



Commune de la BALME-DE-THUY

74230

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de notification aux Personnes Publiques Associées

Dossier de mise à disposition du public

**1 – Additif au Rapport au Présentation
valant note de présentation**

DOSSIER DE NOTIFICATION
AUX PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIÉES
DOSSIER DE MISE À
DISPOSITION DU PUBLIC

Le Maire,



OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet :

- **de compléter le rapport de présentation du P.L.U. de la commune de la Balme-De-Thuy** et de présenter les évolutions apportées au dit P.L.U. à l'occasion de sa modification simplifiée n°2, conformément aux dispositions des articles L123-13-1, L123-13-2 et L123-13-3 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L123-13-1 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

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

Article L123-13-2 :

« Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; »

Article L123-13-3

« I.- En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Rappel des étapes de la procédure :

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

En application de l'article L123-13-3 et des articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit délibérer sur les modalités de la mise à disposition au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Cette délibération doit être affichée en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le dossier est mis à disposition du public – pendant une durée d'un mois - le projet de modification simplifiée, de l'exposé de ses motifs, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations (présent dossier). Ces documents sont mis à la disposition du public en mairie.

Il est précisé que l'approbation de la modification simplifiée du PLU interviendra par délibération motivée du conseil municipal.

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification simplifiée fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en mairie ;

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

- de servir de note de présentation, conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement. ;

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

1. Coordonnées du Maître d'ouvrage

Monsieur le Maire de la Balme-De-Thuy
Mairie de la Balme-De-Thuy
Chef-lieu
74230, La Balme-De-Thuy
Tél : 04 50 02 16 89 / Fax : 04 50 02 16 89
mairie@labalmedethuy.fr

2. Historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la Balme-de-Thuy a été approuvé le 28 juin 2013.
Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvé en juin 2016.
Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur le PLU actuellement opposable.

3. Les raisons de la modification simplifiée / caractéristiques importantes du projet

Lorsque les évolutions envisagées ont pour objet :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

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

Dans les autres cas, notamment dans le cas d'évolutions apportées au règlement du PLU, les évolutions apportées au PLU relèvent de la **procédure de modification**.

La commune de la Balme-De-Thuy a décidé de lancer une modification simplifiée n° 2 de son P.L.U., permettant :

- De corriger l'OAP de la zone 1AUd2 à Charvex
- De corriger le zonage ABC à Charvex
- D'inscrire une zone AB pour corriger une erreur matérielle au plan de zonage, secteur Chef-lieu
- D'inscrire un ER au plan de zonage pour stationnement au chef-lieu
- De corriger une erreur matérielle au chef-lieu pour l'inscription d'un garage en zone UH

D'autre part, la modification simplifiée n°2 du PLU a pour objet :

- le toilettage du règlement du fait de certaines difficultés d'application lors de l'instruction : lexique, articles 3, 4, 7, 8, 9, 11, et 14.

Les modifications envisagées sont conformes aux articles L.123-13, L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme :

- Il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° du I de l'article L. 123-13 ;
- Il n'est pas procédé à une réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- Il n'est pas procédé à une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne concerne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications envisagées s'inscrivent dans le cadre de l'article L.123-13-2 rappelé pour mémoire :

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

4. Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement

L'ensemble des modifications envisagées ne porte pas atteinte à l'environnement.

En effet, la modification simplifiée n°2 ne porte que sur le règlement des zones U (dont la zone UX) et AU à vocation principale d'habitat. Il s'agit notamment de mettre en place des règles nouvelles afin de maîtriser l'urbanisation de ces zones.

Les modifications envisagées sur le règlement des zones U et AU n'ont donc pas d'incidence sur l'environnement puisque ces évolutions n'ont pas pour but d'augmenter les surfaces des zones constructibles ou la constructibilité des zones.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

1. Les objectifs principaux du PADD

- Préserver le cadre de vie
- Maîtriser et structurer le développement urbain
- Assurer l'équilibre économique

2. Préserver le cadre de vie

- Protéger les espaces naturels sensibles
- Gérer durablement la ressource en eau
- Gérer l'urbanisation en tenant compte des capacités d'assainissement
- Promouvoir les économies d'énergies
- Préserver l'identité et la qualité paysagère à l'échelle globale de la commune
- Préserver l'identité et la qualité paysagère à l'échelle urbaine

3. Maîtriser et structurer le développement urbain

- Contrôler la croissance, en compatibilité avec le SCOT Fier-Aravis
- Économiser la ressource foncière
- Améliorer le fonctionnement urbain
- Conforter les équipements et leur accessibilité
- Assurer la mixité sociale
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain

4. Assurer l'équilibre économique

- Pérenniser et conforter l'activité agricole
- Développer les activités artisanales, industrielles, de services et le commerce de proximité
- Développer les activités touristiques

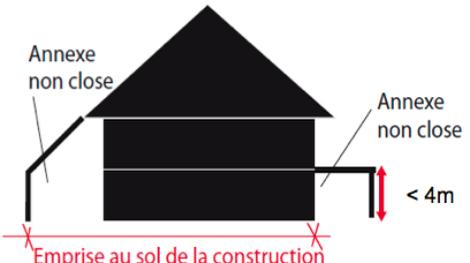
PARTIE 1 - EVOLUTION DU REGLEMENT

Modifier le règlement pour rendre plus applicables ou plus lisibles certaines règles

