

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE SAINT-SIXT

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme,

Le Maire
Jean-Claude HARMAND

Pièce n°1

Territoires
—demain

Table des matières

I - LE CONTEXTE GENERAL	p.3
1.1 – Localisation et positionnement de la commune	p.3
1.2 – Le contexte territorial	p.4
1.2 – Le PLU de Saint-Sixt	p.4
 II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	 p.5
2.1 – La nécessité de revoir le classement de la zone urbanisée au lieu-dit Praz-Boccon	p.5
2.2 – La nécessité de modifier le dispositif réglementaire pour le secteur de Montisel	p.5
2.3 – L'inscription d'un emplacement réservé	p.7
2.5 – La modification du règlement écrit	p.7
2.6 – La modification des OAP	p.12
2.7 – Les informations environnementales	p.13
2.8 – La procédure de modification	p.26
 III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	 p.28
3.1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU	p.28
3.2 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLU	p.48
3.3 – Les adaptations à apporter aux OAP du PLU	p.50

LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

La commune de Saint-Sixt bénéficie d'une situation géographique particulière, à proximité des pôles de vie et d'emploi de la Vallée de l'Arve et des bassins Genevois et Annécien, mais surtout au cœur d'un espace rural et montagnard de grande qualité paysagère et environnementale, aujourd'hui encore préservé.

Cependant, la localisation de la commune à proximité de ces pôles de développement, son histoire, ainsi que le contexte géo-économique local, ont influé et influent toujours son développement.

Elle bénéficie encore d'un cadre de vie de qualité, fondé à l'origine sur la ruralité, des espaces agricoles et naturels très présents, qui ont contribué et maintiennent son attractivité. Elle dispose par ailleurs d'un patrimoine bâti de qualité.

Le site de la commune, et sa situation, sont propices à l'occupation humaine (surtout résidentielle aujourd'hui) :

- L'urbanisation s'est développée à la fois autour du chef-lieu, dans les principaux hameaux de Praz-Boccon, Champs de Chant, Vers la Chapelle, ainsi qu'au niveau de l'ancienne station de ski d'Orange, dans le hameau de Montisel.
- L'activité agricole a su se maintenir malgré la pression de l'urbanisation, et participe encore à l'identité du cadre communal.

Aujourd'hui, Saint-Sixt compte 1045 habitants (population légale 2021), avec un profil résidentiel marqué, dominé par l'habitat individuel, et qui commence à estomper ses caractéristiques agricoles originelles, avec :

- une dépendance vis-à-vis de l'extérieur qui demeure forte en termes d'emplois et de services,
- des lieux d'habitat, historiques et plus récents, dispersés sur son territoire, qui ont des incidences notables sur son fonctionnement, la vie et l'animation de la commune, et plus globalement sur son "identité".

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,4	14,1	1,8	2,0	3,6	2,1	0,2
due au solde naturel en %	-0,1	0,8	0,7	1,0	0,8	0,8	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,5	13,3	1,1	0,9	2,8	1,3	-0,3
Taux de natalité (‰)	10,0	15,9	11,7	14,7	12,2	11,3	8,5
Taux de mortalité (‰)	10,9	7,9	5,1	4,2	4,2	3,4	3,7

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

La commune appartient à la Communauté de Communes du Pays Rochois (CCPR), qui regroupe 9 communes, et environ 29 100 habitants en 2021.

Sur le territoire du Pays Rochois s'applique le schéma de cohérence territoriale du même nom, approuvé le 11 février 2014. Il classe la commune de Saint-Sixt en tant que pôle de proximité, et avait projeté un besoin d'environ 80 nouveaux logements sur la durée du SCOT pour la commune.

La CCPR a récemment révisé son programme local de l'habitat, qui oriente la politique du logement sur le territoire. A ce titre, sur la période 2022-2028, un besoin d'environ 22 nouveaux logements est inscrit pour la commune, avec un minimum de 4 logements sociaux.

3. LE PLU DE SAINT-SIXT

La commune de Saint-Sixt a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date 17 juillet 2017. Une rectification du document a été réalisée en date du 20 février 2020 pour exécuter le jugement du tribunal administratif en date du 12 décembre 2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir d'une orientation générale : "Un cadre rural et villageois à valoriser comme lieu de vie de proximité au sein du Pays Rochois", et déclinée selon deux grands axes majeurs :

1. Œuvrer pour le confortement de la vie et du lien social au village.
 - 1.1 : Conforter la vie et l'animation du village en vue de garantir sa pérennité.
 - 1.2 : Soutenir le développement d'une économie de proximité, au profit de l'animation du village.
 - 1.3 : Mieux maîtriser le développement futur de l'urbanisation.
2. Préserver et valoriser notre cadre de vie dans toutes ses composantes, facteur de qualité de vie et d'attractivité pour la commune.
 - 2.1 : Préserver et valoriser le cadre environnemental de la commune.
 - 2.2 : Maîtriser l'évolution du paysage, afin de sauvegarder le caractère rural de la commune.

L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

1. LA NECESSITE DE REVOIR LE CLASSEMENT DE LA ZONE URBANISEE AU LIEU-DIT PRAZ-BOCCON

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le secteur urbanisé de Praz-Boccon avait fait l'objet d'un classement spécifique en secteur UH2. Dans ce secteur, des dispositions ont été introduites pour permettre la gestion des constructions existantes, sans toutefois autoriser la création de capacité d'accueil, et ce dans l'attente d'une desserte suffisante par les réseaux d'adduction d'eau potable, dont la programmation était prévue à court terme.



Localisation du secteur concerné au règlement graphique et sur vue aérienne.

Aujourd'hui, les travaux cités ci-avant ont été réalisés. Le secteur est désormais interconnecté avec le réseau de La Roche-sur-Foron, au niveau du Chemin de Chez Janin. Ces travaux permettent de sécuriser actuellement l'approvisionnement en eau potable de ce secteur. Pour le futur, le nouveau schéma directeur propose des solutions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins à horizon 40 000 habitants atteints par le territoire de la CCPR (notamment le renforcement du forage de Passeirier, et des aménagements sur le site de captage). Ces solutions nécessitent la poursuite d'études.

Il est donc proposé de reclasser le secteur en zone UH, permettant la réalisation de nouvelles constructions. Le secteur étant déjà presque complètement urbanisé, la capacité d'accueil résiduelle sera faible (une à deux constructions d'habitat individuel supplémentaires), ne remettant pas en cause les capacités en matière d'eau potable.

Le règlement écrit et le règlement graphique sont donc modifiés en conséquence.

2. LA NECESSITE DE MODIFIER LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE POUR LE SECTEUR DE MONTISEL

La Communauté de Communes du Pays Rochois a élaboré un nouveau schéma directeur d'alimentation en eau potable, destiné notamment à mettre en cohérence la croissance démographique du territoire et ses capacités en eau potable.

Sur le secteur de Montisel, le bilan en situation moyenne et en situation de pointe est d'ores et déjà déficitaire en période d'étiage sévère des ressources en eau. Dans les faits, une partie du territoire de Montisel est alimentée depuis le réservoir d'Orange sur la commune de La Roche sur Foron.

