

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

## Commune d'ALEX



### Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme



## NOTE DE PRÉSENTATION

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 9 mars 2026, approuvant la modification n°3 du PLU d'Alex,

Le Maire,  
Catherine HAUETER

Pièce N°1



# SOMMAIRE

<b>I. LE CONTEXTE GENERAL</b>	<b>4</b>
1- Localisation et positionnement de la commune	4
2- Le SCOT Fier-Aravis	4
3- Le PLU d'Alex	4
<b>II. LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION</b>	<b>6</b>
1- Les objectifs de la procédure : exposé des motifs des changements apportés	6
2- Les informations environnementales	17
3- La procédure de modification	40
<b>III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION</b>	<b>41</b>
1- Modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU)	41
2- Modifications à apporter à l'OAP transversale (pièce n°5 du PLU)	85

# I. LE CONTEXTE GENERAL

## 1- Localisation et positionnement de la commune

La commune d'Alex, d'une superficie de 17,02 km<sup>2</sup>, bénéficie d'un cadre géographique favorable et de qualité, au sein d'un contexte de bassin de vie dynamique sous l'influence d'Annecy, et dans une moindre mesure de Genève (bassins de vie, bassins d'emploi...).

Dotée d'axes routiers structurants (RD 16 et RD 909), qui ont fortement influé sur son développement urbain, sa situation à mi-chemin entre lac (d'Annecy) et montagne (Les Aravis) a fait d'Alex un passage obligé, été comme hiver.

Alex, qui compte 1125 habitants (*source : Insee, Recensement de la population 2022, exploitation principale*), est caractérisée par un profil résidentiel marqué et très largement dominé par l'habitat individuel, mais en cours d'équilibrage, avec :

- Une dépendance qui demeure forte vis-à-vis de l'extérieur en termes d'emplois et de services malgré un développement économique en bordure de la RD 16, dont les orientations du PLU en vigueur prévoient le confortement.
- Des lieux d'habitat, historiques et plus contemporains, très dispersés sur son territoire (nombreux hameaux et groupements de constructions épars), qui ont des incidences notables sur son fonctionnement, la vie de proximité, l'animation du centre-village, et plus globalement, sur son identité.
- Un profil de logements constitué très majoritairement d'habitats individuels (*près de 82% du parc de logements*).

Un site et une situation propices à l'occupation humaine (habitat et activités) :

- La partie centrale de son territoire est occupée par le chef-lieu historique d'Alex, au bâti traditionnel globalement bien conservé et encore significatif.
- En périphérie, sur les coteaux et le long des principaux axes routiers, s'est développée ces dernières décennies une urbanisation résidentielle globalement sous la forme de maisons individuelles.
- Les activités artisanales et industrielles ont investi principalement les abords de la RD 16 (au Nord de la commune, en bordure du Fier).
- L'activité agricole est encore très présente et dynamique sur l'ensemble de la commune.

## 2- Le SCOT Fier-Aravis

Le territoire auquel appartient Alex s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, qui porte aujourd'hui le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Fier-Aravis, approuvé le 24 octobre 2011.

Un projet de SCOT révisé a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 15 avril 2025. La place de la commune d'Alex dans l'armature urbaine de ce projet de SCOT révisé est celle d'un pôle de proximité, avec notamment un objectif de construction de 80 nouveaux logements d'ici à 2045.

## 3- Le PLU d'Alex

La commune d'Alex a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date 30 mai 2016.

Il a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée n°2, approuvée le 24 septembre 2018, d'une modification simplifiée n°3 approuvée le 25 novembre 2019, d'une révision spécifique n°1 (ne remettant pas en cause les orientations du PADD) approuvée le 2 mars 2020, d'une modification simplifiée n°4 approuvée le 29 juillet 2021 et d'une mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général approuvée le 22 septembre 2022.

Deux procédures de modification du PLU sont en cours :

- Une modification n°1 ayant pour objectif d'intégrer les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, prescrite par arrêté municipal en date du 07/11/2024.
- Une modification n°2 ayant pour objet de permettre et encadrer le changement de destination d'une ancienne exploitation agricole au lieudit « Les Engagnes ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir des trois axes majeurs suivants :

- A. Renforcer la structure territoriale de la commune au profit du cadre de vie, dans un souci d'économie de l'usage de l'espace et d'un confortement modéré du Chef-lieu traditionnel comme lieu de vie de la commune :
  - A.1 : Favoriser un développement de l'urbanisation plus maîtrisé dans un objectif d'amélioration du cadre paysager et de modération de la consommation foncière.
  - A.2 : Orienter l'aménagement et le développement du Chef-lieu en faveur d'un renforcement modéré de sa structure villageoise, au bénéfice de la qualité de vie à Alex.
  - A.3 : Améliorer et sécuriser la mobilité dans tous ses modes, notamment de proximité.
- B. Soutenir un développement économique local diversifié et contribuer au développement de l'emploi sur le territoire Fier-Aravis :
  - B.1 : Assurer le maintien d'une agriculture diversifiée et œuvrer pour une meilleure gestion de la forêt.
  - B.2 : Soutenir le développement de l'activité économique dans les deux ZAE de « La Verrerie » et du « Vernay », principalement.
  - B.3 : Créer au Chef-lieu un contexte propice à un petit développement à terme des services de proximité.
  - B.4 : Promouvoir les loisirs de plein air, le tourisme vert et l'accueil en milieu rural.
- C. Préserver et valoriser le cadre de vie et renforcer la qualité de vie à Alex.
  - C.1 : Identifier les espaces naturels et agricoles à préserver en faveur du maintien de la biodiversité sur la commune.
  - C.2 : Structurer et encadrer le développement de l'urbanisation en faveur d'une meilleure lisibilité paysagère des coteaux et contenir l'étalement urbain.
  - C.3 : Promouvoir une approche qualitative, paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser, qu'ils soient à vocation d'habitat ou d'activités économiques, et prévenir les sources de risques et de nuisances.
  - C.4 : Améliorer le fonctionnement du territoire et rechercher des alternatives à l'usage de l'automobile.
  - C.5 : Renforcer le niveau des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

## II. LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

### 1- Les objectifs de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

Il s'agit, après plusieurs années d'application du PLU, d'apporter un certain nombre d'adaptations et de précisions au dispositif réglementaire du PLU (règlement écrit et OAP transversale), en particulier relatives à :

- la production de logements sociaux,
- les annexes des constructions principales, y compris les piscines,
- la gestion des eaux pluviales,
- les espaces verts en milieu urbain,
- l'optimisation raisonnée de l'espace dans les secteurs urbanisés et à urbaniser (reculs des constructions, CES...),
- l'adaptation des projets à la pente du terrain,
- les clôtures,
- la qualité de l'expression architecturale,
- les modalités de calcul de la hauteur des constructions,
- la gestion des habitations existantes en zones agricoles et naturelles,
- le logement de fonction des exploitations agricoles,
- le stationnement des deux-roues,
- l'ajout d'un lexique en annexe du règlement,
- la correction d'erreurs matérielles.

#### ► La production de logements sociaux

La commune ne propose actuellement aucun logement social, malgré un coût du logement de plus en plus élevé sur la commune, ayant pour conséquence une difficulté d'accès au logement pour de nombreux ménages, qui a déjà un impact sur la structure sociale de la population et pourrait à terme induire un déséquilibre générationnel.

Actuellement, le dispositif réglementaire du PLU en vigueur n'a pas eu d'effet sur la production de logement sociaux, les exigences étant limitées aux seuls secteurs d'OAP n°1 et 4, dont l'urbanisation n'est encore pas réalisée.

Il apparait donc nécessaire de renforcer ce cadre réglementaire :

- D'une part, en exigeant que, dans l'ensemble de la zone UH, toute opération créant 4 logements ou plus produise au minimum 30% de logements sociaux, locatifs ou en accession (à l'exception des secteurs UHv-oap1 et 1AUHv-oap4 au sein duquel les logements sociaux doivent être locatifs) ;
- D'autre part en précisant que les logements sociaux doivent être pérennes, c'est-à-dire pour les logements locatifs qu'ils fassent l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans (cette durée pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de trois logements locatifs sociaux) et pour les logements en accession sociale qu'ils soient de type BRS (Bail Réel Solidaire).

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement écrit	Zones UH et 1AUH

## ► Les annexes

Les annexes bénéficient dans le règlement du PLU en vigueur d'un statut particulier qui les distingue des constructions principales, dans un objectif d'optimisation de l'espace et en raison de leur vocation spécifique, en particulier du fait qu'elles ne sont pas habitables. Ainsi, contrairement aux constructions principales et notamment les habitations, elles peuvent dans la plupart des zones être édifiées en limites du domaine public et des propriétés voisines, sous certaines conditions.

Afin de faciliter le suivi des règles et d'éviter certaines dérives, en particulier la transformation en pièces habitables d'annexes accolées aux constructions principales qui auraient été édifiées en limite de propriété, il est souhaité modifier le règlement en définissant l'annexe comme une :

*« Construction secondaire, non habitable, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, stationnement couvert, abris de jardin, bûcher, local technique, barbecue, petite serre d'agrément, piscine...). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est non accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe accolée est considérée comme une extension de la construction principale.*

*L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.*

*Nota : une piscine est une construction annexe. »*

Cette définition précise la notion d'annexe et en particulier considère les annexes accolées comme des extensions des constructions principales, soumises aux mêmes règles que ces dernières. Elle est apportée dans un lexique ajouté en annexe du règlement écrit, ce qui permet par ailleurs de simplifier la rédaction du corps du règlement.

L'emprise au sol des annexes est par ailleurs règlementée, et ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> au total (pour l'ensemble des annexes, hors piscine).

En ce qui concerne les piscines (en raison de leur consommation d'eau provenant le plus souvent du réseau d'eau potable, l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols qu'elles induisent), il est souhaité supprimer les règles spécifiques qui faciliteraient leur construction. Ainsi, elles devront désormais respecter les mêmes règles de recul vis à vis du domaine public et des limites séparatives que les constructions principales et leur emprise sera prise en compte dans le coefficient d'emprise au sol. Elles sont par ailleurs interdites en zones agricole et naturelle.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement écrit	Zones UH, UX, 1AUH, 1AUX, A, N, annexe

## ► La gestion des eaux pluviales

La maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement s'impose comme une thématique de plus en plus importante, face aux bouleversements climatiques et aux impacts significatifs de l'imperméabilisation des sols sur les risques d'inondation et de débordements torrentiels.

Afin de s'assurer que la gestion des eaux pluviales est bien prise en compte à l'échelle de chaque projet, le règlement écrit est complété pour préciser que les solutions techniques de gestion des eaux pluviales (conception, dimensionnement et implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales) doivent figurer dans les demandes d'autorisation d'urbanisme et que dans le cas d'absence ou d'insuffisance d'éléments sur la gestion des eaux pluviales, le dossier pourra faire l'objet d'une demande de pièces complémentaires.

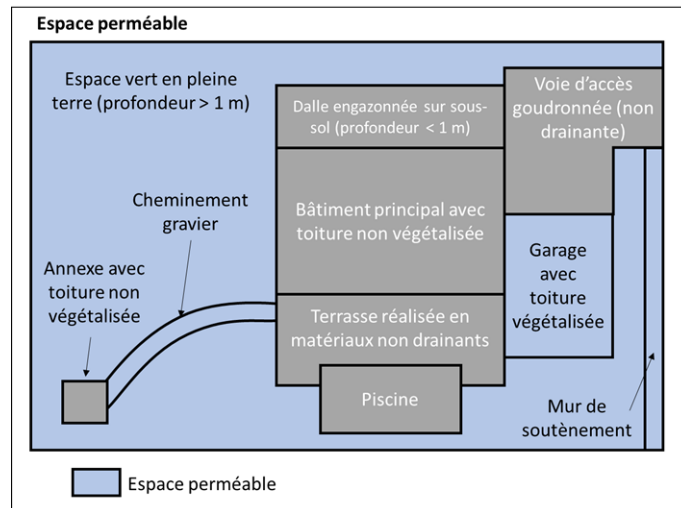
Afin de garantir le maintien d'espaces perméables significatifs dans les zones UH et 1AUH et leur capacité d'infiltration des eaux pluviales, la part minimum d'espaces perméables est augmentée :

- Elle est rapportée à l'emprise totale du terrain et non plus à la surface libre de toute construction, afin également de faciliter le suivi et l'instruction des projets.
- Dans la zone UH qui recouvre des secteurs d'habitat pavillonnaire dominants, il est souhaité la porter de 40% à 60%.
- Dans le secteur UHv, qui recouvre le village, la part minimum de 10% d'espaces perméables exigée par le PLU en vigueur est considérée comme très insuffisante et est portée à 50% (hors

groupement bâti d'intérêt patrimonial) et dans les secteurs UHv et 1AUHv-oap4 elle est portée à 40%.

Il est souhaité que cette augmentation des coefficients d'espaces perméables ait pour effet d'inciter à la mise en œuvre de solutions techniques alternatives plus vertueuses pour les aménagements extérieurs. Ainsi, il est demandé que pour les opérations de 4 logements et plus, les aires de stationnement de surface non couvertes soient plantées et réalisées en matériaux perméables, sauf contrainte technique dument justifiée liée à la nature du sol.

Enfin, pour une meilleure compréhension de la règle, la notion d'espace perméable est définie et illustrée dans le lexique ajouté en annexe du règlement.



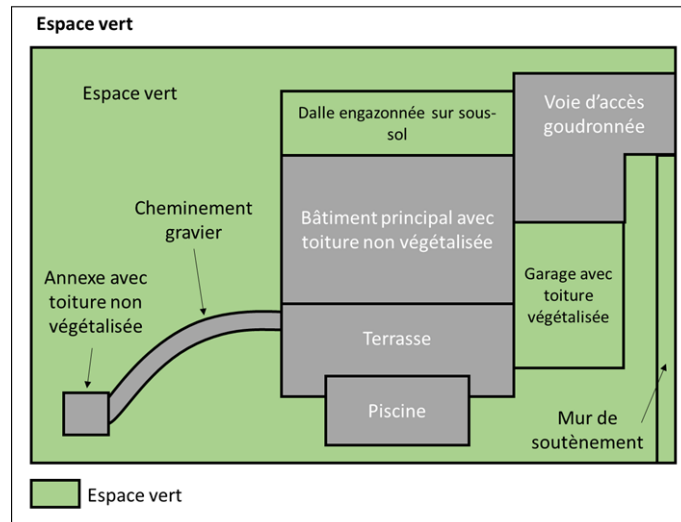
Extrait du lexique annexé au règlement

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement écrit	Zones UH, UX, 1AUH, 1AUX, A, N, annexe

### ► Les espaces verts en milieu urbain :

Cette thématique essentielle à la qualité de vie et du cadre de vie dans les espaces urbanisés, notamment car elle contribue à maintenir une part de nature au sein de ces derniers et à leur rafraîchissement lors des pics de chaleur, nécessite que les dispositions en faveur du maintien d'espaces verts au sein des espaces urbanisés soit renforcée :

- Dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et 1AUHv-oap4 où le PLU en vigueur la fixe à 10% minimum, il est souhaité l'augmenter à 30% minimum du terrain d'assiette du projet (hors groupement bâti d'intérêt patrimonial).
- La notion d'espaces verts est définie et illustrée dans le lexique annexé au règlement et remplace la notion d'espace éco-aménagé. Ceci permet de faciliter la compréhension et le suivi de la règle exigeant une part d'espaces verts pour chaque projet.
- Le seuil à partir duquel des prescriptions spécifiques concernent les espaces extérieurs (espaces collectifs aménagés, aménagement en espaces verts et plantés de la totalité des espaces libres non affectés...) est modifié. Il est souhaité qu'il s'applique aux opérations produisant 4 logements ou plus, au lieu de 6 logements et plus tel que réglementé au PLU en vigueur.
- L'OAP transversale est mise en cohérence avec les dispositions du règlement écrit relatives à la définition des espaces verts.



Extrait du lexique annexé au règlement

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement écrit	Zones UH, UX, 1AUH, 1AUX, annexe
OAP transversale	Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords

### ► L'optimisation raisonnée de l'espace

Il est estimé que les règles du PLU actuellement en vigueur permettent une densification significative des espaces urbanisés, qui sous l'effet de l'attractivité croissante de la commune pour le logement, aux portes du bassin annécien et de la forte pression foncière qui s'y exerce, pourrait induire une croissance du parc de logement et une mutation du tissu urbain mal maîtrisés. Il convient notamment de prendre en compte le projet de révision du SCOT Fier-Aravis récemment arrêté, qui limite à 80 le nombre de nouveaux logements à construire dans la commune, à échéance 2045.

Afin de permettre une optimisation douce du tissu urbain existant, dans le respect de ses caractéristiques et notamment d'un équilibre entre le bâti et les espaces végétalisés, certaines dispositions réglementaires doivent être réexaminées :

Concernant le recul obligatoire des constructions vis-à-vis du domaine public :

- Dans le secteur UHv (et ses sous-secteurs UHv-oap1 et UHve) correspondant au village, au sein duquel le PLU en vigueur n'impose pas de recul des constructions vis-à-vis du domaine public, il est souhaité imposer un recul minimum de 3 m. En effet, le secteur UHv comprend une part de tissu pavillonnaire, pour lequel une implantation des constructions en limite du domaine public n'est pas souhaitable. Pour le groupement bâti d'intérêt patrimonial situé au sein du secteur UHv, le règlement prévoit la possibilité de prescrire une implantation particulière permettant de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune. Les règles applicables dans le secteur 1AUHv-oap4 sont harmonisées avec celles du secteur UHv.
- Dans la zone UH, les secteurs UHi et 1AUHi-oap3, le recul imposé de 5 m minimum apparaît inadapté pour l'optimisation de l'espace et une insertion optimale des projets dans le site et doit être réduit à 4 m minimum.

