

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Modification simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme du Grand-Bornand

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme,

Le Maire
André PERRILLAT-
AMEDE

Pièce n°1

Territoires
—demain

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE ET LA PORTEE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 PLU	3
1- Localisation et positionnement de la commune	3
2- Le PLU du Grand-Bornand.....	4
II. OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	6
1- Les objectifs de la procédure : exposé des motifs des changements apportés	6
2- La procédure de modification simplifiée	9
III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	11
1- Les modifications apportées au règlement écrit (pièce n°3 du PLU)	11

I. LE CONTEXTE ET LA PORTEE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 PLU

1- Localisation et positionnement de la commune

Le Grand-Bornand (6.167 hectares) se situe au sud du département, à 32 km d'Annecy.

La commune doit son nom au torrent qui la traverse, Le Borne, affluent de l'Arve prenant sa source sous la Pointe Percée. Grand signifie partie de la vallée la plus large, par opposition au Petit Bornand situé dans les gorges de Borne.

La Commune est limitée à l'est, comme à l'ouest par deux hautes chaînes préalpines :

- à l'Ouest, la chaîne du Jalouvre correspond à l'extrémité Est du Massif des Bornes dont les sommets : Roc de Charmieux (1858 m), Roc des Tours (1994 m), le Buclon (2072 m), Pic de Jalouvre (2408 m), Pointe Blanche (2437 m) se succèdent du Sud au Nord.
- à l'Est, l'imposante Chaîne des Aravis, au caractère alpin plus prononcé, culminée par la Pointe Percée (2752 m), point frontière avec le Reposoir et Sallanches. La limite de la commune avec Sallanches suit la ligne de crête jusqu'au passage de la Grande Forcle (2311 m), après avoir franchi la Pointe des Verts (2555 m), la Pointe de Chombas, le Mont Charvet et le Mont Fleuri (2510 m). Ces sommets séparent des combes de même nom qu'eux.

Au passage de la Grande Forcle, la limite de commune avec Saint-Roch quitte la ligne de crête pour rejoindre, tout d'abord par une haute arête, le fond de la Vallée, avant de retrouver un petit massif boisé, dominé par la Tête du Danay à 1730 m.

La partie centrale de cette vaste commune de 6000 hectares est occupée par un massif au relief usé, le Mont Lachat de Chatillon qui culmine à 2050 m.

Les flancs ouest et sud du Mont Lachat de Chatillon, les fonds de Vallées, le bas du versant nord de la Tête du Danay, etc. sont constitués par de nombreuses prairies de fauche, encore exploitées actuellement.

Cette pratique a pour avantage, en plus de son intérêt économique, de contribuer pour une bonne part à l'embellissement de la Commune.

Le territoire humanisé est essentiellement concerné par l'habitat et l'activité agricole. Il occupe de façon très préférentielle le bas des versants d'exposition sud / sud-est, accessoirement (chef-lieu, vallée du Bouchet, Chinaillon) le fond des vallées.

L'urbanisation se concentre autour de 2 polarités :

- le chef-lieu et Villeneuve, avec une extension récente vers la vallée du Bouchet (hameau de Suize, Nant Robert), vers l'aval (route de Thônes - Villavit) et vers l'amont (route du Chinaillon);
- le Chinaillon, avec une extension rapide « en nébuleuse » de part et d'autre du torrent, liée à l'essor du tourisme hivernal et des sports d'hiver.

L'habitat traditionnel réparti en de nombreux hameaux (environ 25) est de type plutôt dispersé, ceci en relation avec le mode d'exploitation essentiellement pastoral, du territoire agricole.

Loin de dépérir, les hameaux recèlent au contraire, une remarquable vitalité révélée entre autres par l'excellent état d'entretien des bâtiments, et ont tendance à s'étoffer par de nombreuses constructions nouvelles.

