MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°6 DU PLU DE MAGLAND

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier de notification aux Personnes Publiques
Dossier de consultation publique

Certifié conforme,

Monsieur le Maire

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT 3

I - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE 6

II- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD 9

IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT 12

VI- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 32

VII. CONCLUSION 33

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de MAGLAND et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification simplifiée n°6, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

> **Article R151-5 :**
> *« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*
> *1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*
> ***2° Modifié ;***
> *3° Mis en compatibilité. »*

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36
« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37
« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-45
« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

Article L153-46
« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée ».

Article L153-47
« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L. 132-9 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 ».

Article L153-48

> *« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales ».*

La présente procédure sur le PLU est soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.
Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article R104-12
Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

> 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
>
> 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
>
> 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Article R104-33 (CU)
Dans les cas mentionnés à l'article (…) R. 104-12, (…), lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Article R104-34 (CU)

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;
2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;
b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Nota : l'autorité environnementale a été saisie le XXX. Dans sa décision n°XXX en date du XXX, celle-ci a décidé de ne pas soumettre la présente procédure à évaluation environnementale.

I - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Quelques chiffres clés

Population municipale :

1. 3 260 habitants en 2018 soit +1,3% annuel sur la période 2013-2018

Logements (données 2018) :

1. 1 795 logements dont 1 301 résidences principales (2,43 personnes en moyenne par logement)
2. 54,7% d'habitat individuel
3. Une majorité de grands logements (T4, T5)

Emplois sur la commune : 1 242 emplois en 2018

Tissu économique : 136 établissements actifs en 2018.

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire
Magland
1201 rue Nationale
74 300 MAGLAND
Téléphone : (+33) 4 50 89 48 12
Email : urbanisme@magland.fr

Présentation synthétique de la commune de Magland

La commune de Magland se situe dans la vallée de l'Arve entre Cluses et Sallanches, parfois incluse dans la cluse de l'Arve dans sa définition la plus large. Elle se compose de plusieurs grands hameaux tels que Gravin, Balme, Oëx, Luth. Elle s'étend du massif des Aravis (pointe d'Areu, 2 478 m), plus précisément de la chaîne du Reposoir, jusqu'au massif du Giffre (sommet du petit Colonné, 2 600 m).
Son territoire s'étend sur 4032 hectares La moitié de la station de Flaine occupe la commune de Magland et l'autre moitié la commune d'Arâches-la-Frasse.
Elle fait partie de l'arrondissement de Bonneville et du canton de Sallanches.
La commune est traversée par la ligne de La Roche-sur-Foron à Saint-Gervais-les-Bains-Le Fayet. La gare de Magland est desservie par des trains régionaux. Deux anciennes gares sont fermées : Balme-Arâches et Oëx.
Magland est également traversée par l'autoroute A40 mais les sorties les plus proches sont celles de Sallanches et de Cluses-Centre. La route RD 1205 (anciennement RN 205) traverse le centre de Magland. Un projet de Funiflaine est actuellement à l'étude pour relier la vallée de l'Arve, au lieu-dit de Bellegarde, à la station de Flaine.

Elle est délimitée

- A l'Est par la commune du Reposoir.
- Au Nord-Est par la commune de Nancy-sur-cluses.
- Au Nord par la commune de Cluses.
- A l'Ouest par la commune d'Arâches-la-Frasse.
- Au Sud par la commune de Sallanches.

Historique des procédures :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MAGLAND a été approuvé le 26 juin 2006.

La procédure de Modification simplifiée n°6 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la ville de MAGLAND, souhaite faire évoluer le règlement du PLU opposable par une procédure de modification simplifiée.

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre des modifications simplifiées régies par l'article L151-45 du Code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

Rappel article L153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il 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 ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Afin de tenir compte des évolutions liées à la loi ALUR, la commune de Magland a décidé de lancer une modification simplifiée n° 6 de son P.L.U., permettant :

- De supprimer la référence aux Coefficient d'Occupation des Sols (COS),
- De mettre en place des règles nouvelles pour maîtriser les possibilités de construction et maintenir les équilibres initialement prévus par le PLU (sans diminution des possibilités de construire) dans les zones U et les zones AU indicées correspondantes du P.L.U.

En effet, la loi ALUR a supprimé les règles relatives à la superficie minimale de terrain et au COS. Or le règlement du PLU de Magland était largement basé sur la règle du COS. Ainsi il est apparu nécessaire de procéder à la présente modification afin de mettre en place des règles permettant de :

- garantir une urbanisation cohérente avec la structure et la taille de la commune (emprise au sol, reculs sur une même propriété, espaces libres et linéaires de façades),
- respecter les équilibres prévus par l'actuel PADD.

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

- toilettage du règlement du fait de certaines difficultés d'application lors de l'instruction ; notamment pour le stationnement (article 12), la gestion des annexes.

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenues par la commune (PADD) et ne viennent pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Rappel des étapes de la procédures

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :
La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire de Magland qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché en mairie pendant un mois. Il sera également mis en ligne sur le site internet de Magland.

En application de l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, les modalités de la mise à disposition du dossier sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette 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. L'avis précise les dates et heures de consultation du dossier.
Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public.
Le dossier est mis à disposition du public pendant une durée d'un mois ; le dossier de projet de modification simplifiée présente l'exposé des motifs des changements (présent dossier) et met à disposition un registre permettant au public de formuler ses observations.
Il est précisé que l'approbation de la modification simplifiée n°6 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 153-20 du code l'urbanisme.
L'acte sera affiché pendant un mois en Mairie de Magland.
Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

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 et concernent uniquement des corrections de clarification de règles et de prise en compte de la Loi ALUR.
Les modifications apportées sur le contenu du règlement écrit vont dans le sens du maintien d'un aménagement cohérent, traduisant les politiques publiques pilotées par la commune de MAGLAND :

La présente modification simplifiée du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.

II- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

SYNTHÈSE DU PADD

A/ Développer Magland dans le respect de son environnement naturel

A.1- Mieux définir les secteurs d'urbanisation future

L'analyse de la croissance démographique révèle une perte d'habitants. L'objectif que les élus se fixe est une relance de la croissance démographique pour atteindre à échéance du PLU les 3000 habitants. De nouveaux secteurs d'accueil doivent être définis tenant compte des contraintes territoriales liées aux risques, des besoins des entreprises industrielles (implantations nouvelles et logements des employés), de la volonté de maintenir la mixité sociale dans la production de logements, ...

A.2- Définir des usages du territoire

Les pôles majeurs de développement urbain sont d'une part le centre de Magland et d'autre part le bourg de Gravin. Le PLU propose une croissance urbaine déclinée comme suit :
- Organiser la capacité d'accueil entre ensemble urbain de fond de vallée et hameaux du coteau c'est-à-dire d'une part définir des périmètres de densification cohérents en appui sur la trame urbaine actuelle et d'autre part positionner des secteurs d'extension en continuité avec ces secteurs (zone urbaine dite U ou zone à urbaniser dite AU).
- Renforcer les liaisons entre le centre de Magland et le bourg de Gravin c'est-à-dire consolider les 2 pôles de centralité en permettant leur densification, mettre en relation ces deux pôles, adapter l'offre en équipements publics et créer/améliorer des espaces publics.

A.3- Gérer les secteurs d'habitat diffus

Bien que les grands ensembles agricoles ou naturels soient identifiés et gérés au PLU tenant compte de leurs caractères , il est apparu nécessaire d'améliorer la gestion des zones de contact entre espaces naturels ou agricoles et espaces bâtis. En effet, il existe des secteurs habités essaimés dans les coteaux et le long de la RN205 ; leur dimensionnement est plus ou moins limités.

L'identification au PLU de ces groupes d'habitation vise à ne permettre qu'une évolution modérée tenant compte de différents critères :
- Bâti isolé du côteau
- Secteurs de " coup parti "

Dans ce deuxième cas de figure :
- (D'Oëx/ La Rippaz jusqu'à Bellegarde), ils ont été intégrés pour une valorisation du potentiel vide qu'il s'agisse de secteurs de dents creuses ou de friches (quelques secteurs de délaissé urbain).
- des projets urbains en application de la'rticle L.111-1-4 du CU ont été définis pour permettre une urbanisation de qualité le long de la RN205.

A/ Développer Magland dans le respect de son environnement

A.4 – Conforter la trame verte

Les espaces naturels et agricoles représentent un peu plus de la moitié du territoire communal. C'est un gage de qualité du cadre de vie. Leur pérennisation s'engage au travers :
- De la préservation des grands sites naturels ; les éléments identifiés comme appartenant au patrimoine paysager sont : les grandes unités écologiques comme les zones humides, les ZNIEFF ou encore de Désert Platé ; les espaces agricoles ; l'Arve et ses berges ; …
- De la protection des terres agricoles en les protégeant contre la pression urbaine par une identification et des objectifs de gestion clairs.

A.5 – Préserver la ressource en eau

La préservation de la ressource en eau se traduit par une prise en compte des périmètres de captage des eaux de consommation lors de la définition des zones urbaines ou à urbaniser

A.6 – Renforcer la gestion des risques naturels

Le territoire de Magland comprend des zones où l'urbanisation peut présenter des risques à cause de possibles mouvements de terrain, d'éboulements, d'inondations, …
Dans un objectif de prise en compte de ces risques potentiels, ces secteurs sont repérés au PLU et gérés strictement.

La présente procédure permet de renforcer la prise en compte de l'habitat diffus en permettant une meilleure gestion du stationnement et des annexes sur ces secteurs isolés.
La mise en place d'un CES adapté, de coefficient d'espaces libres, de linéaire de façades permet d'encadrer le

développement urbain et de gérer les différents secteurs d'habitat dans le respect de l'environnement naturel et urbain.

B/ Renforcer la cohésion et la mixité sociales

B.1 – Faire une ville de qualité à l'échelle humaine

L'étalement urbain a eu tendance à créer des ruptures dans le tissu urbain (absence de services de proximité, de cheminements piétons, …) Le renforcement des deux pôles centraux de la commune visent à réorienter le développement :

- En confortant les centres par une densification des constructions et l'implantation de commerces ou de services.
- En développant la fonction résidentiel sur les secteurs de transition (exemple en cours sur le quartier du Val d'Arve)
- En programmant des espaces réservés pour garantir les équipements futurs (exemple : achèvement de la traversée du chef-lieu).

B.2 – Assurer la mixité urbaine

La notion de mixité urbaine implique une recherche d'équilibre sur les territoires de la commune en termes de services, d'équipements structurants, d'activités économiques, de commerces, d'espaces verts, de logements , … L'objectif de mixité est recherché pour éviter des situations de fractures sociales et spatiales.
Le PLU doit tenir compte de ce grand objectif qui demande une diversification des produits de l'habitat (typologie, coût et mode production).

B.3 – Proposer un habitat attrayant, diversifié et abordables

La mixité sociale du territoire communal passe par la poursuite de la diversification de l'habitat. Cette mixité peut se réaliser soit au travers de l'action publique, soit en laissant des possibilités aux acteurs privés. Le PLU se propose de donner les outils nécessaires à la déclinaison d'une typologie architecturale et urbaine intermédiaire.
En complément des constructions nouvelles, les actions sur le bâti existant pourront contribuer à la diversification de l'habitat et de l'offre en logement au travers du changement de destination.

B.4 – Renforcer l'accessibilité entre les quartiers

Elle se réalisera au travers d'un réaménagement des axes routier de liaison et de la poursuite de l'amélioration des espaces publics (aménagement de la rue de la Gare, du Parc de la Bézière, de la Place de l'Eglise, ...)