Saint Sixt - Montisel						Actuel (2019)	Futur (horizon 50 000 habitants)
Ressources	Nom	Débit d'étiage (m³/j)	Date mesure étiage	Débit autorisé DUP (m³/j)	Débit considéré (m³/j)	Volume journalier (m³/j)	Volume journalier (m³/j)
	Source + Forage de Montisel	3	14/09/2021	120	50	50	41
TOTAL RESSOURCES						50 m³/j	41 m³/j
Besoins	Type	Ratio actuel		Ratio futur		Actuel	Futur
	Habitants					355	631
	Domestiques	122 l/J/hab		110 l/J/hab		43	69
	Industriel (> 2000m³/an)			107 abonné(s)		0	0
	Agriculteurs			0 abonné(s)		0	0
	Consommation non comptabilisée	Volume estimé (volume fontaines, bassin,...)				1.3	1.3
	Rendement	Volume de service				0.2	0.2
	TOTAL BESOINS JOUR MOYEN					80%	80%
	Coefficient de pointe	1.5					56 m³/j
TOTAL BESOINS JOUR DE POINTE						84 m³/j	133 m³/j
Bilan ressources-besoins JOUR MOYEN						Actuel	Futur
Excédent ou déficit (en m³/j)						-6	-48
Excédent ou déficit						Déficitaire	Déficitaire
Pourcentage de la ressource mobilisée						112%	216%
Bilan ressources-besoins JOUR DE POINTE						Actuel	Futur
Excédent ou déficit (en m³/j)						-34	-92
Excédent ou déficit						Déficitaire	Déficitaire
Pourcentage de la ressource mobilisée						168%	324%

Extrait du SDAEP.

Une convention d'achat / vente d'eau par l'ancien SIVU du CERF (actuellement le secteur de La Roche sur Foron, Eteaux et Cornier) à la commune de Saint-Sixt a été signée le 24 mai 2012. Cette convention concerne le secteur d'Orange-Montisel à Saint Sixt. Le point de livraison se situe sur la commune de La Roche sur Foron, route d'Orange. L'échange d'eau peut se faire dans les deux sens.

Il s'agit d'une convention ne s'appliquant que dans le cas où une des collectivités a besoin d'un secours temporaire dû à une coupure sur le réseau, pollution, gros travaux sur la production ou la distribution. Ce secours ne peut donc qu'être limité dans le temps.

La quantité susceptible d'être livrée par chacune des parties sera au maximum de 5 fois 1 000 m3 (5 000 m3 annuel) dans la limite de 50 m3/jour. En cas de crise, les parties conviennent de fournir le maximum de leur capacité.

Ainsi, cette ressource de secours ne peut être utilisée pour permettre l'augmentation des besoins du secteur. De plus, dans le cadre des réflexions sur la programmation visant à sécuriser l'approvisionnement en eau potable du territoire, le schéma directeur précise que le fait de pomper de l'eau à plusieurs reprises depuis la plaine de Passeirier a un fort impact environnemental, technique et économique sur le coût du service de l'eau potable qui se répercutera sur l'ensemble des abonnés du territoire. Il n'est donc pas envisagé d'augmenter la capacité en eau potable dans ce secteur. En l'état des capacités en eau potable actuelles et à venir, le secteur de Montisel ne peut plus accueillir de développement supplémentaire.

A ce titre, il est nécessaire de revoir et de clarifier le dispositif réglementaire propre à ce secteur. Des dispositions sont ainsi introduites afin de classer l'ensemble du secteur en UH1, pour lequel toute construction nouvelle est interdite, ainsi que les annexes de type piscine. Sont seulement autorisés, pour permettre l'adaptation des constructions existantes, leur extension dans la limite de 20% de la surface de plancher (SDP), sans que cette extension n'excède 40 m² de SDP (et/ou d'emprise au sol), et à raison d'une seule extension à compter de l'entrée en vigueur de la modification n°1 du PLU, jusqu'à échéance du PLU. Cette extension ne doit pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

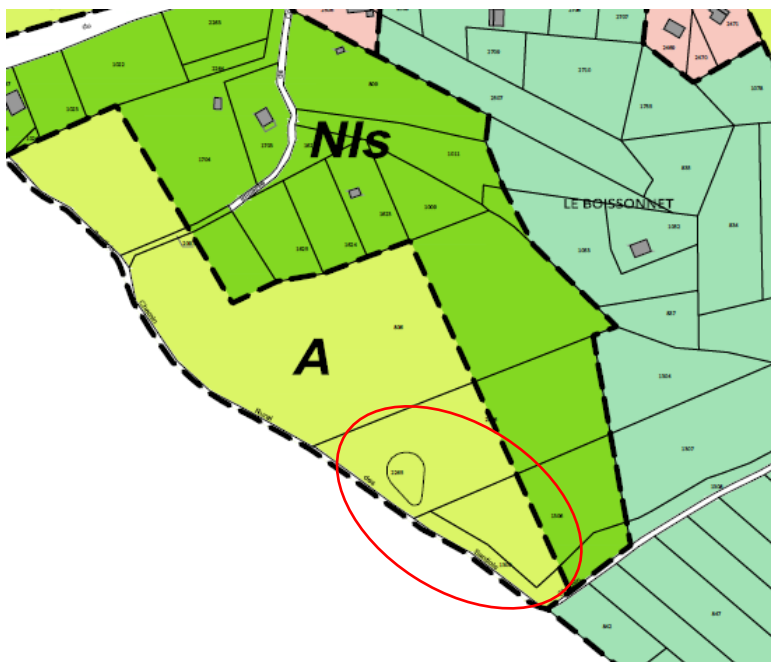
Sont également autorisés la reconstruction des constructions existantes en cas de démolition, ainsi que la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve de pas augmenter la surface de plancher initiale de plus de 20%, et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

Le secteur initialement classé en UH1c est classé en UH1, car il n'est plus cohérent d'imposer un projet d'aménagement d'ensemble à un secteur pour lequel les constructions nouvelles sont interdites.

Le règlement écrit et le règlement graphique sont donc modifiés en conséquence.

3. L'INSCRIPTION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

Un réservoir d'eau potable est situé en partie amont de la commune, au lieu-dit « Le Boissonnet ». cependant ; l'accès à ce réservoir traverse une parcelle dont la propriété est privée, et la commune souhaite pouvoir acquérir le foncier nécessaire à l'accès au secteur et au stationnement nécessaire pour les véhicules de service.



Localisation du secteur concerné au règlement graphique

Le règlement graphique est donc modifié pour inscrire un emplacement réservé au bénéfice de la Commune, pour l'aménagement et la sécurisation des abords du réservoir d'eau potable.

4. LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

➤ Les précisions du préambule

Au sein du préambule, et plus spécifiquement concernant la division du territoire communal en zones, il est précisé que l'ensemble du chapitre ne constitue pas le volet réglementaire du règlement écrit. Il en est de même pour l'ensemble des articles liminaires.

De plus, concernant la reconstruction d'un bâtiment sinistré, les dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées.

➤ **L'opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme**

L'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme énonce les principes suivants :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Concernant le troisième paragraphe, la commune désire s'opposer à ce que les projets d'ensemble s'apprécient au regard de la totalité des règles édictées par le PLU, et donc impose que chaque projet individuel, sur une assiette foncière propre, même nouvellement créée, respecte l'ensemble des règles du PLU. Cette décision permet une meilleure maîtrise des projets à venir sur la commune, au regard des motifs qui ont dicté l'écriture des règles du PLU.

➤ **Concernant la nécessité de préciser les termes utilisés dans le règlement écrit**

Après plusieurs années d'application du règlement, et afin d'améliorer et de clarifier son application, il apparaît nécessaire de préciser la définition de certains termes employés, et notamment :

- | | |
|--|------------------------------------|
| - Accès | - Espaces perméables |
| - Acrotère | - Exhaussement |
| - Affouillements | - Extension |
| - Alignement | - Faitage |
| - Annexe | - Jacobine |
| - Bâtiment | - Limites séparatives |
| - Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré | - Locaux et équipements techniques |
| - Chemin d'exploitation | - Logements sociaux pérennes |
| - Chemin rural | - Lucarne |
| - Claire-voie (clôture à) | - Mur pignon |
| - Clôture agricole | - Ouvrage de soutènement |
| - Construction | - Quinconce (implantation en) |
| - Construction existante | - Servitude de cour commune |
| - Coyau | - Terrain naturel avant travaux |
| - Croupe | - Toiture plate |
| - Dépôt de véhicules | - Toiture terrasse |
| - Éléments techniques et décoratifs | - Voies et emprises publiques |
| - Emprise au sol | - Unité foncière |

➤ **Concernant les constructions identifiées pour la diversité commerciale**

Le PLU identifie deux constructions qui ont une activité commerciale, l'une au Chef-lieu et l'autre à Montisel. Leur changement de destination vers une destination autre que commerciale de détail et de proximité, est interdite, en vertu de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, les constructions identifiées sont situées au sein de centralités, qui accueillent également des équipements et services public. Il est donc proposé de permettre un changement de destination s'il est vers des équipements d'intérêt collectif ou service public.