L'activité agricole, et c'est la une des grandes originalités de la Commune en proie à « la révolution touristique », reste extraordinairement active et présente (46 exploitations, 2 367

- 1.2 : Affirmer la destination ski en pérennisant et développant les domaines skiables alpins et nordiques.
 - 1.3 : Compléter l'offre touristique, et ce en toute saison.
 - 1.4 : Poursuivre et assurer le développement des activités artisanales et commerciales. Mettre en valeur le tissu d'activités locales.
 - 1.5 : Pérenniser et conforter l'activité agricole existante dans sa dynamique économique, sociale et paysagère.
2. Maintenir et développer la vie locale, base de l'attractivité et du dynamisme de la station.
- 2.1 : Maintenir la population permanente sur le territoire.
 - 2.2 : Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station.
 - 2.3 : Adapter les équipements publics d'échelle locale et supra communale pour accompagner les besoins liés à la croissance démographique.
3. Valoriser et respecter le patrimoine paysager, naturel et bâti exceptionnel, socle du cadre de vie.
- 3.1 : Préserver l'armature écologique du territoire.
 - 3.2 : Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager bornandin. Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire.
 - 3.3 : Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques et préserver la qualité de l'air.
 - 3.4 : Prendre en compte les risques et les nuisances.
4. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.
- 3.1 : Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en se conformant aux dispositions du SCOT « Fier Aravis ».

II. OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

→ **Concernant la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli**

Les dispositions du règlement écrit actuellement en vigueur permettent la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli dans un délai de 5 ans :

- dans l'enveloppe du volume ancien,
- à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire,
- dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- et sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

Au regard du maintien et de la valorisation des qualités architecturales et paysagères de la commune, et de l'impact paysager des toitures des constructions, il est décidé d'ajouter une condition à la reconstruction de ces bâtiments détruits. Ils doivent ainsi respecter les dispositions du règlement en vigueur en matière de matériaux de couverture des toitures, qui n'autorisent que les couvertures en tavaillons ou ancelles de bois ou en grès cérame à la condition d'imiter la forme et l'aspect du bois (veinage, teinte, nuances).

Cette disposition nouvelle doit permettre notamment d'éviter la reconstruction avec mise en œuvre de toits en taule, qui ne s'inscrivent pas dans le paysage bornandin.

→ **Concernant la possibilité de réhabilitation des constructions traditionnelles**

Le règlement écrit introduit actuellement, en zones urbaine, agricole et naturelle (N et ND), la possibilité de réhabiliter les bâtiments traditionnels en partie à usage d'habitation identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où sa typologie et ses caractéristiques architecturales sont préservées.

Afin de garantir la préservation de ce patrimoine, et limiter notamment les évolutions trop marquées sur les façades et toitures, ainsi que l'impact paysager de la gestion du stationnement, il est proposé de conditionner le nombre de logements créés dans le cadre de la réhabilitation.

Ainsi, chaque réhabilitation ne devra pas perturber le fonctionnement du secteur concerné (circulation, stationnement, etc.), ni impacter la qualité architecturale de la construction, en matière d'ouvertures, modifications de façades, modifications de toitures, etc.

→ **Concernant la possibilité de déplacement de constructions traditionnelles**

Le règlement écrit introduit actuellement, en zone ND, la possibilité de déplacer une construction existante, afin d'encourager la revitalisation des hameaux et limiter les risques d'incendie.

Cette règle nécessite d'être revue et élargie, pour permettre, en toute zone, le déplacement des constructions traditionnelles existantes, en vue de la préservation et conservation du patrimoine existant.

En zones A, N et ND, pour pouvoir déplacer ladite construction, qui doit être repérée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, plusieurs conditions sont mises en œuvre :

construction située en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN), ou construction située à moins de 5 m du domaine public routier, ou pour tout autre motif d'intérêt général.

Le déplacement doit être réalisé hors de la zone rouge du PPRN, dans un périmètre de 30 m à partir de la façade de la construction principale existante avant travaux, tout en respectant les reculs suivants :

- 5 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques,
- 5 m minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

La reconstruction doit être opérée dans le respect de la typologie et des caractéristiques architecturales de la construction existante.

En zone urbaine, le déplacement de ces constructions est autorisé au sein de la zone, et la reconstruction doit être opérée dans le respect de la typologie et des caractéristiques architecturales de la construction existante.

→ **Concernant les garages enterrés en zones A et N**

Le règlement en vigueur autorise les garages enterrés en zones A et N, en lien avec les constructions d'habitation.

Afin d'assurer une insertion de ces constructions dans le site, et de limiter leur impact sur les espaces agricoles et naturels, la règle est complétée.