La mise en place d'un CES adapté, de coefficient d'espaces libres, de linéaire de façades permet d'encadrer le développement urbain et de gérer les différents secteurs d'habitat dans le respect de l'environnement naturel et urbain.

C/ Favoriser le développement des activités économiques

C.1- Favoriser la diffusion et l'équilibre des différentes activités

Les entreprises de décolletage se sont traditionnellement développées en parallèle de la fonction d'habiter ; elles ont contribué au développement de certains hameaux. Désormais certaines activités sont à l'étroit et de nouveaux sites d'accueil ont dû être défini pour répondre aux besoins en implantation des entreprises.
Le PLU s'attache à permettre soit le maintien des fonctions existantes soit le changement de destination des bâtiments existants.

C.2- Maintenir une offre foncière en site spécialisée de production, de services, de logistique, …

Des zones réservées pour les activités économiques existent mais n'offrent des possibilités très limitées d'implantation. l'insuffisance de ce potentiel a conduit à proposer de nouveaux sites d'implantation où une recherche d'intégration environnementale sera demandée (site de Balme).

C.3- Pérenniser l'activité agricole

Assurer la pérennité de l'outil de production agricole, c'est donner les moyens aux exploitations de se maintenir et de se développer :

- en adaptant les limites de l'urbanisation à l'occupation du terroir agricole : parcelles exploitées, forêts , pâtures de proximité, …
- en garantissant la protection des sièges d'exploitation situées aux franges de la trame urbaine.

C.4- Promouvoir l'attrait touristique

Il s'agit de prévoir :

- L'extension de l'urbanisation de la station de Flaine c'est-à-dire augmenter le nombre de lits touristiques, les commerces, les activités et les logements du personnel ; le jour où une solution d'assainissement conforme sera mise en œuvre.
- L'implantation d'un gros porteur ou funiculaire entre Magland (fond de vallée) et la station de Flaine

La présente procédure est sans impact sur l'enjeu de favoriser le développement des activités économiques

IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

IV- A- Les corrections d'ordre général

Le règlement est complété avec la mise en place de dispositions générales et d'un lexique.

Les dispositions générales ont pour but de préciser les règles qui s'appliquent en toutes zones sur tout le territoire communal. Il s'agit de renseigner les différentes utilisations et les conditions qui s'y rattachent.

Le lexique a comme objectif de définir les termes techniques. Il s'agit de permettre aux pétitionnaires, architectes, porteurs de projet et instructeurs de « parler » un même langage et d'apporter des. Ce lexique s'appuie sur le lexique national d'urbanisme, mais étoffé et adapté au contexte local, comme le permet le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu des PLU

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Ni	*Ni 1-1 : Les constructions à usage* - D'hébergement hôtelier - De commerce - D'artisanat - D'industrie - D'entrepôt - ~~De stationnement~~ - Agricole	La collectivité souhaite corriger une erreur matérielle. Le secteur Ni correspond à un secteur d'habitat isolé. Le stationnement est interdit ce qui bloque des possibilités pour les habitants de construire des garages

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Ni	**Ni 2-4 : secteur de bâti isolé en zone naturelle :** L'aménagement du bâti existant et ses annexes fonctionnelles sont autorisés sous réserve que les besoins en assainissement individuel ne soient pas augmentés. Dans le cas d'une augmentation de la capacité d'accueil du bâtiment, une étude géotechnique spécifique devra préciser la filière d'assainissement acceptable par la nature du sol de la propriété. ○ **Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum par bâtiment principal qui seront d'une superficie cumulée de 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pour la ou les annexes ne donnant pas lieu à création de surface de plancher (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme). Ces annexes devront être accolées ou situées à moins de 10m de la construction principale à usage d'habitation. Toutefois des dérogations pourront être accordées dans le cadre d'annexes à usage de garage pour les terrains à fortes pentes et si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte.**	La collectivité souhaite répondre à la problématique des annexes en secteur de bâti isolé en zone naturelle. Le règlement reprend donc la doctrine mise en place et validée en CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) par les services de l'État, qui autorise les annexes sous conditions.
Nc	*Nc 2.5 - L'ouverture, l'exploitation et la fermeture des carrières* L'ouverture, l'exploitation et la fermeture des carrières, le dépôt de matériaux inertes en transit (stockage, plateforme) ne sont admis que dans le secteur Nc et sous réserve d'autorisation d'exploitation et de respect de la réglementation en vigueur.	La collectivité souhaite encadrer les occupations et autorisations dans la zone Nc. Afin de répondre à un problématique de gestion locale et départementale, il est ainsi autorisé les dépôts de matériaux inertes mais uniquement en transit.

Article 11 – Aspect extérieur

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UA, UB, UC, UD, AUb, AUc, AUd, Ni	**UA 11.4 – Clôtures** Les clôtures d'une hauteur de ~~1,50 m~~ **2m** maximum pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. ~~Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.~~ Les plantations de haies vives en limites séparatives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies mono-végétales à feuillage persistant sont déconseillées. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants. Les clôtures en bordure de voie publique devront faire l'objet d'une autorisation d'alignement par la commune. Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entreposage existants ne sont pas concernées par cette règle. ~~Les extensions à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.~~	La collectivité souhaite adapter la règle sur la hauteur des clôtures. Après analyse sur le terrain, il s'avère que la hauteur des clôtures excède 1,50m à l'usage pour la très grande majorité des constructions. La hauteur est donc revue afin également d'être en cohérence avec les modèles que les pétitionnaires retrouvent dans le commerce. Cette correction est aussi l'occasion d'uniformiser la règle de la hauteur à l'échelle des zones U (pour rappel la hauteur de clôtures en zone UX est fixée à 2m maximum)