Concernant le recul obligatoire des constructions vis-à-vis des limites séparatives en zones UH et 1AUH, la possibilité est offerte aux projets couvrant plusieurs parcelles contiguës de s'implanter en limite séparative à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect, ceci afin de faciliter les projets faisant l'objet d'une conception d'ensemble.

Il est précisé que le recul des piscines est le même que le recul des constructions, à la fois par rapport au domaine public et aux limites séparatives.

Concernant le coefficient d'emprise au sol :

- Dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UHve, où il est fixé à 0,50 maximum par le PLU en vigueur, il est souhaité le porter à 0,40 maximum, davantage adapté à une optimisation douce, dans le respect des équilibres du tissu urbain existant.
- Dans l'ensemble de la zone UH l'emprise des annexes non prises en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol doit être limitée à 40 m<sup>2</sup>, afin d'éviter certaines dérives et de mieux maîtriser le rapport entre surfaces bâties et non bâties.
- Afin de faciliter la compréhension de la règle, il est précisé que les terrasses de plain-pied ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol et la notion d'emprise au sol est décrite et illustrée dans le lexique annexé au règlement écrit.

<b>Pièce du PLU concernée par le projet de modification</b>	
Règlement écrit	<i>Zones UH, UX, 1AUH, 1AUX, annexe</i>

### ► L'adaptation des projets à la pente du terrain

Il s'agit d'adapter et renforcer les dispositions réglementaires encadrant l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain, afin d'améliorer leur insertion paysagère.

La disposition de l'article 3 du règlement écrit, limitant à 8% la pente des raccordements des accès privés aux voies publiques s'avère dans certains cas trop restrictive et doit être portée à 10%, sauf dans les cas où l'accès présenterait un risque de sécurité (dans ce cas la pente maximale est maintenue à 8%).

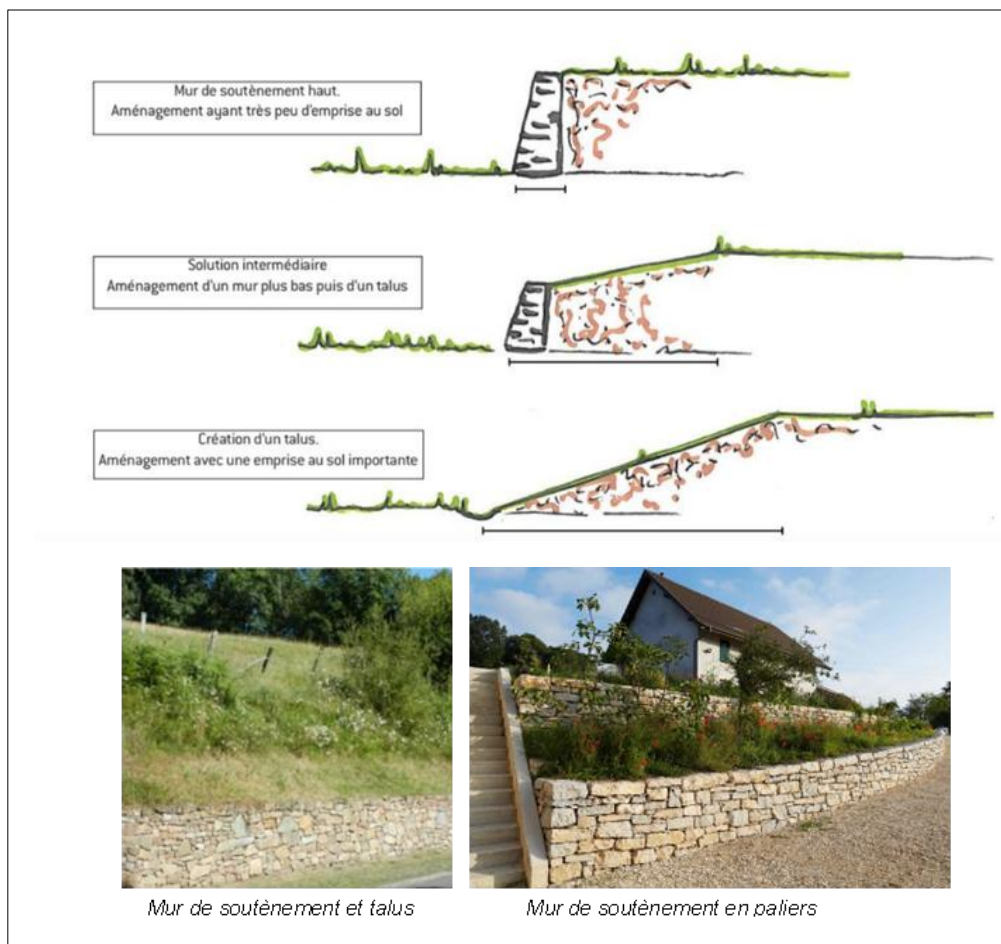
Concernant les ouvrages de soutènement des terres, la règle est clarifiée et précisée. Ainsi, il est demandé que le blocage des pentes soit réalisé par des murs de soutènement maçonnés ou en bois debout, à l'exception de contraintes techniques avérées nécessitant le recours à des enrochement cyclopéens, dont l'emploi devra être justifié (du point de vue paysager, de l'implantation de la construction, des caractéristiques du terrain ou des aménagements afférents, de la sécurité) et dont l'exécution devra être réalisées dans les règles de l'art, et en pierre locale. Dans le cas de réalisation de murs de soutènement en paliers, il est précisé que la distance entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1,5 m. La règle est également précisée pour l'implantation de ces ouvrages en limite séparative.

Le PLU en vigueur prévoit des exceptions à la limitation de la hauteur des exhaussements et affouillements de sol, qui ne peuvent excéder 1,50 m sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains et les implantations en bordure du domaine public. Il convient de compléter la liste de ces exceptions par les garages, les caves et autres pièces enterrées, ainsi que les piscines.

Pour une meilleure compréhension, ces modifications s'accompagnent d'une réorganisation des dispositions relatives aux ouvrages de soutènement au sein du règlement écrit. En outre, l'ajout d'un lexique en annexe permet de définir et illustrer la règle s'agissant de la notion d'enrochements cyclopéens et d'ouvrages de soutènement.

En complément des dispositions du règlement écrit, il s'agit d'enrichir l'OAP transversale d'orientations relatives à l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain, dont la portée réglementaire en termes de compatibilité présente un intérêt pour une approche pédagogique, qualitative et sensible des projets.

Enfin, une hauteur maximum est introduite pour les affouillements nécessaires aux constructions, afin de limiter les volumes de terrassements et de terres produites.



Extrait des compléments apportés à l'OAP transversale

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement écrit	Zones UH, UX, 1AUH, 1AUX, A, N, annexe
OAP transversale	Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords

### ► Les clôtures

Le réseau de clôtures impacte fortement le paysage. A l'interface entre espace public et privé, elles sont susceptibles de contribuer à la qualité du paysage perçu du domaine public, ou au contraire de l'altérer. Implantées en limites séparatives (entre voisins) elles contribuent à l'intimité mais peuvent affecter le cadre de vie des propriétés voisines (vue, ensoleillement...). Dans l'objectif de l'harmonie des paysages et des relations entre voisins, il apparaît nécessaire de renforcer le dispositif réglementaire applicable aux clôtures et de préciser la rédaction actuelle. Aussi le règlement écrit est modifié afin que dans les zones urbanisées, à urbaniser, agricole et naturelle :

- Les dispositifs à clairevoie, lorsqu'ils sont imposés, doivent être visuellement perméables sur toute leur longueur. Face à certaines dérives, il apparaît en effet nécessaire de le quantifier, afin d'éviter l'effet de « mur » que constituent des clôtures pleines ou à faux claire voie, auxquelles doivent être préférées des haies végétales qui apportent une réponse plus qualitative au besoin d'intimité. La notion de claire-voie est précisée en annexe du règlement.
- Dans le cas de clôture doublée d'une haie, seules sont admises les haies vives d'essences locales. Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.
- Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite, à clairevoie, de même hauteur que la clôture et s'harmonisant avec cette dernière.

- Dans le cas de clôtures situées en limite séparative et non visibles depuis l'espace public : les clôtures de type « brise-vue », non pleines et d'une hauteur maximale de 2 m peuvent être admises, ceci afin d'admettre et de mieux encadrer des dispositifs destinés à protéger l'intimité entre voisins.
- Les clôtures installées sur les ouvrages de soutènement doivent d'être constituées d'un dispositif rigide, à claire-voie, qui présente une bonne intégration dans le paysage et le bâti environnants. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 m, ce qui correspond à la hauteur d'un garde-corps.
- En limite des espaces agricoles, il est exigé que les clôtures soient constituées d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois, ganivelle) et d'une hauteur maximale de 1,20 m, dans l'objectif d'une meilleure gestion paysagère des franges entre espaces urbanisés et agricoles, de même qu'en zones agricole et naturelle, en faveur de l'insertion paysagère de ces dispositifs, du maintien de la qualité et de l'ouverture des paysages.

Enfin, il est précisé au règlement écrit que les clôtures ne sont pas obligatoires et sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune.

L'OAP transversale est également enrichie de prescriptions relatives aux haies et aux clôtures.

<b>Pièce du PLU concernée par le projet de modification</b>	
Règlement écrit	<i>Zones UH, UX, 1AUH, 1AUX, A, N, annexe</i>
OAP transversale	<i>Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords</i>

### ► La qualité de l'expression architecturale

Afin d'améliorer la qualité et la cohérence de la production bâtie contemporaine, l'OAP transversale est complétée de prescriptions relatives à l'expression architecturale. Ainsi :

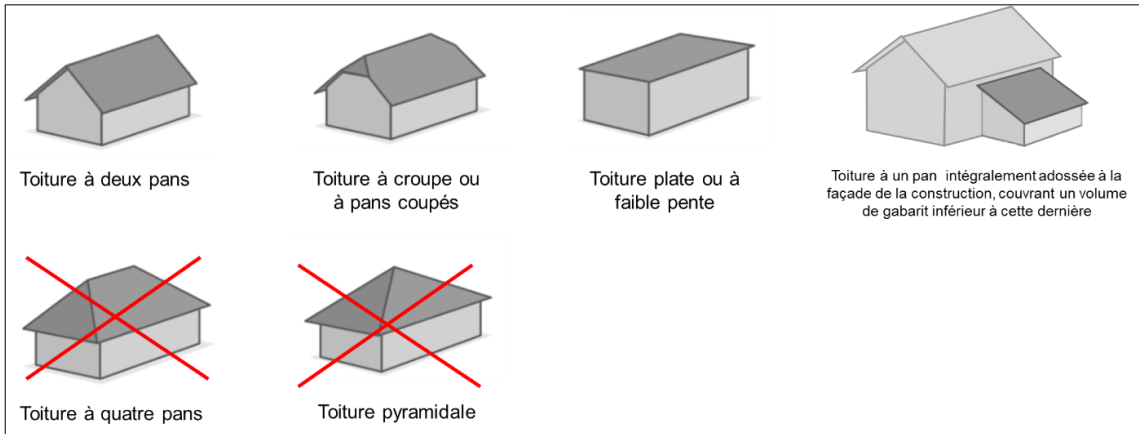
- Il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions environnantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux et des teintes, en façades et en toiture, la simplicité devant être la règle.
- L'intérêt des lieux doit être préservé : insertion dans le grand paysage, vues dominantes sur le patrimoine bâti éventuel existant, caractère des lieux et les débords de toiture, caractéristiques d'une architecture montagnarde, sont recommandés.
- Enfin, dans le cas de toitures plates ou à faible pente ou d'une expression architecturale résolument contemporaine, un argumentaire étayé et développé doit être produit justifiant de la bonne insertion de la construction dans le site.

Le règlement écrit est également renforcé concernant l'aspect des toitures, dans l'objectif de faciliter l'application de la règle et d'améliorer sa compréhension, afin de limiter l'éclectisme de la production architecturale contemporaine et de ne pas constituer un frein à la mise en œuvre de dispositifs améliorant la performance énergétique des constructions :

- Les conditions d'installation des panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture sont assouplies. Ainsi, ils peuvent être positionnés en surimposition, parallèlement au plan de la toiture et sans dépasser le niveau du faîtage, et non plus uniquement intégrés dans la toiture.
- Il est précisé que la profondeur des débords de toiture (fixée à 0,8 m minimum) peut être réduite pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>, ainsi que dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante.
- Les toitures à quatre pans et pyramidales, contraires à l'expression architecturale contemporaine, sont interdites dans l'ensemble des zones UH et 1AUH. Le lexique ajouté en annexe du règlement présente des schémas illustrant les types de toiture autorisées et interdites.
- Concernant la couverture des toitures, la possibilité est introduite de mettre en œuvre des toitures de teinte brune ou gris foncé, qui s'harmonisent avec l'architecture traditionnelle. En outre, l'emploi du bac acier peut être toléré selon les caractéristiques de la construction, sous

réserves d'insertion dans le site et l'environnement bâti dument justifiés. Il s'agit en effet d'un matériau plus accessible que la tuile, fréquemment utilisé notamment sur les granges et bâtiments de grande emprise et peut constituer une alternative.

- Il est précisé que pour les annexes, les toitures doivent être végétalisées ou employer des matériaux d'aspect et de teinte compatibles avec la toiture de la construction principale et l'environnement bâti.
- Enfin, les matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant sont interdits en toiture (cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques).



Extrait du lexique annexé au règlement (relatif aux toitures)

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement écrit	Zones UH, 1AUH, annexe
OAP transversale	Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords

### ► Les modalités de calcul de la hauteur des constructions

Pour une meilleure compréhension des dispositions réglementaires, les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont précisées et reformulées en toutes zones et sont complétées par les définitions et schémas du lexique annexé au règlement écrit, relatif à la hauteur et au gabarit des constructions.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement écrit	Zones UH, UX, 1AUH, 1AUX, A, N, annexe

### ► La gestion des habitations existantes en zones agricoles et naturelles

Le PLU en vigueur n'autorise pas les annexes des habitations existantes situées en zones agricole et naturelle et permet leur extension limitée à 20% du volume de la construction existante sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de SDP. Il est souhaité modifier le règlement, en faveur de règles plus adaptées et moins pénalisantes, en cohérence avec les dispositions admises par la CDPENAF de la Haute-Savoie :

- limiter l'extension à 30% de la SDP de la construction existante sans pouvoir excéder 60 m<sup>2</sup> de SDP, sous réserve qu'elle ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- autoriser deux annexes (y compris celles existantes) par construction à usage d'habitation, à conditions que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>, que leur hauteur ne dépasse pas 4 m et qu'elles soient implantées à moins de 10 m de la construction principale. Toutefois, dans certains cas particuliers, une distance plus importante pourra être acceptée uniquement dans le cas d'implantation de garages dans les terrains en pente forte, si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte,

- de préciser que seules les constructions à usage d'habitation préexistantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> peuvent faire l'objet d'une extension ou de l'ajout d'annexes, ceci afin d'éviter que des mazots actuellement non habitables se transforment en habitation.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement écrit	Zones A et N

### ► Le logement de fonction des exploitations agricoles

Afin de faciliter la gestion des exploitations agricoles et en cohérence avec les dispositions admises par la CDPENAF de la Haute-Savoie, il est souhaité adapter les règles relatives à la construction de logements de fonction des exploitations professionnelles en zone agricole. Ainsi, le terme de « local de surveillance » est remplacé par celui de « logement de fonction » et sa surface de plancher peut atteindre 80 m<sup>2</sup>, au lieu des 40 m<sup>2</sup> maximums inscrits au PLU en vigueur. Enfin, la possibilité de réaliser plusieurs locaux de surveillance par exploitation est supprimée.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement écrit	Zone A

### ► Le stationnement des deux-roues

Le Code de la construction et de l'habitation fixe des règles précises et détaillées concernant le stationnement sécurisé des vélos (opérations concernées, nombre et taille des emplacements vélos, dispositif d'accroche et modalités de sécurisation du lieu de stationnement), lesquelles ont évolué au travers de l'arrêté du 30 juin 2022, pris en application du décret du 23 juin 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos.