Les garages enterrés sont autorisés s'ils sont situés à moins de 20 m de la construction d'habitation, et à condition que leur volume soit strictement limité au besoin de la construction principale concernée (en application de l'article 7.1 du règlement). Par ailleurs, la mise en œuvre d'un garage enterré doit s'adapter à la topographie du site.

→ **Concernant le traitement architectural des constructions**

Le règlement en vigueur donne des prescriptions, en toutes zones, concernant l'aspect des façades. Certaines dispositions méritent d'être complétée pour une amélioration de l'insertion architecturale des constructions.

Il est en effet imposé que les éléments extérieurs des façades, tels qu'escaliers, balcons, loggias, garde-corps, auvents... soient traités ou habillés en bois, et/ou, de manière ponctuelle, en métal. Concernant cette disposition, il est précisé, concernant les balcons, que la disposition s'applique à la fois aux tranches de balcons et garde-corps.

Par ailleurs, au regard du développement, sur le territoire communal, des dispositifs techniques concernant la gestion de l'eau ou de l'énergie, le règlement est complété pour demander un habillage en treillage bois traditionnel des dispositifs techniques de type pompe à chaleur et cuves de stockage (eau et gaz).

Concernant la mise en œuvre de volets roulants, le règlement est complété pour les autoriser seulement pour les ouvertures de grande dimensions (de type baies vitrées), dans le cas de bâtiments traditionnels. Pour les autres bâtiments, les volets roulants, s'ils sont installés, ne sont autorisés qu'en retrait du nu extérieur du mur des façades (en second plan), et doivent être de teinte sombre ou d'aspect bois.

Le règlement est également complété concernant l'aspect des toitures, pour interdire la pose de panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, dans le cas des constructions traditionnelles identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. en effet,

l'installation de ces panneaux nuit à la préservation et la valorisation de ces constructions d'intérêt pour le patrimoine de la commune.

→ **Concernant le stationnement**

Le règlement écrit met en place, actuellement, des dispositions précises quant à la gestion du stationnement, et aux besoins relatifs à chaque type de projet.

Il est cependant nécessaire de rappeler en préambule de l'article 7, en toute zone, que le stationnement des véhicules automobile ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées. Cette disposition permet notamment d'adapter les règles plus précises qui suivent, au regard des caractéristiques précises de certains projets, afin de limiter au maximum le report du stationnement notamment sur les voies publiques, dans l'intérêt du bon fonctionnement de la commune.

→ **Concernant les projets d'amélioration agricole des terrains**

Le règlement de la zone agricole est complété, afin d'autoriser, en zone A, les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à l'amélioration des conditions d'exploitation agricole.

Cette disposition permet de répondre aux besoins des exploitants de la commune, pour améliorer la fonctionnalité de certaines parcelles, en réponse aux orientations du PADD, et notamment « Pérenniser et conforter l'activité agricole existant dans sa dynamique économique, sociale et paysagère ».

A noter que cette disposition ne concerne pas les secteurs de zone humide identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

→ **Concernant la mixité sociale dans l'habitat**

En réponse aux objectifs du PADD, et au regard de la volonté communale de promouvoir le logement social, afin de permettre aux ménages locaux et permanents de se loger sur la commune, il est décidé d'augmenter la part de logements sociaux demandée dans les opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher.

En effet, les dispositions actuellement en vigueur dans le PLU n'ont pas permis de répondre totalement au manque de logements accessibles à la population permanente. Il est donc nécessaire de revoir le dispositif réglementaire pour augmenter la production de logements sociaux.

Ainsi, pour les opérations situées en zone UA, UB, UT et UTA de plus de 1000 m² de surface de plancher, 30% de la surface de plancher devra être affectée au logement social et/ou accession sociale.

Il en est également de même pour le secteur 1AUA1, ainsi que pour les secteurs concernés par un périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.

Cette disposition répond notamment à l'objectif suivant du PADD : « *Diversifier l'offre de logements accessibles, par la construction de logements sociaux, de logements en accession à la propriété, ou encore destinés aux travailleurs saisonniers* ».

→ **Concernant le lexique**

Afin d'améliorer la compréhension et la précision de certains termes et notions utilisées dans le règlement écrit et/ou dans le cadre des projets, le lexique est complété. Les notions ajoutées permettent de mieux appréhender et prendre en compte les caractéristiques architecturales

des constructions bornandines, existantes, à valoriser et à mettre en œuvre dans les projets nouveaux.