1. Modification du lexique – définition du CES

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	<i>Justification</i>
	<p>L'emprise au sol est la surface qu'occupent, sur le sol fini :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la projection verticale du volume des bâtiments implantés sur le terrain, hors éléments extérieurs de façade tels que balcons et débords de toiture (figure 1). Les éléments de ces bâtiments prenant appui sur le sol sont toutefois inclus dans l'emprise au sol (auvent sur poteaux, base d'un escalier,...). (figure 2). - les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini supérieure à 0,60 m. - les constructions annexes non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4m. <p>Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.</p>	<p>L'emprise au sol est la surface qu'occupent, sur le sol fini :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la projection verticale du volume des bâtiments implantés sur le terrain, hors éléments extérieurs de façade tels que balcons et débords de toiture (figure 1). Les éléments de ces bâtiments prenant appui sur le sol sont toutefois inclus dans l'emprise au sol (auvent sur poteaux, base d'un escalier,...). (figure 2). - les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini supérieure à 0,60 m. - les constructions annexes non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4m. <p>Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.</p>	<p>La commune souhaite corriger une erreur de rédaction.</p> <p>Il s'agit d'être en cohérence avec les schémas joints au règlement et définissant les modalités de calcul du CES.</p> <p>Il est également précisé les éléments du décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire.</p>

	<p>Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur deux zones du PLU, l'emprise au sol est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.</p> <p>Sur des terrains en pente, l'emprise au sol est calculée dans le plan du terrain (figure 3).</p> <p>Sont exclues de l'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les parties enterrées de la construction (figures 4 et 5) – les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini n'excédant pas 0,60m. - les piscines de toute nature, – la projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcon et débords de toiture ne prenant pas appui sur le sol. – l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et de murs de toute nature qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment <p>Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.</p>	<p>Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur deux zones du PLU, l'emprise au sol est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.</p> <p>Sur des terrains en pente, l'emprise au sol est calculée dans le plan du terrain (figure 3).</p> <p>Sont exclues de l'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les parties enterrées de la construction (figures 4 et 5) – les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini n'excédant pas 0,60m. - les piscines de toute nature, – la projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcon et débords de toiture ne prenant pas appui sur le sol. – l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et de murs de toute nature qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment <p>Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.</p> <p>La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le</p>	
--	---	---	--

		<p>règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.</p> <p>L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.</p>	
--	---	---	--

2. Modification de l'article 2 – occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	<i>Justification</i>
U	<p>En secteur Uh et Uhi : au titre de l'article L.123-1.5.II-4° du Code de l'Urbanisme, toute opération comprenant de l'habitat pour une surface de plancher supérieure ou égale à 500m² comprendra un minimum de 25% de logements sociaux en cohérence avec les dispositions du PLH de la CCVT.</p>	<p>En secteur Uh et Uhi : au titre de l'article L.123-1.5.II-4° du Code de l'Urbanisme, toute opération comprenant de l'habitat pour une surface de plancher supérieure ou égale à 500m² comprendra un minimum de 25% de logements sociaux et/ou de surface de plancher à destination de logement social en cohérence avec les dispositions du PLH de la CCVT.</p>	<p>Afin de répondre aux enjeux liés au logement social, la collectivité a choisi de modifier la rédaction de la règle relative au logement social afin de permettre un meilleur encadrement du logement social.</p> <p>La commune souhaite corriger la rédaction en précisant que la servitude concerne le nombre de logement mais également la surface de plancher.</p>

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
UX	<p><u>2- Au titre des constructions et utilisations qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, les suivantes ne seront admises que sous conditions</u></p> <p>Les annexes liées à l'activité, uniquement si accolées au bâtiment principal.</p>	<p><u>2- Au titre des constructions et utilisations qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, les suivantes ne seront admises que sous conditions</u></p> <p>Les annexes liées à l'activité, uniquement si accolées au bâtiment principal.</p>	La commune souhaite donner davantage de souplesse dans le cadre de l'aménagement des zones d'activités en permettant un implantation des annexes sans contrainte.

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
ABC	<p><u>2- Au titre des constructions et utilisations qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, les suivantes ne seront admises que sous conditions</u></p> <p>▪ <u>En sous-secteur Abc uniquement :</u></p> <p>- Les constructions à usage d'habitation d'une superficie maximale de 150 m² de surface de plancher, et ce, en une fois à la date d'approbation du PLU.</p>	<p><u>2- Au titre des constructions et utilisations qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, les suivantes ne seront admises que sous conditions</u></p> <p>▪ <u>En sous-secteur Abc uniquement :</u></p> <p>- Les constructions à usage d'habitation d'une superficie maximale de 150 m² de surface de plancher, et ce, en une fois à la date d'approbation du PLU.</p>	La commune souhaite supprimer la notion de temporalité en une fois afin de laisser la possibilité aux pétitionnaires d'aménager leur construction en plusieurs phases. De même la notion de surface de plancher est supprimée afin de permettre une densification (en cohérence avec la loi ALUR)

3. Modification de l'article 3 – Accès et voiries

Zones	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
-------	------------------------	---	---------------

concernées			
U	<p>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 limite du domaine public. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 3% sur les 5 premiers mètres.</p>	<p>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 limite du domaine public. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 3% 7% sur les 5 premiers mètres.</p> <p>Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le raccordement est non réglementé</p>	<p>La commune souhaite modifier le pourcentage de la pente des accès afin d'être en cohérence avec la topographie de La Balme de Thuy. La commune est située en zone de montagne et donc contrainte par des pentes importantes et une gestion des déblais remblais spécifique à ce type de territoire. La pente de 3% n'est pas en cohérence avec la réalité, elle est donc modifiée pour un maximum de 7%.</p> <p>Pour les équipements publics, compte tenu de leur spécificité, la pente des accès est non réglementée</p>

4. Modification de l'article 4 – Desserte par les réseaux

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
UX	<p>Eaux usées :</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eau usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.</p> <p>L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie si besoin d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p>L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.</p>	<p>Eaux usées :</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eau usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.</p> <p>L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie si besoin d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p>L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.</p> <p>Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, volet assainissement des eaux usées</p> <p>En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un</p>	<p>La commune souhaite corriger une erreur de rédaction.</p> <p>La zone UX n'étant pas desservie par le réseau d'assainissement collectif, le règlement est corrigé afin de permettre la constructibilité sous condition.</p>