Afin de ne pas entrer en contradiction avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation, auquel tout porteur de projet doit se référer, les dispositions spécifiques du règlement du PLU relatives au stationnement des vélos sont simplifiées.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement écrit	Zones UH et 1AUH

### ► La correction d'erreurs matérielles

Diverses erreurs matérielles affectant le règlement écrit doivent être corrigées :

- L'article 1 du règlement de la zone UH stipule que dans la zone UH, à l'exception de l'ensemble de ses secteurs, toute construction et installation ne figurant pas à l'article 2 UH est interdite. Cette rédaction, par ailleurs communément employée dans les zones ou secteurs à vocation spécifique (par exemple d'équipements, agricole, naturelle...) relève dans le contexte de la zone UH d'une erreur matérielle et doit être supprimée.
- La numérotation des articles relatifs à l'aspect des façades et à l'aspect des toitures est corrigée à l'article 11 du règlement écrit des zones UH et 1AUH.
- Les toitures végétalisées sont supprimées de la liste des cas pour lesquels les dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas et les conditions de leur réalisation sont précisées.
- Le règlement du PLU en vigueur autorise en zone agricole les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité forestière, ce qui n'est pas conforme avec les dispositions du code de l'urbanisme (articles R151-23 et R151-25), les exploitations forestières ayant leur place en zone naturelle et non en zone agricole :

« Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole 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. »

« Article R151-25

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. »

- Un schéma explicatif illustrant la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives annexé au règlement est remplacé par un schéma plus lisible.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement écrit	Zones UH, 1AUH, A

### ► L'ajout d'un lexique en annexe du règlement

L'application du règlement pendant plusieurs années a révélé la nécessité de préciser certains des termes employés, pour une meilleure compréhension. A cette fin, un lexique est introduit en annexe du règlement, au sein duquel sont définies, voire illustrées les notions suivantes telles qu'employées dans le règlement du PLU :

- Accès
- Affouillement
- Annexe
- Bahut (mur bahut)
- Bâtiment
- Changement de destination
- Clôture à claire-voie
- Construction
- Construction existante
- Déblais
- Destination
- Emprise au sol
- Enrochement cyclopéen
- Espace perméable
- Espace vert
- Exhaussement
- Extension
- Façade
- Faîtage / acrotère
- Gabarit
- Hauteur
- Limite séparative (latérale ou fond de parcelle)
- Ouvrage de soutènement
- Pan
- Pignon
- Réhabilitation
- Saillie
- Stationnement enterré
- Stationnement semi-enterré
- Surface de Plancher
- Terrain ou unité foncière

- Terrain naturel
- Terrain fini ou aménagé
- Toiture (formes)
- Toiture végétalisée

## 2- Les informations environnementales

Les incidences présentées sont seulement celles issues de l'objet de la modification n°3, et en aucun cas des dispositions du PLU en vigueur antérieurement validées et en vigueur aujourd'hui.

Tableau d'analyse des incidences environnementales pressenties :

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant les logements sociaux, en exigeant : - une part de logements sociaux locatifs ou en accession dans les opérations de 4 logements ou plus dans l'ensemble de la zone UH. - que les logements sociaux soient pérennes.	Favoriser la production de logements sociaux pérennes	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant la définition des annexes, supprimant la notion d'annexe accolée (considérée comme une extension)	Clarifier le règlement et favoriser le suivi des règles. Eviter des dérives consistant à transformer en pièces habitables d'anciennes annexes accolées implantées en limites du domaine public et/ou séparatives.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Susceptible de contribuer à une limitation des possibilités de densification, en cohérence avec les orientations du projet de SCOT Fier-Aravis, au profit de la réduction de la promiscuité entre voisins et de la proximité des nuisances des voies de circulation.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant les piscines, en supprimant les règles spécifiques qui facilitaient leur construction (reculs vis à vis du domaine public et des limites séparatives, CES)	Ne pas faciliter la construction de piscines afin de limiter leurs impacts en termes de consommation d'eau, d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Susceptible d'avoir un impact positif en limitant la consommation d'eau.	Susceptible d'avoir un impact positif en limitant l'imperméabilisation des sols.	Susceptible d'avoir un impact positif en limitant l'artificialisation des sols.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<p>Modification du règlement écrit concernant la gestion des eaux pluviales, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- définissant la notion d'espace perméable,</li> <li>- précisant que les projets doivent comprendre un volet relatif à la gestion des eaux pluviales,</li> <li>- augmentant la part minimum d'espaces perméables exigées en zones UH et 1AUH,</li> <li>- renforçant les exigences en matière d'espaces perméables pour les opérations de 4 logements ou plus.</li> </ul>	<p>Clarifier le règlement sur la notion d'espace perméable. Préserver une part plus significative d'espaces perméables dans les espaces urbanisés notamment en incitant à la mise en œuvre de solutions techniques alternatives plus vertueuses pour les aménagements extérieurs.</p>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Susceptible d'avoir un impact positif en favorisant le cycle de l'eau.	Susceptible d'avoir un impact positif en limitant l'imperméabilisation des sols.	Susceptible de contribuer à une limitation des possibilités de densification, en cohérence avec les orientations du projet de SCOT Fier-Aravis, au profit de la limitation de l'artificialisation des sols.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<p>Modification du dispositif réglementaire concernant les espaces verts, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- définissant au règlement la notion d'espace vert,</li> <li>- augmentant au règlement la part minimum d'espaces verts exigées en zones UH et 1AUH,</li> <li>- renforçant au règlement les exigences en matière d'espaces verts pour les opérations de 4 logements ou plus,</li> <li>- complétant l'OAP transversale sur la thématique des espaces verts.</li> </ul>	<p>Clarifier le règlement sur la notion d'espace vert. Préserver une part plus significative d'espaces verts qualitatifs dans les espaces urbanisés.</p>	<p>Susceptible d'avoir un impact positif en favorisant la nature en ville.</p>	<p>Susceptible d'avoir un impact positif en favorisant la nature en ville.</p>	<p>Susceptible d'avoir un impact positif en favorisant la présence d'espaces verts au sein de l'urbanisation.</p>	<p>Susceptible d'avoir un impact positif en préservant un équilibre entre espaces végétalisés et bâtis.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Susceptible de contribuer à une limitation des possibilités de densification, en cohérence avec les orientations du projet de SCOT Fier-Aravis, au profit de la limitation de l'artificialisation des sols.</p>

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<p>Modification du règlement écrit concernant la maîtrise de la densification, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réduisant le recul obligatoire des constructions vis-à-vis du domaine public,</li> <li>- permettant aux projets portant sur plusieurs parcelles contigües de s'implanter en limite de propriété,</li> <li>- réduisant le CES minimum,</li> <li>- limitant l'emprise des annexes non prises en compte pour le CES,</li> <li>- définissant le CES dans le lexique en annexe.</li> </ul>	<p>Faciliter une optimisation de l'espace raisonnée, tout en encadrant davantage les possibilités de densification, au regard de la forte pression foncière qui s'exerce dans la commune et du projet de révision du SCOT Fier-Aravis récemment arrêté qui limite fortement le nombre de nouveaux logements.</p>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Susceptible d'avoir une incidence positive, avec une meilleure insertion des constructions dans le site, et le maintien d'espaces de respiration non bâtis en cohérence avec les formes urbaines alentours.	Susceptible d'avoir une incidence positive avec le maintien d'espaces de respiration non bâtis en cohérence avec les formes urbaines alentours.	Susceptible d'avoir une incidence positive en limitant le nombre de nouveaux logements et la consommation d'eau, en cohérence avec les équilibres du territoire définis à l'échelle du futur SCOT.	Susceptible d'avoir une incidence positive en limitant le nombre de nouveaux logements et l'impact sur les besoins d'assainissement, en cohérence avec les équilibres du territoire définis à l'échelle du futur SCOT.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<p>Modification du dispositif réglementaire concernant l'adaptation à la pente du terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- autoriser sous conditions les enrochements cyclopéens ainsi qu'une pente supérieure pour les accès,</li> <li>- imposer une distance minimum entre des murs de soutènement en paliers,</li> <li>- clarifier le règlement concernant les ouvrages de soutènements et la hauteur des affouillements,</li> <li>- enrichir l'OAP transversale d'orientations relatives à l'adaptation à la pente.</li> </ul>	<p>Améliorer l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain, clarifier et assouplir à la marge le règlement en matière de gestion de la pente.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Susceptible d'incidences positives sur l'adaptation des constructions et aménagements dans les sites en pente. L'incidence de la réalisation d'enrochements sur le grand paysage sera maîtrisée par les conditions auxquelles est soumise leur réalisation.</p>	<p>Susceptible d'incidences positives sur l'adaptation des constructions et aménagements dans les terrains en pente. L'incidence de la réalisation d'enrochements sur le paysage de proximité sera maîtrisée par les conditions auxquelles est soumise leur réalisation.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<p>Modification du dispositif réglementaire concernant les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dispositions concernant les portails, les clôtures à claire-voie, les clôtures surmontant un ouvrage de soutènement, les clôtures en limites séparatives sous conditions,</li> <li>- exiger que les haies soient des haies vives,</li> <li>- exiger des clôtures agricoles en limite des espaces agricoles et dans les zones A et N,</li> <li>- enrichir l'OAP transversale d'orientations relatives aux haies et clôtures.</li> </ul>	<p>Adapter et préciser la rédaction actuelle, dans l'objectif de l'harmonie des paysages, d'une limitation de l'impact du réseau de clôture sur la fonctionnalité écologique, d'un renforcement de l'intimité entre voisins.</p>	<p>Les modifications relatives aux haies vives sont susceptibles d'incidences positives sur la biodiversité.</p>	<p>Susceptible d'incidences positives sur la circulation de la petite faune, en particulier dans les espaces agricoles et naturels et en bordure des espaces agricoles.</p>	<p>Pas d'incidence notable à cette échelle.</p>	<p>Susceptible d'incidences positives sur le paysage de proximité sur l'ensemble de la commune (espaces urbanisés, franges paysagères avec les espaces agricoles, zones A et N).</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<p>Modification du dispositif réglementaire concernant l'aspect des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dispositions concernant l'aspect des toitures,</li> <li>- assouplir la règle concernant l'aspect des toitures dans le cas d'installation de panneaux solaires ou d'isolation par l'extérieur,</li> <li>- enrichir l'OAP transversale d'orientations relatives à la qualité de l'expression architecturale et l'insertion dans le paysage.</li> </ul>	<p>Adapter et préciser la rédaction actuelle, dans l'objectif de faciliter l'application de la règle et d'améliorer sa compréhension, en faveur de la cohérence de la production architecturale contemporaine et afin de ne pas constituer un frein à la mise en œuvre de techniques améliorant la performance énergétique des constructions.</p>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Susceptible d'incidences positives sur la cohérence de la production architecturale.	Susceptible d'incidences positives sur la cohérence de la production architecturale.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit pour clarifier les règles de hauteur des constructions	Meilleure compréhension des dispositions réglementaires	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<p>Modification du règlement écrit concernant la gestion des habitations existantes en zones A et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter l'extension à 30% de la SDP existante et 60 m<sup>2</sup> de SDP</li> <li>- autoriser deux annexes maximum d'une emprise maximum cumulée de 40 m<sup>2</sup> et sous conditions,</li> <li>- conditionner les extensions et les annexes à une SDP de l'habitation existante supérieure à 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p>Permettre une gestion plus souple des habitations situées en zones agricoles et naturelle en cohérence avec la doctrine validée par la CDPENAF 74.</p>	<p>Pas d'incidence notable dans la mesure où les tènements fonciers des habitations sont pour la grande majorité des jardins d'agrément aménagés et clôturés et grâce aux conditions d'application de la règle.</p>	<p>Pas d'incidence notable dans la mesure où les tènements fonciers des habitations sont pour la grande majorité des jardins d'agrément aménagés et clôturés et grâce aux conditions d'application de la règle.</p>	<p>Pas d'incidence notable dans la mesure où les tènements fonciers des habitations sont pour la grande majorité des jardins d'agrément aménagés et clôturés et grâce aux conditions d'application de la règle.</p>	<p>Pas d'incidence notable dans la mesure où les tènements fonciers des habitations sont pour la grande majorité des jardins d'agrément aménagés et clôturés et grâce aux conditions d'application de la règle.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Modification du règlement écrit concernant le logement de fonction des exploitations agricoles en zone A (surface maximale de 80 m <sup>2</sup> , au lieu de 40 m <sup>2</sup> actuellement, limitation à un seul logement par exploitation).	Faciliter la gestion des exploitations agricoles et en cohérence avec les dispositions admises par la CDPENAF de la Haute-Savoie.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Susceptible d'incidence positive en facilitant l'installation d'exploitants agricoles.
Modification du règlement écrit concernant le stationnement des deux-roues.	Simplifier la règle afin de ne pas entrer en contradiction avec le Code de la construction et de l'habitation qui fixe des règles précises et détaillées en la matière.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Corrections d'erreurs matérielles affectant le règlement écrit.	Cohérence et clarification du règlement écrit	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<p>Modification du règlement écrit concernant les logements sociaux, en exigeant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une part de logements sociaux locatifs ou en accession dans les opérations de 4 logements ou plus dans l'ensemble de la zone UH.</li> <li>- que les logements sociaux soient pérennes.</li> </ul>	Favoriser la production de logements sociaux pérennes	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant la définition des annexes, supprimant la notion d'annexe accolée (considérée comme une extension)	Clarifier le règlement et favoriser le suivi des règles. Eviter des dérives consistant à transformer en pièces habitables d'anciennes annexes accolées implantées en limites du domaine public et/ou séparatives.	Contribue à une moindre proximité des pièces habitables vis-à-vis de la pollution atmosphérique aux abords des voies.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Susceptible d'avoir un impact positif en contribuant à une moindre exposition des pièces habitables aux nuisances sonores aux abords des voies.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les piscines, en supprimant les règles spécifiques qui faciliteraient leur construction (reculs vis à vis du domaine public et des limites séparatives, CES)	Ne pas faciliter la construction de piscines afin de limiter leurs impacts en termes de consommation d'eau, d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<p>Modification du règlement écrit concernant la gestion des eaux pluviales, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- définissant la notion d'espace perméable,</li> <li>- précisant que les projets doivent comprendre un volet relatif à la gestion des eaux pluviales,</li> <li>- augmentant la part minimum d'espaces perméables exigées en zones UH et 1AUH,</li> <li>- renforçant les exigences en matière d'espaces perméables pour les opérations de 4 logements ou plus.</li> </ul>	<p>Clarifier le règlement sur la notion d'espace perméable. Préserver une part plus significative d'espaces perméables dans les espaces urbanisés notamment en incitant à la mise en œuvre de solutions techniques alternatives plus vertueuses pour les aménagements extérieurs.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Susceptible d'avoir une incidence positive en favorisant l'infiltration et en limitant le risque de débordement torrentiel et d'inondation.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<p>Modification du dispositif réglementaire concernant les espaces verts, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- définissant au règlement la notion d'espace vert,</li> <li>- augmentant au règlement la part minimum d'espaces verts exigées en zones UH et 1AUH,</li> <li>- renforçant au règlement les exigences en matière d'espaces verts pour les opérations de 4 logements ou plus,</li> <li>- complétant l'OAP transversale sur la thématique des espaces verts.</li> </ul>	<p>Clarifier le règlement sur la notion d'espace vert. Préserver une part plus significative d'espaces verts qualitatifs dans les espaces urbanisés.</p>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<p>Modification du règlement écrit concernant la maîtrise de la densification, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réduisant le recul obligatoire des constructions vis-à-vis du domaine public,</li> <li>- permettant aux projets portant sur plusieurs parcelles contigües de s'implanter en limite de propriété,</li> <li>- réduisant le CES minimum,</li> <li>- limitant l'emprise des annexes non prises en compte pour le CES,</li> <li>- définissant le CES dans le lexique en annexe.</li> </ul>	<p>Faciliter une optimisation de l'espace raisonnée, tout en encadrant davantage les possibilités de densification, au regard de la forte pression foncière qui s'exerce dans la commune et du projet de révision du SCOT Fier-Aravis récemment arrêté qui limite fortement le nombre de nouveaux logements.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<p>Modification du dispositif réglementaire concernant l'adaptation à la pente du terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- autoriser sous conditions les enrochements cyclopéens ainsi qu'une pente supérieure pour les accès,</li> <li>- imposer une distance minimum entre des murs de soutènement en paliers,</li> <li>- clarifier le règlement concernant les ouvrages de soutènements et la hauteur des affouillements,</li> </ul> <p>enrichir l'OAP transversale d'orientations relatives à l'adaptation à la pente.</p>	<p>Améliorer l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain, clarifier et assouplir à la marge le règlement en matière de gestion de la pente.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<p>Modification du dispositif réglementaire concernant les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dispositions concernant les portails, les clôtures à claire-voie, les clôtures surmontant un ouvrage de soutènement, les clôtures en limites séparatives sous conditions,</li> <li>- exiger que les haies soient des haies vives,</li> <li>- exiger des clôtures agricoles en limite des espaces agricoles et dans les zones A et N,</li> </ul> <p>enrichir l'OAP transversale d'orientations relatives aux haies et clôtures.</p>	<p>Adapter et préciser la rédaction actuelle, dans l'objectif de l'harmonie des paysages, d'une limitation de l'impact du réseau de clôture sur la fonctionnalité écologique, d'un renforcement de l'intimité entre voisins.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<p>Modification du dispositif réglementaire concernant l'aspect des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dispositions concernant l'aspect des toitures,</li> <li>- assouplir la règle concernant l'aspect des toitures dans le cas d'installation de panneaux solaires ou d'isolation par l'extérieur,</li> </ul> <p>enrichir l'OAP transversale d'orientations relatives à la qualité de l'expression architecturale et l'insertion dans le paysage.</p>	<p>Adapter et préciser la rédaction actuelle, dans l'objectif de faciliter l'application de la règle et d'améliorer sa compréhension, en faveur de la cohérence de la production architecturale contemporaine et afin de ne pas constituer un frein à la mise en œuvre de techniques améliorant la performance énergétique des constructions.</p>	<p>Susceptible d'incidences positives en facilitant la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelables et améliorant la performance énergétique des constructions.</p>	<p>Susceptible d'incidences positives en facilitant la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelables et améliorant la performance énergétique des constructions.</p>	<p>Susceptible d'incidences positives en facilitant la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelables et améliorant la performance énergétique des constructions.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>
<p>Modification du règlement écrit pour clarifier les règles de hauteur des constructions</p>	<p>Meilleure compréhension des dispositions réglementaires.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<p>Modification du règlement écrit concernant la gestion des habitations existantes en zones A et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter l'extension à 30% de la SDP existante et 60 m<sup>2</sup> de SDP</li> <li>- autoriser deux annexes maximum d'une emprise maximum cumulée de 40 m<sup>2</sup> et sous conditions,</li> <li>- conditionner les extensions et les annexes à une SDP de l'habitation existante supérieure à 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p>Permettre une gestion plus souple des habitations situées en zones agricoles et naturelle en cohérence avec la doctrine validée par la CDPENAF 74.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>	<p>Pas d'incidence notable.</p>

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Modification du règlement écrit concernant le logement de fonction des exploitations agricoles en zone A (surface maximale de 80 m <sup>2</sup> , au lieu de 40 m <sup>2</sup> actuellement, limitation à un seul logement par exploitation).	Faciliter la gestion des exploitations agricoles et en cohérence avec les dispositions admises par la CDPENAF de la Haute-Savoie.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Susceptible d'incidence positive en facilitant l'installations agricoles.
Modification du règlement écrit concernant le stationnement des deux-roues.	Simplifier la règle afin de ne pas entrer en contradiction avec le Code de la construction et de l'habitation qui fixe des règles précises et détaillées en la matière.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Corrections d'erreurs matérielles affectant le règlement écrit.	Cohérence et clarification du règlement écrit	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Au regard de l'analyse développée ci-avant, le projet de modification n°3 du PLU d'Alex n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Le projet de modification du PLU œuvre notamment pour une meilleure prise en compte des sensibilités paysagères, un développement urbain maîtrisé en cohérence avec les grands équilibres du territoire portés par le PADD du PLU et le projet de révision du SCOT Fier-Aravis, ainsi qu'une meilleure facilité d'application du règlement.