Sont ainsi définies les notions suivantes (des photographies illustrent par ailleurs le règlement) :

- lattage de sous-face de débord de toiture
- claustras à treillage traditionnel
- parements/habillages en pierres calcaires de pays
- solarets
- bases pleines dans l'ouvrant
- garde-corps à barreaux
- garde-corps à jupes
- rives de toiture en biais
- coches (de madriers)
- liures (liens)
- chouaires

➔ **Concernant la rectification d'erreurs matérielles**

Le règlement écrit est corrigé sur les deux points suivants :

- La mention du bâti traditionnel, identifié par erreur au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, au lieu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- La mention de la Commission de la Nature, des Paysages et des Sites, qui a été rectifiée.

2- La procédure de modification simplifiée

Le champ d'application de la modification :

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée 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.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,

- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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

Le régime juridique de la modification simplifiée : Le projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

1- Les modifications apportées au règlement écrit (pièce n°3 du PLU)

→ Concernant la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

[...]

RECONSTRUCTION ~~A L'IDENTIQUE~~ D'UN BATIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli dans un délai de 5 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, **excepté concernant les matériaux de couverture des toitures, et** dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

Les dispositions réglementaires en vigueur concernant les matériaux de couverture des toitures doivent être appliquées lors de la reconstruction du bâtiment détruit ou démoli.

[...]

→ Concernant la possibilité de réhabilitation des constructions traditionnelles

Zone urbaine :

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

-Un bâtiment traditionnel en partie à usage d'habitation, identifié au titre de l'article ~~L.151-23~~ **L.151-19** du Code de l'urbanisme, peut être réhabilité, dans la mesure où sa typologie et ses caractéristiques architecturales sont préservées, **et si le nombre de logements créés ne porte pas préjudice ni à la qualité architecturale et patrimoniale de la construction, ni au fonctionnement du secteur concerné.** Les éventuelles modifications devront s'inscrire dans ce cadre, et l'extension se limitera à 10% de l'emprise au sol par construction et dans la limite d'une extension à l'échéance du PLU.

[...]

Zone agricole :

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

-Un bâtiment traditionnel en partie à usage d'habitation, identifié au titre de l'article ~~L.151-23~~ **L.151-19** du Code de l'urbanisme, peut être réhabilité, dans la mesure où sa typologie et ses caractéristiques architecturales sont préservées **et si le nombre de logements créés ne porte pas préjudice ni à la qualité architecturale et patrimoniale de la construction, ni au fonctionnement du secteur concerné**. Les éventuelles modifications devront s'inscrire dans ce cadre, et l'extension se limitera à 10% de l'emprise au sol par construction et dans la limite d'une extension à l'échéance du PLU. Tout changement de destination (anciennes granges agricoles, écuries, caves...) devra faire l'objet d'un avis conforme préalable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

[...]

Zone naturelle :

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

-Un bâtiment traditionnel en partie à usage d'habitation, identifié au titre de l'article ~~L.151-23~~ **L.151-19** du Code de l'urbanisme, peut être réhabilité, dans la mesure où sa typologie et ses caractéristiques architecturales sont préservées **et si le nombre de logements créés ne porte pas préjudice ni à la qualité architecturale et patrimoniale de la construction, ni au fonctionnement du secteur concerné**. Les éventuelles modifications devront s'inscrire dans ce cadre, et l'extension se limitera à 10% de l'emprise au sol par construction et dans la limite d'une extension à l'échéance du PLU. Tout changement de destination (anciennes granges agricoles, écuries, caves...) devra faire l'objet d'un avis conforme préalable de la Commission Départementale de la Nature, ~~des Sites et des Paysages des Paysages et des Sites~~.

[...]

→ Concernant la possibilité de déplacement de constructions traditionnelles

Zone urbaine :

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

- Au titre de la préservation du patrimoine bâti, le déplacement des constructions traditionnelles existantes identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est autorisé. La reconstruction doit être opérée dans le respect de la typologie et des caractéristiques architecturales de la construction existante.

[...]

