

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-1 et suivants et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **LA BALME DE SILLINGY**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Rhône-Alpes - 6, quai Saint Vincent / 69283 Lyon cedex 01 / 04 72 00 44 00.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir.
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.
- Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient

mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

- L'article L424-1 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

- L'article R111-13 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

- L'article L.133-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois le service gestionnaire accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un PC datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **UA** dans laquelle il s'agit de favoriser l'implantation de logements collectifs et de développer sa vocation tertiaire (commerces, services, bureaux).
- La zone **UAa** dans laquelle il s'agit de favoriser l'implantation de logements collectifs et de développer sa vocation tertiaire (commerces, services, bureaux).
- La zone **UB** qui recouvre les centres secondaires qui peuvent être densifiés : Avully, Vincy et les hameaux où l'habitat traditionnel apparaît regroupé en moyenne et forte densité.

La zone comprend :

- un secteur **UBa**, correspondant aux hameaux anciens présentant un intérêt patrimonial ou architectural.
- La zone **UC**, zone périphérique du chef-lieu et des centres secondaires. Elle concerne les quartiers affectés essentiellement à de l'habitat individuel. On peut y autoriser une densification de manière raisonnable.
- La zone **UE**, destinée à recevoir principalement des équipements collectifs à vocation médicale, paramédicale, sportif ou scolaire. Elle comprend deux secteurs :
 - un secteur **UEa**, correspondant à la zone d'équipements proche du lac
 - un secteur **UEb**, correspondant aux équipements répartis dans le territoire
 - un secteur **UEs**, correspond à un secteur dans lequel les aires de stationnement sont admises
- La zone **UF**, destinée à recevoir principalement des équipements liés aux services funéraires.
- La zone **UT** destinée à recevoir principalement des équipements à caractère touristique, sportif et de loisirs.
- La zone **UX**, zone dans laquelle il s'agit de favoriser le développement ou la création d'établissements industriels, commerciaux ou artisanaux.

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **1AU** actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de la commune. La zone 1AU est déclinée en secteurs **1AUa, 1AUb, 1AUc** en fonction des zones urbaines auxquelles elles se rapportent et un **secteur 1AUd** qui fait l'objet de permis de construire et permis d'aménager valides au moment de l'élaboration du PLU.
- La zone **1AUX**, zone d'activité et de commerce, créée pour permettre le groupement d'établissements commerciaux, artisanaux, comprenant des bureaux, et éventuellement des dépôts et tous services se rattachant à ces activités.
- La zone **2AU** correspond aux zones non équipées, réservées à une urbanisation future, à long terme, à vocation principale d'habitat, et qui ne pourra être aménagée que par modification ou révision du PLU.
- La zone **2AUX** correspond aux zones non équipées, réservées à une urbanisation future, à long terme, à vocation principale d'activité, et qui ne pourra être aménagée que par modification ou révision du PLU. La zone 2AUX comprend des secteurs :
 - Secteur **2AUXa**, dans lequel les industries et des dépôts de véhicules sont interdites
 - Secteur **2AUXd** destiné à l'implantation d'une déchetterie intercommunale

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A** correspond à des zones naturelles non équipée qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Il existe :

- un **secteur Aef**, secteur agricole à enjeux forts
- un **secteur Aa**, secteur agricole inconstructible soit pour des raisons de paysage (préservation de cône de vue) ou pour des raisons sanitaires (périmètre de protection de captage) ou pour des raisons écologiques (corridors écologiques).
- un **secteur Aaef**, secteur agricole à enjeux fort inconstructible soit pour des raisons de paysage (préservation de cône de vue) ou pour des raisons sanitaires (périmètre de protection de captage) ou pour des raisons écologiques (corridors écologiques).
- un **secteur Ai**, secteur agricole inconstructible du fait de la proximité des zones habitées
- un **secteur Aief**, secteur agricole à enjeux forts inconstructible du fait de la proximité des zones habitées
- un **secteur Ah** réservé au bâti dispersé
- un **secteur Azh**, qui permettra la protection des zones humides
- un **secteur Ax** dédié à l'accueil d'une installation de stockage, recyclage et valorisation des déchets inertes

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N** comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comporte :

- le secteur **Nh** réservé au bâti dispersé

- le secteur **Nt**, présentant une vocation touristique et de loisirs
- le secteur **Nf**, correspondant au jardin du souvenir
- le secteur **Ns**, correspond à un secteur dans lequel les aires de stationnement sont admises
- le secteur **Nrzh**, correspondant à la reconstitution d'une zone humide
- le **secteur Nzh**, qui permettra la protection des zones humides

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration préalable.
- Les **installations et travaux divers** sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.