Article 12 – Stationnement

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UA, UB, UC, UD, AUb, AUc, AUd, Ni	**Pour les constructions à usage d'habitation :** - ~~1.5 places de stationnement par logement.~~ - **1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. À minima 50% de ces places devront être couvertes pour les opérations de plus de 500m2 de surface de plancher.** - **Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat : 20% des places, en plus des places**	La collectivité souhaite adapter la règle sur les stationnements pour une meilleure gestion. Le nombre de logements n'étant précisé qu'à titre indicatif dans les autorisations d'urbanisme, la collectivité intègre la notion de surface de plancher avec proportionnalité dans l'exigence des places de stationnement.

	obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes. **Une cave ou un espace de stockage de 4 m² par logement doit aussi être réalisée.**	Il est également ajouté une règle pour exiger des places visiteurs. Afin également d'offrir une qualité du cadre de vie pour les futurs habitats, le règlement intègre l'imposition de développer des espaces de stockage.
UA, UB	En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m. ~~En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible~~. ~~En outre, lorsque le conseil municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.~~	La collectivité souhaite supprimer cette règle car elle est entachée d'une erreur matérielle, la commune ne disposant pas de place dans des parcs publics de stationnement.

IV-B- Les corrections liées à la Loi ALUR

Il s'agit à travers cette modification simplifiée n°6 d'adapter le règlement pour mettre en place des règles permettant de maintenir les équilibres existants en matière de constructibilité

Les règles de COS permettaient de maîtriser l'urbanisation des terrains en zones U, la suppression des COS, l'absence de règles dans l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) et 13 (espaces libres et plantations), un CES selon les zones soit absent soit disproportionné risquent d'entrainer des projets peu adaptés à la structure et à la taille de la commune : densité excessive, peu d'espaces communs qualitatifs...

Afin de maintenir les équilibres urbains de la commune, la présente modification simplifiée envisage de :

- Supprimer les règles de l'article 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (COS) conformément à la loi ALUR ;
- Compléter les règles de l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 9 (emprise au sol), 11 (aspect extérieur) et 13 (espaces libres et plantations) afin d'introduire une notion de qualité du cadre de vie, d'inciter à la réalisation de certaines formes bâties, d'introduire une obligation d'espace commun aménagé et de maîtriser l'imperméabilisation des sols.

Exemple des corrections envisagées en zone UB

Pour rappel la zone UB est une zone *« en greffe immédiate sur les zones centrales, à dominante d'habitat (logements collectifs et individuels) où l'on note la présence d'activités économiques (services, artisanat ou industrie) »* (source rapport de présentation du PLU opposable).

Article	UB
Art 5 / Superficie minimale de terrain	~~Sans objet~~
Art 6 / Reculs par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade : - Un recul de 5 m par rapport aux limites des rues, des voies communales et départementales, pour les bâtiments présentant un accès automobile direct et perpendiculaire à l'axe de la voie (afin de permettre le stationnement du véhicule hors chaussée et devant la porte de garage). Ce recul s'applique également aux portails de clôture - Ce recul peut être ramené à 3m lorsque le bâtiment projeté ne présente aucun accès direct sur la voie publique sauf en cas de projet d'élargissement de la voie concernée. Cette règle ne s'applique pas : - Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, …), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement. - Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion. - Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article ou dans le cas d'implantations nouvelles sur du parcellaire compris entre deux parcelles construites. -

Art 7 / Reculs par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.
Art 8 / implantation des constructions sur une même propriété	~~Sans objet.~~ Pour les constructions à usage d'habitation : la distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 8 m.
Art 9 / Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder ~~**0.60**~~ **30%** de l'unité foncière.
Art 10 / Hauteur maximale	La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel après travaux de remblaiement imposés par le PPR, ne peut excéder 8 mètres, à la sablière
Art 11/ Aspect extérieur	**UB 11.3 – Façades** Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades environnantes. **Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité à 25 m maximum. Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, …) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 25m à la date d'approbation du PLU.**
Art 13 / Espaces libres - plantations	Les espaces libres seront traités en utilisant au maximum des surfaces perméables, en gravier, sol stabilisé, gazon, y compris les aires de circulation et de stationnement. Les aires de stationnement et les abords des voies nouvelles seront arborés. **Il est imposé 30% minimum d'espaces perméables de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.**
Art 14 / COS	~~**UB 14.0 – L'article UB 14 ne s'applique pas :**~~ - ~~Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, …), de télédiffusion, de radio-diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.~~ - ~~Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.~~ ~~**UB 14.1 – Le coefficient d'occupation des sols des constructions nouvelles est limité :**~~ - ~~à 0,50~~ ~~Lors de travaux, d'extension, d'agrandissement ou de changement de destination sur des constructions existantes le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.~~ ~~**UB 14.2 – Application de l'article L.123-1-1**~~ ~~Toute construction sur une partie détachée, après l'approbation du présent P.L.U., d'un terrain bâti, devra prendre en compte, pour l'application du C.O.S., la S.H.O.N. du bâti existant pendant les 10 dernières années suivant le détachement.~~ **Sans objet**

Simulation sur une parcelle de 1000 m2 :
Avant la loi ALUR, le COS de 0,50 permettait d'envisager 500 m^2 de surface de plancher.