		<p>dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.</p> <p>Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.</p> <p>L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.</p>	
--	--	---	--

5. Modification de l'article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
U	<p>Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimum de 3 m de l'axe de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.</p> <p>Les ouvrages techniques et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics (abris bus, transformateur) peuvent s'implanter jusqu'en limite du domaine public.</p> <p>Pour les autres constructions et leurs annexes : elles doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m de l'axe de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.</p> <p>Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : 18 m de l'axe de l'emprise des voies pour la RD 216 et 25m de l'axe de l'emprise des voies pour la RD 909.</p>	<p>Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimum de 3 m de l'axe de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.</p> <p>Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est non réglementée.</p> <p>Les ouvrages techniques et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics (abris bus, transformateur) peuvent s'implanter jusqu'en limite du domaine public.</p> <p>Pour les autres constructions et leurs annexes : elles doivent être implantées avec un recul minimum de 3m 5m de l'axe de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.</p> <p>Pour leurs annexes non accolées : elles doivent être implantées avec un recul minimum de 3m de l'axe de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.</p> <p>Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : 18 m de l'axe de l'emprise des voies pour la RD 216 et 25m de l'axe de l'emprise des voies pour la RD 909.</p>	<p>La commune souhaite modifier les règles relatives à la gestion de l'implantation de constructions.</p> <p>La règle est simplifiée pour les équipements publics</p> <p>Concernant les constructions, il a été établi qu'un recul de 3m par rapport à l'axe de l'emprise des voies publiques entraîne des difficultés dans l'aménagement et des impossibilités de constructions et des problématiques de sécurité (en terme de visibilité) selon les largeurs des voiries</p> <p>Il convient donc d'augmenter le recul des constructions à 5m de l'axe de l'emprise publique tout en conservant le recul de 3m pour les annexes.</p>

U		Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est non réglementée.	La commune souhaite modifier les règles relatives à la gestion de l'implantation de constructions et donner plus de souplesse pour les équipements publics.
---	--	--	---

6. Modification de l'article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
U, A	<p>En toutes zones</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être édifiées à 1,50 minimum des limites (débords de toits compris) à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 6m de linéaire. - Pour les piscines, un retrait minimal de 3m sera exigé. - Les annexes de moins de 10m² peuvent s'implanter jusqu'à 0,50 des limites (débords de toit compris), à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 3m de linéaire. - Les annexes non accolées ouvertes au moins sur 3 des 4 faces peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire, les 4 faces devront être 	<p>En toutes zones</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être édifiées à 1,50 minimum des limites (débords de toits compris) à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 6m de linéaire. - Pour les piscines, un retrait minimal de 3m sera exigé. - Les annexes de moins de 10m² peuvent s'implanter jusqu'à 0,50 des limites (débords de toit compris), à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 3m de linéaire. - Les annexes non accolées ouvertes au moins sur 3 des 4 faces peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire, les 4 faces devront être ouvertes. 	<p>La commune souhaite simplifier les règles relatives à l'implantation des annexes pour une gestion des autorisations du droit des sols plus aisée.</p> <p>En effet la multiplicité des règles rend difficile la gestion par le service instructeur selon les cas de figures.</p> <p>Ainsi les règles relatives aux annexes de moins de 10m² et pour les annexes avec une face enterrée minimum sont supprimées.</p> <p>Il est ajouté la possibilité pour les garages enterrés de s'implanter en limite, pour répondre aux cas de figure existant sur le territoire communal et pour permettre un meilleur usage du foncier.</p>

	<p>ouvertes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. - Les annexes accolées ouvertes peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire cumulé avec le bâtiment principal, les faces devront être ouvertes. - Pour les annexes accolées et non accolées avec une face entièrement enterrée (terrain naturel) : - Les annexes pourront être implantées jusqu'en limite de propriété. - Les toits terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés ou s'ils sont à usage de parking (une attention particulière sera donnée à l'accès de ce dernier), leur hauteur ne pourra pas dépasser 2.60m - Ces annexes ne pourront pas dépasser 7.5 m de linéaire et leur développé ne pourra dépasser 12m sur 2 faces (le calcul du linéaire s'applique aux parties de la construction présentant une hauteur supérieure à 0,60m par rapport au terrain naturel) - Les toitures à un pan sont autorisées. - Au point le plus haut du terrain naturel, la face enterrée ne devra pas dépasser 0,60m 	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. - Les annexes accolées ouvertes peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire cumulé avec le bâtiment principal, les faces devront être ouvertes. - Pour les annexes accolées et non accolées avec une face entièrement enterrée (terrain naturel) : - Les annexes pourront être implantées jusqu'en limite de propriété. - Les toits terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés ou s'ils sont à usage de parking (une attention particulière sera donnée à l'accès de ce dernier), leur hauteur ne pourra pas dépasser 2.60m - Ces annexes ne pourront pas dépasser 7.5 m de linéaire et leur développé ne pourra dépasser 12m sur 2 faces (le calcul du linéaire s'applique aux parties de la construction présentant une hauteur supérieure à 0,60m par rapport au terrain naturel) - Les toitures à un pan sont autorisées. - Au point le plus haut du terrain naturel, la face enterrée ne devra pas dépasser 0,60m - La pente du toit devra être comprise entre 50 et 80%. 	
--	---	---	--

	- La pente du toit devra être comprise entre 50 et 80%. La hauteur totale aux faîtages ne pourra dépasser 5m	La hauteur totale aux faîtages ne pourra dépasser 5m Les garages enterrés, ne dépassant pas 60cm, sont autorisés jusqu'en limite de propriété.	
U, A, N		Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est non réglementée.	La commune souhaite modifier les règles relatives à la gestion de l'implantation de constructions et donner plus de souplesse pour les équipements publics.

6. Modification de l'article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
U		Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est non réglementée.	La commune souhaite modifier les règles relatives à la gestion de l'implantation de constructions et donner plus de souplesse pour les équipements publics.