➤ **Concernant les annexes**

Le PLU actuellement en vigueur autorise la mise en œuvre, en zone urbaine, de deux annexes par construction, la piscine n'étant pas comptabilisée dans le nombre d'annexes autorisées. Cette règle est précisée :

- sont autorisées deux constructions ou installations annexes par construction principale ; la notion d'installation annexe est introduite dans l'ensemble du règlement.
- et la notion de date à partir de laquelle est comptabilisé le nombre d'annexe est supprimée : chaque construction principale aura deux annexes au maximum.

Par ailleurs, au regard des problématiques de consommation en eau potable sur le territoire, la réalisation des piscines est conditionnée à la disponibilité de la ressource.

Enfin, la définition de l'annexe étant précisée pour introduire que l'annexe considérée est non accolée, toutes les règles relatives aux annexes accolées sont supprimées.

➤ **Concernant les accès**

La règle concernant les accès est précisée sur le point suivant : la notion de portail d'accès, trop restrictive, est remplacée par « accès motorisés (portails, garages, etc.). la règle d'implantation de ces dispositifs par rapport à la plateforme des voies publiques est également précisée, pour demander un retrait de 5 m.

➤ **Concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies**

La définition des emprises publiques est supprimée car elle fait doublon avec les définitions nouvellement introduites dans le préambule. La notion de voie est ajoutée à la notion d'emprise publique.

Pour l'application des règles d'implantation, il est précisé que dans le cas d'ouvrages et débords de toiture en saillie de plus de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte dans le calcul du recul.

Une précision est ajoutée concernant le mode de calcul du recul en cas de possibilité d'implantation en limite : dans ce cas, les débords de toitures et ouvrage en saillie sont pris en compte.

La règle permettant de déroger aux règles de recul dans le cas d'une réfection des façades pour isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans est reprise et précisée.

En zone urbaine et à urbaniser, un recul est instauré par rapport aux voies et emprises publiques. Une réglementation plus contraignante est inscrite pour les secteurs situés hors agglomération aux abords

de la RD 27. Cette règle est inscrite dans le règlement écrit du PLU, mais n'est pas claire et peut porter à confusion. Elle est donc modifiée.

La dérogation aux règles de recul pour les stationnements et leurs rampes d'accès est supprimée, ces derniers devront respecter le recul propre au secteur, pour une meilleure intégration depuis l'espace publics et une meilleure sécurisation des aménagements.

➤ **Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour l'application des règles d'implantation, il est précisé que dans le cas d'ouvrages et débords de toiture en saillie de plus de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte dans le calcul du recul.

Une précision est ajoutée concernant le mode de calcul du recul en cas de possibilité d'implantation en limite : dans ce cas, les débords de toitures et ouvrage en saillie sont pris en compte.

La règle permettant de déroger aux règles de recul dans le cas d'une réfection des façades pour isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans est reprise et précisée.

➤ **Concernant l'implantation de constructions sur une même propriété**

Le PLU actuel ne réglemente pas l'implantation des constructions sur une même propriété, sauf en cas de constructions passives, pour ne pas gêner leur fonctionnement.

La commune souhaite revoir cette règle, pour qu'elle soit en cohérence avec les reculs demandés par rapport aux limites séparatives, notamment en cas de division parcellaire future.

A ce titre, le règlement écrit est modifié, pour introduire une distance entre deux constructions principales au moins égale à 6 m en secteur UHc, et 8 m en secteur UH et UH1. Cette disposition ne s'appliquera pas en zone 1AUH, étant donné que les secteurs concernés font l'objet d'une OAP permettant de maîtriser leur aménagement d'ensemble.

➤ **Concernant le coefficient d'emprise au sol des constructions**

En zone urbaine, excepté au chef-lieu (concerné par le secteur UHc), il est apparu nécessaire de revoir le coefficient d'emprise au sol des constructions, afin de donner les moyens à la commune d'une meilleure maîtrise de la densification, au regard des formes urbaines existantes au sein de ces zones, et de la capacité des équipements, notamment de desserte.

A ce titre, il est proposé de diminuer le CES de 0,25 à 0,20, et de comptabiliser les annexes dans le calcul de ce coefficient.

➤ **Concernant la hauteur des constructions**

Une règle permettant de déroger aux règles de hauteur dans le cas d'une réfection des toitures pour isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans est introduite.

➤ **Concernant les toitures**

Concernant les panneaux solaires, afin de faciliter leur mise en œuvre, il est proposé de supprimer l'obligation de les installer en les substituant à la couverture de toiture existante. Ils doivent tout de même respecter la pente générale du toit.

Les toitures à un seul pan sont interdites pour toutes les constructions, même les annexes. Cependant, elles peuvent être autorisées pour les traitements architecturaux particuliers sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

➤ **Concernant les clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m, afin de répondre aux besoins sur le territoire.

La hauteur maximale du mur bahut est portée à 0,60m, et la hauteur totale du dispositif ne doit pas excéder 2 m.

La réalisation de clôtures spécifiques en limite d'espaces agricoles pour la zone UH est supprimée, cette règle étant trop difficile à faire appliquer.

En zone agricole, la précision des matériaux de la clôture est supprimée, car une définition de la clôture agricole est introduite.

➤ **Concernant le stationnement**

Une précision est apportée dans le traitement des aires de stationnement de surface à l'article 13 : elles doivent être réalisées en matériaux perméables, et la condition de contrainte technique est supprimée, étant donné qu'aujourd'hui de nombreux procédés fiables existent pour leur mise en œuvre.

➤ **Concernant les occupations du sol interdites en zone 1AUH**

En compatibilité avec le SCOT, en zone 1AUH sont autorisées les constructions et installations à usage commercial à condition que cet usage ait vocation de service de proximité, que la surface de vente ne dépasse pas 300 m², et que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la tranquillité et à la salubrité publique.

Afin de sécuriser l'application de cette règle, il est nécessaire d'interdire, pour cette même zone, les constructions et installations à usage commercial, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2.1AUH.

➤ **Concernant les logements sociaux**

Afin de sécuriser la pérennité des logements sociaux sur le long terme, la notion de logement social pérenne est introduite, et une définition est donnée.

➤ **Concernant la gestion de l'habitat existant en zone A et N**

Il est précisé que l'extension des constructions à usage d'habitation existante n'est possible qu'une seule fois à compter de l'entrée en vigueur de la modification n°1 du PLU, jusqu'à son échéance.

En application de la doctrine CDPENAF, deux annexes sont autorisées par constructions à usage d'habitation. Leur surface de plancher, et/ou emprise au sol, ne devra pas dépasser 30 m².

➤ **Concernant la gestion des constructions et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural en zone A**

L'adaptation, la réfection et la reconstruction après démolition des constructions existantes est aujourd'hui admise. Afin de mieux préserver le patrimoine bâti identifié, il est ajouté que le volume initial de la construction doit être conservé. De plus, la reconstruction doit être opérée dans le respect de la typologie et des caractéristiques architecturales de la construction existante.

➤ **Concernant les corrections et précisions sur l'écriture du règlement**

En zone Nls, deux règles sont inscrites pour la gestion de l'habitat existant. Le règlement est donc corrigé sur ce point, et les constructions situées en secteur Nls ont le même dispositif qu'en zone N.

5. LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP n°2 est située au Chef-lieu de la commune.

Les enjeux et objectifs pour ce secteur sont les suivants :

- **L'OAP n°2** répond principalement à l'objectif I.3.a du PADD "Organiser de manière économe et raisonnée le développement de l'urbanisation" lequel précise que le Chef-lieu doit être conforté "par des opérations structurantes à dominante d'habitat".
- Le programme doit permettre :
 - La réalisation d'un habitat de type "petit collectif", comportant une part de logements locatifs socialement aidés conformément aux dispositions du règlement du PLU.
 - Une densité minimum de 40 logts/ha.
 - L'encouragement à une diversification des fonctions, avec l'évaluation de la faisabilité de l'implantation d'un commerce de proximité de type "multiservices", en entrée d'opération depuis la rue.
- L'opération doit également être l'opportunité de promouvoir l'écoconstruction et l'éco-aménagement des espaces collectifs.

Pour ce secteur, il est demandé la réalisation d'un programme contenant une part de logements locatifs socialement aidés, conformément aux dispositions du règlement du PLU.

Or le règlement du PLU impose une part de logements sociaux, qui peuvent être en accession ou en locatif.

La rédaction de l'OAP est donc revue sur ce point.

6. LES INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les incidences présentées sont seulement celles issues de l'objet de la modification n°1, 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	
Revoir le classement de la zone urbanisée au lieu-dit Praz-Boccon.	Classement du secteur en zone UH, permettant la réalisation de nouvelles constructions.	Pas d'incidence notable, le secteur étant déjà urbanisé, et la capacité d'accueil résiduelle en matière de nouvelles constructions étant faible.	Pas d'incidence notable, le secteur étant déjà urbanisé, et la capacité d'accueil résiduelle en matière de nouvelles constructions étant faible.	Pas d'incidence notable, le secteur étant déjà urbanisé, et la capacité d'accueil résiduelle en matière de nouvelles constructions étant faible.	Pas d'incidence notable, le secteur étant déjà urbanisé, et la capacité d'accueil résiduelle en matière de nouvelles constructions étant faible.	Pas d'incidence notable, le secteur étant déjà urbanisé, et la capacité d'accueil résiduelle en matière de nouvelles constructions étant faible. Le classement en zone UH intervient suite au raccordement au réseau d'eau potable de La Roche sur Foron, permettant de sécuriser l'approvisionnement du secteur.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable
Modifier le dispositif réglementaire	Classement de l'ensemble du secteur en UH1,	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable, le secteur ne pouvant	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	
pour le secteur de Montisel.	pour lequel toute nouvelle construction est interdite. L'extension des constructions est possible et encadrée.					accueillir de nouvelles constructions.		
Inscription d'un emplacement réservé.	Permettre d'intégrer dans le domaine public l'accès et le stationnement lié au fonctionnement du réservoir d'eau potable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable, le secteur ne pouvant accueillir de nouvelles constructions.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Précision du préambule du règlement écrit.	Précisions sur la portée du préambule et rappel du Code de l'Urbanisme concernant les bâtiments sinistrés.	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.
Opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.	Imposer que les règles du PLU s'appliquent	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	
	individuellement à chaque projet.							
Insertion d'un lexique dans le règlement écrit	Préciser les termes utilisés dans le 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.
Modification du règlement écrit concernant les constructions identifiées pour la diversité commerciale.	Permettre un changement de destination vers des équipements d'intérêt collectif ou service public.	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.
Modification du règlement écrit concernant les annexes.	Préciser les modalités d'application de la règle, et conditionner les piscines à la disponibilité de la ressource en eau potable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive avec la limitation des piscines si la ressource en eau potable devient insuffisante.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les accès.	Préciser les modalités d'application de la règle	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	
	concernant les portails.							
Modification du règlement écrit concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies.	Préciser les modalités d'application de la règle.	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.
Modification du règlement écrit concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.	Préciser les modalités d'application de la règle.	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.
Modification du règlement écrit concernant l'implantation de constructions sur une même propriété.	Introduire une distance entre constructions sur une même propriété en zone UH.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive par une meilleure gestion de la forme urbaine.	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 l'emprise au sol.	Diminuer le CES en zone UH de 0,25 à 0,20.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive par une meilleure gestion de la forme urbaine.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant la hauteur des constructions.	Permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique de la toiture.	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.
Modification du règlement écrit concernant les toitures.	Permettre l'installation de panneaux solaires en surimposition sur la toiture. Autorisation des toitures à un seul pan pour les traitements architecturaux particuliers.	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.
Modification du règlement écrit concernant les clôtures.	Permettre la réalisation de dispositifs jusqu'à 2 m de hauteur, et	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	
	suppression de la notion de clôture agricole en limite de zone agricole.							
Modification du règlement écrit concernant le stationnement.	Supprimer la dérogation de la contrainte technique pour les stationnements en matériaux perméables.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive pour le maintien d'espaces perméables.
Modification du règlement écrit concernant les occupations du sol interdites en zone 1AUH.	Mettre en cohérence le PLU avec les dispositions du SCOT sur les constructions à vocation commerciale.	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.
Modification du règlement écrit concernant les logements sociaux.	Introduction de la notion de logement social pérenne.	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 gestion de l'habitat existant en zones A et N.	Préciser la règle, et introduire la possibilité de réaliser deux annexes, en conformité avec la doctrine CDPENAF.	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.
Modification du règlement écrit concernant la gestion des constructions et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural en zone A.	Préciser que le volume initial de la construction doit être conservé en cas d'adaptation, réfection et reconstruction.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive pour la préservation du patrimoine bâti.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les corrections et précisions sur l'écriture du règlement.	Corriger le règlement écrit concernant le secteur NIs.	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 de l'OAP n°2.	Mise en cohérence du programme de logements sociaux demandés avec le 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		
Revoir le classement de la zone urbanisée au lieu-dit Praz-Boccon.	Classement du secteur en zone UH, permettant la réalisation de nouvelles constructions.	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.
Modifier le dispositif réglementaire pour le secteur de Montisel.	Classement de l'ensemble du secteur en UH1, pour lequel toute nouvelle construction est	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		
	interdite. L'extension des constructions est possible et encadrée.							
Inscription d'un emplacement réservé.	Permettre d'intégrer dans le domaine public l'accès et le stationnement lié au fonctionnement du réservoir d'eau potable.	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.
Précision du préambule du règlement écrit.	Précisions sur la portée du préambule et rappel du Code de l'Urbanisme concernant les bâtiments sinistrés.	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.
Opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.	Imposer que les règles du PLU s'appliquent individuellement à chaque projet.	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.
Insertion d'un lexique dans le règlement écrit	Préciser les termes utilisés dans le 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.
Modification du règlement écrit concernant les constructions identifiées pour la	Permettre un changement de destination vers des équipements d'intérêt	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		
diversité commerciale.	collectif ou service public.							
Modification du règlement écrit concernant les annexes.	Préciser les modalités d'application de la règle, et conditionner les piscines à la disponibilité de la ressource en eau potable.	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.
Modification du règlement écrit concernant les accès.	Préciser les modalités d'application de la règle concernant les portails.	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.
Modification du règlement écrit concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies.	Préciser les modalités d'application de la règle.	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.
Modification du règlement écrit concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.	Préciser les modalités d'application de la règle.	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.
Modification du règlement concernant	Introduire une distance entre constructions sur une	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		
l'implantation de constructions sur une même propriété.	même propriété en zone UH.						notable.	
Modification du règlement concernant l'emprise au sol.	Diminuer le CES en zone UH de 0,25 à 0,20.	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.
Modification du règlement écrit concernant la hauteur des constructions.	Permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique de la toiture.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive en permettant une amélioration des performances énergétiques de la construction.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les toitures.	Permettre l'installation de panneaux solaires en surimposition sur la toiture. Autorisation des toitures à un seul pan pour les traitements architecturaux particuliers.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive en permettant une amélioration des performances énergétiques de la construction.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit	Permettre la réalisation de dispositifs jusqu'à 2 m de hauteur, et	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		
concernant les clôtures.	suppression de la notion de clôture agricole en limite de zone agricole.						notable.	
Modification du règlement écrit concernant le stationnement.	Supprimer la dérogation de la contrainte technique pour les stationnements en matériaux perméables.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive pour le maintien d'espaces perméables.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
Modification du règlement écrit concernant les occupations du sol interdites en zone 1AUH.	Mettre en cohérence le PLU avec les dispositions du SCOT sur les constructions à vocation commerciale.	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.
Modification du règlement écrit concernant les logements sociaux.	Introduction de la notion de logement social pérenne.	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.
Modification du règlement écrit concernant la gestion de l'habitat existant en zones A et N.	Préciser la règle, et introduire la possibilité de réaliser deux annexes, en conformité avec la doctrine CDPENAF.	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 gestion des constructions et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural en zone A.	Préciser que le volume initial de la construction doit être conservé en cas d'adaptation, réfection et reconstruction.	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.
Modification du règlement écrit concernant les corrections et précisions sur l'écriture du règlement.	Corriger le règlement écrit concernant le secteur NIs.	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.
Modification de l'OAP n°2.	Mise en cohérence du programme de logements sociaux demandés avec le 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°1 du PLU de Saint-Sixt 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 et environnementales du territoire, et une meilleure facilité d'application du règlement, donc des objectifs portés par le PADD du PLU.

7. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Le champ d'application de la 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 intercommunal 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 Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

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 mentionnée 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 ces personnes ainsi informées sont alors 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 Communautaire approuve la modification du PLU.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU REGLEMENT ECRIT DU PLU

➤ La nécessité de revoir le classement de la zone urbanisée au lieu-dit Praz-Boccon

ARTICLE LIMINAIRE *(l'ensemble de cet article ne constitue pas un volet réglementaire du règlement écrit)*

La zone UH, concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements.

Au sein de la zone UH, à l'appui des orientations du PADD, sont distingués :

- [...]

~~— un secteur UH2, correspondant au groupement de constructions de "Praz Boccon", au sein duquel sont introduites des dispositions relatives à la gestion des constructions existantes, dans l'attente d'une desserte suffisante par les réseaux d'adduction d'eau potable, à court terme, et la possibilité de nouvelles constructions une fois la desserte réalisée.~~

[...]

La mention du secteur UH2 est supprimée dans l'ensemble du règlement écrit.

➤ La nécessité de modifier le dispositif réglementaire pour le secteur de Montisel

ARTICLE LIMINAIRE *(l'ensemble de cet article ne constitue pas un volet réglementaire du règlement écrit)*

La zone UH, concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements.

Au sein de la zone UH, à l'appui des orientations du PADD, sont distingués :

- **un secteur UHc**, correspondant au centre-village, au sein duquel sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions,

- **un secteur UH1**, correspondant au hameau de "Montisel", au sein duquel sont introduites des dispositions relatives à la gestion des constructions existantes, et incitatives à la mixité des fonctions, sans nouvelle création de capacité d'accueil ~~au regard de la ressource insuffisante en eau potable. dans l'attente d'une desserte suffisante par les réseaux d'adduction d'eau potable, à termes,~~

~~— un secteur UH1c, correspondant au site de l'ancien camping située au hameau de "Montisel", au sein duquel sont introduites des dispositions relatives à la gestion des constructions existantes, dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet d'ensemble, et incitatives à la mixité des fonctions, sans nouvelle création de capacité d'accueil dans l'attente d'une desserte suffisante par les réseaux d'adduction d'eau potable, à termes,~~

[...]

La mention du secteur UH1c est supprimée dans l'ensemble du règlement écrit.

Article.2.UH **PARTICULIERES**

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS

[...]

Dans le secteur UH1 :

- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher (SDP) de la construction existante, sans que cette extension n'excède 40 m² de SDP (et/ou d'emprise au sol), et à raison d'une seule extension à compter de l'entrée en vigueur de la modification n°1 du PLU, jusqu'à échéance du PLU. L'extension ne doit pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.
- la ~~et leur~~ reconstruction des constructions existantes en cas de démolition, sous réserve de conserver le volume initial de la construction.
- la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve de pas augmenter la surface de plancher initiale de plus de 20%, et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

Dans le secteur UH2 :

- ~~— l'extension des constructions existantes, leurs constructions et installations annexes, et leur reconstruction en cas de démolition,~~
- ~~— les constructions nouvelles, dès la desserte suffisante par les réseaux d'adduction d'eau potable.~~

Dans le secteur UH1c :

- ~~— l'extension des constructions existantes, leurs constructions et installations annexes, et leur reconstruction en cas de démolition, à condition que lesdits projets fassent l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme, qui concerne l'ensemble du secteur.~~

[...]

La mention du secteur UH1c est supprimée dans l'ensemble du règlement écrit.

➤ **Les précisions du préambule**

PREAMBULE
[...]
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU
Le présent règlement écrit (pièce n°3-3), s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-SIXT.
DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES (l'ensemble de ce chapitre ne constitue pas le volet réglementaire du règlement écrit)
Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au RG par les indices suivants :
U pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
AU pour les zones à urbaniser : ces zones font l'objet des articles du titre II.
A pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
N pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.
[...]
ADAPTATIONS MINEURES, BÂTIMENTS NON CONFORMES ET BATIMENTS SINISTRES

[...]

Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

Rappel de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

~~La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié...~~

[...]

➤ **L'opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme**

PREAMBULE

[...]

LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

L'article R151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Comme le permet l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, le PLU s'oppose à ce que les règles du PLU soient appliquées à l'ensemble du projet. C'est donc chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du présent règlement, que la parcelle nouvellement créée soit déjà bâtie ou non.

[...]

➤ **Concernant la nécessité de préciser les termes utilisés dans le règlement écrit**

PREAMBULE

[...]

DÉFINITIONS

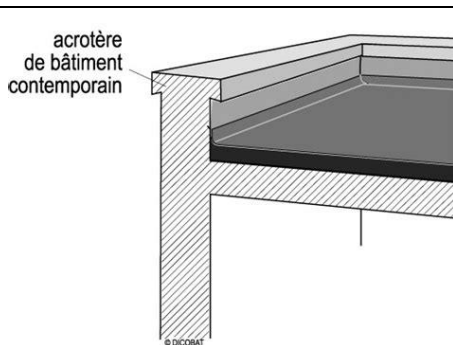
Accès :

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée et permettant le raccordement au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.



Affouillements

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement

Limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Un alignement ne vaut pas plan de bornage.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

Annexe

Construction secondaire, non habitable, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. 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 non accolée est toujours une annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

Bâtiment

Construction couverte et close générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré

Bâtiment (ou partie de bâtiment) dont la partie sommitale est entièrement couverte de terre et est située sous le terrain naturel.

Chemin d'exploitation

Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

Chemin rural

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

Claire-voie (clôture à)

Une clôture à claire-voie est une clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage, ...) suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture. Ce type de clôture ne concerne pas les piliers, portails et portillons.

Clôture agricole

Clôture à claire-voie utilisée initialement dans le cadre de l'activité agricole, de type fil, rondin de bois, poteaux métalliques, grillage souple, sans socle maçonné excepté pour l'ancrage des poteaux.

Construction

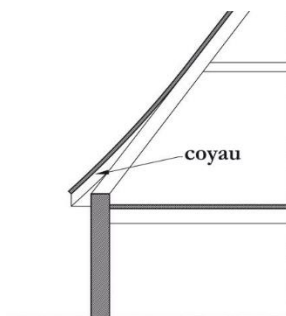
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations.

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.

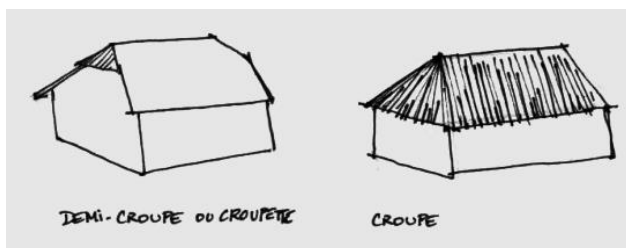
Coyau

Partie basse de la toiture à pente plus faible.