Si on souhaite inciter du « petit collectif, type ferme »
Après la loi ALUR, le COS de 0,50 a été supprimé et c'est un CES de 0,60 dans le PLU opposable qui applique pour les autorisations du droit des sols.
Sur une parcelle de 1000 m^2, la simulation indique que l'emprise au sol est de 600 m^2 répartie sur 3,5 niveaux (hauteur maximale de 10m) , soit une surface de plancher estimée d'environ 2100m^2.
Cette application vient densifier de façon beaucoup trop conséquente et met en péril les équilibres établis lors de l'élaboration du PLU

Afin de tendre vers les densités mises en œuvre dans le PLU, un CES de 0,30 est proposé.
Sur une parcelle de 1000 m^2, avec un CES fixé à 0,30, la surface est répartie sur 3,5 niveaux (R+2+C), soit 1 050 m^2 emprise au sol (soit 30 % emprise sur le terrain de 1000 m^2).
Pour passer la surface totale couverte à la surface de plancher, on soustrait à partir de la surface de plancher maximale l'épaisseur des murs (soit 10% => déduire 105 m^2), ainsi que les surfaces dédiées aux espaces communs (soit 10% => déduire 105 m^2) soit 210 m^2 de surface construite.
La simulation indique qu'avec un CES de 030, la surface de plancher est d'environ de 840 m^2 répartie sur 3,5 niveaux (hauteur maximale de 10m) , soit un différentiel positif d'environ 340m^2.
Le nouveau CES mis en place par la modification simplifiée n°6 permet donc une densification mesurée et adaptée (allant ainsi dans le sens des textes de lois) tout en étant adapté aux formes urbaines et architecturales existantes de la zone UB de Magland.

Pour éviter des projets hors de proportions avec le tissu existant et pour respecter les objectifs fixés dans le PLU actuel, il faut :
- ***Limiter le CES à 0,30***
- ***Réglementer le linéaire de façade à 25 mètres par construction à usage d'habitation***
- ***Imposer une distance entre construction de 8 mètres si constructions non contiguës.***

Exemple des corrections envisagées en zone UC

Pour rappel la zone UC est « *une zone d'habitat développé à partir d'un noyau d'habitat traditionnel* » (source rapport de présentation du PLU opposable).

Article	UC
Art 5 / Superficie minimale de terrain	~~Sans objet~~
Art 6 / Reculs par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade : - Un recul de 5 m par rapport aux limites des rues, des voies communales et départementales, pour les bâtiments présentant un accès automobile direct et perpendiculaire à l'axe de la voie (afin de permettre le stationnement du véhicule hors chaussée et devant la porte de garage). Ce recul s'applique également aux portails de clôture - Ce recul peut être ramené à 3m lorsque le bâtiment projeté ne présente aucun accès direct sur la voie publique sauf en cas de projet d'élargissement de la voie concernée. Cette règle ne s'applique pas : - Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, …), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement. - Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion. - Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article ou dans le cas d'implantations nouvelles sur du parcellaire compris entre deux parcelles construites. -
Art 7 / Reculs par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.
Art 8 / implantation des constructions sur une même propriété	~~Sans objet.~~ Pour les constructions à usage d'habitation : la distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 8 m.
Art 9 / Emprise au sol	~~Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.~~ **L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 20 % de l'unité foncière.**
Art 10 / Hauteur maximale	La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel après travaux de remblaiement imposés par le PPR, ne peut excéder 8 mètres, à la sablière
Art 11/ Aspect extérieur	**UC 11.3 - Façades** Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades environnantes.

	Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité à 25 m maximum. Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, …) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 25m à la date d'approbation du PLU.
Art 13 / Espaces libres - plantations	Les espaces libres seront traités en utilisant au maximum des surfaces perméables, en gravier, sol stabilisé, gazon, y compris les aires de circulation et de stationnement. Les aires de stationnement et les abords des voies nouvelles seront arborés. **Il est imposé 40% minimum d'espaces perméables de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.**
Art 14 / COS	~~**UC 14.0 - L'article UC 14 ne s'applique pas :**~~ - ~~Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, …), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.~~ - ~~Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.~~ ~~**UC 14.1 - Le coefficient d'occupation des sols des constructions nouvelles est limité :**~~ - ~~à 0,35~~ ~~Lors de travaux, d'extension, d'agrandissement ou de changement de destination sur des constructions existantes le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.~~ ~~**UC 14.2 - Application de l'article L.123-1-1**~~ ~~Toute construction sur une partie détachée, après l'approbation du présent P.L.U., d'un terrain bâti, devra prendre en compte, pour l'application du C.O.S., la S.H.O.N. du bâti existant pendant les 10 dernières années suivant le détachement.~~ **Sans objet**

Simulation sur une parcelle de 1000 m2 :
Avant la loi ALUR, le COS de 0,35 permettait d'envisager 350 m² de surface de plancher.

Si on souhaite inciter du « petit collectif, type ferme »
Après la loi ALUR, le COS de 0,35 a été supprimé et aucun CES dans le PLU opposable ne s'applique pour les autorisations du droit des sols.
La densité est gérée uniquement par la hauteur, les règles de recul par rapport au domaine public et aux propriétés voisines, les espaces verts.
Donc les possibilités de densification sont très fortes.
Cette application permet de densifier de façon beaucoup trop conséquente et met en péril les équilibres établis lors de l'élaboration du PLU

Afin de tendre vers les densités mises en œuvre dans le PLU inital, un CES de 0,20 est proposé.
Sur une parcelle de 1000 m², avec un CES fixé à 0,20, la surface est répartie sur 2,5 niveaux (R+1+C, équivalent à une hauteur de 8m maximum), soit 200 m² emprise au sol (soit 20 % emprise sur le terrain de 1000 m²).
Pour passer la surface totale couverte à la surface de plancher, on soustrait à partir de la surface de plancher maximale l'épaisseur des murs (soit 10% => déduire 50 m²), ainsi que les surfaces dédiées aux espaces communs (soit 10% => déduire 50 m²) soit 100 m² de surface construite.

La simulation indique qu'avec un CES de 0,20 la surface de plancher est d'environ de 400 m^2 répartie sur 2,5 niveaux (hauteur maximale de 8m), soit un différentiel positif d'environ 50m^2.
Le nouveau CES mis en place par la modification simplifiée n°6 permet donc une densification mesurée et adaptée (allant ainsi dans le sens des textes de lois) tout en étant adapté aux formes urbaines et architecturales existantes de la zone UC de Magland.