8. Modification de l'article 9 – Emprise au sol

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
U	<p>En zone Uh/Uhi : Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20.</p> <p>En zone Ud/Udi : Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,17.</p>	<p>En zone Uh/Uhi : Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20. Il est non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>En zone Ud/Udi : Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,17. Il est non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>La commune souhaite ne pas réglementer l'emprise au sol pour les équipements publics ou d'intérêt collectif afin de se donner plus de latitudes pour des futurs aménagements. Il est en effet difficile d'anticiper l'emprise au sol de bâtiments sur des parcelles qui peuvent être contraintes en taille.</p>

9. Modification de l'article 11 – Aspect extérieur

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
U	<p>Pentes :</p> <p>Les toits à un seul pan sont interdits, sauf pour les extensions, les annexes accolées au bâtiment principal, et les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.</p> <p>Les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,80 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.</p> <p>Les pentes seront comprises entre 50% et 80%, Y</p>	<p>Pentes :</p> <p>Les toits à un seul pan sont interdits, sauf pour les extensions, les annexes accolées au bâtiment principal, et les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.</p> <p>Les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,80 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.</p> <p>Les pentes seront comprises entre 50% et 80%, Y</p>	<p>La commune souhaite simplifier les règles relatives aux pentes des annexes en supprimant l'obligation d'une pente entre 50% et 80% pour les annexes non accolées et donc en laissant une plus grande liberté architecturale.</p>

	<p>compris pour les annexes non accolées. Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale.</p> <p>Pour les annexes accolées au bâtiment principal, la pente de la toiture pourra être voisine de celle de ce dernier.</p>	<p>compris pour les annexes non accolées. Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale.</p> <p>Pour les annexes accolées au bâtiment principal, la pente de la toiture pourra être voisine de celle de ce dernier.</p>	
--	--	--	--

Zones concernées	Règle du PLU opposable	Règle proposée par la modification simplifiée n°2	Justification
U	<p>11.2.7- ANNEXES</p> <p>Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être édifiées à 1,50 minimum des limites (débords de toits compris) à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 6m de linéaire.</p> <p>Pour les piscines, un retrait minimal de 3m sera exigé.</p> <p>Les annexes de moins de 10m² peuvent s'implanter jusqu'à 0,50 des limites (débords de toit compris), à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 3m de linéaire.</p> <p>Les annexes non accolées ouvertes au moins sur 3 des 4 faces peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-</p>	<p>11.2.7- ANNEXES</p> <p>Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être édifiées à 1,50 minimum des limites (débords de toits compris) à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 6m de linéaire.</p> <p>Pour les piscines, un retrait minimal de 3m sera exigé.</p> <p>Les annexes de moins de 10m² peuvent s'implanter jusqu'à 0,50 des limites (débords de toit compris), à condition qu'aucune façade en vis-à-vis de ces limites ne dépasse 3m de linéaire.</p> <p>Les annexes non accolées ouvertes au moins sur 3 des 4 faces peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire, les 4 faces devront être ouvertes.</p>	<p>Afin d'éviter une redondance avec l'article 7, le paragraphe relatif aux annexes rédigé à l'article 11 est supprimé.</p>

	<p>delà de 6 mètres de linéaire, les 4 faces devront être ouvertes.</p> <p>Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p>Les annexes accolées ouvertes peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire cumulé avec le bâtiment principal, les faces devront être ouvertes.</p> <p>Pour les annexes accolées et non accolées avec une face entièrement enterrée (terrain naturel) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes pourront être implantées jusqu'en limite de propriété. - Les toits terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés ou s'ils sont à usage de parking (une attention particulière sera donnée à l'accès de ce dernier), leur hauteur ne pourra pas dépasser 2.60m - Ces annexes ne pourront pas dépasser 7.5 m de linéaire et leur développé ne pourra dépasser 12 m sur 2 faces. - Les toitures à un pan sont autorisées. - Au point le plus haut du terrain naturel, la face 	<p>Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p>Les annexes accolées ouvertes peuvent également s'implanter jusqu'à 0,50 mètre des limites (débords de toit compris). Au-delà de 6 mètres de linéaire cumulé avec le bâtiment principal, les faces devront être ouvertes.</p> <p>Pour les annexes accolées et non accolées avec une face entièrement enterrée (terrain naturel) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes pourront être implantées jusqu'en limite de propriété. - Les toits terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés ou s'ils sont à usage de parking (une attention particulière sera donnée à l'accès de ce dernier), leur hauteur ne pourra pas dépasser 2.60m - Ces annexes ne pourront pas dépasser 7.5 m de linéaire et leur développé ne pourra dépasser 12 m sur 2 faces. - Les toitures à un pan sont autorisées. - Au point le plus haut du terrain naturel, la face enterrée ne devra pas dépasser 0,60m - La pente du toit devra être comprise entre 50 et 80%. La hauteur totale aux faîtages ne pourra dépasser 5m 	
--	--	--	--

	<p>enterrée ne devra pas dépasser 0,60m</p> <p>- La pente du toit devra être comprise entre 50 et 80%. La hauteur totale aux faitages ne pourra dépasser 5m</p>	<p>Les garages enterrés, ne dépassant pas 60cm, sont autorisés jusqu'en limite de propriété.</p>	
--	---	--	--

PARTIE 2 - EVOLUTION DES OAP

La modification simplifiée n°2 doit permettre d'ajuster l'OAP de la zone 1AUd2 situé à Charvex pour une meilleure prise en compte des enjeux que représente son développement et son insertion par rapport aux constructions existantes.

