

Plan Local d'Urbanisme

Procédure de Modification

Simplifiée n°1

Dossier de Présentation

Modification simplifiée n°1 du PLU de La Roche Sur Foron
approuvée par délibération du conseil municipal
n°DCM2020.09.30/12 du 30 septembre 2020

Septembre 2020

Le Maire

Jean-Claude GEORGET



SOMMAIRE

I.	PREAMBULE	3
II.	LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
III.	LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
IV.	L'OBJET DES MODIFICATIONS PROJETEES	5
A.	MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AU2.1.2.6 « INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE DU TERRAIN »	5
B.	MODIFICATION DU PARAGRAPHE « PLACES VISITEURS ET PMR » DES ARTICLES UA2.3, UB2.3, UC2.3 ET 1AU2.3	6
C.	MODIFICATION DE L'ARTICLE 8 « BATIMENTS AGRICOLES – PERIMETRE DE RECIPROCITE (ARTICLE L. 111-3 DU CODE RURAL) » DU CHAPITRE 1 « DISPOSITIONS JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRES »	7
D.	SUPPRESSION DE L'ELEMENT NOTABLE DU PATRIMOINE N°21 DU DOCUMENT GRAPHIQUE ET MISE A JOUR DE L'ANNEXE 4-3 « LISTE DES BATIMENTS PATRIMONIAUX »	8
V.	CONCLUSION	12
VI.	INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME	13
VII.	LISTES DES ANNEXES	15

I. Préambule

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, ainsi qu'avec les objectifs de développement durable mentionnés à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé par le conseil municipal de La Roche Sur Foron le 26 février 2020.

II. Les objectifs de la modification simplifiée

Ce document est l'aboutissement d'une phase d'élaboration particulièrement longue et régit un vaste territoire composé d'environnements urbains, naturels et agricoles très différents. Ses premiers mois d'application font apparaître certaines erreurs, obsolescences et imprécisions qu'il est nécessaire de corriger afin de rendre le document plus explicite et de faciliter sa mise en œuvre.

III. La procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de La Roche Sur Foron est menée conformément aux dispositions des articles L. 153-31, L. 153-36, L. 153-41, L. 153-45, L. 153-47 et L. 153-48 du Code de l'Urbanisme.

Extraits du Code de l'Urbanisme

Article L. 153-31 :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Article L. 153-36 :

« 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 L. 153-41 :

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.

Article L 153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

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

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L. 153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L. 153-48 :

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 L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- il n'est pas prévu 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.

La modification peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée peut également être menée pour rectifier une erreur matérielle.

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, qui octroie au Maire l'initiative de la procédure de modification du PLU, l'arrêté n°2020-623 en date du 23 Juin 2020 (Annexe n°1) prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU de La Roche Sur Foron.

Le projet de modification simplifiée est notifié à Monsieur le Préfet de Haute-Savoie et aux personnes publiques associées.

Les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 ont été définies par délibération du conseil municipal le 15 juillet 2020.

Le dossier est ensuite mis à disposition du public ; il est constitué des éléments suivants, dont la liste est limitativement prévue par le code de l'urbanisme :

- le projet de modification ;
- l'exposé des motifs ;
- le cas échéant, l'avis des personnes publiques associées (PPA).

La modification simplifiée est approuvée par délibération du Conseil Municipal au minimum un mois après la mise à disposition au public du dossier.

A la suite d'une délibération du conseil municipal qui tirera le bilan de la mise à disposition, le projet pourra être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, avant d'être approuvé par délibération motivée.

La modification deviendra exécutoire à compter de sa publication et transmission à Monsieur le Préfet.

Le présent document sera annexé au rapport de présentation du PLU. Le règlement du PLU modifié est substitué au règlement approuvé le 26 février 2020.

IV. L'objet des modifications projetées

Le projet de modification simplifiée n°1 vise à corriger certaines incohérences et erreurs matérielles du règlement et ses annexes.

A. Modification de l'article 1AU2.1.2.6 « Insertion des constructions dans la pente du terrain »

L'article 1AU2.1.2.6 « Insertion des constructions dans la pente du terrain » (page 139) dispose dans sa version approuvée le 26 février 2020 :

« L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre ou affouillement excédant 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction à l'exception des rampes d'accès aux stationnements. Un mur de soutènement est destiné à la retenue de terrains naturels. Les enrochements ne devront pas dépasser une longueur ou une largeur de 10 mètres maximum. Un mur de soutènement est destiné à la retenue de terrains naturels. »

Or cette rédaction a été corrigée en cours de la procédure d'élaboration du PLU pour les zones UA, UB et UC afin d'intégrer une certaine souplesse à la hauteur des 1.50 m pour des raisons d'intégration paysagère et architecturale liées au projet notamment pour les terrains accidentés ou à forte déclivité.

La rédaction approuvée pour les autres zones UA, UB et UC à savoir :

« L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction sans excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, sauf impératifs naturels, motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale dûment justifiés. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation des rampes d'accès aux stationnements ne sont pas concernés par cette limitation de hauteur. Un mur de soutènement est destiné à la retenue de terrains naturels. Les enrochements ne devront pas dépasser une longueur ou une largeur de 10 mètres maximum. »

N'a pas été reprise, par mégarde, en zone 1AU alors que ladite zone renvoie pour chaque sous-zone (1AUB, 1AUC et 1AUD) à la zone U de référence (UB, UC et UD)

Pour une parfaite cohérence il est donc proposé que l'article 1AU2.1.2.6 renvoie à la zone U associée.

La nouvelle rédaction suivante est ainsi projetée :

« L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement. »

Insertion des constructions dans la pente du terrain		
1AUB	1AUC	1AUD
Se référer à la zone Ub	Se référer à la zone Uc	Se référer à la zone Ud

B. Modification du paragraphe « Places visiteurs et PMR » des articles UA2.3, UB2.3, UC2.3 et 1AU2.3

Le paragraphe « Places visiteurs et PMR » des articles UA2.3 (page 42), UB2.3 (page 61) UC2.3 (page 78) dispose

« Il est exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé.

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs. Dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. »

1. Afin d'éviter toute erreur de calcul dans l'application des articles UA2.3, UB2.3 et UC2.3, il est pertinent de rappeler que conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 alinéa 1 du code de l'urbanisme les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ne peuvent se voir imposer la création de plus d'une place de stationnement. Ce type de logements n'est donc pas concerné par la règle selon laquelle il convient de prévoir une place visiteur par tranche de 4 logements. Cette précision est apportée dans la rédaction des articles UA2.3, UB2.3 et UC2.3.

2. Par ailleurs, la rédaction des articles susvisés n'est pas claire et est source d'interprétation pouvant engendrer des contentieux. En effet, la notion de « places adaptées » utilisée dans ce paragraphe n'est pas définie. On ne sait pas si elle correspond aux places PMR ou à d'autres usages.

3. En outre le paragraphe « Places visiteurs et PMR » de l'article 1AU2.3 (page 143) n'est pas rédigé de la même façon. La seconde partie du paragraphe a été oublié.

« Il est exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé.

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs. »

Afin d'avoir une réglementation plus claire en ce qui concerne le stationnement des visiteurs et des personnes à mobilité réduite, pour les zones UA, UB, UC et AU il est proposé la rédaction suivante :

« Il est exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas pris en compte pour l'application de cette disposition.