Pour éviter des projets hors de proportions avec le tissu existant et pour respecter les objectifs fixés dans le PLU actuel, il faut :
• Limiter le CES à 0,20
• Réglementer le linéaire de façade à 25 mètres par construction à usage d'habitation
•Imposer une distance entre construction de 8 mètres si constructions non contiguës.

Exemple des corrections envisagées en zone UD

Pour rappel la zone UD est « *une zone d'habitat pavillonnaire. Il s'agit d'une zone totalement urbanisée sous la forme d'habitat individuel. L'objectif est d'adapter le règlement aux caractères particuliers de l'habitat en place* » (source rapport de présentation du PLU opposable).

Article	UD
Art 5 / Superficie minimale de terrain	~~Sans objet~~
Art 6 / Reculs par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent respecter les reculs suivants ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade : - Un recul de 5 m par rapport aux limites des rues, des voies communales et départementales, pour les bâtiments présentant un accès automobile direct et perpendiculaire à l'axe de la voie (afin de permettre le stationnement du véhicule hors chaussée et devant la porte de garage). Ce recul s'applique également aux portails de clôture - Ce recul peut être ramené à 3m lorsque le bâtiment projeté ne présente aucun accès direct sur la voie publique sauf en cas de projet d'élargissement de la voie concernée. Cette règle ne s'applique pas : - Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, …), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement. - Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion. - Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article ou dans le cas d'implantations nouvelles sur du parcellaire compris entre deux parcelles construites. -
Art 7 / Reculs par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.
Art 8 / implantation des constructions sur	~~Sans objet.~~ Pour les constructions à usage d'habitation : la distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 8 m.

une même propriété	
Art 9 / Emprise au sol	~~Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.~~ **L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 15 % de l'unité foncière.**
Art 10 / Hauteur maximale	La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel après travaux de remblaiement imposés par le PPR, ne peut excéder 8 mètres, à la sablière
Art 11/ Aspect extérieur	**UC 11.3 - Façades** Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades environnantes. **Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité à 25 m maximum. Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 25m à la date d'approbation du PLU.**
Art 13 / Espaces libres - plantations	Les espaces libres seront traités en utilisant au maximum des surfaces perméables, en gravier, sol stabilisé, gazon, y compris les aires de circulation et de stationnement. Les aires de stationnement et les abords des voies nouvelles seront arborés. **Il est imposé 40% minimum d'espaces perméables de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.**
Art 14 / COS	~~**UD 14.0 - L'article UD 14 ne s'applique pas :**~~ - ~~Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.~~ - ~~Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.~~ ~~**UD 14.1 - Le coefficient d'occupation des sols des constructions nouvelles est limité :**~~ - ~~à 0,20~~ ~~Lors de travaux, d'extension, d'agrandissement ou de changement de destination sur des constructions existantes le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.~~ ~~**UD 14.2 - Application de l'article L.123-1-1**~~ ~~Toute construction sur une partie détachée, après l'approbation du présent P.L.U., d'un terrain bâti, devra prendre en compte, pour l'application du C.O.S., la S.H.O.N. du bâti existant pendant les 10 dernières années suivant le détachement.~~ **Sans objet**

Simulation sur une parcelle de 1000 m² :
Avant la loi ALUR, le COS de 0,20 permettait d'envisager 200 m² de surface de plancher.

Si on souhaite inciter du « habitat individuel et intermédiaire »

Après la loi ALUR, le COS de 0,20 a été supprimé et aucun CES dans le PLU opposable ne s'applique pour les autorisations du droit des sols.
La densité est gérée uniquement par la hauteur, les règles de recul par rapport au domaine public et aux propriétés voisines, les espaces verts.
Donc les possibilités de densification sont très fortes.
Cette application permet de densifier de façon beaucoup trop conséquente et met en péril les équilibres établis lors de l'élaboration du PLU

Afin de tendre vers les densités mises en œuvre dans le PLU inital, un CES de 0,15 est proposé.
Sur une parcelle de 1000 m^2, avec un CES fixé à 0,15, la surface est répartie sur 2,5 niveaux (R+1+C, équivalent à une hauteur de 8m maximum), soit 15 m^2 emprise au sol (soit 15% emprise sur le terrain de 1000 m^2).
Pour passer la surface totale couverte à la surface de plancher, on soustrait à partir de la surface de plancher maximale l'épaisseur des murs (soit 10% => déduire 15m^2), ainsi que les surfaces dédiées aux espaces communs (soit 10% => déduire 15m^2) soit 30 m^2 de surface construite.
La simulation indique qu'avec un CES de 0,15 la surface de plancher est d'environ de 340 m^2 répartie sur 2,5 niveaux (hauteur maximale de 8m), soit un différentiel positif d'environ 140m^2.
Le nouveau CES mis en place par la modification simplifiée n°6 permet donc une densification mesurée et adaptée (allant ainsi dans le sens des textes de lois) tout en étant adapté aux formes urbaines et architecturales existantes de la zone UD de Magland.

Pour éviter des projets hors de proportions avec le tissu existant et pour respecter les objectifs fixés dans le PLU actuel, il faut :
• Limiter le CES à 0,15
• Réglementer le linéaire de façade à 25 mètres par construction à usage d'habitation
•Imposer une distance entre construction de 8 mètres si constructions non contiguës.

Article 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA UB, UC, UD	~~Non réglementé.~~ Pour les constructions à usage d'habitation : la distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égale à 8 m.	La collectivité souhaite encadrer la densification et éviter des projets architecturaux allant à l'encontre de formes urbaines existantes. Il s'agit d'éviter des continuités bâties non respectueuses des sites et de l'environnement urbain, en fixant un linéaire de façades maximum.