Croupe

Pan de toiture rampant à l'extrémité des combles, couvert d'un pan triangulaire ou trapézoïdal. Droite ou biaise, suivant la forme en plan du bâtiment, elle ménage un égout supplémentaire en pignon.



Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules motorisés autres que les aires de stationnement.

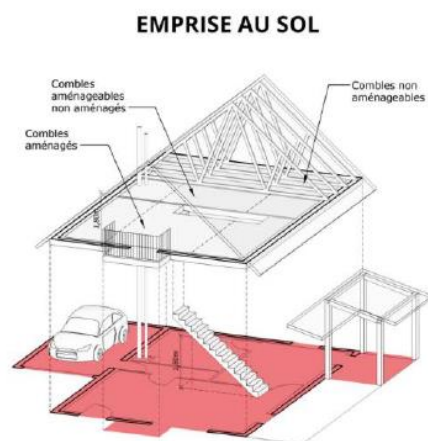
Éléments techniques et décoratifs

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

Emprise au sol

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

- Les ornements (modénatures, marquises),
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les parties enterrées de la construction.



Espaces perméables

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les dalles des sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Extension

L'extension consiste en un agrandissement du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Jacobine

Lucarne à deux pans avec un faîtage perpendiculaire à la toiture. : le toit ne couvre pas la façade de la lucarne. Elle a un pignon ou un fronton de façade.

Limites séparatives

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.

Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

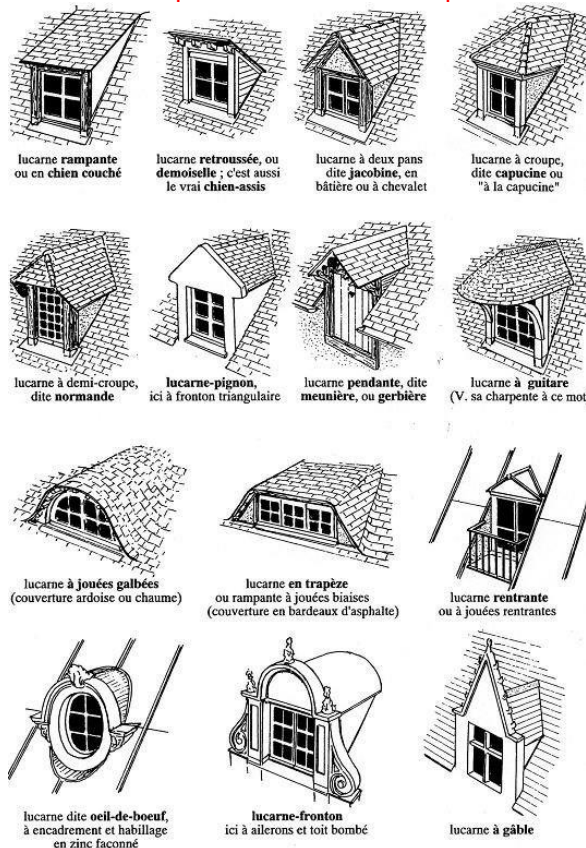
Logements sociaux pérennes

Les logements sociaux au sens du présent règlement comprennent les logements locatifs sociaux et les logements en accession sociale.

Concernant les logements locatifs sociaux, ils doivent être 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 pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de trois logements locatifs sociaux.

Lucarne

Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture.



Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

Ouvrage de soutènement

Ouvrage (mur, enrochement, etc...) qui soutient le terrain naturel.

Piscine

Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade et la natation, ainsi que les installations qui entourent ce bassin. Les couloirs de nage, spas, bains extérieurs sont également considérés comme des piscines.

Quinconce (implantation en)

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsqu'aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation et au gabarit des constructions.

Terrain naturel avant travaux

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande.

Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la cote altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

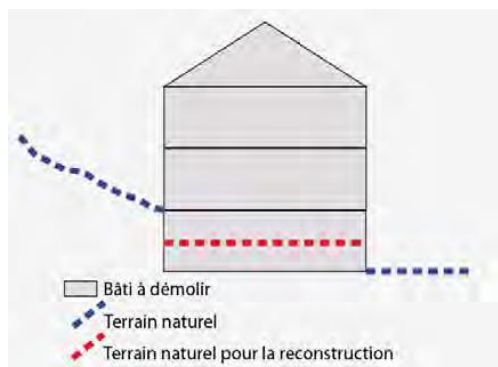


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Toiture plate

La toiture plate est non accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

Toiture terrasse

La toiture terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

Voies et emprises publiques

Voies ouvertes à la circulation générale (sans restriction ou interdiction de type signalisation, barrière, etc.), qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction. Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les chemins ruraux ouverts à la circulation publique, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Les chemins ruraux non ouverts à la circulation publique, les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

➤ Concernant les constructions identifiées pour la diversité commerciale

Article.1.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

Pour les CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES POUR LA DIVERSITE COMMERCIALE :

- au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, vers une destination autre que commerciale de détail et de proximité, **et/ou équipement d'intérêt collectif ou service public.**

[...]

➤ Concernant les annexes

Article.2.UH / 1AUH PARTICULIERES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS

Dans la zone UH, et l'ensemble des secteurs et périmètres :

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions **et installations** annexes ~~non accolées~~ des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale ~~à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,~~

- les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions et installations à usage artisanal à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la tranquillité et à la salubrité publique,
- **les piscines, à condition d'une disponibilité suffisante de la ressource en eau potable.**

[...]

Article.6.UH / 1AUH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

[...]

L'implantation entre 0 et 3 ou 5 m de la limite **ou 18 m de l'axe** (selon la zone ou le secteur considéré) des **voies et** emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-1), dans les cas et secteurs suivants (**dans ces cas, les débords de toiture et ouvrages en saillie sont pris en compte**) :

- 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 **et installations** annexes ~~accolées ou non~~, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 4 m (voir article 10 pour calcul de la hauteur) et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6 m,

[...]

Article.7.UH / 1AUH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[...]

L'implantation entre 0 et 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré) de la limite séparative est admise dans les cas suivants (**dans ces cas, les débords de toiture et ouvrages en saillie sont pris en compte**) :

- extension des **CONSTRUCTIONS et ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**,
- 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 édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- ~~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 4 m (voir article 10 pour calcul de la hauteur) et 6 m,~~
- constructions **et installations** annexes ~~non accolées au bâtiment principal~~, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m (voir article 10 pour calcul de la hauteur), 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,

[...]

➤ Concernant les accès

Article.3.UH / UE / 1AUH /

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

[...]

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

~~Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.~~

Les accès motorisés (notamment portails ou garages) doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques, en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la plate-forme.

[...]

➤ Concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Article.6.UH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

~~Les voies et espaces entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et espaces publics, les chemins ruraux, ainsi que les voies piétonnes/cycles publiques. L'ensemble de ces voies et espaces étant dénommé les emprises publiques.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

~~Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte.~~

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- ~~— les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU,~~
- les voies piétonnes/cycles publiques.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, un recul minimum de :

- **dans la zone UH et le secteur UH1, UH2 et UH1c : 5 m,**
- **dans le secteur UHc : 3 m.**

~~— hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :~~

- ~~• 18m par rapport à l'axe de la RD27,~~

~~— En agglomération, et par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :~~

- ~~• dans la zone UH et les secteurs UH1, UH2 et UH1c : 5 m,~~
- ~~• dans le secteur UHc : 3 m.~~

L'implantation entre 0 et 3 ou 5 m de la limite **ou 18 m de l'axe** (selon la zone ou le secteur considéré) des **voies** et emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-1), dans les cas et secteurs suivants (**dans ces cas, les débords de toiture et ouvrages en saillie sont pris en compte**) :

- 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 **et installations** annexes ~~accollées ou non~~, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 4 m (voir article 10 pour calcul de la hauteur) et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6 m,
- 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,
- extension des **CONSTRUCTIONS et ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, pour lesquels en outre une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver notamment la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des **voies et** emprises publiques.