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places dévolues aux personnes à mobilité réduite doivent représenter :

- *au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants, et*
- *au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. »*

C. Modification de l'article 8 « Bâtiments agricoles – Périmètre de réciprocité (Article L. 111-3 du Code rural) » du chapitre 1 « Dispositions juridiques, définitions et glossaires »

L'article 8 « Bâtiments agricoles – Périmètre de réciprocité (Article L. 111-3 du Code rural) » (page 6) indique que « *Le règlement graphique identifie, pour information, les bâtiments agricoles, dont ceux présentant une activité d'élevage. Ces bâtiments doivent répondre à des normes définies par le Code Rural et le Règlement Sanitaire Départemental. Un périmètre d'inconstructibilité **de 100 mètres** est défini autour des bâtiments agricoles d'élevage concernés. Toute nouvelle construction ou installation non liée et nécessaire à l'exploitation agricole est interdite dans un périmètre **de 100 mètres** autour des bâtiments agricoles.* »

Or le plan graphique identifie des périmètres de **50 mètres**.

AUTRES ELEMENTS DE ZONAGE

-  Bâtiment agricole
-  Recul exploitation agricole (50m)
-  Secteur concerné par des risques naturels au titre du R123.11b

Extrait de la légende du règlement graphique approuvé le 26.02.2020

Par ailleurs le périmètre d'inconstructibilité de 100 mètres ne s'applique normalement qu'aux exploitations agricoles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Il donc proposé de mettre en cohérence le règlement écrit avec le règlement graphique en rédigeant l'article 8 « Bâtiments agricoles – Périmètre de réciprocité (Article L. 111-3 du Code rural) » du chapitre 1 « Dispositions juridiques, définitions et glossaires » de la manière suivante.

« Le règlement graphique identifie, pour information, les bâtiments agricoles, dont ceux présentant une activité d'élevage. Ces bâtiments doivent répondre à des normes définies par le Code Rural et le Règlement Sanitaire Départemental. Un périmètre d'inconstructibilité de 50 mètres est défini autour des bâtiments agricoles d'élevage concernés. Toute nouvelle construction ou installation non liée et nécessaire à l'exploitation agricole est interdite dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments agricoles.

Cette disposition ne fait pas obstacle à l'application du périmètre d'inconstructibilité de 100 mètres lorsque l'exploitation agricole est une installation classée pour la protection de l'environnement. »

D. Suppression de l'élément notable du patrimoine n°21 du document graphique et mise à jour de l'annexe 4-3 « Liste des bâtiments patrimoniaux »

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme des périmètres incluant les éléments bâtis à préserver, repérés en tant que patrimoine d'intérêt local. Ces éléments font l'objet de symboles figurés sous forme d'étoiles de couleurs (rouge, jaune et vert) en fonction du type de protection :

-  Éléments remarquables du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
-  Éléments notables du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
-  Petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du CU

Extrait de la légende du règlement graphique approuvé le 26.02.2020

Une liste détaillée est jointe au règlement écrit en annexe 4-3 « Liste des bâtiments patrimoniaux ».

Le zonage fait apparaître les étoiles numérotées 21 (sur la parcelle AE306) et 28 (sur la parcelle AE598).



Extrait zonage graphique approuvé le 26 février 2020

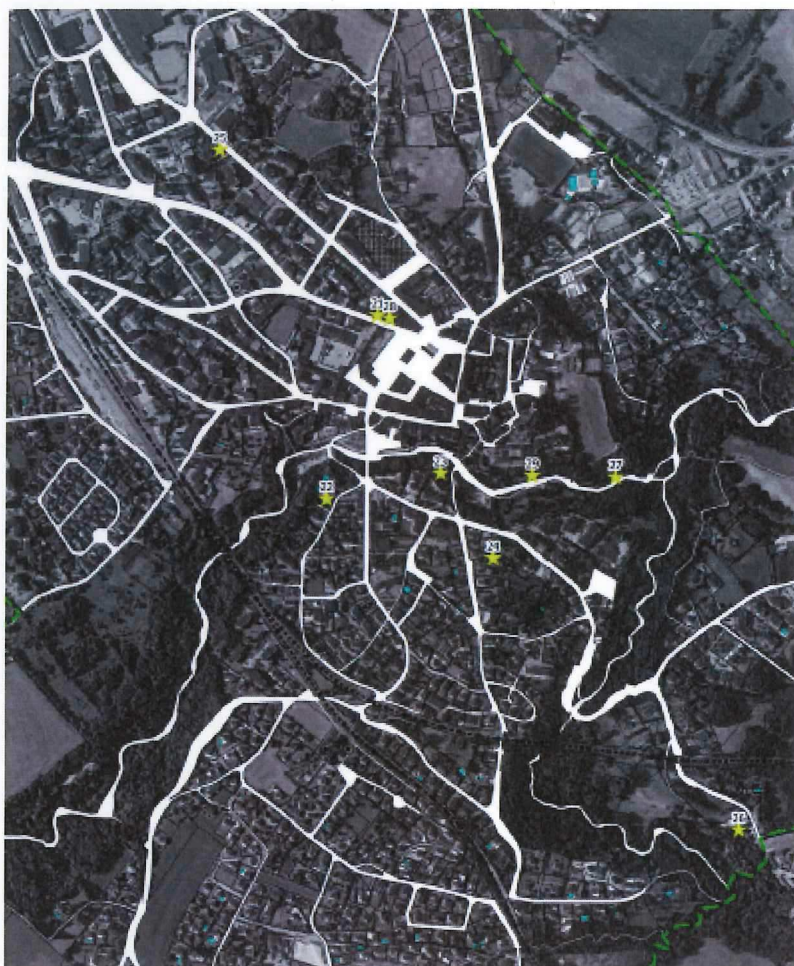
Or à la lecture du règlement écrit associé il s'avère qu'un seul bâtiment a été repéré sous les sigles 21 et 28 à savoir l'ancien siège social de la Banque Populaire des Alpes présent sur la parcelle cadastrée AE598. L'étoile jaune n°21 est donc un doublon de l'étoile n°28. Le bâtiment présent sur la parcelle AE306 associée au sigle n°21 n'a d'ailleurs pas de caractéristiques particulières justifiant son repérage comme bâti notable à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Immeubles d'intérêt patrimonial NOTABLE Code couleur JAUNE				
N°	Nom et localisation	Référence cadastrale	Situation et photos	
21	Bâtiment de la banque Populaire. 70 avenue Jean Jaurès	Section AE parcelle 181,598		
28	BEP	Section AE parcelle 696		

Extrait de l'annexe 4-3 Eléments du patrimoine à protéger/préserver selon l'article L 151-19 du code de l'urbanisme issu du PLU approuvé le 26 février 2020

Niveau 2 PATRIMOINE NOTABLE	Principes applicables à toutes les constructions identifiées en jaune au titre du L.151-19 La démolition est seulement envisageable si elle est justifiée par des impératifs démontrés d'ordre sécuritaire, technique et/ou par des enjeux urbains. Dans tous les cas de figure, la démolition est soumise à permis de démolir.
Référencé par une étoile jaune sur le plan de zonage ★	Les prescriptions énoncées pour le patrimoine remarquable sont également applicables pour les bâtiments notables. (Pour les détails, voir le cahier des recommandations patrimoniales de la commune)

Extrait du plan de zonage.