Article 9 – Emprise au sol

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA	L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder ~~**60%**~~ **50%** de l'unité foncière. Lors de travaux, d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt, le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.	La collectivité souhaite adapter sa règle liée à l'emprise au sol pour donner suite à la suppression du COS par la loi ALUR.
UB, AUb	L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder ~~**0.60**~~ **30%** de l'unité foncière. Lors de travaux, d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt, le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité. L'article UB 9 ne s'applique pas : - Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, …), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement. - Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion. - Aux constructions existantes qui ne respectent pas les reculs définis au présent article ou dans le cas d'implantations nouvelles sur du parcellaire compris entre deux parcelles construites.	La collectivité souhaite adapter sa règle liée à l'emprise au sol pour donner suite à la suppression du COS par la loi ALUR. Cf explication ci-dessus
UC, AUc	~~Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.~~ **L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 20 % de l'unité foncière.**	La collectivité souhaite adapter sa règle liée à l'emprise au sol pour donner suite à la suppression du COS par la loi ALUR. Cf explication ci-dessus
UD, AUd	~~Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.~~ **L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 15 % de l'unité foncière.**	La collectivité souhaite adapter sa règle liée à l'emprise au sol pour donner suite à la suppression du COS par la loi ALUR. Cf explication ci-dessus

Article 11 – Aspect extérieur

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA	**UA 11.3 – Façades** Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades environnantes. **Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité à 35 m maximum. Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 35m à la date d'approbation du PLU.**	La collectivité souhaite encadrer la densification et éviter des projets architecturaux allant à l'encontre de formes urbaines existantes. Il s'agit d'éviter des continuités bâties non respectueuses des sites et de l'environnement urbain, en fixant un linéaire de façades maximum. Ce linéaire de façade est fixé à 35m maximum pour la zone UA, en adéquation avec les constructions existantes (collectifs) présentes en zone UA.
UB, UC UD, AUb	**UB 11.3 – Façades** Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades environnantes. **Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité à 25 m maximum. Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 25m à la date d'approbation du PLU.**	La collectivité souhaite encadrer la densification et éviter des projets architecturaux allant à l'encontre de formes urbaines existantes. Il s'agit d'éviter des continuités bâties non respectueuses des sites et de l'environnement urbain, en fixant un linéaire de façades maximum. Ce linéaire de façade est fixé à 25m maximum pour la zone UA, en adéquation avec les constructions existantes (petits collectifs, intermédiaires) présentes en zone UB, UC et UD.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UA, UB	Les espaces libres seront traités en utilisant au maximum des surfaces perméables, en gravier, sol stabilisé, gazon, y compris les aires de circulation et de stationnement. Les aires de stationnement et les abords des voies nouvelles seront arborés. **Il est imposé 30% minimum d'espaces perméables de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.**	La collectivité souhaite définir un minimum d'espace perméable pour chaque opération pour permettre une meilleure gestion des sols (notamment des eaux pluviales), favoriser la perméabilité des tènements, encadrer la densification en maintenant une qualité du cadre de vie et des espaces ouverts et paysagés. Cette règle est adaptée au contexte urbain des zones UA et UB
UC, UD	Les espaces libres seront traités en utilisant au maximum des surfaces perméables, en gravier, sol stabilisé, gazon, y compris les aires de circulation et de stationnement. Les aires de stationnement et les abords des voies nouvelles seront arborés. **Il est imposé 40% minimum d'espaces perméables de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.**	La collectivité souhaite définir un minimum d'espace perméable pour chaque opération pour permettre une meilleure gestion des sols (notamment des eaux pluviales), favoriser la perméabilité des tènements, encadrer la densification en maintenant une qualité du cadre de vie et des espaces ouverts et paysagés. Cette règle est adaptée au contexte urbain des zones UC et UD

Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UA	~~**UA 14.0 - L'article UA 14 ne s'applique pas :**~~ - ~~Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, …), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.~~ - ~~Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.~~ ~~**UA 14.1 - Le coefficient d'occupation des sols des constructions nouvelles est limité :**~~	Il s'agit de mettre en cohérence le règlement en application de la loi ALUR, avec la suppression du COS.

	- ~~à 0,70 en zone UAa à 0,50 en zone UAb.~~ ~~Lors de travaux, d'extension, d'agrandissement ou de changement de destination sur des constructions existantes le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.~~ **~~UA 14.2 – Application de l'article L.123-1-1~~** ~~Toute construction sur une partie détachée, après l'approbation du présent P.L.U., d'un terrain bâti, devra prendre en compte, pour l'application du C.O.S., la S.H.O.N. du bâti existant pendant les 10 dernières années suivant le détachement.~~	
UB	**~~UB 14.0 - L'article UB 14 ne s'applique pas :~~** - ~~Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, …), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.~~ - ~~Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.~~ **~~UB 14.1 - Le coefficient d'occupation des sols des constructions nouvelles est limité :~~** - ~~à 0,50~~ ~~Lors de travaux, d'extension, d'agrandissement ou de changement de destination sur des constructions existantes le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.~~ **~~UB 14.2 – Application de l'article L.123-1-1~~** ~~Toute construction sur une partie détachée, après l'approbation du présent P.L.U., d'un terrain bâti, devra prendre en compte, pour l'application du C.O.S., la S.H.O.N. du bâti existant pendant les 10 dernières années suivant le détachement.~~	Il s'agit de mettre en cohérence le règlement en application de la loi ALUR, avec la suppression du COS.
UC	**~~UC 14.0 - L'article UC 14 ne s'applique pas :~~** - ~~Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, …), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et~~	Il s'agit de mettre en cohérence le règlement en application de la loi ALUR, avec la suppression du COS.

