

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de  
Burdignin

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme

Le Maire  
Pierre CHAUTEMPS

Pièce n°1

Territoires  
—  
demain

# Table des matières

<b>I - LE CONTEXTE GENERAL</b>	<b>p.3</b>
1 – Localisation et positionnement de la commune	p.3
2 – Le contexte territorial	p.3
3 – Le PLU de Burdignin	p.4
<b>II - LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE</b>	<b>p.5</b>
1 – Modifications et adaptations liées à des secteurs particuliers	p.5
2 – Modifications et adaptations du règlement écrit	p.12
3 – Modifications et adaptations du règlement graphique	p.15
4 – La procédure de modification	p.18
<b>III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU</b>	<b>p.19</b>
1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU	p.19
2 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLU	p.36
3 – Les adaptations à apporter à apporter aux OAP du PLU	p.39

# LE CONTEXTE GÉNÉRAL

## 1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

La commune de Burdignin est située dans le département de la Haute-Savoie, à 55 km d'Annecy, et 27 km de Thonon-les-Bains. Elle s'étend sur une superficie d'environ 987 hectares et se localise entre 736 et 1297 mètres d'altitude, au sein de la vallée verte, en bordure de la Menoge.

Sa population est estimée à 673 habitants (recensement 2019). La commune a connu une croissance démographique plus ou moins soutenue depuis 1982, avec, sur la dernière période, une croissance portée à la fois par le solde naturel et le solde migratoire.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,5	-2,7	4,6	2,9	0,8	0,0	1,6
due au solde naturel en %	0,3	-0,0	-0,3	0,6	0,3	0,2	0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,1	-2,7	4,9	2,3	0,5	-0,2	0,8
Taux de natalité (‰)	12,8	10,4	8,0	14,4	11,3	9,1	11,5
Taux de mortalité (‰)	9,4	10,8	10,7	8,5	8,3		4,2

Burdignin connaît une dépendance forte aux pôles d'emplois voisins, la commune n'abritant que très peu d'activités économiques sur son territoire. Elle est donc à dominante résidentielle.

La commune est dotée d'un capital naturel et culturel d'une grande richesse, lié au cadre montagnard, mais fragile, qui participe à son identité montagnarde, son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants et de ses visiteurs.

## 2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Burdignin est localisée au sein d'un bassin de vie dynamique, à proximité immédiate du bourg de Boège, et non loin des agglomérations de la Vallée de l'Arve, d'Annemasse et donc du Grand Genève.

Elle appartient à la Communauté de Communes de la Vallée Verte, qui regroupe 8 communes, et près de 8200 habitants en 2019.



Sur le territoire de la CCVV s'applique le Schéma de Cohérence Territoriale des 3 Vallées, qui a été approuvé le 19 juillet 2017. Il classe la commune de Burdignin en tant que village, et projette un besoin de 147 nouveaux logements sur la commune pour la période 2017-2037.

Un Schéma de Cohérence territoriale est en cours d'élaboration sur le territoire plus large du Cœur du Faucigny, qui regroupe 4 Communautés de Communes dont celle de la Vallée Verte (avec la Communauté de Communes des 4 Rivières, la Communautés de Communes Arve et Salève et la

Communauté de Communes Faucigny Glières). Le Projet d'Aménagement Stratégique a été récemment validé par les élus.

### 3. LE PLU DE BURDIGNIN

La commune de Burdignin a approuvé son Plan Local par une délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2019.

Les principaux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont les suivants :

- Consolider la trame urbaine existante ; renforcer l'urbanisation sur les centralités (le Chef-lieu et Carraz) ; stopper le mitage du coteau.
- Répondre aux objectifs du SCOT en termes de limitation de l'étalement urbain et de production de logements.
- Préserver l'identité paysagère de la commune.
- Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable en réalisant un inventaire des éléments bâtis remarquables dans l'objectif de garantir leur conservation.
- Respecter les contraintes et sensibilités environnementales propres à la commune.
- Préserver les corridors écologiques existantes et veiller au maintien des continuums.
- Prévoir les évolutions du secteur de l'Espérance (équipement publics dominant).
- Améliorer l'épuration des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'eau potable distribuée.
- Etudier la possibilité de créer une zone de dépôt de déchets inertes et entériner l'existence d'une zone de dépôts utilisée lors des travaux communaux (La Tattaz).
- Soutenir la filière bois.
- Préserver l'exploitation agricole du territoire.
- Mettre en valeur les espaces naturels pour le tourisme et les loisirs.
- Développer une offre suffisante de services et d'équipements à la population.
- Soutenir le développement et la pérennité de l'activité artisanale.