Il s'agit de

- revoir l'implantation concernant les futurs bâtiments, afin d'éviter un front bâti et bloquer les vues vers le Sud, pour les constructions situées en amont et ainsi laisser des ouvertures paysagères.
- revoir la rédaction pour le logement social. En effet le secteur est soumis à réalisation de logement social de type PLUS à hauteur de 20% de la surface de plancher construite. Il convient de préciser que ce pourcentage s'applique à chaque tranche de l'OAP afin de permettre une juste répartition.
- conserver le nombre de logements souhaités mais en adaptant l'OAP afin de développer des petits collectifs (type ferme) et/ou du logement dit intermédiaire (au sens du SCoT Fier-Aravis notamment), en lieu et place de l'habitat individuel groupé. Les règles de hauteur et de densité restent inchangées. En effet l'OAP initiale indiquait la réalisation d'habitat individuel groupé. A densité égale et au regard des constructions mitoyennes (volume de type ferme), il est préférable de développer des volumes identiques afin de permettre une meilleur accroche et insertion paysagère. La libération de l'espace au sol privilégie également des jardins et des espaces ouverts plus conséquents. Il pourrait ainsi être envisagé la réalisation de deux volumes accueillant 4 logements chacun.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU PLU DE LA BALME DE THUY

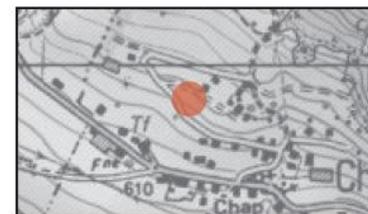
ZONES 1AUd1 ET 1AUd2 / secteur de « Charvex ouest » (environ 0,9 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'orientation d'aménagement



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

Ouverture en plusieurs tranches possible avec opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque tranche.

Respect des travaux «annexe eaux pluviales» s'ils existent.
La réalisation des logements sociaux devra s'effectuer pour chaque tranche

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUd.
Il conviendra de se référer complémentaiement aux dispositions du PPR, si elles existent.
La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.
Les aménagements pourront faire l'objet 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.

Rappel :

Les emprises au sol des constructions et des différents espaces représentés sur le schéma ci-contre ont une portée indicative.

ZONES 1AUd1 ET 1AUd2 / secteur de « Charvex ouest » (environ 0,9 ha)

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

La desserte de la zone :

-  - La desserte sera assurée depuis une voie d'accès unique. Celle-ci sera vouée à desservir l'ensemble des constructions d'habitat groupé situées en aval et une partie des constructions d'habitat individuel situées en amont.
-  - Une aire de retournement devra être prévue à l'extrémité de la voie.
- L'intersection avec la voie existante sera à traiter.
-  - Aucun accès direct aux constructions individuel ne sera autorisé depuis la voie existante.

Maillage piétonnier

-  - La voie de desserte interne du site devra comporter obligatoirement une continuité piétonne.

Nature et implantation des constructions :

-  - Habitat de type intermédiaire et/ou petit collectif souhaité en aval de la voie de desserte interne. Il est souhaité deux volumes maximum (pour préserver les vues sur le paysages et conserver des espaces ouverts et des jardins)
-  - Habitat de type individuel souhaité en amont de la voie de desserte interne.
-  - Simulation des implantations du bâti à titre indicatif, avec une implantation préférentielle Nord/Sud afin de respecter les implantations voisines existantes.
-  - Principe d'orientation des faîtages à privilégier dans l'esprit (si toiture à pans).

- Les constructions desservies depuis la voie de desserte interne devront s'implanter à proximité de celle-ci afin de limiter les rampes et chemins d'accès.
- Les constructions devront respecter un recul depuis la voie existante. Cet espace sera non clos.

Gestion du stationnement :

-  - Le stationnement sera géré principalement via des aires mutualisées :
 - pour les constructions de type habitat individuel groupé, les besoins relatifs au stationnement résident seront gérés le long de la voie de desserte interne.
 - pour les constructions d'habitat individuel non accessibles directement depuis la voie de desserte interne, une aire mutualisée sera prévue en partie Nord, le long de la voie existante.
 - Une aire de stationnement non affectée pourra être prévue à l'aval de l'opération, notamment pour satisfaire les besoins liés au stationnement visiteurs.

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

12 logements maximum, dont 8 logements groupés.

PARTIE 3 - EVOLUTION DU ZONAGE

1. Modification de zonage – Charvex

Lors de l'élaboration du PLU, la collectivité a souhaité mettre en place une zone ABC (sous-secteur agricole bâti constructible sous condition) : ce secteur comprend les secteurs déjà bâtis n'ayant pas vocation à être développés mais qui peuvent être rendus constructibles dans les dents creuses sous certaines conditions (surface, assainissement notamment). Ce secteur a fait l'objet d'un zonage précis et ne concerne qu'un potentiel de 5 dents creuses environ.



photo aérienne du site – source Géoportail

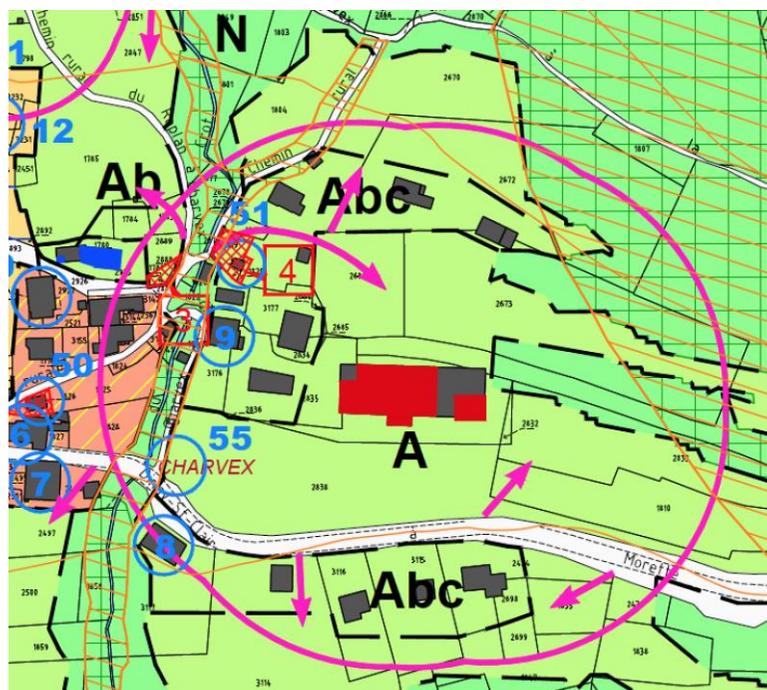
Le secteur de Charvex était identifié comme un secteur de comblement de dent creuse (voir pastille jaune indiquée ci contre), or la délimitation du zonage a fait l'objet d'une erreur matérielle en contraignant une possibilité de densification sur les parcelles.