Zones agricole et naturelle :

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

Au titre de la préservation du patrimoine bâti, le déplacement des constructions traditionnelles existantes identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, situées en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) (Zone à prescription forte, inconstructible) et/ou à moins de 5 m du domaine public routier, ou pour tout autre motif d'intérêt général, est autorisé à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération. Le déplacement doit être réalisé hors de la zone rouge du PPRN, dans un périmètre de 30 m à partir de la façade de la construction principale existante avant travaux, tout en respectant les reculs suivants :

- 5 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques,
- 5 m minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

La reconstruction doit être opérée dans le respect de la typologie et des caractéristiques architecturales de la construction existante.

[...]

Zones naturelle ND :

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

-Déplacement des constructions existantes :

Au titre de la préservation du patrimoine bâti, le déplacement des constructions traditionnelles existantes identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, situées en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) (Zone à prescription forte, inconstructible) et/ou à moins de 5 m du domaine public routier, ou pour tout autre motif d'intérêt général, est autorisé à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération. Le déplacement doit être réalisé hors de la zone rouge du PPRN, dans un périmètre de 30 m à partir de la façade de la construction principale existante avant travaux, tout en respectant les reculs suivants :

- 5 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques,
- 5 m minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

La reconstruction doit être opérée dans le respect de la typologie et des caractéristiques architecturales de la construction existante.

~~Afin d'encourager la revitalisation des hameaux et de limiter les risques d'incendie notamment, le déplacement des constructions existantes est autorisé à l'intérieur d'un même tènement foncier.~~

~~Ce déplacement doit être réalisé dans un périmètre de 20 m de la construction principale existante avant travaux, tout en respectant les reculs suivants :~~

- ~~— 5m par rapport aux limites des emprises publiques~~
- ~~— 5m par rapport aux limites des propriétés voisines~~

[...]

→ **Concernant les garages enterrés en zones A et N**

Zones agricole et naturelles :

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

- Les garages des véhicules accolés aux constructions principales existantes et/ou enterrés dans le profil du terrain **s'ils sont entièrement situés au sein d'un rayon maximal de 20 m de la construction d'habitation, à condition que leur volume soit strictement limité au besoin de la construction d'habitation concernée, en application de l'article 7.1.**

La mise en œuvre d'un garage enterré doit s'adapter à la topographie du site.

[...]

→ **Concernant le traitement architectural des constructions**

ARTICLE UA / UB / UC / UT / UE / A / N / ND 5- QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURAL, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

[...]

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Les maçonneries qui ne sont pas habillées par un bardage ou constituées de pierres devront être enduites ou peintes. Les éléments extérieurs des façades, tels qu'escaliers, balcons (**tranches et garde-corps**), loggias, garde-corps, auvents... seront traités ou habillés en bois, et/ou, de manière ponctuelle, en métal.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, cuves de stockage (eau, gaz, etc.) devront être habillés d'un treillage bois traditionnel.

Les rives de dalles apparentes en façades seront, soit revêtues de bois, soit peintes de teinte sombre.

Pour les bâtiments traditionnels, les volets roulants ne sont autorisés qu'en retrait du nu extérieur du mur des façades (en second plan), **et pour les ouvertures de grande dimension**, et avec un aspect bois.

Pour les autres bâtiments, en cas de pose de volets roulants, ces derniers ne sont autorisés qu'en retrait du nu extérieur du mur des façades (en second plan), et doivent être de teinte sombre ou d'aspect bois.

[...]

5-3/ ASPECT DES TOITURES

[...]

LES MATERIAUX DE COUVERTURE

Pour le bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les couvertures en tavaillons épais, ou bien en ancelles et tavaillons de bois de pays. Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sont interdits sur les toitures du bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, qui doivent être intégrés sur les auvents ou dans le profil du terrain, selon une finition d'aspect mate et en harmonie avec les matériaux de couverture.

Seules sont autorisées les couvertures en tavaillons ou ancelles de bois, ou en grès cérame à la condition d'imiter la forme et l'aspect du bois (veinage, teinte, nuances), selon les modalités définies en annexe, dans le lexique.

~~Pour le bâti identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les couvertures en tavaillons épais, ou bien en ancelles et tavaillons de bois de pays.~~

[...]

ARTICLE UX 5- QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURAL, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

[...]

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Les maçonneries qui ne sont pas habillées par un bardage ou constituées de pierres devront être enduites ou peintes. Les éléments extérieurs des façades, tels qu'escaliers, balcons (**tranches et garde-corps**), loggias, garde-corps, auvents... seront traités ou habillés en bois, et/ou, de manière ponctuelle, en métal.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, cuves de stockage (eau, gaz, etc.) devront être habillés d'un treillage bois traditionnel.

