtre paysager et arboré sera aménagé à l'Est du tènement.

PLUi après modification simplifiée n°1