	~~d'assainissement.~~ - ~~Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.~~ **~~UC 14.1 - Le coefficient d'occupation des sols des constructions nouvelles est limité :~~** - ~~à 0,35~~ ~~Lors de travaux, d'extension, d'agrandissement ou de changement de destination sur des constructions existantes le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.~~ **~~UC 14.2 – Application de l'article L.123-1-1~~** ~~Toute construction sur une partie détachée, après l'approbation du présent P.L.U., d'un terrain bâti, devra prendre en compte, pour l'application du C.O.S., la S.H.O.N. du bâti existant pendant les 10 dernières années suivant le détachement.~~ **Sans objet**	
UD	**~~UD 14.0 - L'article UD 14 ne s'applique pas :~~** - ~~Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, …), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.~~ - ~~Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.~~ **~~UD 14.1 - Le coefficient d'occupation des sols des constructions nouvelles est limité :~~** - ~~à 0,20~~ ~~Lors de travaux, d'extension, d'agrandissement ou de changement de destination sur des constructions existantes le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.~~ **~~UD 14.2 – Application de l'article L.123-1-1~~** ~~Toute construction sur une partie détachée, après l'approbation du présent P.L.U., d'un terrain bâti, devra prendre en compte, pour l'application du~~	Il s'agit de mettre en cohérence le règlement en application de la loi ALUR, avec la suppression du COS.

	~~C.O.S., la S.H.O.N. du bâti existant pendant les 10 dernières années suivant le détachement.~~ **Sans objet**	
UX, UZ	~~Non réglementé~~ **Sans objet**	Il s'agit de mettre en cohérence le règlement en application de la loi ALUR, avec la suppression du COS.
AUb	~~**AUb 14.0 - L'article AUb 14 ne s'applique pas :**~~ - ~~Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, …), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.~~ - ~~Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.~~ ~~**AUb 14.1 - Le coefficient d'occupation des sols des constructions nouvelles est limité :**~~ - ~~à 0,60~~ ~~Lors de travaux, d'extension, d'agrandissement ou de changement de destination sur des constructions existantes le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.~~ ~~AUb 14.2 - Application de l'article L.123-1-1~~ ~~Toute construction sur une partie détachée, après l'approbation du présent P.L.U., d'un terrain bâti, devra prendre en compte, pour l'application du C.O.S., la S.H.O.N. du bâti existant pendant les 10 dernières années suivant le détachement.~~ **Sans objet**	Il s'agit de mettre en cohérence le règlement en application de la loi ALUR, avec la suppression du COS.
AUc	~~**AUc 14.0 - L'article AUc 14 ne s'applique pas :**~~ - ~~Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, …), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.~~ - ~~Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a~~	Il s'agit de mettre en cohérence le règlement en application de la loi ALUR, avec la suppression du COS.

	~~délégué une ou plusieurs compétences de gestion.~~ **~~AUc 14.1 - Le coefficient d'occupation des sols des constructions nouvelles est limité :~~** - ~~à 0,35~~ ~~Lors de travaux, d'extension, d'agrandissement ou de changement de destination sur des constructions existantes le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.~~ ~~AUc 14.2 - Application de l'article L.123-1-1~~ ~~Toute construction sur une partie détachée, après l'approbation du présent P.L.U., d'un terrain bâti, devra prendre en compte, pour l'application du C.O.S., la S.H.O.N. du bâti existant pendant les 10 dernières années suivant le détachement.~~ **Sans objet**	
AUd	**~~AUd 14.0 - L'article AUd 14 ne s'applique pas :~~** - ~~Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, …), de télédiffusion, de radio diffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.~~ - ~~Aux équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune de MAGLAND ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.~~ **~~AUd 14.1 - Le coefficient d'occupation des sols des constructions nouvelles est limité :~~** - ~~à 0,20~~ ~~Lors de travaux, d'extension, d'agrandissement ou de changement de destination sur des constructions existantes le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.~~ ~~AUd 14.2 - Application de l'article L.123-1-1~~ ~~Toute construction sur une partie détachée, après l'approbation du présent P.L.U., d'un terrain bâti, devra prendre en compte, pour l'application du C.O.S., la S.H.O.N. du bâti existant pendant les 10 dernières années suivant le détachement.~~ **Sans objet**	Il s'agit de mettre en cohérence le règlement en application de la loi ALUR, avec la suppression du COS.

Ni	**Ni 14.1 - Le coefficient d'occupation des sols des constructions nouvelles est limité :** - ~~à 0,10~~ ~~Lors de travaux, d'extension, d'agrandissement ou de changement de destination sur des constructions existantes le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.~~ ~~*Ni 14.2 - Application de l'article L.123-1-1*~~ ~~Toute construction sur une partie détachée, après l'approbation du présent P.L.U., d'un terrain bâti, devra prendre en compte, pour l'application du C.O.S., la S.H.O.N. du bâti existant pendant les 10 dernières années suivant le détachement.~~ **Sans objet**	Il s'agit de mettre en cohérence le règlement en application de la loi ALUR, avec la suppression du COS.

VI- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Synthèse des raisons pour lesquelles la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement :

Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
1 - Biodiversité et Dynamique écologique	**Absence d'enjeux notables.** La modification simplifiée vient encadrer le stationnement et les annexes en zones d'habitat isolé (notamment en reprenant la doctrine de la CDPENAF Haute-Savoie
2 - Eau	**Absence d'enjeux notables** La mise en place d'un coefficient d'espaces libres pour favoriser la perméabilité des sols est favorable à une meilleure gestion des sols et des eaux pluviales.
3 - Déchets	**Absence d'enjeux notables** Les corrections envisagées ne viennent pas augmenter le nombre de logements à produire et donc la quantité de déchets produits.
4 - Sols et sous-sols	**Absence d'enjeux notables** La mise en place d'un coefficient d'espaces libres pour favoriser la perméabilité des sols est favorable à une meilleure gestion des sols et des eaux pluviales.
5 – Climat-Énergie	**Absence d'enjeux notables** Les corrections envisagées ne viennent pas augmenter le nombre de logements à produire et donc pas d'impact de la procédure sur le climat-énergie.
6 – Bruit	**Absence d'enjeux notables.**
7 - Risques pour l'homme et la santé	**Absence d'enjeux notables.**
8 - Paysage	**Absence d'enjeux notables.**

VII- CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet 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

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
- D'un bordereau des pièces
- Du règlement modifié