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour la RD 27, un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe de cette dernière. Des adaptations de cette disposition peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

Article.6.U

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX

VOIES

~~Les voies et espaces entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et espaces publics, les chemins ruraux, ainsi que les voies piétonnes/cycles publiques. L'ensemble de ces voies et espaces étant dénommé les emprises publiques.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- ~~les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU,~~
- les voies piétonnes/cycles publiques.

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite des **voies et** emprises publiques.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

Article.6.1AUH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

~~Les voies et espaces entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et espaces publics, les chemins ruraux, ainsi que les voies piétonnes/cycles publiques. L'ensemble de ces voies et espaces étant dénommé les emprises publiques.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- ~~les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU,~~
- les voies piétonnes/cycles publiques.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, un recul minimum de **3 m**.

- ~~hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :~~
 - ~~18m par rapport à l'axe de la RD27,~~
- ~~En agglomération, et par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer : 3 m.~~

L'implantation entre 0 et 3 m de la limite ou 18 m de l'axe (selon la zone ou le secteur considéré) des **voies et** emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-1), 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 et installations annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 4 m (voir article 10 pour calcul de la hauteur) et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6 m,
- 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 3 m par rapport aux limites des **voies et** emprises publiques.

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour la RD 27, un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe de cette dernière. Des adaptations de cette disposition peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

Article.6.A / N

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

~~Les voies et espaces entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et espaces publics, les chemins ruraux, ainsi que les voies piétonnes/cycles publiques. L'ensemble de ces voies et espaces étant dénommé les emprises publiques.~~

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- ~~les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU,~~
- les voies piétonnes/cycles publiques.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, un recul minimum de 5 m.

~~— hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :~~

- ~~• 18m par rapport à l'axe de la RD27,~~

~~— En agglomération, et par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer : 5 m.~~

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite ou 18 m de l'axe (selon la zone ou le secteur considéré) des **voies et** emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-1), 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 **et installations** annexes à usage de dépendances, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 4 m (voir article 10 pour calcul de la hauteur) et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6 m,
- 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,
- extension des **CONSTRUCTIONS et ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, pour lesquels en outre une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver notamment la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des **voies et** emprises publiques.

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour la RD 27, un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe de cette dernière. Des adaptations de cette disposition peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

➤ Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives

Article.7.UH / 1AUH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte.

[...]

L'implantation entre 0 et 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré) de la limite séparative est admise dans les cas suivants (**dans ces cas, les débords de toiture et ouvrages en saillie sont pris en compte**) :

- extension des **CONSTRUCTIONS et ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**,
- 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 édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,

- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- ~~- 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 4 m (voir article 10 pour calcul de la hauteur) et 6 m,~~
- constructions et installations annexes ~~non accolées au bâtiment principal~~, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m (voir article 10 pour calcul de la hauteur), 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,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- ~~- dispositifs techniques nécessaires à 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.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

Article.7.UE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte.

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites séparatives des propriétés privées voisines un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (en tout point) de la construction ($D \geq 1/2H$) sans pouvoir être inférieur à 4 m.

L'implantation entre 0 et 4 m de la limite séparative est admise dans les cas suivants (**dans ces cas, les débords de toiture et ouvrages en saillie sont pris en compte**) :

- uniquement dans la zone UE, non compris le secteur UEf,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel ou existant.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

Article.7.A / N

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITE DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte.

[...]

L'implantation entre 0 et 4 m de la limite séparative est admise dans les cas suivants (**dans ces cas, les débords de toiture et ouvrages en saillie sont pris en compte**) :

- [...]

~~dispositifs techniques nécessaires à 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.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

➤ Concernant l'implantation de constructions sur une même propriété

Article.8.UH

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sauf en cas de constructions mitoyennes, la distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à :

- **dans la zone UH et le secteur UH1 : 8 m.**
- **dans le secteur UHc : 6 m.**

~~L'implantation des constructions et installations est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.~~

➤ Concernant le coefficient d'emprise au sol des constructions

Article.9.UH
SOL

EMPRISE AU

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

- **dans la zone UH et les secteurs UH1, UH2 et UH1c : 0,25, 0,20.**
- **dans le secteur UHc : 0,50.**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé pour :

- ~~les constructions annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,~~
- les équipements publics et d'intérêt collectif,
- l'extension des **CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

➤ Concernant la hauteur des constructions

Article.10.UH / 1AUH / A / N

HAUTEUR MAXIMALE

[...]

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré, quelle que soit la hauteur de la construction existante.

➤ Concernant les toitures

Article.11.UH / 1AUH

ASPECT EXTÉRIEUR

[...]

11.4 – Aspect des toitures :

[...]

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est autorisé qu'en toiture et au sol. En toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit ~~et être intégrés en se substituant à la couverture~~. Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant.

Forme et volume des toitures

Dans l'ensemble des secteurs de la zone UH, non compris les CONSTRUCTIONS et ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 35%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :
 - extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 35%,
 - constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures à un seul pan sont interdites ~~pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales~~. Elles peuvent être cependant autorisées pour les traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, levées de toiture, ...), sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de la surface totale de la toiture de la construction considérée.

[...]

Article.11.A / N

ASPECT EXTÉRIEUR

[...]

11.4 – Aspect des toitures :

Toute construction et installation doit tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans le site et l'environnement.

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est autorisé qu'en toiture et au sol. En toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit ~~et être intégrés en se substituant à la couverture~~. Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant.

[...]

➤ **Concernant les clôtures**

Article.11.UH / 1AUH

ASPECT EXTÉRIEUR

[...]

11.5 – Clôtures :

[...]

- elles doivent être constituées de grilles ou grillage, ou d'un dispositif à clairevoie d'une hauteur maximale de ~~1,60 m~~ 2 m. Si pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de ~~0,40~~ 0,60 m, et la hauteur totale du dispositif ne doit pas excéder 2 m.
- ~~en limite des espaces agricoles, elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole d'une hauteur maximale de 1 m.~~

Article.11.A / N

ASPECT EXTÉRIEUR

[...]

11.5 – Clôtures :

Rappel :

- les clôtures ne sont pas obligatoires,
- elles sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune,
- et le cas échéant, elles doivent être de type agricole (~~piquets bois avec ou sans fil métal~~) et d'une hauteur maximale de 1 m, et leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

➤ Concernant le stationnement

Article.13.UH / 1AUH

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

[...]

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Il est exigé pour toute opération que :

- la totalité des espaces non affectés soit aménagée en simples espaces verts,
- les aires de stationnement de surface soient, ~~sauf contrainte technique~~, réalisées en matériaux perméables.

[...]

➤ Concernant les occupations du sol interdites en zone 1AUH

Article.1.1AUH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUH :

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- ~~les constructions et installations à usage commercial à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2.1AUH,~~

[...]

➤ Concernant les logements sociaux

Article.2.1AUH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Dans les PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE :

- 30% de la SDP des programmes de logements réalisés doit être affectée à des catégories de logements ~~sociaux pérennes socialement aidés~~ définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- 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 pérennes** ~~socialement aidés~~ s'applique.

[...]

➤ Concernant la gestion de l'habitat existant en zone A et N

Article.2.A / N
PARTICULIERES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS

Dans la zone A, et pour les CONSTRUCTIONS et ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et le BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION :

[...]

- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20% de la SDP de la construction existante, sans que cette extension n'excède 40 m² de SDP (et/ou d'emprise au sol), **à raison d'une seule extension à compter de l'entrée en vigueur de la modification n°1 du PLU, jusqu'à échéance du PLU**, et sous réserves :
 - 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,
 - les constructions **et installations** annexes ~~non accolées et~~ non habitables des constructions principales à usage d'habitation existantes, dans la limite **d'une de deux** annexes maximum (dont piscine, et y compris celles existantes) par construction principale, et à conditions :
 - d'être implantées à moins de 10 m de la construction principale,
 - qu'elles ne dépassent pas 30 m² de surface de plancher **(et/ou d'emprise au sol)**, et 4,50 m de hauteur,
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole à proximité,
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - **pour les piscines, à condition d'une disponibilité suffisante de la ressource en eau potable.**

[...]