Extrait de l'annexe 4-3 Eléments du patrimoine à protéger/préserver selon l'article L 151-19 du code de l'urbanisme issu du PLU approuvé le 26 février 2020

En conséquence, il convient de supprimer l'étoile jaune n°21 présente sur le règlement graphique et de mettre à jour la liste du patrimoine protégé (Suppression de la ligne n°21 et mise à jour de la ligne n°28 en substituant le numéro de parcelle AE 598 au numéro AE 696 qui n'existe pas). Pour une meilleure compréhension le nom et la localisation de la ligne 21 est également corrigée « BEP » est remplacée par « Ancien siège social de la Banque Populaire des Alpes (70 Avenue Jean Jaurès) »



Extrait zonage graphique à l'issue de la modification simplifiée n°1

Immeubles d'intérêt patrimonial NOTABLE Code couleur JAUNE				
N°	Nom et localisation	Référence cadastrale		Situation et photos
21	Supprimé par modification simplifiée n°1 du PLU (Doublet avec le Numéro 28)			
28	Ancien siège social de la Banque Populaire des Alpes (70 Avenue Jean Jaurès)	Section AE parcelle 598		 

Extrait de l'annexe 4-3 Eléments du patrimoine à protéger/préserver selon l'article L 151-19 du code de l'urbanisme à l'issue de la modification simplifiée n°1

	Principes applicables à toutes les constructions identifiées en jaune au titre du L 151-19
Niveau 2	La démolition est seulement envisageable si elle est justifiée par des impératifs démontrés d'ordre sécuritaire, technique et/ou par des enjeux urbains. Dans tous les cas de figure, la démolition est soumise à permis de démolir.
PATRIMOINE	
NOTABLE	
★	Les prescriptions énoncées pour le patrimoine remarquable sont également applicables pour les bâtiments notables.
★	(Pour les détails, voir le cahier des recommandations patrimoniales de la commune)

Extrait du plan de zonage.



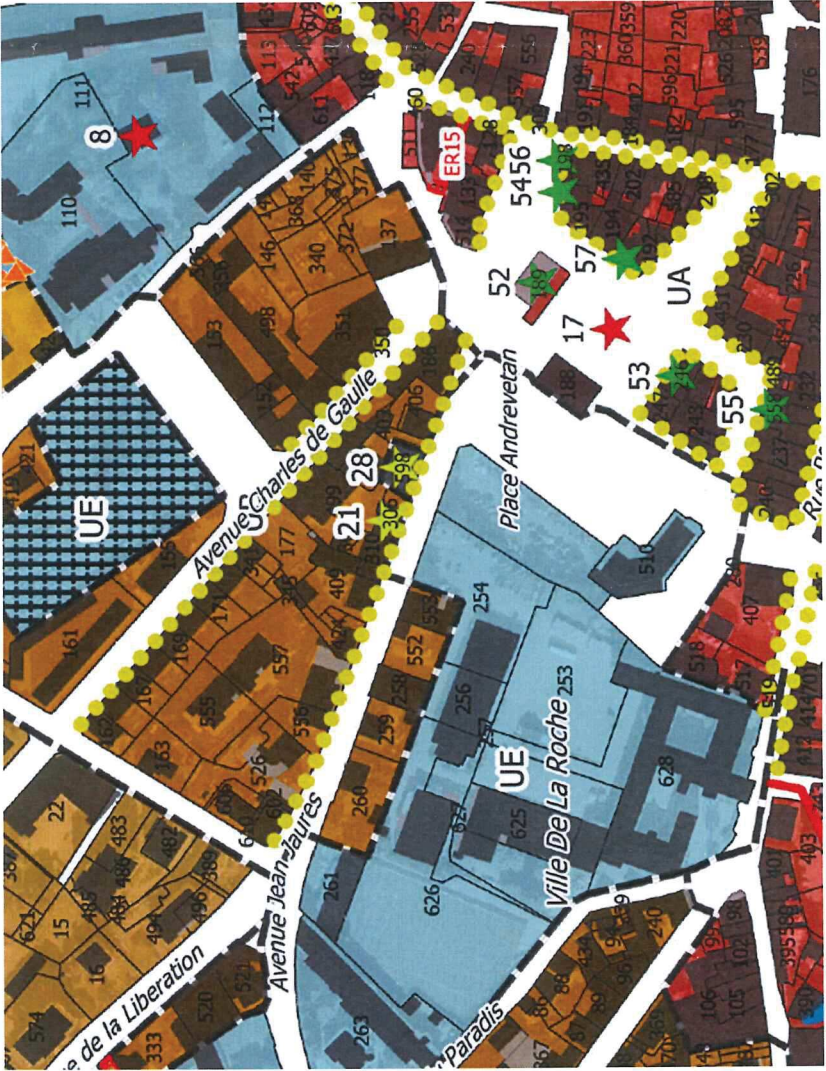
Extrait de l'annexe 4-3 Eléments du patrimoine à protéger/préserver selon l'article L 151-19 du code de l'urbanisme à l'issue de la modification simplifiée n°1

V. Conclusion

Les modifications envisagées visent à modifier à la marge le règlement écrit du PLU et à corriger une erreur matérielle sur le règlement graphique, sans majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, sans réduction des possibilités de construire et sans réduction des surfaces de zone urbaine ou à urbaniser. Celles-ci entrent bien dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Cette procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale, les modifications projetées n'ayant aucune incidence sur l'environnement.

VI. Incidence sur les documents d’urbanisme

Article (s) ou zone(s) concerné (es)	Ecritures actuelles - Rédactions approuvées le 26 février 2020	Nouvelles écritures - Rédactions proposées à l’issue de la modification simplifiée N°1									
Article 1AU2.1.2.6 « Insertion des constructions dans la pente du terrain »	« L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre ou affouillement excédant 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction à l'exception des rampes d'accès aux stationnements. Un mur de soutènement est destiné à la retenue de terrains naturels. Les enrochements ne devront pas dépasser une longueur ou une largeur de 10 mètres maximum. Un mur de soutènement est destiné à la retenue de terrains naturels. »	« L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement. » <table><tr><th colspan="3">Insertion des constructions dans la pente du terrain</th></tr><tr><td>1AUB</td><td>1AUc</td><td>1AUD</td></tr><tr><td>Se référer à la zone UB</td><td>Se référer à la zone Uc</td><td>Se référer à la zone UD</td></tr></table>	Insertion des constructions dans la pente du terrain			1AUB	1AUc	1AUD	Se référer à la zone UB	Se référer à la zone Uc	Se référer à la zone UD
Insertion des constructions dans la pente du terrain											
1AUB	1AUc	1AUD									
Se référer à la zone UB	Se référer à la zone Uc	Se référer à la zone UD									
Paragraphe « Places visiteurs et PMR » des articles UA2.3, UB2.3 et UC2.3	« Il est exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé. Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs. Dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. »	« Il est exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas pris en compte pour l'application de cette disposition. Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs. Dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places dévolues aux personnes à mobilité réduite doivent représenter : - au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants, et - au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. »									
Paragraphe « Places visiteurs et PMR » de l'article 1AU2.3	« Il est exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé. Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs. »										
Article 8 « Bâtiments agricoles – Périmètre de réciprocity (Article L. 111-3 du Code rural) » du chapitre 1 « Dispositions juridiques, définitions et glossaires »	Le règlement graphique identifie, pour information, les bâtiments agricoles, dont ceux présentant une activité d'élevage. Ces bâtiments doivent répondre à des normes définies par le Code Rural et le Règlement Sanitaire Départemental. Un périmètre d'inconstructibilité de 100 mètres est défini autour des bâtiments agricoles d'élevage concernés. Toute nouvelle construction ou installation non liée et nécessaire à l'exploitation agricole est interdite dans un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments agricoles.»	« Le règlement graphique identifie, pour information, les bâtiments agricoles, dont ceux présentant une activité d'élevage. Ces bâtiments doivent répondre à des normes définies par le Code Rural et le Règlement Sanitaire Départemental. Un périmètre d'inconstructibilité de 50 mètres est défini autour des bâtiments agricoles d'élevage concernés. Toute nouvelle construction ou installation non liée et nécessaire à l'exploitation agricole est interdite dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments agricoles. Cette disposition ne fait pas obstacle à l'application du périmètre d'inconstructibilité de 100 mètres lorsque l'exploitation agricole est une installation classée pour la protection de l'environnement. »									
Suppression de l'élément notable du patrimoine n°21 du document graphique et mise à jour de l'annexe 4-3 « Liste des bâtiments patrimoniaux » +											