Il s'agit de rectifier cette erreur en modifiant à la marge la délimitation de la zone ABC pour permettre la construction de plusieurs logements individuels.

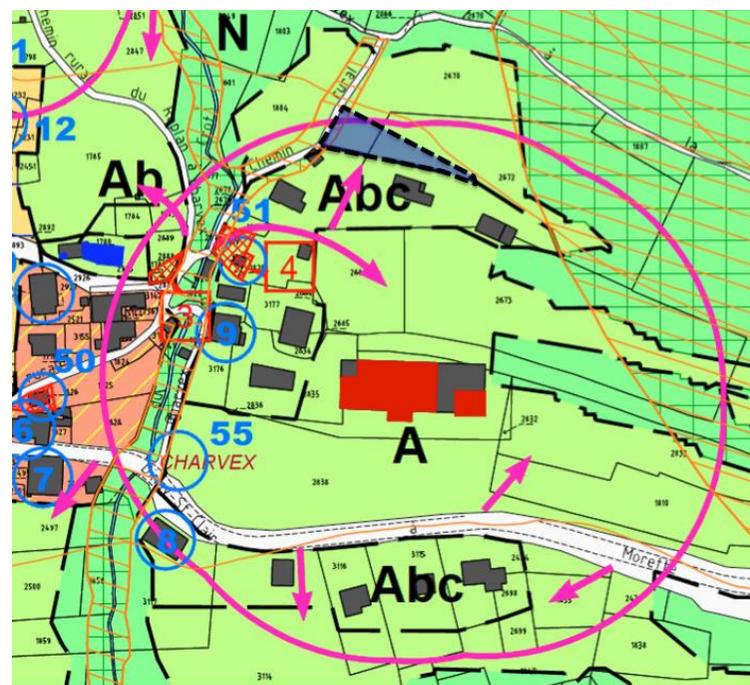
L'accès agricole sera maintenu.

La zone ABC est agrandie de l'ordre de 400m² (voir cartographie ci-dessous avec secteur ABC supplémentaire en bleu).

Avant la modification simplifiée n°2



Après la modification simplifiée n°2



2. Modification du zonage – Correction d'une zone Ab au chef-lieu

La collectivité a souhaité rectifier une erreur matérielle concernant l'identification d'une maison existante située au chef-lieu. Le travail de recensement effectué lors de la précédente révision du PLU avait omis cette construction à usage de logement (voir photos ci dessous)

Une zone AB est donc délimitée autour de la construction existante dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2, pour une surface de 250m².

Pour rappel le sous-secteur Ab (sous-secteur bâti diffus en zone agricole) est défini de la manière suivante : ce secteur à dominante agricole, déjà bâti, n'ayant pas vocation à être développé, et qui ne s'inscrit pas dans les secteurs de développement déclinés dans le PADD, a des possibilités d'évolution (réhabilitations, extensions mesurées à usage d'habitat, annexes y sont autorisées sous certaines conditions). Ces secteurs ont été identifiés au regard des objectifs de protection des milieux naturels et des paysages identifiés dans l'analyse paysagère et environnementale, et précisés dans le projet de vie. Ils permettent, en outre, à la commune de la Balme de Thuy de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage progressif, qu'a connu le territoire ces dernières années.