- Les **démolitions** peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les **découvertes de vestiges archéologiques** faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Rhône-Alpes - 6, quai Saint Vincent / 69283 Lyon cedex 01 / 04 72 00 44 00.

Le décret n°2004-490 prévoit que « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1)* ».

Conformément à l'article 7 du même décret « *...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique donc elles sont connaissance* ».

- **Dans le calcul des hauteurs de constructions :**

- les dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages indispensables au fonctionnement de l'unité économique tels que cheminées, ponts roulants, etc..
- La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, ou du terrain fini après travaux, au plus défavorable, sauf disposition spécifique en secteur UA/UAa.

- **Cas des annexes :** le nombre d'annexes non accolées est limitée à deux par construction principale (hors piscine)

- **Modalités de calcul des reculs (articles 6, 7 et 8)**

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

- **Modalités de mise en œuvre des raccords terrain naturel / terrain fini**

Le raccordement du terrain naturel et du terrain fini dans le cas de déblais ou remblais doit être reculé de la limite de propriété d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du déblai/remblai.

- **Modalités de calcul de l'emprise au sol**

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 située dans la zone constructible.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol

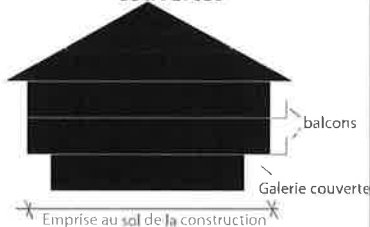
Le CES est calculé sur la base de la superficie cadastrale du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CES les constructions ou partie de construction de faible importance :

- les piscines
- les terrasses ou parties des constructions d'une hauteur inférieure à 0,60 m
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0,60m maximum.
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment
- les constructions annexes (accolées, non accolées) si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 m dans la limite de 10 m².
- en tout état de cause, la somme des surfaces des annexes citées ci-dessus et des locaux destinés aux cycles doit être inférieure ou égale à 10 m² pour ne pas être décompté dans le calcul de l'emprise au sol.
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

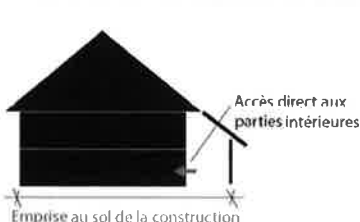
Cas des balcons et des galeries couvertes



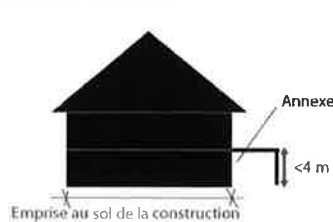
Cas des sous-sol



Cas d'un auvent ou terrasse couverte



Cas des annexes



Cas d'un terrain en pente

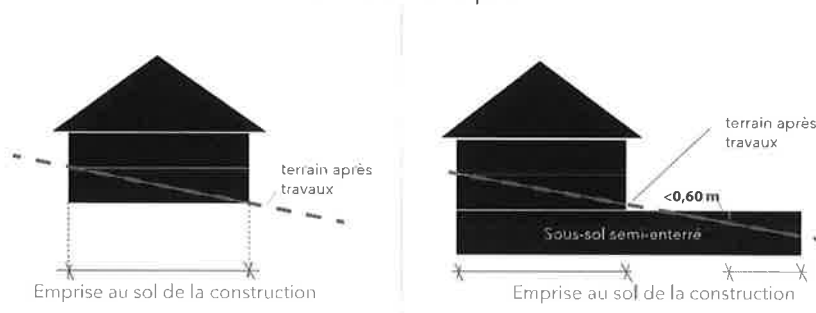


Schéma explicatif

• Modalités de calcul des espaces perméables

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.

Sont compris dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre présentant une superficie minimum de 10m² d'un seul tenant ;
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables (hors espaces gravillonnés) ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables (hors espaces gravillonnés) ;
- les murs de soutènement et les murs de remblaiement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Ne peuvent pas être comptabilisés dans les espaces perméables à réaliser :

- Une voie (chaussée, trottoirs), les accès
- l'emprise au sol des constructions (y compris les toitures végétalisées)
- Les espaces libres sur sous-sol

• Modalités de réalisation des aires de stationnement

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes en vigueur.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :

- o L'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain, dont le règlement est compatible, appartenant au même propriétaire que le terrain de l'opération et situé à moins de 200 mètres de ladite l'opération,

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement, les surfaces des logements s'entendent en surface de plancher.

- **Mesures conservatoires le long des cours d'eau**

Les rives naturelles des cours d'eau cadastré (donc hors cours d'eau busés ou canalisés) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures. Ce recul minimal, qui doit être de 10 mètres, est à calculer selon les cas suivants :