Immeubles d'intérêt patrimonial NOTABLE Code couleur JAUNE					
N°		Nom et localisation	Référence cadastrale	Situation et photos	
21		Bâtiment de la banque Populaire, 70 avenue Jean Jaurès	Section AE parcelle 181,598	 	Supprimé par modification simplifiée n°1 du PLU (Doubleton avec le Numéro 28)
28		BEP	Section AE parcelle 696	 	
28		Ancien siège social de la Banque Populaire des Alpes (70 Avenue Jean Jaurès)	Section AE parcelle 598	 	
					6

Modification de l'élément notable du patrimoine n°28 du document graphique et mise à jour de l'annexe 4-3 « Liste des bâtiments patrimoniaux »

ANNEXES

ANNEXE 1	Arrêté n°2020-623 en date du 23 Juin 2020 prescrivant la modification simplifiée n°1
ANNEXE 2	Délibération n°DCM2020.07.15/15 en date du 15 juillet 2020 fixant les modalités de concertation
ANNEXE 3	Page 139 du Règlement modifié – Article 1AU2.1.2.6 « Insertion des constructions dans la pente »
ANNEXE 4	Pages 42, 61 et 78 du Règlement modifié – Article UA2.3, UB2.3, UC2.3 et 1AU2.3 « Places visiteurs et PMR »
ANNEXE 5	Pages 6 du Règlement modifié – Article 8 « Bâtiments agricoles – Périmètre de réciprocité »
ANNEXE 6	Règlement graphique et annexe 4-3 « Eléments du Patrimoine à protéger/préserver » modifiés - Suppression de l'élément notable du patrimoine n°21
ANNEXE 7	Avis des Personnes Publiques Associées
ANNEXE 8	Publication

Plan Local d'Urbanisme Procédure de Modification Simplifiée n°1

Annexes

Modification simplifiée n°1 du PLU de La Roche Sur Foron
approuvée par délibération du conseil municipal
n°DCM2020.09.30/12 du 30 septembre 2020

Septembre 2020

Le Maire

Jean-Claude GEORGET



Plan Local d'Urbanisme

Procédure de Modification

Simplifiée n°1

Annexe 1

Arrêté n°2020-623 en date du 23 Juin 2020 prescrivant la modification simplifiée n°1

Modification simplifiée n°1 du PLU de La Roche Sur Foron
approuvée par délibération du conseil municipal
n°DCM2020.09.30/12 du 30 septembre 2020

Septembre 2020

Le Maire

Jean-Claude GEORGET





Objet : Prescription de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Roche Sur Foron

ARRÊTÉ DU MAIRE

N°A 2020-623

Le Maire de La Roche-sur-Foron,

Vu l'ordonnance n° 2012/11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-40, L153-45 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 26 février 2020 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'une modification du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire afin de faire évoluer les règles de construction et d'occupation des sols,

Considérant que ces évolutions relèvent du champ d'application de la procédure de modification simplifiée avec mise à disposition du public au sens de l'article L123-13-3 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée n°1, le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées ;

Considérant que les modalités de la mise à disposition du public seront précisées par le conseil municipal du 15 juillet 2020 et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

Considérant qu'à l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

Considérant qu'il y a lieu de prescrire une modification simplifiée du PLU pour corriger certaines incohérences et erreurs matérielles du règlement et ses annexes ;

Considérant que ces modifications relèvent d'une procédure de modification simplifiée au sens des articles L. 153-41, L. 151-28 et L. 153-45 du Code de l'Urbanisme,

ARRÊTE

Article 1 : Il est prescrit une procédure de modification simplifiée N°1 du plan local d'urbanisme de la Commune de La Roche Sur Foron.

Article 2 : La modification simplifiée N°1 concernera les points suivants :

- Modification de l'article 1AU2.1.2.6 « Insertion des constructions dans la pente du terrain »

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de son affichage. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision et/ou de sa date d'affichage, ou à compter de la réponse de M. le Maire en cas de recours gracieux.

- Modification du paragraphe « Places visiteurs et PMR » des articles UA2.3, UB2.3, UC2.3 et 1AU2.3
- Modification de l'article 8 « Bâtiments agricoles – Périmètre de réciprocité (Article L. 111-3 du Code rural) » du chapitre 1 « Dispositions juridiques, définitions et glossaires »
- Suppression de l'élément notable du patrimoine n°21 du document graphique et mise à jour de l'annexe 4-3 « Liste des bâtiments patrimoniaux ».

Article 3 : Conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 sera transmis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même Code.

Article 4 : Le projet de modification simplifiée n°1, auquel seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées, sera mis à disposition du public selon les modalités qui auront été précisées préalablement par le conseil municipal.

Article 5 : A l'issue de la mise à disposition, après présentation du bilan de celle-ci et après éventuelle modification pour prise en compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public, le conseil municipal délibérera pour approuver la modification simplifiée n°1.

Article 6 : Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'application du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le Préfet de Haute-Savoie ainsi qu'aux personnes publiques associées.

Certifié exécutoire par le Maire
reçu en Préfecture le
affiché en mairie le 26/06/20

En mairie, le 23 juin 2020
Le Maire,
Sébastien MAURE



La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de son affichage. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision et/ou de sa date d'affichage, ou à compter de la réponse de M. le Maire en cas de recours gracieux.

Plan Local d'Urbanisme

Procédure de Modification

Simplifiée n°1

Annexe 2

Délibération n°DCM2020.07.15/15 en date du 15 juillet 2020 fixant les modalités de concertation

Modification simplifiée n°1 du PLU de La Roche Sur Foron
approuvée par délibération du conseil municipal
n°DCM2020.09.30/12 du 30 septembre 2020

Septembre 2020

Le Maire

Jean-Claude GEORGET



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 15 juillet 2020 à 19h00

N°DCM2020.07.15/15

Parc des Expositions – Halle A (Rue des Centaures 74800 LA ROCHE SUR FORON)

Président : M. Jean-Claude GEORGET, Maire de LA ROCHE-SUR-FORON

Secrétaire de séance : Mme Yvette RAMOS

Rapporteur : M. Jean-Claude GEORGET

Conseillers en exercice : trente-trois.

Présents : Jean-Claude GEORGET, François BERNIER, Yvette RAMOS, Pierre-Louis CHILLOTTI, Jean-Yves BROISIN, Annie GUYON, Yves GIRAudeau, Liz LECARPENTIER, Michel MONTANT, Serge PASSAQUAY, Jocelyne DURET, Serge BLANDIN, Isabelle PIARD, Jérémie TEYSSIER, Emilie SAY, David GIRARD, Pauline LACOMBE, Chayma RAHMOUNI, Adrien COTTERLAZ-RANNARD, Laurence POTIER GABRION, Claude THABUIS, Christelle ITNAC, Marc LOCATELLI, Thierry BETHAZ, Aurely YSVELAIN, Saïda HADDOUR,

Excusés avec procuration : Isabelle VAN HUFFEL (Procuration à Liz LECARPENTIER), Christiane FLACHER (Procuration à Annie GUYON), Sylvie WARAKSA (Procuration à Yvette RAMOS), Théo LOMBARD (Procuration à Thierry BETHAZ), Pierrick DUCIMETIERE (Procuration à Claude THABUIS), Lionel DECHAMBOUX (Procuration à Pierre-Louis CHILLOTTI), Jehanne ARMAND-GRASSET (Procuration à François BERNIER)

Absents : Néant

Conseillers votants : trente-trois.