➤ Concernant la gestion des constructions et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural en zone A

Article.2.A
PARTICULIERES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS

[...]

Pour les CONSTRUCTIONS et ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- l'adaptation, la réfection et la reconstruction après démolition des constructions existantes, **sous réserve de conserver le volume initial. La reconstruction doit être opérée dans le respect de la typologie et des caractéristiques architecturales de la construction existante.**
- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

[...]

➤ Concernant les corrections et précisions sur l'écriture du règlement

Article.2.N
PARTICULIERES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS

[...]

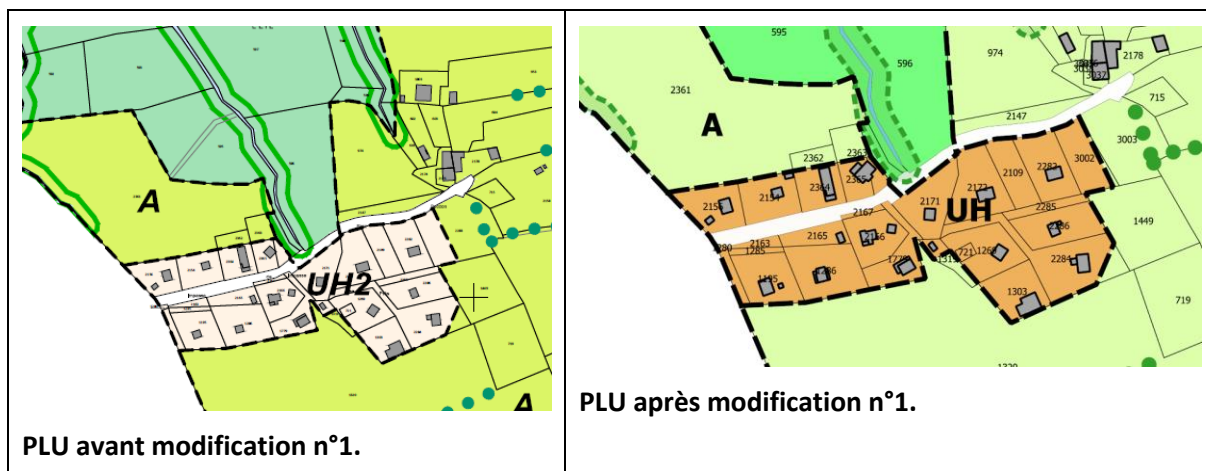
Dans le secteur Nls :

- les travaux, aménagements et installations légères liés aux équipements de loisirs et sportifs,
- ~~l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20 % de la SDP de la construction existante, sans que cette extension n'excède 40 m² de SDP (et/ou d'emprise au sol), et sous réserves :~~
 - ~~qu'elle ne compromette pas l'activité agricole, pastorale et forestière ou la qualité paysagère du site,~~
 - ~~que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,~~

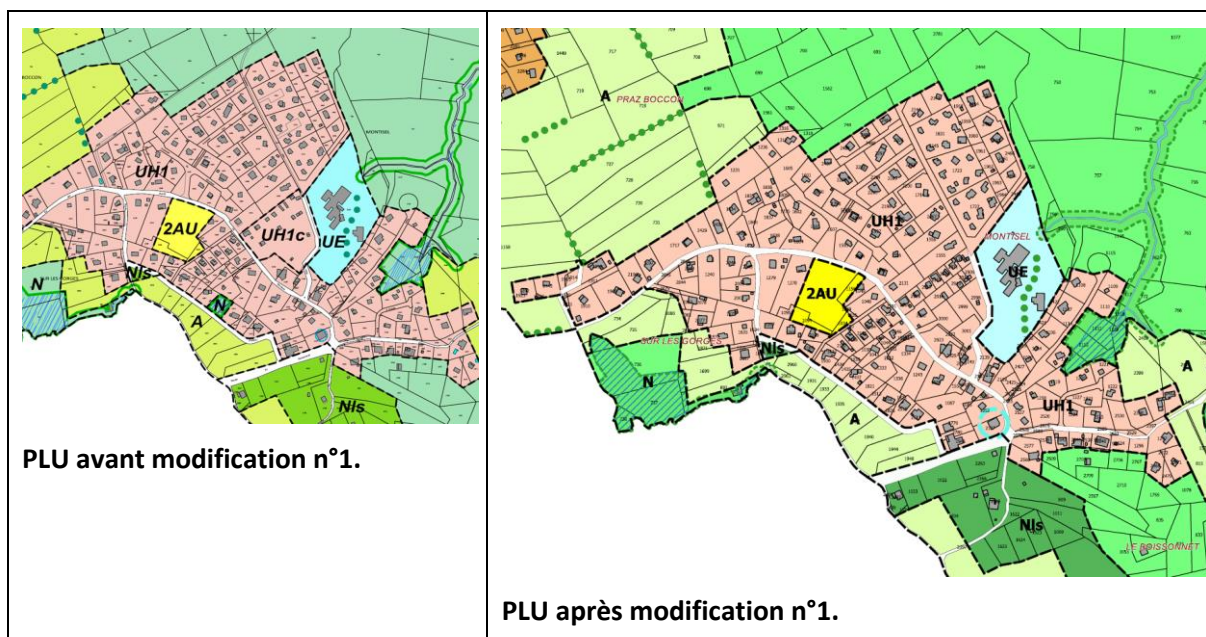
[...]

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

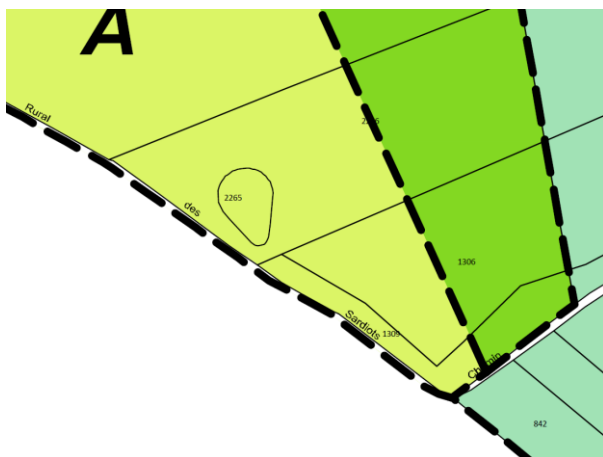
- La nécessité de revoir le classement de la zone urbanisée au lieu-dit Praz-Boccon



- La nécessité de modifier le dispositif réglementaire pour le secteur de Montisel



- Concernant l'inscription d'un emplacement réservé



PLU avant modification n°1.



PLU après modification n°1.

3. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLU

➤ La modification de l'OAP 2

Les enjeux et objectifs issus du PADD pour l'OAP n°2

- **L'OAP n°2** répond principalement à l'objectif I.3.a du PADD "Organiser de manière économe et raisonnée le développement de l'urbanisation" lequel précise que le Chef-lieu doit être conforté "par des opérations structurantes à dominante d'habitat".
- Le programme doit permettre :
 - La réalisation d'un habitat de type "petit collectif", comportant une part de logements **sociaux pérennes** ~~locatifs socialement aidés~~ conformément aux dispositions du règlement du PLU.
 - Une densité minimum de 40 logts/ha.
 - L'encouragement à une diversification des fonctions, avec l'évaluation de la faisabilité de l'implantation d'un commerce de proximité de type "multiservices", en entrée d'opération depuis la rue.
- L'opération doit également être l'opportunité de promouvoir l'écoconstruction et l'éco-aménagement des espaces collectifs.

[...]