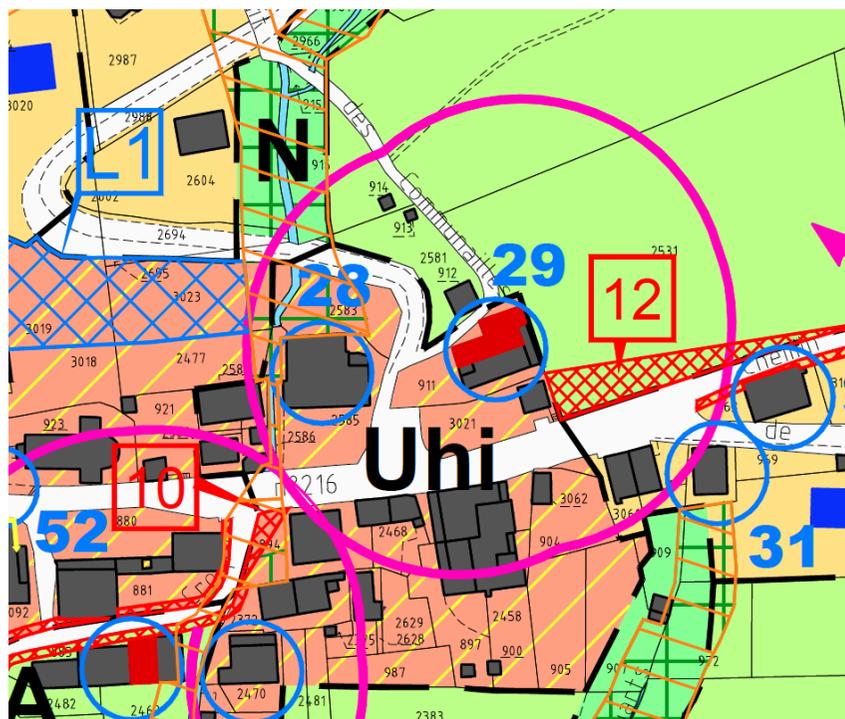


photo aérienne du site – source Géoportail

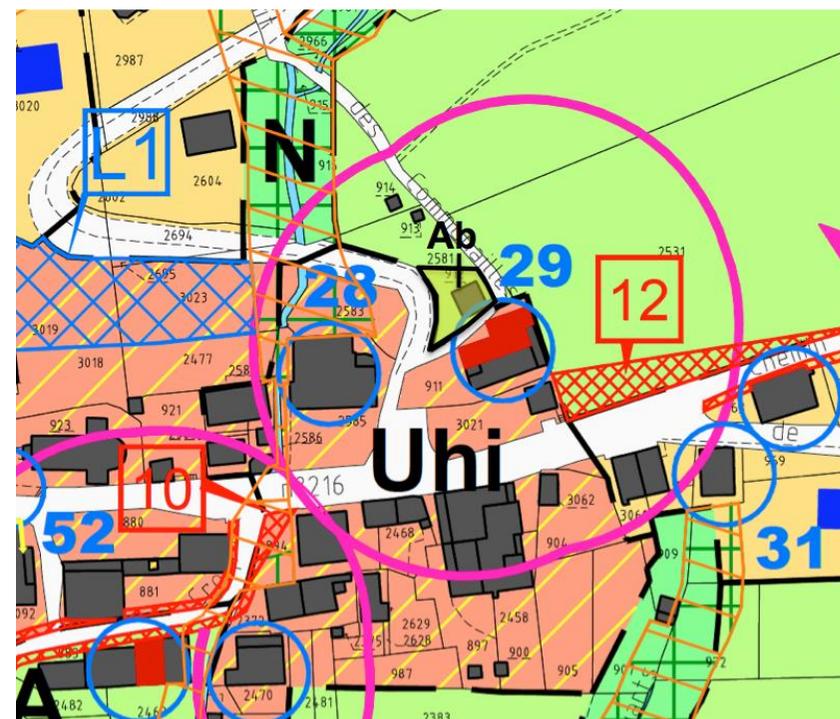


photo– source Google

Avant la modification simplifiée n°2



Après la modification simplifiée n°2



3. Modification du zonage – Création d'un emplacement réservé n°15

La collectivité a souhaité mettre en place un emplacement réservé n°15 afin de créer un parking public. Cet emplacement réservé doit permettre de mettre en œuvre une politique de stationnement à l'échelle du chef-lieu, notamment dans le cadre du projet de création d'un bâtiment communal accueillant un équipement (mini crèche, relais assistante maternelle) et un bar restaurant.

Les possibilités de stationnement sont très contraintes au chef-lieu compte tenu de sa configuration (village rue) avec des problématiques importantes de pentes.



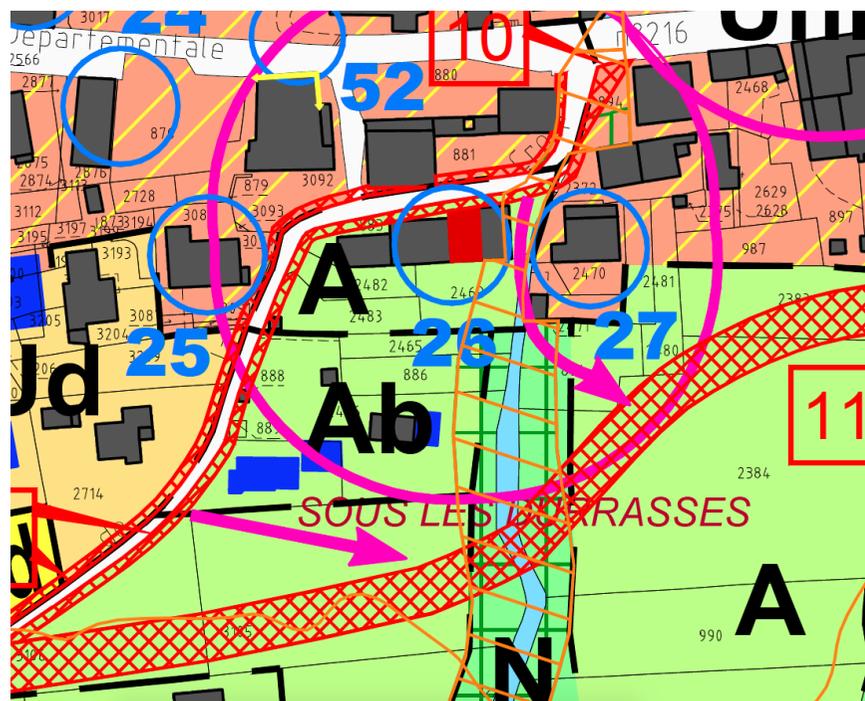
photo aérienne du site – source Géoportail

Les parcelles concernées sont les suivantes :

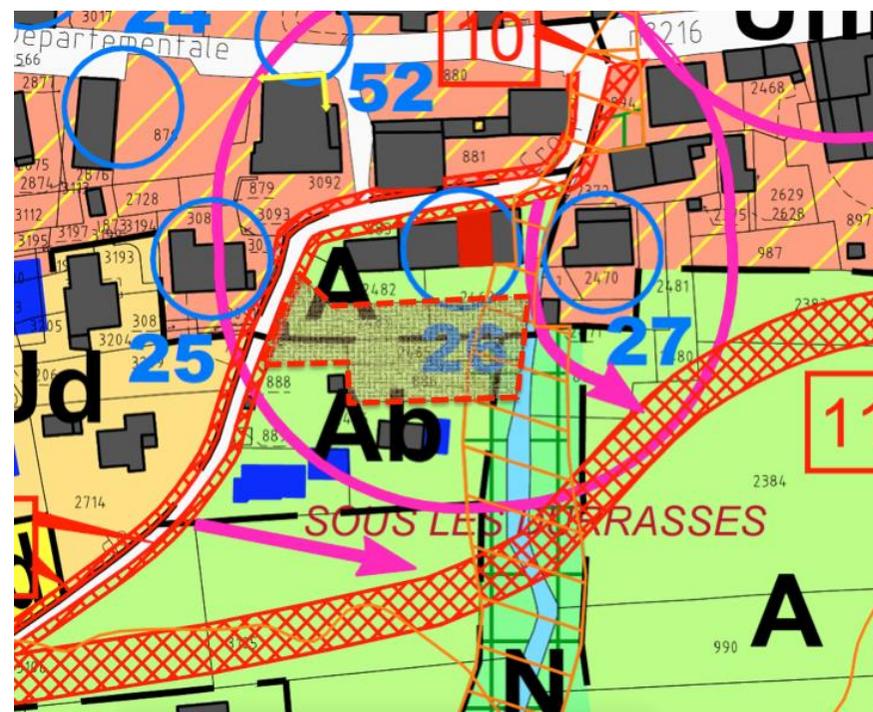
- 2483, 2465, 886,
- 2469 en partie
- 2466 en partie