### 3- La procédure de modification

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le choix de la procédure de modification du PLU apparaît donc justifié.

La présente modification est dite "de droit commun". Elle est régie par les articles L.153.36 à L.153.44 du Code de l'Urbanisme :

#### 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 L153-41

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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.*

La présente notice explicative, qui expose le projet et les changements qui seront apportés au PLU, est transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la démarche mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre d'une modification est également soumise au respect des modalités d'enquête publique telles que définies par les articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les observations susceptibles d'être émises par les PPA sont jointes au dossier d'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet suite aux remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuve la modification du PLU.

La modification du PLU d'Alex fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.

### III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION

#### 1- Modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU)

Les modifications figurent en **caractères rouge, gras, italique**.

##### ► Zone UH

ARTICLE.1.UH	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
[...]	
<b><i>Dans la zone UH, à l'exception de l'ensemble de ses secteurs :</i></b>	
<b><i><del>— toute construction et installation ne figurant pas à l'article 2 UH.</del></i></b>	
[...]	

Article.2.UH	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
<b>Dans la zone UH ses secteurs et ses périmètres :</b>	
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m <sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur) du terrain naturel, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.	
- Les activités artisanales, à condition que cette activité ait vocation de service de proximité.	
- les <b><i>constructions et installations</i></b> annexes <b><i>non accolées au corps principal des constructions</i></b> , dans la limite de deux annexes maximum par construction principale, <b><i>et dans la mesure où il s'agit de garage, stationnement couvert, abris de jardin, bûcher, local technique, barbecue, petite serre d'agrément.</i></b>	
[...]	
- <b><i>au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme :</i></b>	
▪ <b><i>dans le périmètre de MIXITE SOCIALE couvrant le secteur UHv-oap1 : toute opération à vocation d'habitat doit comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux pérennes.</i></b>	
▪ <b><i>dans l'ensemble de la zone UH et ses secteurs, à l'exception du secteur UHv-oap1 : pour toute opération d'habitat en construction neuve ou réhabilitation d'une construction existante créant 4 logements ou plus, au minimum 30% des nouveaux logements doivent être des logements locatifs sociaux pérennes ou en accession sociale de type BRS (Bail Réel Solidaire).</i></b>	
<b><i>Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée peut être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de trois logements locatifs sociaux.</i></b>	
<b><i>Le nombre de logements sociaux sera arrondi au nombre entier supérieur dès lors que les décimales résultant de l'application du pourcentage sont strictement supérieures à 50. En deçà, elles seront arrondies au nombre entier inférieur (exemple : 3,50 = 3 logements sociaux, 3,51 = 4 logements sociaux).</i></b>	
<b>Dans les secteurs UHv et UHv-oap1 uniquement, y compris le GROUPEMENT BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL <u>du chef-lieu</u> :</b>	
- les constructions et installations à usage de commerce, à condition que cette activité ait vocation de service de proximité.	
<b>Dans le secteur UHve :</b>	
- les constructions et installations à condition qu'elles aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction de ces équipements.	

**~~Dans le périmètre de MIXITE SOCIALE :~~**

~~— toute opération à vocation d'habitat doit comprendre un minimum de 30% de logements locatifs socialement aidés.~~

[...]

**Dans les ESPACES NON BATIS D'INTERET PATRIMONIAL**, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux et aux perspectives dominantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- l'adaptation et la réfection dans le volume des constructions existantes,
- une annexe **non-habitable** par unité foncière, non comprises celles existantes, à échéance du PLU, sous réserve de préserver le caractère patrimonial des lieux et les perspectives dominantes.

**Pour les ELEMENTS DU PATRIMOINE VERNACULAIRE :**

- leur démolition, uniquement dans le cas d'impératif de sécurité, dûment justifié,
- les travaux de restauration et d'adaptation, notamment pour les granges et mazots en vue d'un usage en tant qu'annexe **non-habitable**, à condition de contribuer à valoriser leur caractère patrimonial,
- leur déplacement, uniquement dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions ou des aménagements, sous réserve qu'ils soient conservés et valorisés dans le cadre de l'aménagement des espaces publics et/ou privés.

[...]

**Conditions d'urbanisation pour le secteur UHv-oap1 :**

L'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum de tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde du secteur considéré.

Pour chaque opération projetée, le pourcentage minimum de logements **sociaux socialement aidés** s'applique.

**ARTICLE.3.UH**

ACCES ET VOIRIE

[...]

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à **8% 10%**, sur une longueur d'au moins 5m, à partir de la chaussée de la voie publique. **Dans le cas d'accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, une pente maximale de 8% est exigée,**
- un tracé facilitant la giration des véhicules.
- un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

[...]

**ARTICLE.4.UH**

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

[...]

**4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables, lesquels doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, correspondant à **une part du terrain d'assiette du projet** :

~~— dans la zone UH : 40% de la surface libre de toute construction,~~

~~— dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UHve : 10% de la surface libre de toute construction,~~

~~— dans le secteur UHi : 60% de la surface libre de toute construction.~~

- dans la zone UH et le secteur UHi : 60%,

- dans les secteurs UHv et UHv-oap1 : 50%,

- dans le secteur UHve : 40%.

[...]

**Les solutions techniques de gestion des eaux pluviales (conception, dimensionnement et implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales) devront figurer dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'absence ou d'insuffisance d'éléments sur la gestion des eaux pluviales, le dossier pourra faire l'objet d'une demande de pièces complémentaires.**

[...]

## ARTICLE.6.UH

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

[...]

#### 6.2 - Règles générales

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2-a), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de : **5-m.**

- dans la zone UH et le secteur UHi : 4 m,

- dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UHve : 3 m.

L'implantation entre 0 et **5-m le recul exigé ci-dessus vis-à-vis** de la limite des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au Règlement Graphique (pièce n°3-2-a), dans les cas et secteurs suivants :

~~— dans le secteur UHv,~~

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,

- **constructions** annexes (**à l'exception des piscines**) **accolées ou non au corps principal de la construction**, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excède pas 6 m.

- **murs ouvrages** de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de :

- dans la zone UH et le secteur UHi : 4 m,

- dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UHve : 3 m.

~~-3 m par rapport aux limites des emprises publiques.~~

[...]

## ARTICLE.7.UH

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[...]

Dans la zone UH et l'ensemble de ses secteurs, les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré) de la limite séparative dans les cas suivants :

- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
- construction ou reconstruction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, les constructions doivent être édifiées dans l'alignement de celles existantes en ordre continu, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement, et en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle, un recul minimum de 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré).

Les façades sur rue de constructions concernées pourront admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade,

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- ~~constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m et que leur longueur mesurée, sur la limite séparative, ne dépassent pas 6 m,~~
- ~~constructions~~ annexes (à l'exception des piscines) ~~non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances~~ dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- ~~murs ouvrages~~ de soutènement des terres **compris dans une bande de 0 à 2 m sur une profondeur maximum de 2 m** par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.
- **en cas de projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.**

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul **minimum** de :

- **dans la zone UH et le secteur UHi : 4 m,**
- **dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UHve : 3 m.**

~~-3 m minimum.~~

[...]

## ARTICLE.9.UH

### EMPRISE AU SOL

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

- dans la zone UH uniquement : 0,20
- dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UHve : ~~0,50~~**0,40,**
- dans le secteur UHi : 0,15,
- Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- ✓ au sein du **GROUPEMENT BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL du chef-lieu** : 0,50.
- ✓ au sein des **ESPACES NON BATIS D'INTERET PATRIMONIAL** : l'emprise au sol de l'annexe est limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- ✓ **hors GROUPEMENT BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL du chef-lieu**, dans le cas d'extension d'une construction existante et de reconstruction après démolition : +20% de l'emprise au sol de la construction existante ou pré-existante, et ce, à l'échéance du PLU,

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ~~les piscines réalisées en accompagnement des constructions autorisées dans la zone,~~
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- reconstruction dans le volume existant après sinistre, conformément à l'article L.111.15 du CU,
- **aménagement de terrasses extérieures de plain-pied,**
- ~~édification de constructions ou installations annexes aux constructions existantes dans la limite de deux annexes.~~

**L'emprise au sol totale des annexes autorisées (hors piscine) ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup>.**

## Article. 10.UH

HAUTEUR MAXIMALE

[...]

**La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence entre son point le plus haut et son point le plus bas en tout point de la construction. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et du terrain aménagé après travaux (le niveau du terrain le plus bas est retenu).**

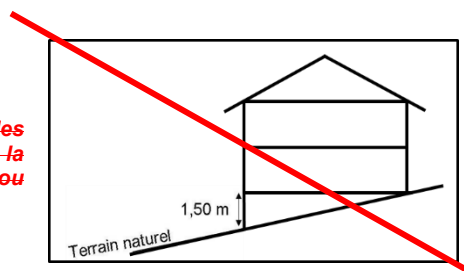
**Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur :**

- **les parties entièrement enterrées de la construction,**
- **les rampes et portes d'accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés, uniquement au droit de l'ouverture nécessaire à l'accès des véhicules, et dans la limite d'un seul accès d'une largeur maximale de 5m.**
- **ainsi que les ouvrages ou installations techniques de faibles hauteurs situées en toiture (cheminées, antennes, ventilations...).**

~~La hauteur des constructions est réglementée en altimétrie, mesurée à partir du terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.~~

Nomenclature utilisée :

- **RDC** : rez-de-chaussée.
- **RDCS** : rez-de-chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune, dont la hauteur de la dalle finie ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.
- **1,2...** : nombre de niveau(x) autorisé(s), non compris les combles.
- **C** : combles (avec un seul niveau maximum).



[...]

## Article. 11.UH

ASPECT EXTÉRIEUR

[...]

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, **aux toitures végétalisées** ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant, en cas d'implantation sur une toiture à pans, être **soit** intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture **soit positionnés en surimposition, parallèlement au plan de la toiture et sans dépasser le niveau du faîtage.**

[...]

### **11.2 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains, **les garages, les caves et autres pièces enterrées, les piscines,** et les implantations en bordure du domaine public.

***Dans le cas d'affouillements nécessaires à des constructions autorisées, leur profondeur ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel. Cette disposition est également applicable aux constructions enterrées.***

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un **mur ouvrage** de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. ***Dans le cas de murs de soutènement en paliers, la distance horizontale entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1,5 m. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m. et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.***

***L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces enrochements doivent être maçonnés.***

***Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre maçonnée ou en bois debout. Le recours à l'enrochement cyclopéen n'est pas privilégié et ne peut être autorisé qu'en cas de contraintes techniques avérées. Son emploi doit être justifié du point de vue paysager, de l'implantation de la construction, des caractéristiques du terrain ou des aménagements afférents, de la sécurité et son exécution doit être réalisées dans les règles de l'art, et en pierre locale.***

### **11.3 ~~11.2~~ - Aspect des façades**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

**Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, pour toute construction nouvelle, reconstruction après démolition, extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante :

- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

### **11.4 11.3 - Toitures :**

Les toitures des constructions, sauf les toitures "terrasses", doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80 m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,30 m **minimum** sur les murs pignons **et sur les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>. Un débord de toiture d'une profondeur inférieure pourra être toléré dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante.**

#### **11.4.1 11.3.1 - Forme et volume des toitures :**

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- **constructions** annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, ...

#### **Sont interdites :**

- **les toitures à un seul pan, à l'exception :**
  - ✓ **des toitures « terrasse », plates ou à faible pente couvrant les constructions principales, qui sont admises dans la limite de 25% de l'emprise au sol totale de la construction principale,**
  - ✓ **des toitures intégralement adossées à la façade de la construction, couvrant un volume de gabarit inférieur à cette dernière,**
  - ✓ **des toitures plates ou à faible pente couvrant les annexes, à condition qu'elles soient végétalisées.**
- **les toitures à quatre pans et pyramidales.**

~~Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.~~

~~Les toitures « terrasse », plates ou à faible pente sont admises dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction considérée et que leur hauteur n'excède pas 4 m.~~

~~Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, pour toute construction nouvelle, reconstruction après démolition, extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante :~~

~~— les toitures à quatre pans sont interdites. Cette disposition ne concerne pas les toitures à deux pans avec croupe (pan coupé).~~

**Dans le secteur UHve uniquement,** les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction à condition d'être végétalisées ou d'utiliser des matériaux compatibles avec l'environnement bâti.

#### **11.4.2 11.3.2 - Couverture des toitures :**

##### **Pour les constructions principales :**

- les toitures à pan doivent être d'aspect tuile ou matériaux similaires et de teinte brun rouge, **brun ou gris foncé** Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés,
- **l'emploi du bac acier peut être toléré selon les caractéristiques de la construction, sous réserves d'insertion dans le site et l'environnement bâti dument justifiés,**
- les toitures "terrasses", plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

##### **Pour les annexes :**

- **les toitures doivent être végétalisées ou employer des matériaux d'aspect et de teinte compatible avec la toiture de la construction principale et l'environnement bâti.**

**Les matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant sont interdits en toiture.**

**Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, pour toute construction nouvelle, reconstruction après démolition, extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante :

- il convient également de se reporter à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

#### **11.5 11.4 – Clôtures :**

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

~~La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, et ne peut excéder 1,60 m.~~

~~Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune.~~

~~Si elles existent~~, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements,

~~Si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.~~

~~Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie, visuellement perméable sur l'ensemble de leur longueur, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, l'ensemble de ces éléments ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.~~

~~Dans le cas de clôture doublée d'une haie, seules sont admises les haies vives d'essences locales. Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.~~

~~Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite, à clairevoie, de même hauteur que la clôture et s'harmonisant avec cette dernière.~~

#### Cas particuliers :

- ~~Dans le cas de clôtures situées en limite séparative et non visibles depuis l'espace public : les clôtures de type « brise-vue », non pleines et d'une hauteur maximale de 2 m peuvent être admises.~~
- ~~Les clôtures installées sur les ouvrages de soutènement doivent d'être constituées d'un dispositif rigide, à claire-voie, qui présente une bonne intégration dans le paysage et le bâti environnements. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 m.~~
- ~~En limite des espaces agricoles, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois, ganivelle) et d'une hauteur maximale de 1,20 m.~~

[...]

## **ARTICLE.12.UH**

### **STATIONNEMENT**

[...]

~~Pour le stationnement des deux roues, il est exigé au minimum :~~

~~— pour les opérations de 3 logements et plus : un local spécifique, fermé et facile d'accès correspondant au minimum à 1 m<sup>2</sup> par logement.~~

~~— pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.~~

~~Pour le stationnement des deux roues : il doit répondre aux besoins de l'opération.~~

**ARTICLE.13.UH****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

[...]

Toute opération doit comporter un minimum d'espaces **éco-aménagés verts**. ~~Les surfaces éco-aménagées peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture) et correspondent à, clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, et correspondre une part minimum du terrain d'assiette du projet :~~

- dans la zone UH : 40%,
- **dans les secteurs UHv et UHv-oap1 : 30%,**
- dans le secteur UHi : 60%
- **dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UHve : 10%,**
- pour les **BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, la part minimum d'espaces verts n'est pas réglementée.

Pour toute opération de **plus de 6 4** logements **et plus** :

- un ou des espaces collectifs (espaces verts, aires de jeux, jardin potager **partagé** ...) doivent être aménagés et organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces libres non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface **non couvertes** doivent être plantées **et réalisées en matériaux perméables, sauf contrainte technique dument justifiée liée à la nature du sol.**

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

~~L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.~~

[...]

**► Zone UX****Article.2.UX****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans la zone UX et ses secteurs :**

Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur) du terrain naturel, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions **et leurs annexes**, et **les** installations, à conditions qu'elles soient à usage industriel, artisanal, commercial (uniquement dans la ZAE de La Verrerie), de bureau, d'entrepôt, d'équipement public et collectif.

[...]

**ARTICLE.4.UX****DESSERTES PAR LES RÉSEAUX**

[...]

**Les solutions techniques de gestion des eaux pluviales (conception, dimensionnement et implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales) devront figurer dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'absence ou d'insuffisance**

**d'éléments sur la gestion des eaux pluviales, le dossier pourra faire l'objet d'une demande de pièces complémentaires.**

[...]