Les rives de dalles apparentes en façades seront, soit revêtues de bois, soit peintes de teinte sombre.

Le bois sera largement employé en façade dans la proportion minimale de 2/3 de la surface totale de façade.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

[...]

LES MATERIAUX DE COUVERTURE

Pour le bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les couvertures en tavaillons épais, ou bien en ancelles et tavaillons de bois de pays. Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sont interdits sur les toitures du bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, qui doivent être intégrés sur les auvents ou dans le profil du terrain, selon une finition d'aspect mate et en harmonie avec les matériaux de couverture.

Seules sont autorisées les couvertures en tavaillons ou ancelles de bois, ou en grès cérame à la condition d'imiter la forme et l'aspect du bois (veinage, teinte, nuances), selon les modalités définies en annexe, dans le lexique.

~~Pour le bâti identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les couvertures en tavaillons épais, ou bien en ancelles et tavaillons de bois de pays.~~

[...]

→ Concernant le stationnement

ARTICLE UA / UB / UC / UT / UE / UX / A / N / ND 7- STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction et accessibles en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de la construction.

En tout état de cause, le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées.

[...]

→ **Concernant les projets d'amélioration agricole des terrains**

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

- Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'amélioration des conditions d'exploitation agricole, et qu'ils soient situés hors des secteurs de zone humide identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

[...]

→ **Concernant la mixité sociale dans l'habitat**

ARTICLE UA / UB 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Conformément aux objectifs de mixité sociale, les opérations devront respecter les prescriptions liées aux secteurs soumis à OAP et aux servitudes du plan graphique inscrites au titre du L.151-15 du code de l'urbanisme.

Toute opération de logements, supérieure ou égale à comprise entre 500 et 1000m² de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.

Pour toutes constructions nouvelles de logements, supérieures ou égales à 1000m² de surface de plancher, ~~20%~~ 30% de cette surface devra être destinée au logement social et/ou accession sociale.

[...]

ARTICLE UT 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

En zone UTA2 : Sur la partie de l'opération qui comporte des destinations autres que l'hébergement touristique, il est exigé que ~~20%~~ 30% minimum de la surface de plancher soient affectés à du logement social (locatif ou en accession).

[...]

ARTICLE 1AU INDICE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

- **1AUA** : voir les règles de la zone UA
- **1AUB** : voir les règles de la zone UB.
- **1AUC** : voir les règles de la zone UC.
- **1AUT** : voir les règles de la zone UT.
- **1AUTA2** : voir les règles de la zone UTA2
- **1AUX** : voir les règles de la zone UX.
- **1AUA1** : 20% 30% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale. Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m² de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.
- **1AUT1** : voir les règles de la zone UT

[...]

Dans le secteur identifié au titre du L151-15 du code de l'urbanisme et couvert par une servitude au plan de zonage : 20% 30% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale).

→ Concernant le lexique

Les définitions suivantes sont ajoutées.

Bases pleines dans l'ouvrant

Les menuiseries des ouvertures extérieures atteignant le niveau du sol devront présenter une base pleine d'une hauteur minimum de 30 à 40 cm. Cette base devra présenter des caractéristiques (matériau, teinte) en harmonie avec celles des huisseries de la construction.

Les bases pleines devront présenter les caractéristiques perceptibles sur la photographie ci-dessous.



Chouaires

Encadrements traditionnels des ouvertures, constitués de poteaux verticaux positionnés à fleur du nu extérieur de la paroi.

Les chouaires devront présenter les caractéristiques perceptibles sur la photographie ci-dessous.



Claustras à treillage traditionnel

Cloisons ajourées en bois, constituées de liteaux assemblés, croisés et superposés à 45°. Situés au niveau des rez-de-chaussée ou des rez-de-jardin des constructions, les claustras servaient initialement au rangement et à la ventilation du bois.

Dimensions préconisées : Liteaux 27mm/27mm ; espaces 65mm à 70mm.

Les claustras devront présenter les caractéristiques perceptibles sur la photographie ci-dessous.



Coches (de madriers)

Partie saillante d'un croisement de madriers, typique du système constructif traditionnel.