Pour une superficie de 950 m² environ

Avant la modification simplifiée n°2



Après la modification simplifiée n°2



4. Modification du zonage – Agrandissement de la zone UB

La collectivité a souhaité corriger le plan de zonage pour rectifier une erreur graphique.

La parcelle 1162 est support d'une construction (un garage, avec permis de construire délivré en 2005).

Le plan de zonage ne fait pas apparaître cette construction. Le zonage actuel (terrain classé A) n'est pas cohérent avec l'usage actuel.



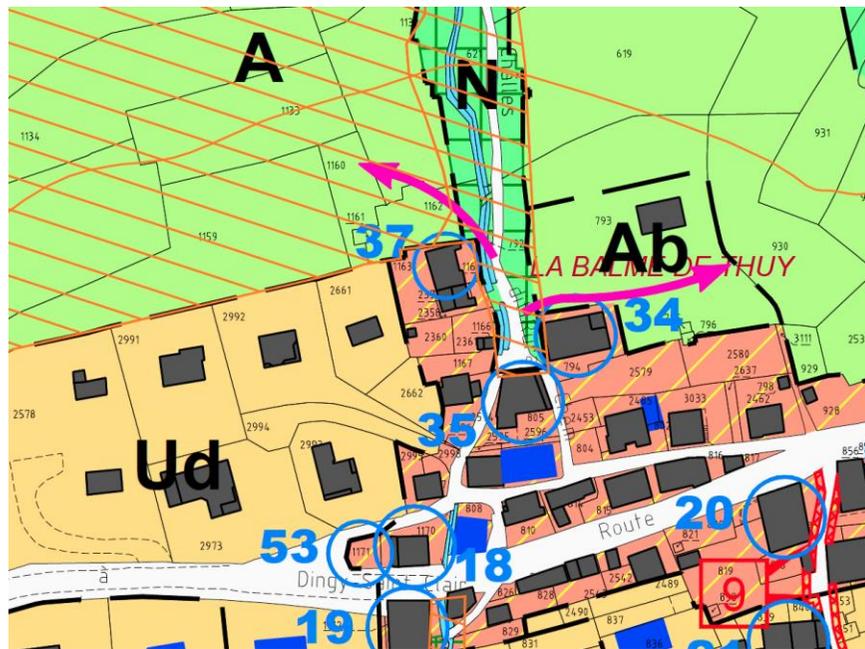
photo aérienne du site – source Géoportail

Les parcelles concernées sont les suivantes :

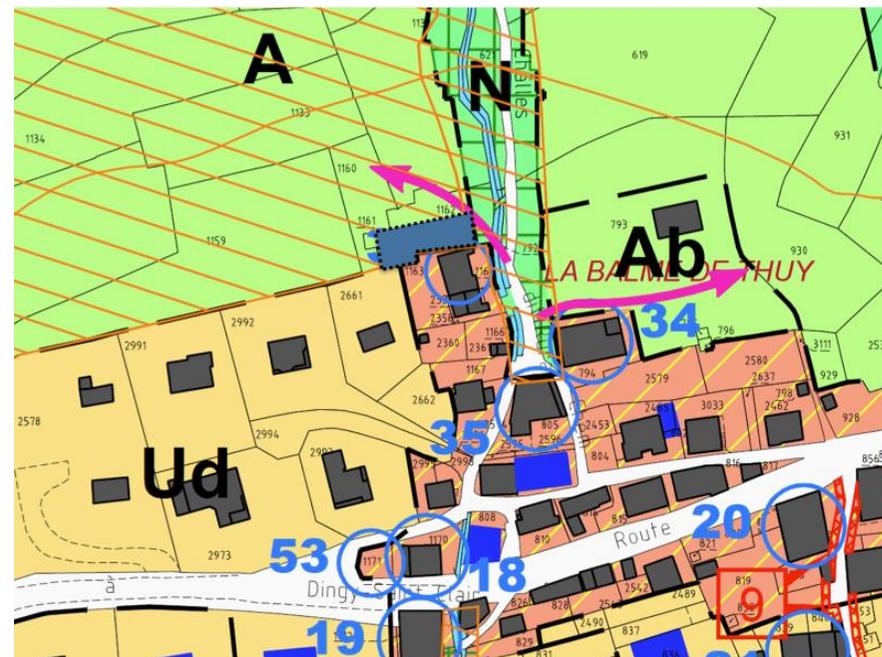
- 1161 et 1162

Pour une superficie de 400 m² environ, les terrains concernés sont reclassés en zone UH avec une trame patrimoniale.

Avant la modification simplifiée n°2



Après la modification simplifiée n°2



Conclusion

L'ensemble des modifications proposées :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° du I de l'article L. 123-13 ;
- ne conduisent pas à une réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- ne conduisent pas à une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne concerne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son règlement.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- Du règlement modifié