Objet : Modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de La Roche Sur Foron

Le rapporteur rappelle que le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 26 février 2020.

Afin de rendre le document plus explicite et faciliter sa mise en œuvre Monsieur le Maire a prescrit par arrêté n°2020-623 en date du 23 juin 2020, la modification simplifiée n°1 portant sur la :

- Modification de l'article 1AU2.1.2.6 « Insertion des constructions dans la pente du terrain » ;
- Modification du paragraphe « Places visiteurs et PMR » des articles UA2.3, UB2.3, UC2.3 et 1AU2.3 ;
- Modification de l'article 8 « Bâtiments agricoles – Périmètre de réciprocité (Article L. 111-3 du Code rural) » du chapitre 1 « Dispositions juridiques, définitions et glossaires » ;
- Suppression de l'élément notable du patrimoine n°21 du document graphique et mise à jour de l'annexe 4-3 « Liste des bâtiments patrimoniaux ».

Pour la mise en œuvre de cette procédure, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées.

Les modalités de cette mise à disposition doivent être précisées par le conseil municipal et être portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Ainsi, le rapporteur soumet les modalités de mise à disposition du public suivantes à l'approbation du conseil :

- Mise à disposition du 12 août 2020 au 16 septembre 2020 inclus en Mairie au service urbanisme (aux jours et heures d'ouverture habituels) du dossier de modification simplifiée n°1, accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés, permettant au public de formuler ses observations.
- Mise en ligne sur le site officiel de la Commune du dossier de modification simplifiée.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n°1, les dates, le lieu et les heures auxquelles le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. Cet avis sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Il sera également affiché en mairie dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

A l'issue de cette mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et adoptera par délibération motivée le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'ordonnance n° 2012/11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-40, L153-45 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal du 26 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de La Roche Sur Foron,

VU l'arrêté du Maire n°2020-623 en date du 23 juin 2020 prescrivant la procédure de modification simplifiée N°1 du plan local d'urbanisme,

Considérant la nécessité d'éclaircir certains éléments du règlement afin de faciliter la compréhension des règles y figurant et leur application,

Considérant le projet de modification simplifiée n°1 joint à la présente délibération,

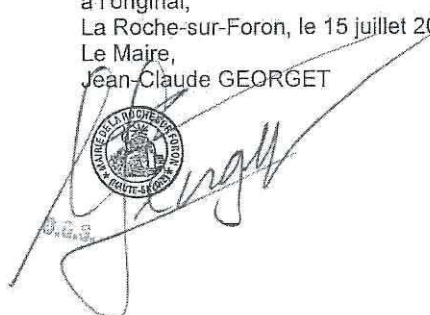
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres :

- **DECIDE** de fixer les modalités de mise à disposition du public comme suit :
 - Mise à disposition du 12 août 2020 au 16 septembre 2020 inclus en Mairie au service urbanisme (au jour et heures d'ouvertures habituels) du dossier de modification simplifiée, accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés, permettant au public de formuler ses observations,
 - Mise en ligne sur le site officiel de la Commune du dossier de modification simplifiée,
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, le lieu et les heures auxquelles le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché en mairie dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.
- **DIT** que le Maire est chargé de mettre en œuvre les mesures de publicité et les modalités de mise à disposition telles que fixées par la présente délibération.

Le Maire de La Roche Sur Foron
Certifie que la publicité prévue
aux art. L. 2121-25 et R. 2121-11
du Code Général des Collectivités Territoriales
a été effectuée le 21 juillet 2020
Jean-Claude GEORGET



Ainsi fait et délibéré, pour copie conforme
à l'original,
La Roche-sur-Foron, le 15 juillet 2020
Le Maire,
Jean-Claude GEORGET



Plan Local d'Urbanisme

Procédure de Modification

Simplifiée n°1

Annexe 3

Page 139 du Règlement modifié

Article 1AU2.1.2.6 « Insertion des constructions dans la pente »

Modification simplifiée n°1 du PLU de La Roche Sur Foron
approuvée par délibération du conseil municipal
n°DCM2020.09.30/12 du 30 septembre 2020

Septembre 2020

Le Maire

Jean-Claude GEORGET



Les toitures-terrasses non végétalisées ne doivent pas être inférieures à 40% et ne doit pas dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction,

Les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

1AU.2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement

Insertion des constructions dans la pente du terrain		
1AUB	1AUc	1AUD
Se référer à la zone UB	Se référer à la zone Uc	Se référer à la zone UD

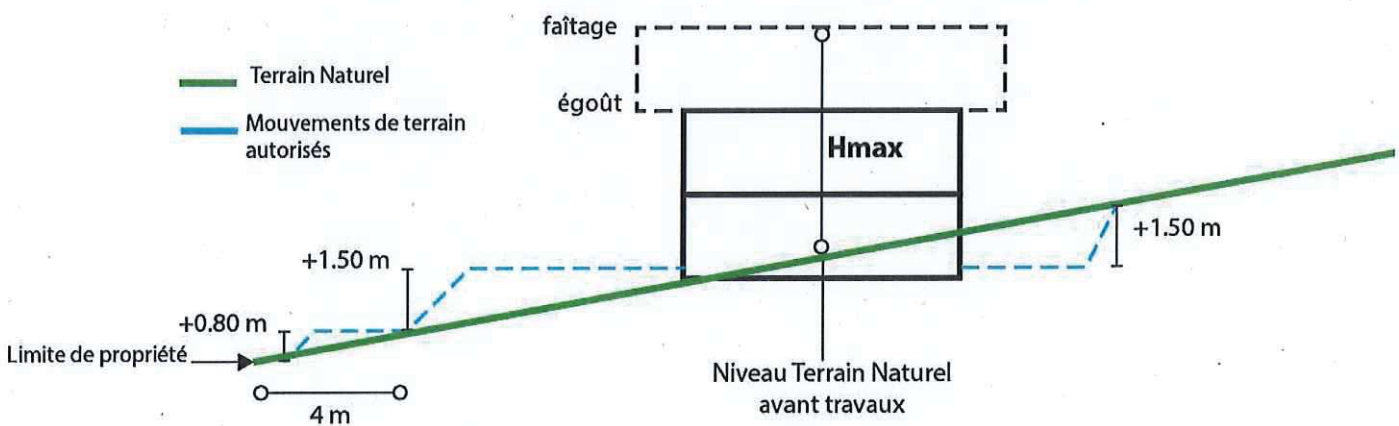


Schéma n°44. Implantation en respect du terrain naturel

1AU.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU.2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :

1AU.2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance de secteur.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions sont assorties aux bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité

Plan Local d'Urbanisme

Procédure de Modification

Simplifiée n°1

Annexe 4

Pages 42, 61, 78 et 143 du Règlement modifié

Article UA2.3, UB2.3, UC2.3 et 1AU2.3 « Places visiteurs et PMR »

Modification simplifiée n°1 du PLU de La Roche Sur Foron
approuvée par délibération du conseil municipal
n°DCM2020.09.30/12 du 30 septembre 2020

Septembre 2020

Le Maire

Jean-Claude GEORGET



→ En cas d'impossibilité technique lors de la transformation ou du changement de destination des bâtiments dans le volume existant, il pourra ne pas être exigé de places de stationnements (tout ou partie). Les créations de lucarne « type jacobine » et l'isolation ne sont pas considérées comme une création de volumes.

Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :

▪ Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * I 2,50 m.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * I 3,30 m.

Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * I 2,50m.

L : Longueur

I : Largeur

▪ Places dévolues au personnel :

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

▪ Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées pour la création de nouveaux logements. Cette disposition concerne également les autres types de destinations.

▪ Places visiteurs et PMR :

Il est exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas pris en compte pour l'application de cette disposition.

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places dévolues aux personnes à mobilité réduite doivent représenter :

- au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants, et
- au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs.

▪ Perméabilité des zones de stationnements :

Pour la destination habitation : 30 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien sur l'opération.

Pour les autres destinations : 50 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur l'opération.

→ En cas d'impossibilité technique lors de la transformation ou du changement de destination des bâtiments dans le volume existant, il pourra ne pas être exigé de places de stationnements (tout ou partie). Les créations de lucarne « type jacobine » ne sont pas considérées comme une création de volumes.

Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :

■ Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * I 2,50 m.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * I 3,30 m.

Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * I 2,50.

L : Longueur

I : Largeur

■ Places dévolues au personnel :

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

■ Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées pour la création de nouveaux logements. Cette disposition concerne également les autres types de destinations.

■ Places visiteurs et PMR :

Il est exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas pris en compte pour l'application de cette disposition.

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places dévolues aux personnes à mobilité réduite doivent représenter :

- au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants, et
- au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs.

■ Perméabilité des zones de stationnements :

50 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations économiques/commerciales/équipements.

30 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations logements.

■ Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent (sauf les places visiteurs et PMR⁵) être réalisées dans le volume de la construction principale, en rez-de-chaussée ou en sous-sol. En cas d'impossibilité de réaliser ces places (sauf les places visiteurs et PMR) en rdc ou sous-sol, 1/3 maximum de ces places de stationnements pourra être réalisée en stationnement aérien non couvert. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager, notamment par la mise en place dalles engazonnées de type evergreen.

⁵ Personnes à mobilité réduite

▪ Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * I 2,50 m.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * I 3,30 m.

Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * I 2,50.

L : Longueur

I : Largeur

▪ Places dévolues au personnel :

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

▪ Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées pour la création de nouveaux logements. Cette disposition concerne également les autres types de destinations.

▪ Places visiteurs et PMR :

Il est exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas pris en compte pour l'application de cette disposition.

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places dévolues aux personnes à mobilité réduite doivent représenter :

- au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants, et
- au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs.

▪ Perméabilité des zones de stationnements :

50 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations économiques/commerciales/équipements.

30 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations logements.

▪ Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent (sauf les places visiteurs et PMR⁷) être réalisées dans le volume de la construction principale, en rez-de-chaussée ou en sous-sol. En cas d'impossibilité de réaliser ces places (sauf les places visiteurs et PMR) en RDC ou sous-sol, 1/3 maximum de ces places de stationnements pourra être réalisée en stationnement aérien non couvert. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager, notamment par la mise en place dalles engazonnées de type evergreen.

A partir d'opération d'habitat collectif de 20 logements, le stationnement devra obligatoirement être réalisé en sous-sol, en dehors des places visiteurs et PMR.

⁷ Personne à Mobilité Réduite

Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :

■ Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * I 2,50 m.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * I 3,30 m.

Le garage devra respecter au minimum L 6,00 m * I 2,75.

L : Longueur

I : Largeur

■ Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées pour la création de nouveaux logements. Cette disposition concerne également les autres types de destinations.

■ Places dévolues au personnel :

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

■ Places visiteurs et PMR :

Il est exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas pris en compte pour l'application de cette disposition.

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places dévolues aux personnes à mobilité réduite doivent représenter :

- au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants, et
- au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs.

■ Perméabilité des zones de stationnements :

50 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations économiques/commerciales/équipements.

30 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations logements.

■ Caractéristiques des places :

1AUB	1AUC	1AUD
Se référer à la zone Ub	Se référer à la zone Uc	Se référer à la zone Ud

Stationnements des cycles :

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, cet espace doit être calibré par 1,5 m² d'emplacement par 50 m² de SDP¹³.

¹³ Surface de plancher

Plan Local d'Urbanisme

Procédure de Modification

Simplifiée n°1

Annexe 5

Pages 6 du Règlement modifié

Article 8 « Bâtiments agricoles – Périmètre de réciprocité »

Modification simplifiée n°1 du PLU de La Roche Sur Foron
approuvée par délibération du conseil municipal
n°DCM2020.09.30/12 du 30 septembre 2020

Septembre 2020

Le Maire

Jean-Claude GEORGET



« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

En plus des autorisations ci-dessus, pourront être inscrits en zone N, les fonds de jardin dont l'urbanisation n'est pas souhaitée en respect des principes de gestion économe de l'espace et de densification des espaces bâtis

ARTICLE N°6 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune de La Roche-sur-Foron est soumise à des servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation des sols. La liste des servitudes d'utilité publique et le plan associé figurent en annexe du PLU.

ARTICLE N°7 CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

La commune de La Roche-sur-Foron est concernée par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. La liste des arrêtés figure en annexe du PLU.

ARTICLE N°8 BATIMENTS AGRICOLES – PERIMETRE DE RECIPROCITE (L.111-3 CODE RURAL)

Le règlement graphique identifie, pour information, les bâtiments agricoles, dont ceux présentant une activité d'élevage. Ces bâtiments doivent répondre à des normes définies par le Code Rural et le Règlement Sanitaire Départemental. Un périmètre d'inconstructibilité de 50 mètres est défini autour des bâtiments agricoles d'élevage concernés. Toute nouvelle construction ou installation non liée et nécessaire à l'exploitation agricole est interdite dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments agricoles.

Cette disposition ne fait pas obstacle à l'application du périmètre d'inconstructibilité de 100 mètres lorsque l'exploitation agricole est une installation classée pour la protection de l'environnement.

ARTICLE N°9 RAPPEL DES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL

La demande de permis de construire ou de déclaration préalable doit permettre à l'administration de contrôler a priori la conformité d'un projet à l'égard des dispositions d'urbanisme. En revanche, il revient au demandeur de s'assurer lui-même de la conformité de ses travaux au regard des règles de droit privé, notamment celles liées aux servitudes du code civil et à la mitoyenneté.