Les coches devront présenter les caractéristiques perceptibles sur la photographie ci-dessous.



Garde-corps à barreaux

Style de garde-corps traditionnel à barreaudage vertical. Les plats des barreaux doivent être disposés à 45° par rapport à la longueur de la traverse.

Dimensions préconisées : la section des barreaux devra être de 40 à 45 mm de côté.

Les garde-corps à barreaux devront présenter les caractéristiques perceptibles sur la photographie ci-dessous.



Garde-corps à jupes

Style de garde-corps traditionnel constitué de deux parties :

- la partie haute est constituée de barreaudage vertical. Les plats des barreaux doivent être disposés à 45° par rapport à la longueur de la traverse.
- la partie basse est constituée de planches et couvre-joints, dont la partie inférieure vient cacher la tranche du balcon.

Proportion préconisée : 40% de barreaudage, 60% de planches en « jupe ».

Les garde-corps à jupes devront présenter les caractéristiques perceptibles sur la photographie ci-dessous.



Lattage de sous-face de débord de toiture

Lattes de bois, en la forme de demi-perches fendues, disposées côte-à-côte, face fendue apparente, en sous-face de toiture, posées sur les chevrons.

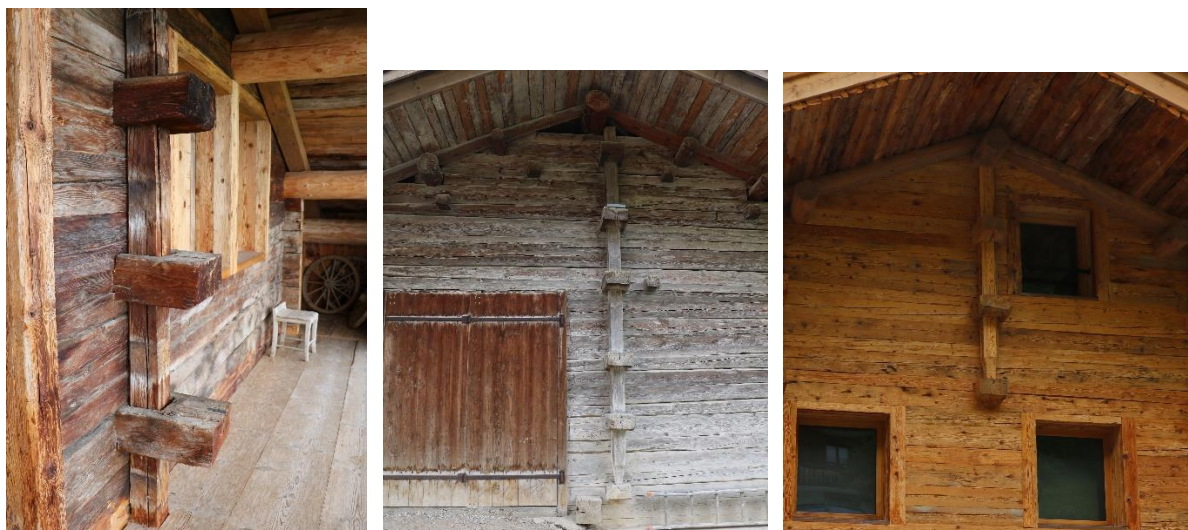
Le lattage devra présenter les caractéristiques perceptibles sur la photographie ci-dessous.



Liures (liens)

Système d'assemblage traditionnel constitué de poteaux verticaux, positionnés de chaque côté de la paroi, reliés par une pièce horizontale (appelée clé) et d'un coin, permettant de maintenir la paroi verticale.

Les liures devront présenter les caractéristiques perceptibles sur la photographie ci-dessous.



Parements/habillages en pierres calcaires de pays

La mise en œuvre des parements/habillages en pierre devra présenter un résultat comparable à un mur de soutien en pierres. Les pierres devront être constituées de pierres calcaires locales des Aravis. Les joints maçonnés entre les pierres ne devront pas être apparents, l'aspect fini du mur devra s'apparenter à un mur en pierres sèches. La pose sera de type « opus incertum ».

Les parements/habillages devront présenter les caractéristiques perceptibles sur la photographie ci-dessous.



Rives de toiture en biais

Au niveau des pignons, les débords de toiture devront être plus prononcés au niveau du faitage qu'en bas de pente, de sorte que les rives seront traitées en biais.