## **ARTICLE.6.UX**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

[...]

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2-a), dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- **constructions** annexes **accolées ou non, au corps principal de la construction**, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6m.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- **murs ouvrages** de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant.
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,

[...]

## **ARTICLE.7.UX**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

[...]

#### **7.2 - Règles générales**

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 m en limite d'une parcelle à vocation d'activité.

Toutefois, les constructions et installations sont admises entre 0 et 4 m dans les cas suivants :

- dans le secteur UXa, pour l'extension d'une construction pré-existante jusqu'en limite Ouest du secteur,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- **murs ouvrages** de soutènement des terres **compris dans une bande de 0 à 2 m sur une profondeur maximum de 2 m** par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

## **ARTICLE.9.UX**

### **EMPRISE AU SOL**

[...]

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- reconstruction dans le volume existant après sinistre, conformément à l'article L.111.15 du CU,
- **édification de constructions ou installations** annexes aux constructions existantes dans la limite de deux annexes.

## Article. 10.UX

HAUTEUR MAXIMALE

[...]

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à l'aplomb. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et du terrain fini après travaux (le niveau du terrain le plus bas est retenu).*

*Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les parties entièrement enterrées de la construction, les rampes d'accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés, les accès aux sous-sols des constructions, ainsi que les ouvrages ou installations techniques de faibles hauteurs situées en toiture (cheminées, antennes, ventilations...).*

~~*La hauteur des constructions est réglementée en altimétrie, mesurée à partir du terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage ou à l'acrotère. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.*~~

[...]

## Article. 11.UX

ASPECT EXTÉRIEUR

[...]

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains, **les garages, les caves et autres pièces enterrées, les piscines**, et les implantations en bordure du domaine public.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un **mur ouvrage** de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. **Dans le cas de murs de soutènement en paliers, la distance horizontale entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1,5 m. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m. et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.**

~~*L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces enrochements doivent être maçonnés.*~~

*Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre maçonnée ou en bois debout. Le recours à l'enrochement cyclopéen n'est pas privilégié et ne peut être autorisé qu'en cas de contraintes techniques avérées. Son emploi doit être justifié du point de vue paysager, de l'implantation de la construction, des caractéristiques du terrain ou des aménagements afférents, de la sécurité et son exécution doit être réalisées dans les règles de l'art, et en pierre locale.*

[...]

### 11.4 – Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

**Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune.**

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

**Les clôtures installées sur les ouvrages de soutènement doivent d'être constituées d'un dispositif rigide, à claire-voie sur l'ensemble de sa longueur, qui présente une bonne intégration dans le paysage et le bâti environnements. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 m.**

[...]

## ARTICLE.13.UX

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

[...]

Toute opération doit comporter un minimum d'espaces **verts éco-aménagés. Les surfaces éco-aménagées peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture)**, lesquels doivent couvrir une bande de 5 m entre l'emprise publique des voies et les constructions et installations de l'opération.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement **de surface non couvertes** doivent être réalisées en matériaux perméables sauf contraintes techniques notamment en ce qui concerne les aires de roulement et de stationnement des poids-lourds.

Les aires de dépôts doivent être masquées depuis le domaine public.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

**~~L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.~~**

[...]

## ► Zone 1AUH

### Article.2. 1AUh

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone 1AUh et ses périmètres :**

- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur) du terrain naturel, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions et installations à usage artisanal, à condition que cette activité ait vocation de services de proximité.
- les **constructions et installations** annexes **non accolées au corps principal des constructions**, dans la limite de deux annexes maximum par construction principale, **et dans la mesure où il s'agit de garage, stationnement couvert, abris de jardin, bûcher, local technique, barbecue, petite serre d'agrément.**
- les dispositifs antibruit, uniquement en bordure des RD 16 et 909, d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition :

- qu'ils soient constitués de mouvements de terres végétalisés en bordure des voies de circulation considérées,
- ou implantés derrière une haie vive.

**Dans le périmètre de MIXITE SOCIALE :**

- toute opération à vocation d'habitat doit comprendre un minimum de 30% de logements locatifs **socialement aidés sociaux pérennes**,

*Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée peut être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de trois logements locatifs sociaux.*

*Le nombre de logements sociaux sera arrondi au nombre entier supérieur dès lors que les décimales résultant de l'application du pourcentage sont strictement supérieures à 50. En deçà, elles seront arrondies au nombre entier inférieur (exemple : 3,50 = 3 logements sociaux, 3,51 = 4 logements sociaux).*

**Pour les ELEMENTS DU PATRIMOINE VERNACULAIRE :**

- leur démolition, uniquement dans le cas d'impératif de sécurité, dûment justifié,
- les travaux de restauration et d'adaptation, notamment pour les granges et mazots en vue d'un usage en tant qu'annexe **non-habitable**, à condition de contribuer à valoriser leur caractère patrimonial,
- leur déplacement, uniquement dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions ou des aménagements, sous réserve qu'ils soient conservés et valorisés dans le cadre de l'aménagement des espaces publics et/ou privés.

[...]

**Conditions d'urbanisation :**

**Pour les secteurs 1AUhv-oap4 et 1AUhi-oap3**, l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum de tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde du secteur considéré.

Pour chaque opération projetée au sein du **secteur 1AUhv-oap4**, le pourcentage minimum de logements **sociaux socialement aidés** s'applique.

**ARTICLE.3.1AUh**

ACCES ET VOIRIE

[...]

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à **8% 10%**, sur une longueur d'au moins 5m, à partir de la chaussée de la voie publique. **Dans le cas d'accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, une pente maximale de 8% est exigée**,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.
- un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

[...]

**ARTICLE.4.1AUh**

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

[...]

#### 4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables, lesquels doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, correspondant à :

- dans le secteur 1AUhi-oap3 : 60% de la surface libre de toute construction,
- dans le secteur 1AUhv-oap4 : ~~10% de la surface libre de toute construction~~ **40% du terrain d'assiette du projet.**

[...]

**Les solutions techniques de gestion des eaux pluviales (conception, dimensionnement et implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales) devront figurer dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'absence ou d'insuffisance d'éléments sur la gestion des eaux pluviales, le dossier pourra faire l'objet d'une demande de pièces complémentaires.**

[...]

### ARTICLE.6. 1AUh

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

[...]

#### 6.2 - Règles générales

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2-a), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de ~~5 m.~~

- dans le secteur 1AUhi-oap3 : **4 m,**
- dans le secteur 1AUhv-oap4 : **3 m.**

L'implantation entre 0 et ~~5 m~~ **le recul exigé ci-dessus vis-à-vis** de la limite des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au Règlement Graphique (pièce n°3-2-a), dans les cas et secteurs suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- ~~constructions~~ annexes **(à l'exception des piscines) accolées ou non au corps principal de la construction,** à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excède ~~nt~~ pas 6 m.
- ~~murs ouvrages~~ de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de :

- dans le secteur 1AUhi-oap3 : **4 m,**
- dans le secteur 1AUhv-oap4 : **3 m.**

~~3 m par rapport aux limites des emprises publiques.~~

### ARTICLE.7.1AUh

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[...]

**Dans la zone 1AUh**, les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré) de la limite séparative dans les cas suivants :

- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- ~~constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m et que leur longueur mesurée, sur la limite séparative, ne dépassent pas 6 m,~~
- ~~constructions~~ annexes (à l'exception des piscines) ~~non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances~~ dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- ~~murs ouvrages~~ de soutènement des terres **compris dans une bande de 0 à 2 m sur une profondeur maximum de 2 m** par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- **en cas de projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.**

~~Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 m minimum.~~

Les piscines doivent respecter un recul minimum de :

- **dans le secteur 1AUhi-oap3 : 4 m,**
- **dans le secteur 1AUhv-oap4 : 3 m.**

~~3 m par rapport aux limites des emprises publiques.~~

[...]

## ARTICLE.9. 1AUh

EMPRISE AU SOL

[...]

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ~~les piscines réalisées en accompagnement des constructions autorisées dans la zone,~~
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- reconstruction dans le volume existant après sinistre, conformément à l'article L.111.15 du CU,
- **aménagement de terrasses extérieures de plain-pied.**

**L'emprise au sol totale des annexes autorisées (hors piscine) ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup>.**

## Article. 10. 1AUh

HAUTEUR MAXIMALE

[...]

**La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à l'aplomb. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et du terrain fini après travaux (le niveau du terrain le plus bas est retenu).**

**Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les parties entièrement enterrées de la construction, les rampes d'accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés, les accès**

**aux sous-sols des constructions, ainsi que les ouvrages ou installations techniques de faibles hauteurs situées en toiture (cheminées, antennes, ventilations...).**

**~~La hauteur des constructions est réglementée en altimétrie, mesurée à partir du terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage ou à l'acrotère. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.~~**

**Nomenclature utilisée :**

— **RDC** : rez de chaussée.

— **RDCS** : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune, dont la hauteur de la dalle finie ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

— **1,2...** : nombre de niveau(x) autorisé(s), non compris les combles.

— **C** : combles (avec un seul niveau maximum).

— **AT** : attique (avec un seul niveau et doté d'une toiture plate végétalisée ou comble non aménageable)

[...]

## Article. 11.1AUh

ASPECT EXTÉRIEUR

[...]

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, **aux toitures végétalisées** ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant, en cas d'implantation sur une toiture à pans, être **soit** intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture **soit positionnés en surimposition, parallèlement au plan de la toiture et sans dépasser le niveau du faitage.**

[...]

### 11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains, **les garages, les caves et autres pièces enterrées, les piscines**, et les implantations en bordure du domaine public.

**Dans le cas d'affouillements nécessaires à des constructions autorisées, leur profondeur ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel. Cette disposition est également applicable aux constructions enterrées.**

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un **mur ouvrage** de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. **Dans le cas de murs de soutènement en paliers, la distance horizontale entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1,5 m. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m. et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.**

**~~L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces enrochements doivent être maçonnés.~~**

**Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre maçonnée ou en bois debout. Le recours à l'enrochement cyclopéen n'est pas privilégié et ne peut être autorisé qu'en cas de**

**contraintes techniques avérées. Son emploi doit être justifié du point de vue paysager, de l'implantation de la construction, des caractéristiques du terrain ou des aménagements afférents, de la sécurité et son exécution doit être réalisées dans les règles de l'art, et en pierre locale.**

### **11.3 11.2 - Aspect des façades**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

### **11.4 11.3 – Toitures :**

Les toitures des constructions, sauf les toitures "terrasses", doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80 m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,30 m **minimum** sur les murs pignons **et sur les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>. Un débord de toiture d'une profondeur inférieure pourra être toléré dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante.**

#### **11.4.1 11.3.1 - Forme et volume des toitures :**

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à **40% 50% identique à l'existant**
- **constructions** annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, ...

#### **Sont interdites :**

- **les toitures à un seul pan, à l'exception :**
  - ✓ **des toitures « terrasse », plates ou à faible pente couvrant les constructions principales, qui sont admises dans la limite de 25% de l'emprise au sol totale de la construction principale,**
  - ✓ **des toitures intégralement adossées à la façade de la construction, couvrant un volume de gabarit inférieur à cette dernière,**
  - ✓ **des toitures plates ou à faible pente couvrant les annexes, à condition qu'elles soient végétalisées.**
- **les toitures à quatre pans et pyramidales.**

~~Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.~~

~~Les toitures « terrasse », plates ou à faible pente sont admises dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction considérée, et que leur hauteur n'excède pas 4 m.~~

#### **11.4.2 11.3.2 - Couverture des toitures :**

##### **Pour les constructions principales :**

- les toitures à pan doivent être d'aspect tuile ou matériaux similaires et de teinte brun rouge, **brun ou gris foncé**. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés,
- les toitures "terrasses", plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

##### **Pour les annexes :**

- **les toitures doivent être végétalisées ou employer des matériaux d'aspect et de teinte compatible avec la toiture de la construction principale et l'environnement bâti.**

**Les matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant sont interdits en toiture.**

#### **11.5 11.4 – Clôtures :**

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

~~La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, et ne peut excéder 1,60 m.~~

**Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune.**

**Si elles existent**, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements,

~~Si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.~~

**Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie, visuellement perméable sur l'ensemble de leur longueur, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, l'ensemble de ces éléments ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.**

**Dans le cas de clôture doublée d'une haie, seules sont admises les haies vives d'essences locales. Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.**

**Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite, à clairevoie, de même hauteur que la clôture et s'harmonisant avec cette dernière.**

#### **Cas particuliers :**

- **Dans le cas de clôtures situées en limite séparative et non visibles depuis l'espace public : les clôtures de type « brise-vue », non pleines et d'une hauteur maximale de 2 m peuvent être admises.**
- **Les clôtures installées sur les ouvrages de soutènement doivent d'être constituées d'un dispositif rigide, à claire-voie, qui présente une bonne intégration dans le paysage et le bâti environnements. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 m.**
- **En limite des espaces agricoles, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois, ganivelle) et d'une hauteur maximale de 1,20 m.**

[...]

### **ARTICLE.12.1AUh**

**STATIONNEMENT**

[...]

**~~Pour le stationnement des deux roues, il est exigé au minimum :~~**

~~— pour les opérations de 3 logements et plus : un local spécifique, fermé et facile d'accès correspondant au minimum à 1 m<sup>2</sup> par logement.~~

~~— pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadennassage des deux roues.~~

**Pour le stationnement des deux roues : il doit répondre aux besoins de l'opération.**

### **ARTICLE.13.1AUh**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

[...]

Toute opération doit comporter un minimum d'espaces **verts éco-aménagés**. ~~Les surfaces éco-aménagées peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture) et correspondent à, doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, et correspondre une part minimum du terrain d'assiette du projet :~~

- dans le secteur 1AUhi-oap3 : 60%
- dans le secteur 1AUhv-oap4 : ~~10%~~ 30%,

Pour toute opération de ~~plus de 6~~ 4 logements **et plus** :

- un ou des espaces collectifs (espaces verts, aires de jeux, jardin potager **partagé** ...) doivent être aménagés et organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces libres non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface **non couvertes** doivent être plantées **et réalisées en matériaux perméables, sauf contrainte technique dument justifiée liée à la nature du sol.**

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

~~L'emploi d'encrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.~~

[...]

## ► Zone 1AUX-oap2

### **Article.2.1AUX-oap2** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AUX-oap2 :

- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur) du terrain naturel, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions **et leurs annexes**, et **les** installations, à conditions qu'elles soient à usage industriel, artisanal, de bureau, d'entrepôt, d'équipement public et collectif.

[...]

### **ARTICLE.4. 1AUXoap2**

DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

[...]

**Les solutions techniques de gestion des eaux pluviales (conception, dimensionnement et implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales) devront figurer dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'absence ou d'insuffisance d'éléments sur la gestion des eaux pluviales, le dossier pourra faire l'objet d'une demande de pièces complémentaires.**

[...]

### **ARTICLE.6. 1AUXoap2**

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

[...]

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2-a), dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- **constructions** annexes **accolées ou non, au corps principal de la construction**, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excède ~~nt~~ pas 6m.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- **murs ouvrages** de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant.

[...]

## ARTICLE.7. 1AUXoap2

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[...]

#### 7.2 - Règles générales

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 m en limite d'une parcelle à vocation d'activité.

Toutefois, les constructions et installations sont admises entre 0 et 4 m dans les cas suivants :

- jusqu'en limite Est de **la zone 1AUX-oap2**,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- **murs ouvrages** de soutènement des terres **compris dans une bande de 0 à 2 m sur une profondeur maximum de 2 m** par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE.9. 1AUXoap2

### EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,60.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions pas réglementé dans les cas suivants :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- reconstruction dans le volume existant après sinistre, conformément à l'article L.111.15 du CU,
- **édification de constructions ou installations** annexes aux constructions existantes dans la limite de deux annexes.

## Article. 10. 1AUXoap2

### HAUTEUR MAXIMALE

[...]

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à l'aplomb. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et du terrain fini après travaux (le niveau du terrain le plus bas est retenu).*

*Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les parties entièrement enterrées de la construction, les rampes d'accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés, les accès aux sous-sols des constructions, ainsi que les ouvrages ou installations techniques de faibles hauteurs situées en toiture (cheminées, antennes, ventilations...).*

~~*La hauteur des constructions est réglementée en altimétrie, mesurée à partir du terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage ou à l'acrotère. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.*~~

[...]

## Article. 11. 1AUXoap2

ASPECT EXTÉRIEUR

[...]

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains, *les garages, les caves et autres pièces enterrées, les piscines*, et les implantations en bordure du domaine public.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un **mur ouvrage** de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. *Dans le cas de murs de soutènement en paliers, la distance horizontale entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1,5 m. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m. et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.*

~~*L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces enrochements doivent être maçonnés.*~~

*Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre maçonnée ou en bois debout. Le recours à l'enrochement cyclopéen n'est pas privilégié et ne peut être autorisé qu'en cas de contraintes techniques avérées. Son emploi doit être justifié du point de vue paysager, de l'implantation de la construction, des caractéristiques du terrain ou des aménagements afférents, de la sécurité et son exécution doit être réalisées dans les règles de l'art, et en pierre locale.*

### 11.2 - Aspect des façades :

L'aspect des façades n'est pas réglementé mais doit s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

### 11.3 – Toitures :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes

### 11.4 – Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

*Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune.*

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

***Les clôtures installées sur les ouvrages de soutènement doivent d'être constituées d'un dispositif rigide, à claire-voie, qui présente une bonne intégration dans le paysage et le bâti environnements. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 m.***

[...]