Plan Local d'Urbanisme Procédure de Modification Simplifiée n°1

Annexe 6

*Règlement graphique et annexe 4-3 « Eléments du Patrimoine à protéger/préserver »
modifiés*

Suppression de l'élément notable du patrimoine n°21

Modification simplifiée n°1 du PLU de La Roche Sur Foron
approuvée par délibération du conseil municipal
n°DCM2020.09.30/12 du 30 septembre 2020

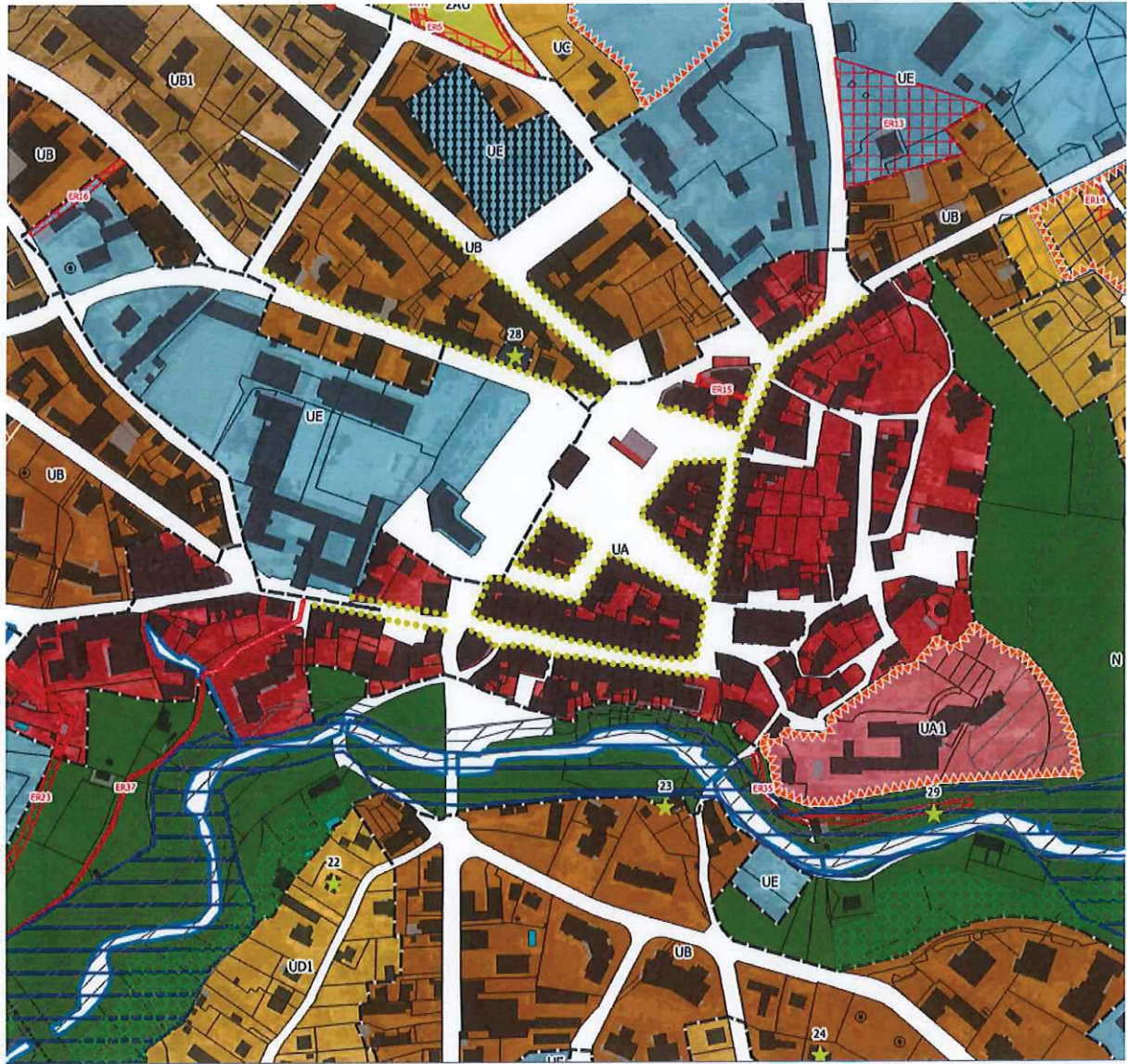
Septembre 2020

Le Maire

Jean-Claude GEORGET



Extrait du zonage à l'issue de la modification simplifiée n°1
(Suppression de l'élément notable n°21 du patrimoine à protéger-préserver)

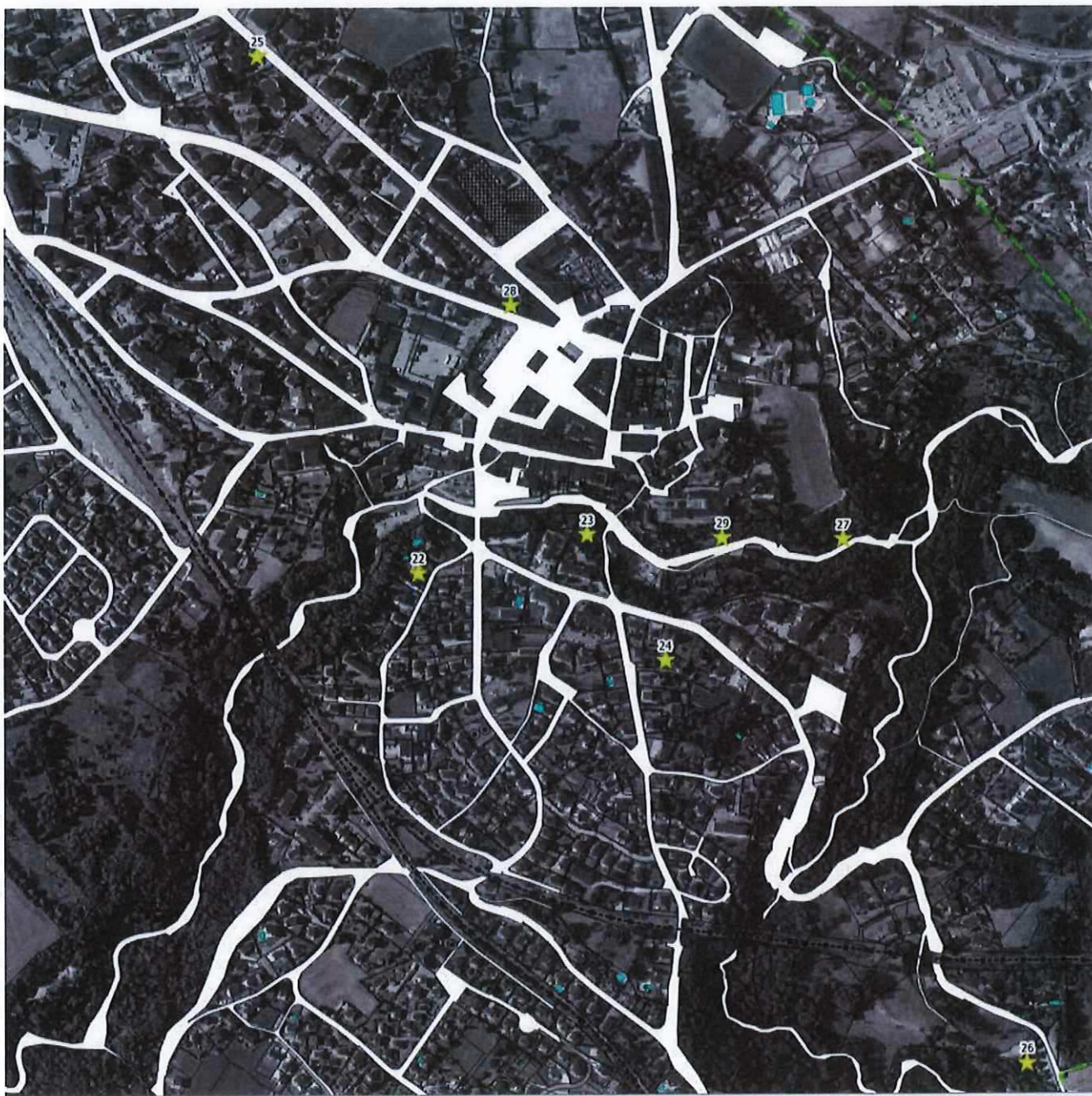


Immeubles d'intérêt patrimonial NOTABLE Code couleur JAUNE

N°	Nom et localisation	Référence cadastrale		Situation et photos	
21	Supprimé par modification simplifiée n°1 du PLU (Double avec le Numéro 28)				
22	Maison bourgeoise. 60 rue des Charmettes	Section AB parcelle 331			
23	Maison 120 Rampe des Tanneries	Section AB parcelle 775			
24	Maison rue de la Pottaz	Section AB parcelle 237			
25	Monument des anciens combattants du maquis du plateau des Glières	Section AH parcelle 385			
26	Chapelle de la Bénite Fontaine	Section AC parcelle 42			
27	Réservoir de l'ancienne centrale électrique	Section AD parcelle 637			
28	Ancien siège social de la Banque Populaire des Alpes (70 Avenue Jean Jaurès)	Section AE parcelle 598			
29	Maison de jardin des Terrasses du Foron - avec peintures de Georges Hermann	Section AD parcelle 117			