Inclinaison des rives préconisée : 2,3°.

Les rives de toiture en biais devront présenter les caractéristiques perceptibles sur la photographie ci-dessous.

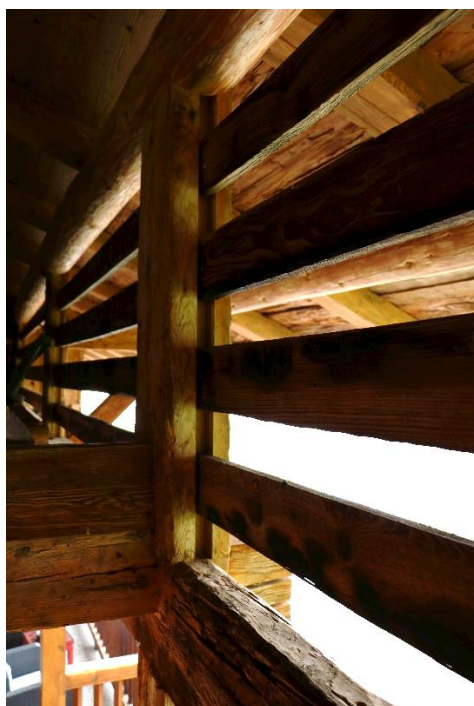


Solarets

Cloisons ajourées en bois, constituées de traverses horizontales, assemblées au centre de l'épaisseur des colonnes. Situés au niveau des combles (à l'exception de la façade amont), les solarets servaient initialement à la ventilation et au séchage du foin.

L'espace entre deux traverses doit être inférieur à la largeur des traverses et ne doit pas excéder 10cm. L'espace entre les colonnes devra s'inspirer du modèle architectural des fermes traditionnelles.

Les solarets devront présenter les caractéristiques perceptibles sur la photographie ci-dessous.



Terrain d'assiette de l'opération

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.

Terrain

~~Le terrain correspond au tènement foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.~~

→ Concernant la rectification d'erreurs matérielles

Zone urbaine :

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

-Un bâtiment traditionnel en partie à usage d'habitation, identifié au titre de l'article ~~L.151-23~~ **L.151-19** du Code de l'urbanisme, peut être réhabilité, dans la mesure où sa typologie et ses caractéristiques architecturales sont préservées, **et si le nombre de logements créés ne porte pas préjudice ni à la qualité architecturale et patrimoniale de la construction, ni au fonctionnement du secteur concerné.** Les éventuelles modifications devront s'inscrire dans ce cadre, et l'extension se limitera à 10% de l'emprise au sol par construction et dans la limite d'une extension à l'échéance du PLU.

[...]

Zone agricole :

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

-Un bâtiment traditionnel en partie à usage d'habitation, identifié au titre de l'article ~~L.151-23~~ **L.151-19** du Code de l'urbanisme, peut être réhabilité, dans la mesure où sa typologie et ses caractéristiques architecturales sont préservées **et si le nombre de logements créés ne porte pas préjudice ni à la qualité architecturale et patrimoniale de la construction, ni au fonctionnement du secteur concerné.** Les éventuelles modifications devront s'inscrire dans ce cadre, et l'extension se limitera à 10% de l'emprise au sol par construction et dans la limite d'une extension à l'échéance du PLU. Tout changement de destination (anciennes granges agricoles, écuries, caves...) devra faire l'objet d'un avis conforme préalable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

[...]

Zone naturelle :

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

[...]

-Un bâtiment traditionnel en partie à usage d'habitation, identifié au titre de l'article ~~L.151-23~~ **L.151-19** du Code de l'urbanisme, peut être réhabilité, dans la mesure où sa typologie et ses caractéristiques architecturales sont préservées **et si le nombre de logements créés ne porte pas préjudice ni à la qualité architecturale et patrimoniale de la construction, ni au fonctionnement du secteur concerné**. Les éventuelles modifications devront s'inscrire dans ce cadre, et l'extension se limitera à 10% de l'emprise au sol par construction et dans la limite d'une extension à l'échéance du PLU. Tout changement de destination (anciennes granges agricoles, écuries, caves...) devra faire l'objet d'un avis conforme préalable de la Commission Départementale de la Nature, ~~des Sites et des Paysages~~ **des Paysages et des Sites**.

[...]