#### **11.4 – Clôtures :**

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

***Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune.***

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

***Les clôtures installées sur les ouvrages de soutènement doivent d'être constituées d'un dispositif rigide, à claire-voie, qui présente une bonne intégration dans le paysage et le bâti environnements. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 m.***

### **ARTICLE.13. 1AUXoap2**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

[...]

Toute opération doit comporter un minimum d'espaces **verts éco-aménagés**. ~~Les surfaces éco-aménagées peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture)~~, lesquels doivent couvrir une bande de 5 m entre l'emprise publique des voies et les constructions et installations de l'opération.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement **de surface non couvertes** doivent être réalisées en matériaux perméables sauf contraintes techniques notamment en ce qui concerne les aires de roulement et de stationnement des poids-lourds.

Les aires de dépôts doivent être masquées depuis le domaine public.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

***L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.***

[...]

## ► Zone 2AU

### **ARTICLE.6.2AUhv** IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

[...]

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au Règlement Graphique (pièce n°3-2-a), dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **murs ouvrages** de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m. par rapport au terrain naturel ou existant.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### **ARTICLE.7.2AUhv** IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[...]

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 m de la limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **murs ouvrages** de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

## ► Zone A

### **Article.2.A** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

**Dans la zone A** et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, **ou** pastorale **ou forestière**, ré à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- les annexes ne sont autorisées que si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles dans le prolongement de l'acte de production.
- l'adaptation et la réfection de la construction existante,
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, **ainsi que deux annexes (y compris celles existantes) par construction à usage d'habitation**, sous réserves :
  - **que la construction à usage d'habitation préexistante présente une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,**
  - ~~qu'elle n'excède pas 20% du volume de la construction existante sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,~~
  - **que l'extension n'excède pas 30% de la SDP de la construction existante sans pouvoir excéder 60 m<sup>2</sup> de SDP, ne conduise pas à la création de logement supplémentaire et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,**

- *que l'annexe ne soit pas une piscine,*
  - *que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>, que leur hauteur ne dépasse pas 4 m et qu'elles soient implantées à moins de 10 m de la construction principale. Une distance plus importante pourra être acceptée uniquement dans le cas d'implantation de garages dans les terrains en pente forte, si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte,*
  - *de ne pas compromettre ~~qu'elle ne compromette pas~~ l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,*
  - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les constructions à usage de ~~local de surveillance nécessaires et liées~~ **logement de fonction nécessaire et lié** au fonctionnement des exploitations professionnelles, **dans la limite d'un logement de fonction par exploitation agricole professionnelle**, sous les conditions cumulatives suivantes :
- que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
  - que ~~chaque local n'excède pas 40 m<sup>2</sup> le logement n'excède pas 80 m<sup>2</sup>~~ de SDP, soit intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (ce ~~local de surveillance logement~~ ne pouvant être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants),
  - ~~que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de local de surveillance par exploitation (en cas de plusieurs locaux, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) ou que les locaux soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes,~~
  - ~~que le nombre de ces locaux de surveillance soit en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, et que la surface cumulée des locaux de surveillance ne dépasse pas 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation.~~
- [...]

#### ARTICLE.4.A

#### DESSERTER PAR LES RÉSEAUX

[...]

*Les solutions techniques de gestion des eaux pluviales (conception, dimensionnement et implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales) devront figurer dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'absence ou d'insuffisance d'éléments sur la gestion des eaux pluviales, le dossier pourra faire l'objet d'une demande de pièces complémentaires.*

[...]

#### ARTICLE.6.A

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

[...]

##### 6.2 - Règles générales

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2-a), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2-a), dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- extension ou réhabilitation des constructions existantes.

- **constructions** annexes (*à l'exception des piscines*) ~~accolées ou non au corps principal de la construction~~, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excède ~~af~~ pas 6 m,
- **murs ouvrages** de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE.7.A

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[...]

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 5 m de la limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ~~constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, et que la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,~~
- **constructions** annexes (*à l'exception des piscines*) ~~non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances~~ dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 9 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m,
- **murs ouvrages** de soutènement des terres **compris dans une bande de 0 à 2 m sur une profondeur maximum de 2 m** par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

~~Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 m minimum.~~

## Article. 10.A

### HAUTEUR MAXIMALE

[...]

**La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à l'aplomb. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et du terrain fini après travaux (le niveau du terrain le plus bas est retenu).**

**Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les parties entièrement enterrées de la construction, les rampes d'accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés, les accès aux sous-sols des constructions, ainsi que les ouvrages ou installations techniques de faibles hauteurs situées en toiture (cheminées, antennes, ventilations...).**

~~La hauteur des constructions est réglementée en altimétrie, mesurée à partir du terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage ou à l'acrotère. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.~~

[...]

## Article. 11.A

ASPECT EXTÉRIEUR

[...]

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m **par rapport au terrain naturel**, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains, **les garages, les caves et autres pièces enterrées** et les implantations en bordure du domaine public.

**Dans le cas d'affouillements nécessaires à des constructions autorisées, leur profondeur ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel. Cette disposition est également applicable aux constructions enterrées.**

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un **mur ouvrage** de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. **Dans le cas de murs de soutènement en paliers, la distance horizontale entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1,5 m. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m. et être obligatoirement constituée d'un dispositif à claire-voie conforme à l'article 11.4 ci-après.**

**Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre maçonnerie ou en bois debout. Le recours à l'enrochement cyclopéen n'est pas privilégié et ne peut être autorisé qu'en cas de contraintes techniques avérées. Son emploi doit être justifié du point de vue paysager, de l'implantation de la construction, des caractéristiques du terrain ou des aménagements afférents, de la sécurité et son exécution doit être réalisées dans les règles de l'art, et en pierre locale.**

[...]

### 11.4 – Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

**Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,**

**Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune.**

**Si elles existent, elles doivent être de type agricole (piquets bois, ganivelle) et d'une hauteur maximale de 1,20 m.**

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

**Pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité existantes, les règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone UH.**

**Pour les autres constructions, elles doivent être de type agricole.**

**Les clôtures installées sur les ouvrages de soutènement doivent d'être constituées d'un dispositif rigide, à claire-voie, qui présente une bonne intégration dans le paysage et le bâti environnements. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 m.**

[...]

## ARTICLE.13.A

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

[...]

Les places de stationnement **non couvertes** doivent être réalisées en matériaux perméables.

**Dans la zone A :**

- les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

~~***l'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.***~~

[...]

## ► Zone N

### Article.2.N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

**Dans la zone N** et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- les annexes ne sont autorisées que si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles, pastorales ou forestières dans le prolongement de l'acte de production.
- l'adaptation et la réfection de la construction existante.
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, ***ainsi que deux annexes (y compris celles existantes) par construction à usage d'habitation***, sous réserves :
  - ***que la construction à usage d'habitation préexistante présente une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,***
  - ~~***qu'elle n'excède pas 20% du volume de la construction existante sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,***~~
  - ***que l'extension n'excède pas 30% de la SDP de la construction existante sans pouvoir excéder 60 m<sup>2</sup> de SDP, ne conduise pas à la création de logement supplémentaire et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,***
  - ***que l'annexe ne soit pas une piscine,***
  - ***que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>, que leur hauteur ne dépasse pas 4 m et qu'elles soient implantées à moins de 10 m de la construction principale. Une distance plus importante pourra être acceptée uniquement dans le cas d'implantation de garages dans les terrains en pente forte, si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte,***
  - ***de ne pas compromettre qu'elle ne compromette pas*** l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

[...]

**Dans les ESPACES NATURELS D'INTERÊT ECOLOGIQUE et/ou dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES**, et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

[...]

- l'extension de la construction existante à vocation d'habitation dans la limite de 15% de la SDP et à concurrence de 30m<sup>2</sup> maximum, ***sous réserve que la construction à usage d'habitation***

*préexistante présente une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et qu'elle ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,*

[...]

#### ARTICLE.4.N

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

[...]

*Les solutions techniques de gestion des eaux pluviales (conception, dimensionnement et implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales) devront figurer dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'absence ou d'insuffisance d'éléments sur la gestion des eaux pluviales, le dossier pourra faire l'objet d'une demande de pièces complémentaires.*

[...]

#### ARTICLE.6.N

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

[...]

##### 6.2 - Règles générales

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2-a), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

- L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2-a), dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- extension ou réhabilitation des constructions existantes.
- **constructions** annexes (*à l'exception des piscines*) ~~accolées ou non au corps principal de la construction~~, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excède ~~nt~~ pas 6 m,
- **murs ouvrages** de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### ARTICLE.7.N

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[...]

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 5 m de la limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ~~constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, et que la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,~~
- **constructions** annexes (*à l'exception des piscines*) ~~non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances~~ dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des

façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 9 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m,

- **murs ouvrages** de soutènement des terres **compris dans une bande de 0 à 2 m sur une profondeur maximum de 2 m**. par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

~~Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 m minimum.~~

## Article. 10.N

HAUTEUR MAXIMALE

[...]

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à l'aplomb. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et du terrain fini après travaux (le niveau du terrain le plus bas est retenu).*

*Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les parties entièrement enterrées de la construction, les rampes d'accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés, les accès aux sous-sols des constructions, ainsi que les ouvrages ou installations techniques de faibles hauteurs situées en toiture (cheminées, antennes, ventilations...).*

~~La hauteur des constructions est réglementée en altimétrie, mesurée à partir du terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage ou à l'acrotère. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.~~

[...]

## Article. 11.N

ASPECT EXTÉRIEUR

[...]

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m **par rapport au terrain naturel**, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains, **les garages, les caves et autres pièces enterrées** et les implantations en bordure du domaine public.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un **mur ouvrage** de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. **Dans le cas de murs de soutènement en paliers, la distance horizontale entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1,5 m. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m. et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.**

**Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre maçonnerie ou en bois debout. Le recours à l'enrochement cyclopéen n'est pas privilégié et ne peut être autorisé qu'en cas de contraintes techniques avérées. Son emploi doit être justifié du point de vue paysager, de l'implantation de la construction, des caractéristiques du terrain ou des aménagements afférents, de la sécurité et son exécution doit être réalisées dans les règles de l'art, et en pierre locale.**

[...]

### 11.4 – Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

~~Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,~~

~~Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune.~~

~~Si elles existent, elles doivent être de type agricole (piquets bois, ganivelle) et d'une hauteur maximale de 1,20 m.~~

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

~~Pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité existantes, les règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone UH.~~

~~Pour les autres constructions, elles doivent être de type agricole.~~

~~Les clôtures installées sur les ouvrages de soutènement doivent d'être constituées d'un dispositif rigide, à claire-voie, qui présente une bonne intégration dans le paysage et le bâti environnements. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 m.~~

[...]

## ARTICLE.13.N

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

[...]

Les places de stationnement **non couvertes** doivent être réalisées en matériaux perméables.

**Dans la zone N, le secteur Ntc et le STECAL n°1 :**

- les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

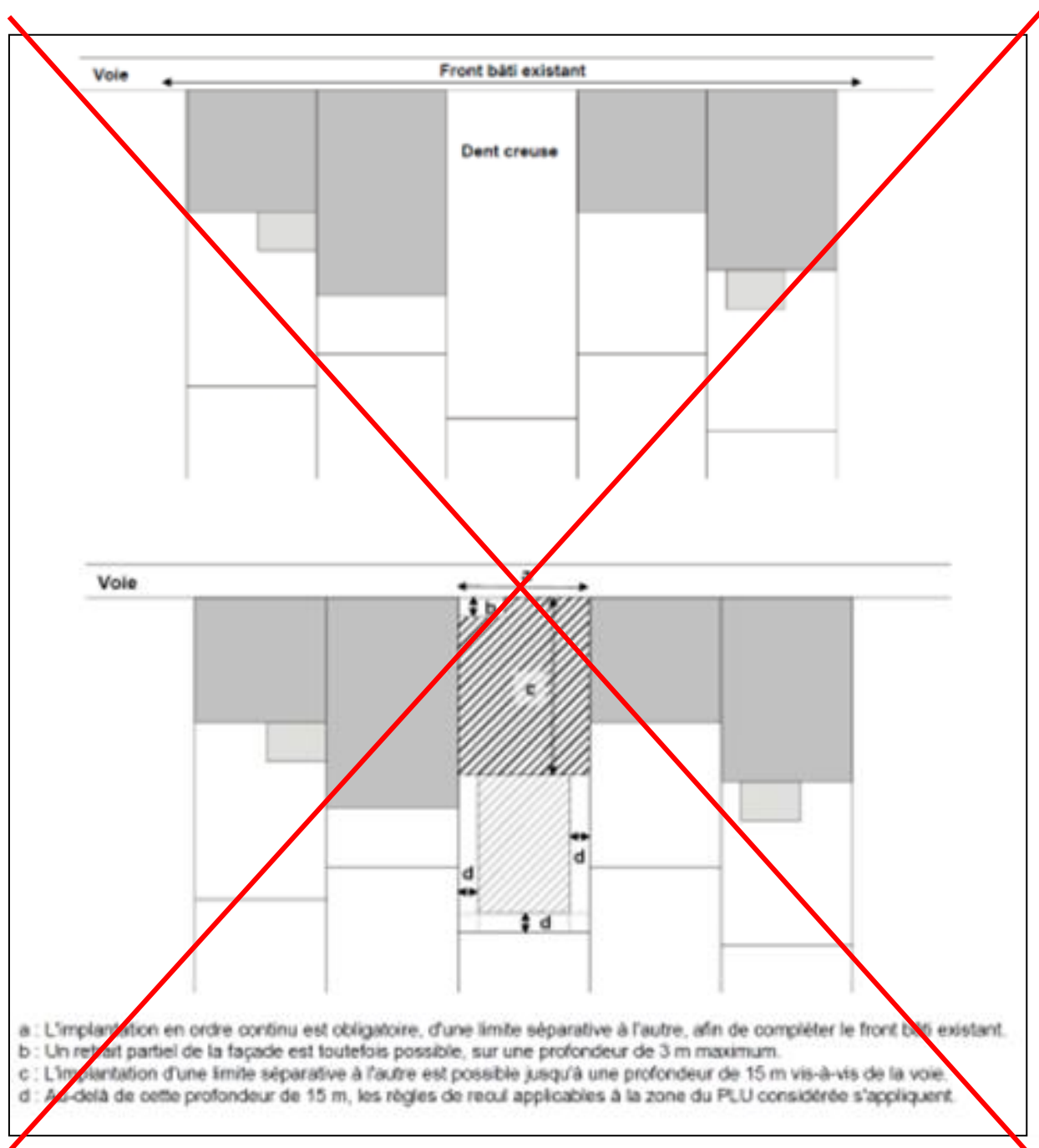
~~— l'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.~~

[...]

► ANNEXES - Schémas explicatifs

**ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction en dents creuses :

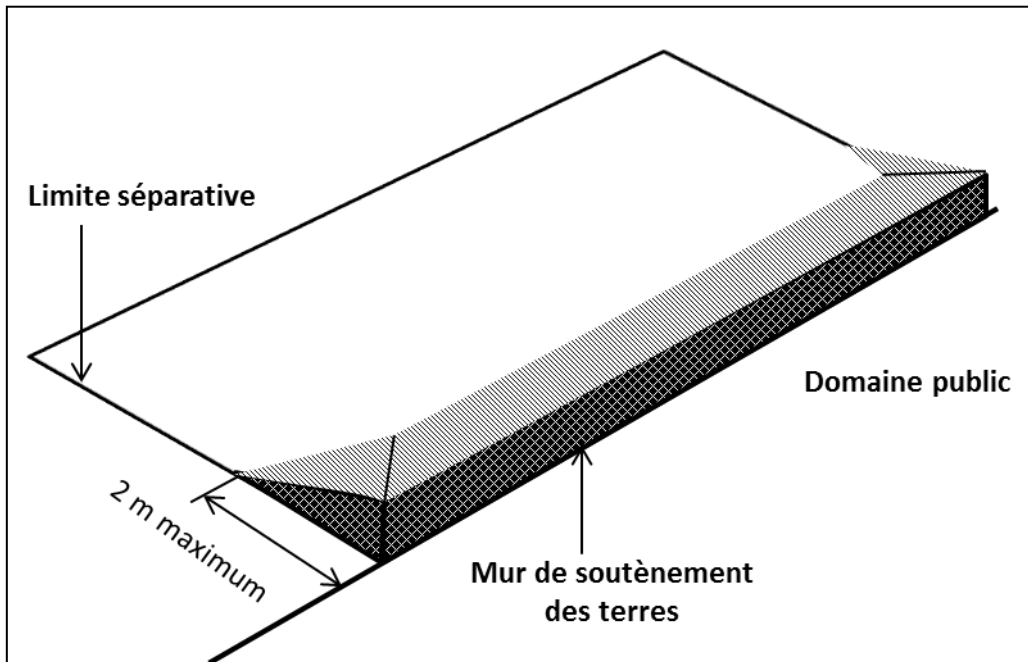




**ARTICLE 6 et 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC ET AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