	Principes applicables à toutes les constructions identifiées en jaune au titre du L.151-19
Niveau 2 PATRIMOINE NOTABLE	La démolition est seulement envisageable si elle est justifiée par des impératifs démontrés d'ordre sécuritaire, technique et/ou par des enjeux urbains. Dans tous les cas de figure, la démolition est soumise à permis de démolir.
Référencé par une étoile jaune sur le plan de zonage	Les prescriptions énoncées pour le patrimoine remarquable sont également applicables pour les bâtiments notables.
	(Pour les détails, voir le cahier des recommandations patrimoniales de la commune)

Extrait du plan de zonage.



Plan Local d'Urbanisme

Procédure de Modification

Simplifiée n°1

Annexe 7

Avis des Personnes Publiques Associées

Modification simplifiée n°1 du PLU de La Roche Sur Foron
approuvée par délibération du conseil municipal
n°DCM2020.09.30/12 du 30 septembre 2020

Septembre 2020

Le Maire

Jean-Claude GEORGET



- 1 JUIL. 2020

COURRIER ARRIVE
N° 2074

Le Président,

Monsieur le Maire
Mairie
1 place de l'Hôtel de Ville
CS 10130
74805 LA-ROCHE-SUR-FORON Cedex

Dossier suivi par :
François BORDELIER
Tel : 04 50 33 72 30
Mail : fbordelier@haute-savoie.cci.fr

Objet : Modification simplifiée n°1 PLU de La Roche sur Foron
V/Réf : SM/OK/CD/2020.43

Annecy, le 30 juin 2020

Monsieur le Maire,

La CCI Haute-Savoie a bien reçu le dossier du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, ce dont nous vous remercions.

Après lecture de ce document, la CCI Haute-Savoie donne un avis favorable à cette modification simplifiée n°1.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Guy METRAL





Le Pays Rochois

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

La Roche-sur-Foron, le 03/07/2020

Affaire suivie par : Jean-Baptiste VACHON - Aménagement
AT20-124

Tél. 04 50 03 39 92 - jean-baptiste.vachon@ccpaysrochois.fr

COMMUNE DE
74800 LA ROCHE SUR FORON

08 JUIL. 2020

COURRIER ARRIVE
N° 2156

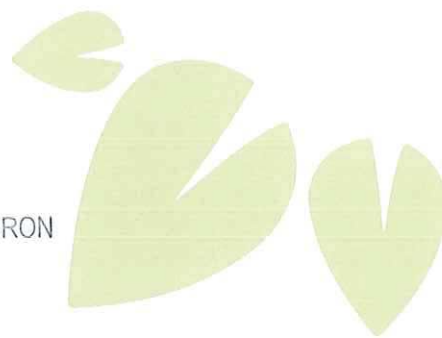
Monsieur le Maire

Mairie

1, Place de l'Hôtel de Ville

CS 10130

74805 LA ROCHE-SUR-FORON Cedex



— **Objet :** Modification simplifiée n°1 du PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 25 juin 2020, vous m'avez transmis pour avis, et conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Roche-sur-Foron.

Après analyse je vous informe que la Communauté de Communes du Pays Rochois (CCPR) n'a aucune observation sur ce projet de modification simplifiée n°1.

Les services de la CCPR restent à votre disposition pour tous compléments.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Marin GAILLARD,

Le Président de la CCPR



Le Pays Rochois
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

07 SEP. 2020

COURRIER ARRIVÉ
N° 2761

Annecy, le 02 SEP. 2020

Direction départementale
des territoires

Service aménagement, risques

Cellule planification

Affaire suivie par Nicolas MEUNIER
tél. 04 50 33 77 29
nicolas.meunier@haute-savoie.gouv.fr

Le préfet de la Haute-Savoie

à

Monsieur le maire

de la commune de la Roche-Sur-Foron

CS 10 130
74805 Roche-Sur-Foron

objet : Modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de la Roche-sur-Foron

Le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de la Roche-sur-Foron a été notifié et réceptionné en préfecture le 21 juillet 2020, conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée porte sur l'évolution du :

- règlement écrit :
 - Modification de l'article 1AU2.1.2.6 « Insertion des constructions dans la pente » ;
 - Précision des articles UA2.3, UB2.3, UC2.3 et 1AU2.3 concernant « Places visiteurs et PMR » ;
 - Mise en cohérence du règlement écrit avec le règlement graphique concernant l'article 8 « bâtiments agricoles – périmètre de réciprocité » ;
- règlement graphique :
 - suppression de l'élément notable du patrimoine n°21 ;
- annexe :
 - mise à jour de la liste des bâtiments patrimoniaux.

L'examen de ce projet de modification simplifiée n'appelle pas d'observation.

Je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, la commune devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU).

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.


Pour le directeur départemental des Territoires,
Le chef du service aménagement / risques
Laurent Kompf

Copies à : Préfecture – BAFU
Sous-Préfecture de Bonneville

Plan Local d'Urbanisme

Procédure de Modification

Simplifiée n°1

Annexe 8

Publication

Modification simplifiée n°1 du PLU de La Roche Sur Foron
approuvée par délibération du conseil municipal
n°DCM2020.09.30/12 du 30 septembre 2020

Septembre 2020

Le Maire

Jean-Claude GEORGET



Attestation de Parution



AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC **Modification simplifiée n°1 du PLU de LA ROCHE SUR FORON**

Par arrêté n°A2020-623 en date du 23 juin 2020, Monsieur le Maire de La Roche Sur Foron a prescrit la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 février 2020.

Cette procédure vise à modifier les modalités de construction et d'occupation du sol (article 1AU2.1.2.6 " Insertion des constructions dans la pente du terrain ; articles UA2.3, UB2.3, UC2.3 et 1AU2.3 " Places visiteurs et PMR " et article 8 " bâtiments agricoles - périmètre de réciprocité ") et supprimer l'élément notable n°21 du patrimoine.

Par délibération du 15 juillet 2020, le Conseil Municipal a fixé les modalités de concertation.

Ainsi, le dossier de modification simplifiée n°1, accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés, permettant au public de formuler ses observations, seront mis à disposition en Mairie au Service Urbanisme (aux jours et heures d'ouvertures habituels) du 12 août 2020 au 16 septembre 2020 inclus. Le dossier sera également mis en ligne sur le site officiel de la Commune de LA ROCHE SUR FORON <http://www.larochesurforon.fr/>

A l'issue de cette mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera et adoptera par délibération motivée le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Parution dans « Le Messager »

Du Jeudi 30/07/2020.

Thonon-les-Bains, le 21/07/2020.

Journal Le Messager

Le Messager SA