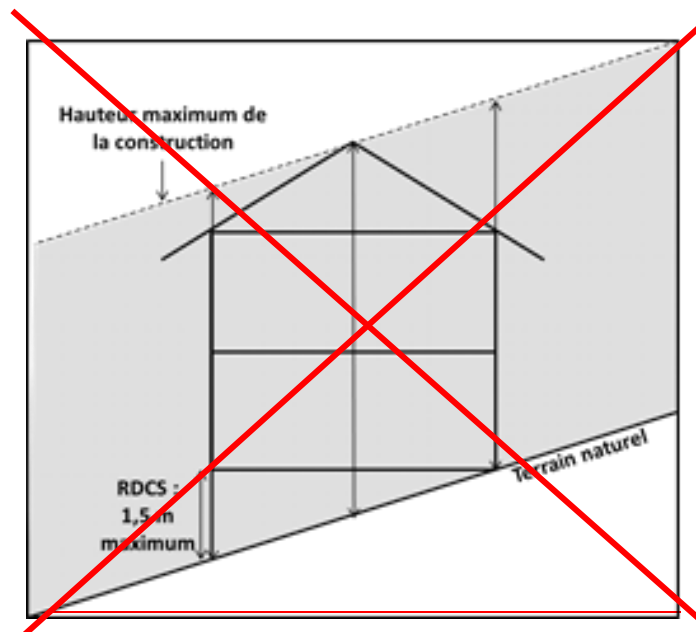
Murs de soutènement des terres :



**ARTICLE 10 – HAUTEUR**

---

*La règle par rapport au terrain naturel :*



## ► ANNEXES - Lexique

*Les définitions et schémas ont une valeur explicative et illustrative*

### **Accès**

---

*L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché suffisant pour accéder au terrain support de la construction.*

### **Affouillement**

---

*Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol. Tout affouillement qui n'entre pas dans le cadre d'un permis de construire doit être soumis à déclaration préalable si, cumulativement, la profondeur de l'affouillement excède 2 mètres et l'affouillement porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.*

### **Annexe**

---

*Construction secondaire, non habitable, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, stationnement couvert, abris de jardin, bûcher, local technique, barbecue, petite serre d'agrément, piscine...). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est non accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe accolée est considérée comme une extension de la construction principale. L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale. Nota : une piscine est une construction annexe.*

### **Bahut (mur bahut)**

---

*Muret sur lequel repose une grille, des barreaux ou des travées de clôture.*

### **Bâtiment**

---

*Un bâtiment est une construction couverte et close.*

### **Changement de destination**

---

*Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain. Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations codifiées aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme, qu'il soit accompagné ou non de travaux.*

*A noter : en zones A et N, le changement de destination des constructions est autorisé uniquement pour les bâtiments identifiés au règlement graphique.*

### **Clôture à claire-voie**

---

**Clôture ajourée. Le PLU exige une part minimum de surface ajourée pour le dispositif à claire-voie. NB :  
L'installation de clôtures est soumise à déclaration préalable.**

### **Construction**

---

**Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.**

### **Construction existante**

---

**Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.**

### **Déblais**

---

**Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.**

### **Destination**

---

**La destination des bâtiments en urbanisme correspond à ce pourquoi une construction est édifiée. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

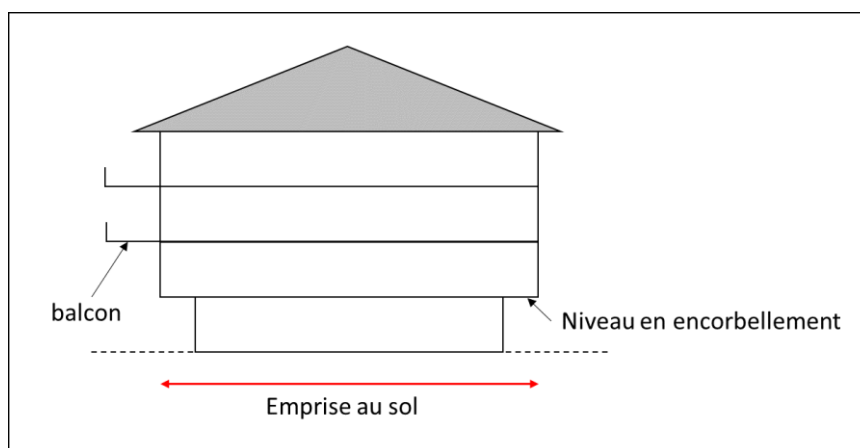
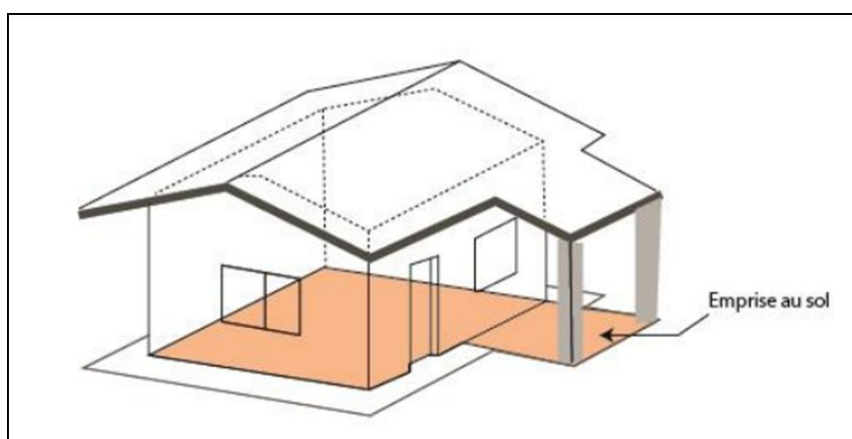
## **Emprise au sol**

---

**L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.**

**Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol les constructions suivantes :**

- **les piscines, non couvertes,**
- **les constructions annexes non accolées,**
- **les murs de remblai et les murs de soutènement**
- **les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.**



**Pour le calcul de l'emprise au sol dans le cas d'une piscine, la surface à prendre en compte est celle du bassin.**

## **Enrochement cyclopéen**

---

**L'enrochement cyclopéen est constitué de grosses pierres (blocs de plus d'un mètre cube), non équarries et entassées.**



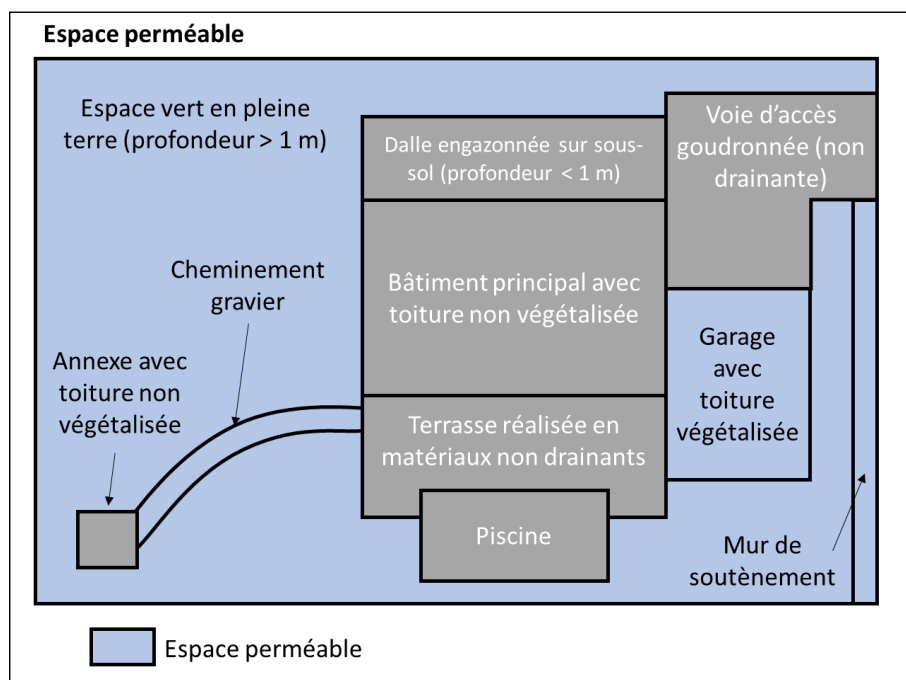
**Enrochement cyclopéen**

### Espace perméable

Les espaces perméables sont les espaces drainants permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sont comptabilisés dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre d'une superficie minimum de 10 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, répartis :
  - au sol, sur une profondeur minimum d'1 m et non couverte. Ces surfaces peuvent être revêtues, dès lors que le revêtement employé ne nuit pas à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (couvert végétal, gravier, dalles à joints perméables, bi-couches perméables, ...),
  - en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées et constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 30 cm ou de substrat sur une profondeur minimum de 10 cm.
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie, réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

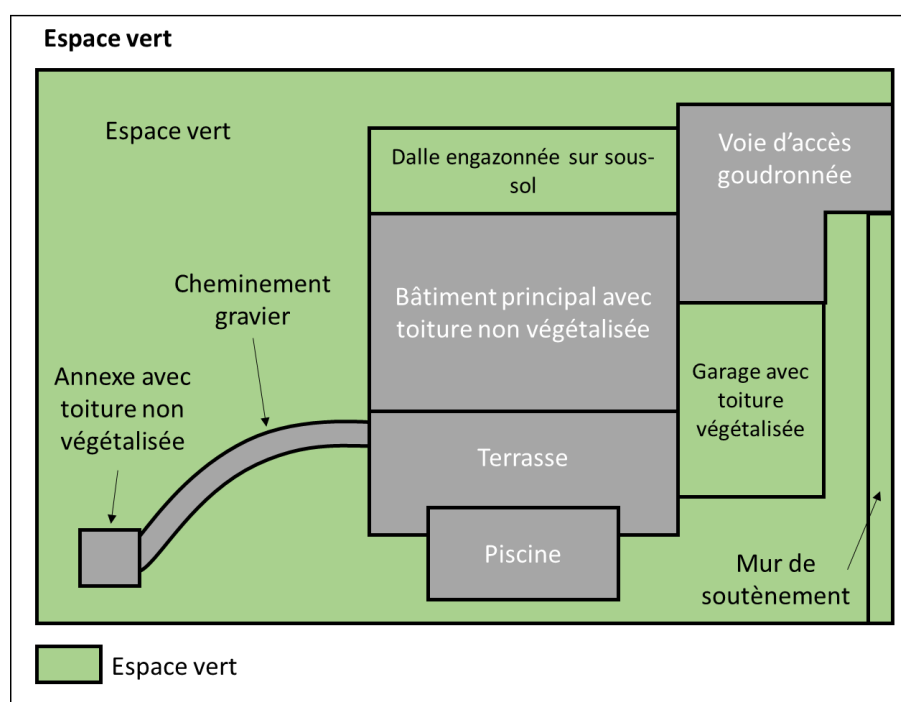


## Espace vert

Les espaces verts participent à l'agrément des espaces urbanisés, la biodiversité et la réduction des « îlots de chaleur ». Ils doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Est considéré comme étant un "espace vert", les espaces "éco-aménagés" situés au sol, en façade ou en toiture :

- les surfaces végétalisées au sol en pleine terre, comme par exemple les espaces de jardins (sol naturel) ...
- les espaces collectifs plantés, les aires de jeux plantées, ...
- les surfaces de toitures et de façades végétalisées (y compris les murs de clôtures et de soutènement verts), mais aussi les cultures surélevées...



## Exhaussement

**Remblai de terre ou modification du nivellement existant du sol.**

Tout exhaussement qui n'entre pas dans le cadre d'un permis de construire doit être soumis à déclaration préalable si, cumulativement, la hauteur de l'exhaussement excède 2 mètres et l'exhaussement porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

## Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## **Façade**

---

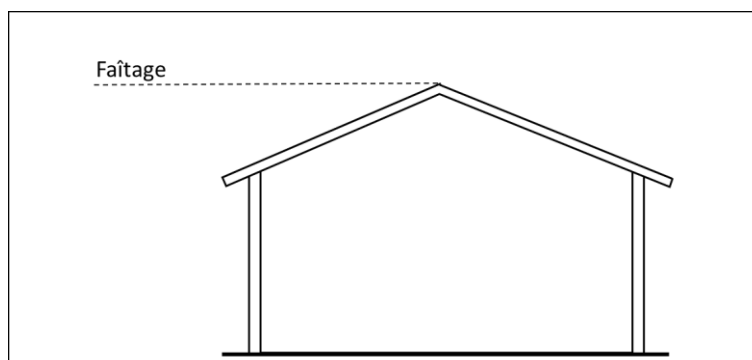
**Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.**

## **Fâitage / acrotère**

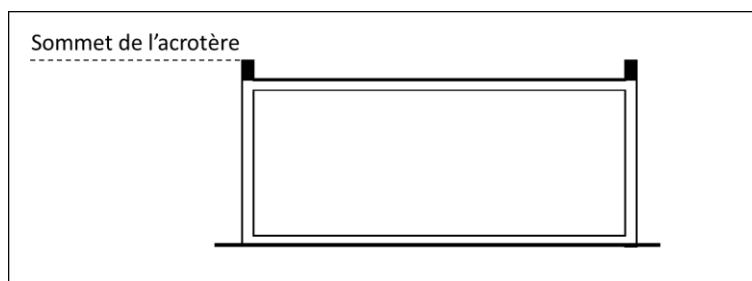
---

**Les points haut de référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur d'une construction sont le fâitage ou le sommet de l'acrotère.**

**Le fâitage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure de toiture.**



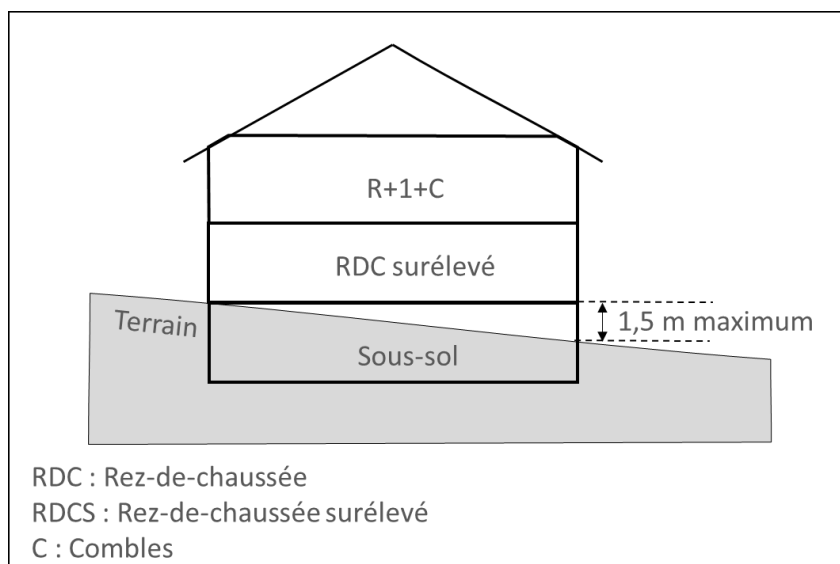
**L'acrotère est le prolongement du mur de façade jusqu'à la toiture plate ou la toiture-terrasse**



## Gabarit

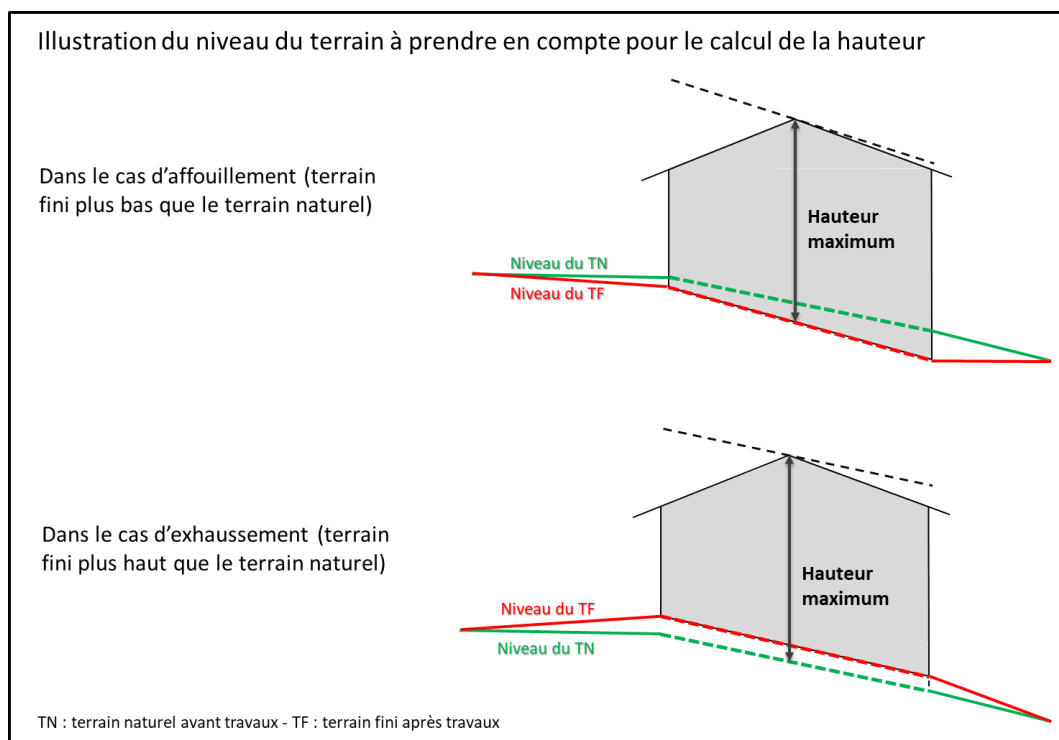
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

A l'article 10 du règlement, le gabarit peut être exprimé en nombre de niveaux. Pour être considéré comme un rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie sous ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au niveau du terrain pris en compte.



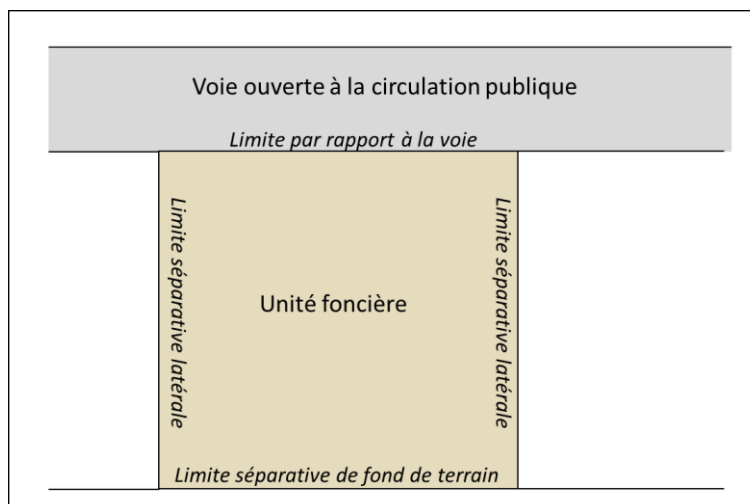
## Hauteur

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre le point le plus haut de la construction (faîtage ou acrotère) et le point du terrain tel que défini par le règlement.



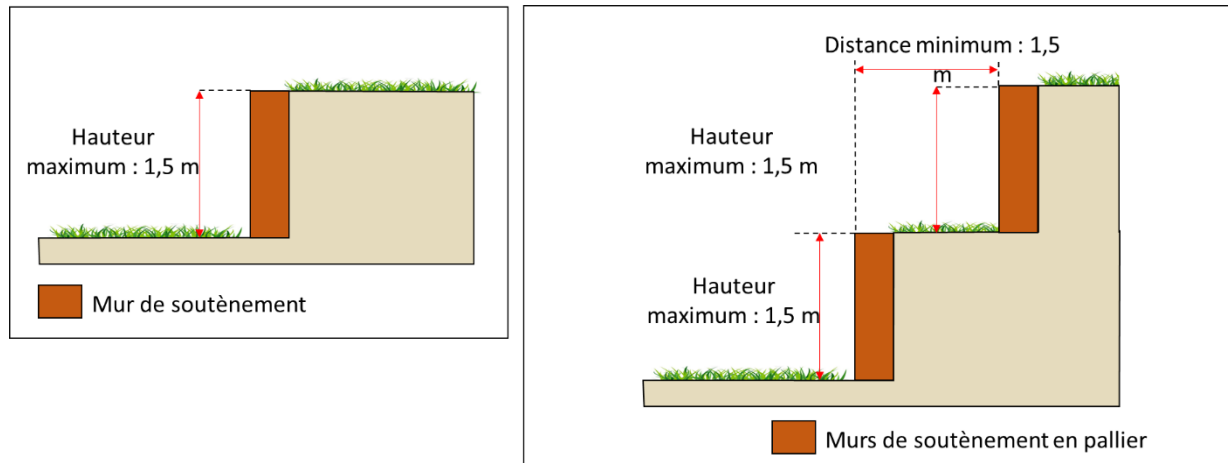
### Limite séparative (latérale ou fond de parcelle)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



### Ouvrage de soutènement

Un ouvrage de soutènement est un des dispositifs permettant de gérer les différences de niveau du terrain, en retenant la terre du niveau du terrain le plus élevé.



Dans le cas d'ouvrages de soutènement en paliers, la distance horizontale entre chaque ouvrage ne doit pas être inférieure à 1,5 m.

### Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

### **Pignon**

---

**Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.**

### **Réhabilitation**

---

**Travaux de sauvegarde de la construction, d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation...**

### **Saillie**

---

**Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de la façade d'une construction ou le gabarit enveloppe de la construction.**

### **Stationnement enterré**

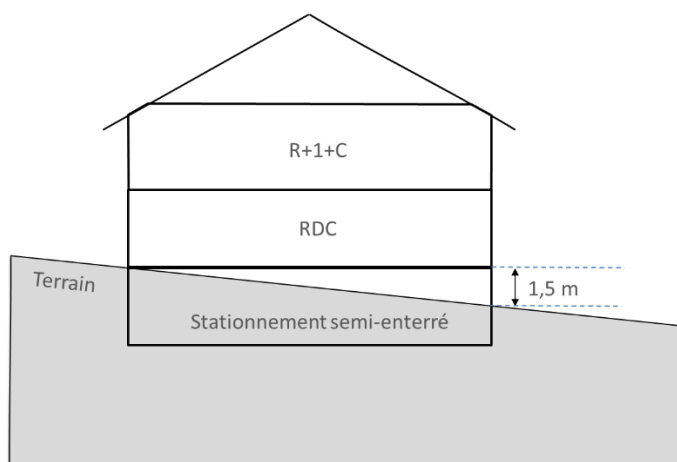
---

**Aire de stationnement située sous le niveau du terrain naturel et du terrain aménagé après travaux.**

### **Stationnement semi-enterré**

---

**Aire de stationnement située en partie sous le niveau du terrain naturel et du terrain aménagé après travaux, et dont le niveau de la dalle supérieure ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel et au terrain aménagé après travaux.**



### **Surface de Plancher**

---

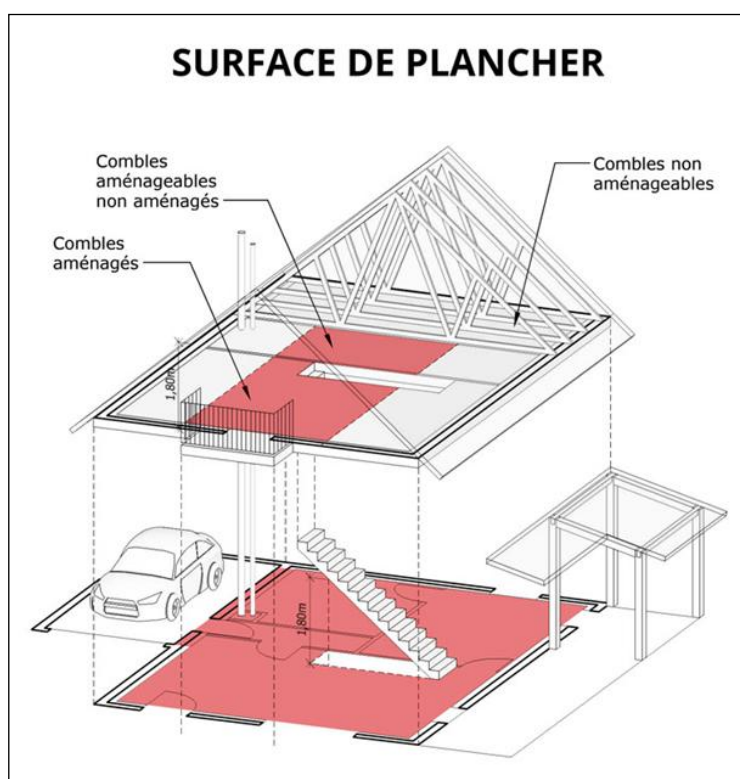
**La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.**

**Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre, ...). L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite.**

**La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :**

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.

- Vides et trémies (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs).
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges).
- Surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets.
- Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune : Parties de bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation, garde-corps...) et des terrains (jardins, parcs...) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.
- Surface égale à 10 % des surfaces de plancher destinée à l'habitation, après déductions des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



### **Terrain ou unité foncière**

**Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision et constituant l'assiette du projet.**

### **Terrain naturel**

**Doit être considéré comme naturel, le profil de terrain tel que relevé au jour de la demande d'autorisation d'utiliser et d'occuper le sol, avant travaux de remaniement liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été, avant cette date, modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement, hors cas de fraude.**

### **Terrain fini ou aménagé**

---

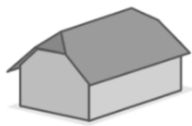
**Doit être considéré comme fini ou aménagé, le profil de terrain après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation d'un projet d'urbanisme.**

### **Toitures (formes)**

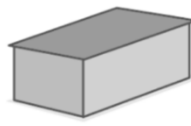
---



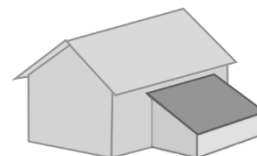
Toiture à deux pans



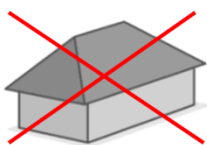
Toiture à croupe ou à pans coupés



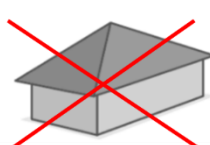
Toiture plate ou à faible pente



Toiture à un pan intégralement adossée à la façade de la construction, couvrant un volume de gabarit inférieur à cette dernière



Toiture à quatre pans



Toiture pyramidale

### **Toiture végétalisée**

---

**Le principe de la toiture végétalisée consiste à recouvrir une toiture (généralement plate ou à faible pente) d'un substrat végétalisé.**

## 2- Modifications à apporter à l'OAP transversale (pièce n°5 du PLU)

### ► Fiche action n°3 :

#### Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

##### Généralités :

*L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes des dites constructions.*

*De même, la qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants. La simplicité de réalisation des plantations est notamment attendue.*

*Les terrassements doivent être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.*

*Les talus doivent se rapprocher de formes naturelles et, dans la mesure du possible, maintenus en simples prés.*

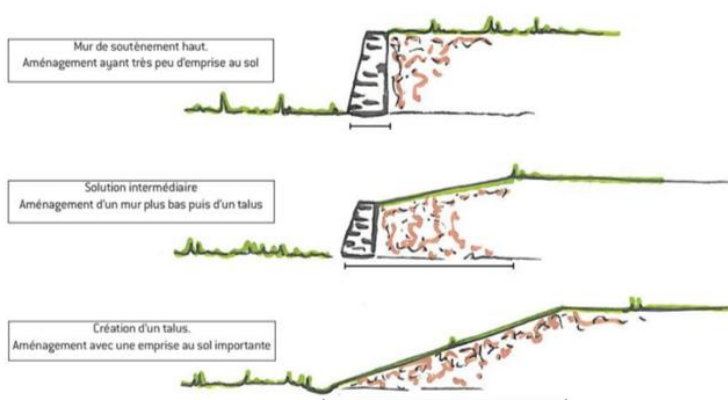
*Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'une attention particulière, tant du point de vue de son impact paysager (aspect des matériaux, végétalisation...) que de la stabilité.*



*Mur de soutènement et talus*



*Mur de soutènement en paliers*



### Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

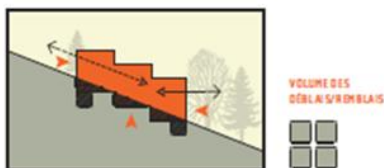
#### Adaptation à la pente du terrain :

Les constructions doivent s'adapter à la pente et s'implanter au plus près du terrain naturel ; l'intégration des constructions dans la pente doit être réalisée :

- soit par encastrement dans le terrain.
- soit en accompagnant la pente (étagement).

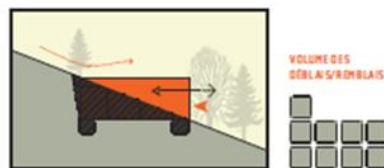
#### ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



#### S'ENCASTRER

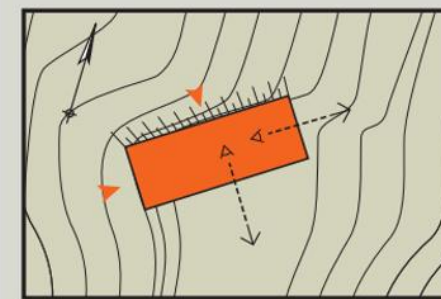
s'enterrer, remblai et déblai



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)



Cette maison trouve une implantation en plan idéale sur une ancienne aire de retournement d'engins agricoles, seul espace plat du terrain. Elle profite d'un talus au nord pour s'enterrer et s'isoler du froid, alors qu'elle s'ouvre au sud sur le panorama de la vallée.

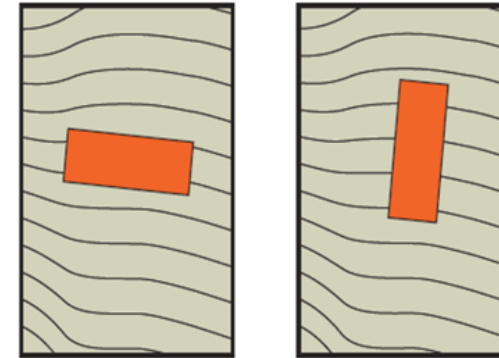


## Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

### Adaptation à la pente du terrain (suite) :

La construction dans une pente impose toujours un terrassement (exhaussement / remblais), plus ou moins important. Ainsi, il est souhaitable de privilégier un sens d'implantation du bâtiment parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau. Le choix étant sujet à la volumétrie des constructions voisines, ou aux critères privilégiés dans la construction : accès et accessibilité, orientations et "vues", isolation thermique...

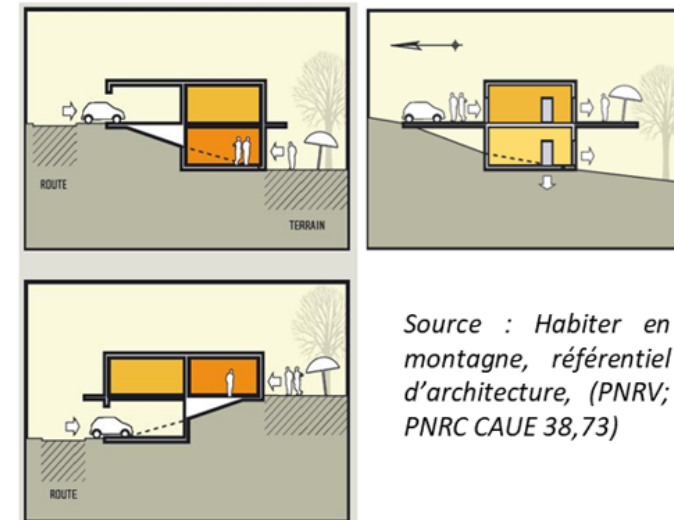
**NOTA** : dans le cas d'une construction perpendiculaire aux courbes de niveau l'influence du ruissellement et d'accumulation de neige seront moindres.



### Accès au stationnement "fermé/couvert" :

Les accès des véhicules doivent tenir compte de la topographie du terrain et privilégier un chemin le plus court possible et en pente douce.

**NOTA** : un chemin court et doux permet une meilleure gestion des contraintes hivernales (déneigement, verglas... ainsi que de consommer le moins d'espace possible sur la parcelle).



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

### Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

#### **Expression architecturale :**

*Il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions environnantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux et des teintes, en façades et en toiture, la simplicité devant être la règle.*

*L'intérêt des lieux doit être préservé : insertion dans le grand paysage, vues dominantes sur le patrimoine bâti éventuel existant, caractère des lieux...*

*Des débords de toiture, caractéristiques de l'architecture locale, sont demandés.*

*Dans le cas de toitures plates ou à faible pente, ou d'une expression architecturale résolument contemporaine, un argumentaire étayé et développé doit être produit justifiant de la bonne insertion dans le site de la construction.*

#### **Clôtures**

*Le réseau de clôture impacte fortement le paysage et constitue l'interface entre espace public et privé ou espaces privés entre eux. Elles sont susceptibles de contribuer à l'harmonie du paysage, ou au contraire de l'altérer. Aussi, les clôtures sur rue ou voies doivent participer à la qualité de la perception de l'espace public qu'elles bordent (voies urbaines, voies routières, voies de desserte, chemins...).*

*Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.*

*Leur réalisation, si elle est nécessaire, doit être conçue dans le cadre du projet global de l'opération d'aménagement et de construction.*

*Les clôtures doivent présenter un aspect fini et l'utilisation de matériaux provisoires ou précaires est interdit (plaques de béton ajourées ou non, parpaings non enduits et peints, palplanches, toiles ou films plastiques...). Sont également interdits les matériaux recouverts de peintures brillantes et réfléchissantes, ainsi que de doublage ou de recouvrement de type toile ou autre.*



### Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

*Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.*

*L'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doit être privilégiée pour la constitution de haies paysagères : ceci pour contribuer à la biodiversité et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs et éviter l'effet de « mur végétal ».*



*Au sein ou en limite des espaces agricoles ou naturels, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois avec ou sans fil métal) et la perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doit être prise en compte (ex : laisser des espaces entre le sol et la clôture, ...).*



*Clôtures herbagères en milieu agricole et résidentiel*



*Haies plessées, perméables à la faune de taille petite et moyenne*

### Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

#### **Pour les espaces verts exigés dans le règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU, article 13) :**

Est considéré comme étant un "espace vert", les espaces "éco-aménagés" situés au sol, en façade ou en toiture :

- les surfaces végétalisées au sol en pleine terre, comme par exemple les espaces de jardins (sol naturel)...
- **les espaces de stationnement végétalisés (y compris de type "dalles alvéolées engazonnées", terre et pierres mélangées...) et/ou perméables, comme** les espaces collectifs plantés, les aires de jeux plantées, **les aires minérales perméables, les dispositifs de rétention des eaux pluviales...**
- les surfaces de toitures et de façades végétalisées (y compris les murs de clôtures et de soutènement verts), mais aussi les cultures surélevées...

L'intérêt de ces espaces verts éco-aménagés est de :

- participer à la pénétration de la nature en ville,
- renforcer la biodiversité et les écosystèmes existants,
- lutter contre le réchauffement climatique,
- contribuer à la qualité des paysages urbains.

#### **Pour la prise en compte de la nature en milieu urbain dans les zones U et AU du PLU (suite) :**

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales et, en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant.

Sur ces aménagements, en cas de plantation, des espèces végétales adaptées aux milieux hydro-morphes doivent être privilégiées.

La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doit être prise en compte dans les aménagements envisagés (ex: laisser des espaces entre le sol et la clôture, prévoir un passage à faune sous les nouvelles infrastructures si cela s'impose...).

L'emploi de matériaux perméables pour l'aménagement des places de stationnement extérieures doit être privilégié.