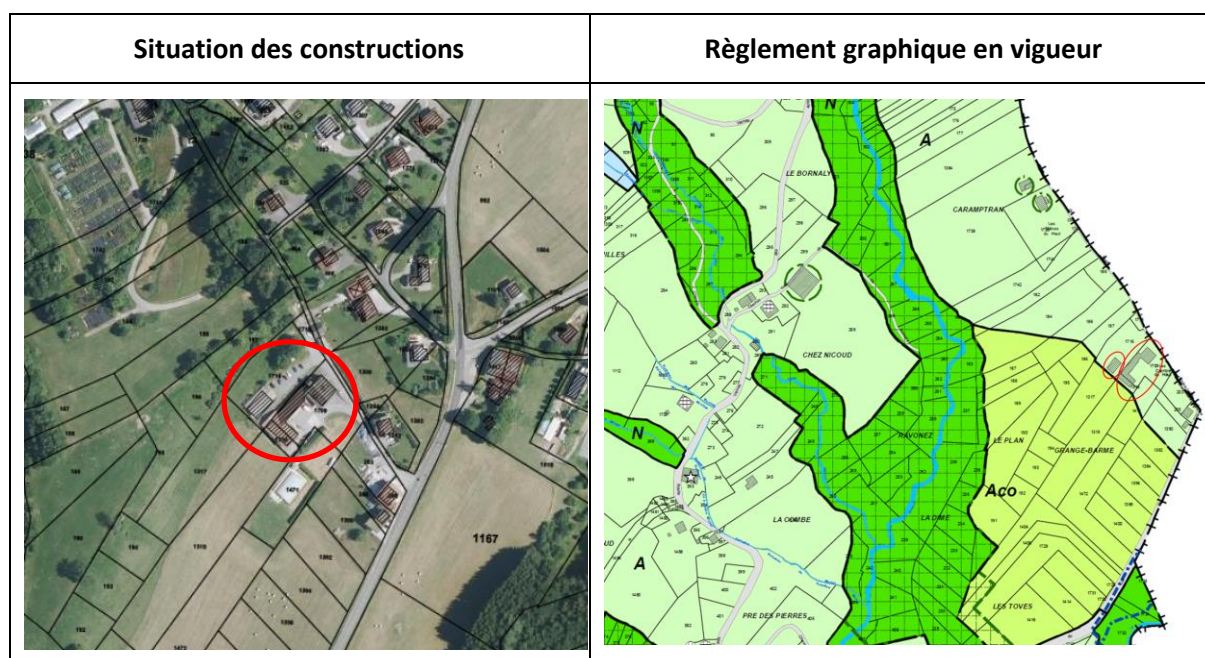
# LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

## 1. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS LIEES A DES SECTEURS PARTICULIERS

### ➤ Concernant l'identification d'une construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)

Sur la commune, deux constructions à usage de colonie de vacances ne sont aujourd'hui plus utilisées, et cette vocation a été abandonnée. Il est donc nécessaire de les identifier, en vue de leur permettre un changement de destination. L'objectif est, pour ces constructions, qu'elles puissent trouver un nouvel usage, en vue de leur réutilisation.

Les constructions concernées sont les suivantes :

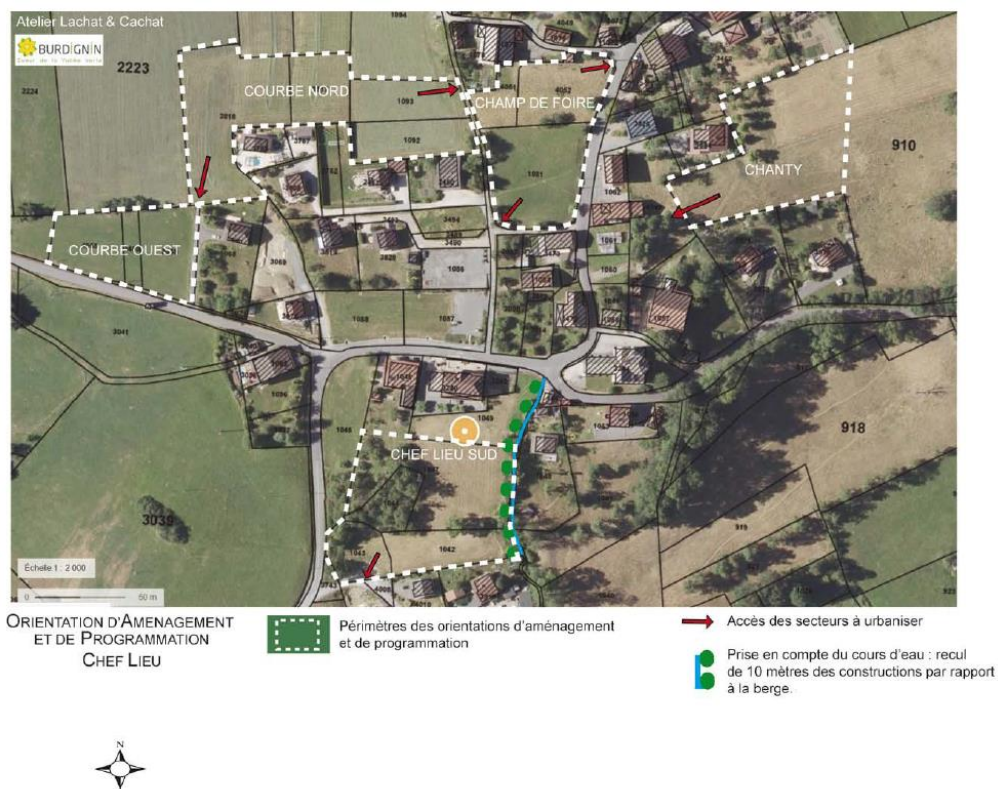


Le règlement écrit et le règlement graphique sont donc modifiés en ce sens.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UA		AUa		2AUb	
UB		AUb		A	X
UE		AUx		N	

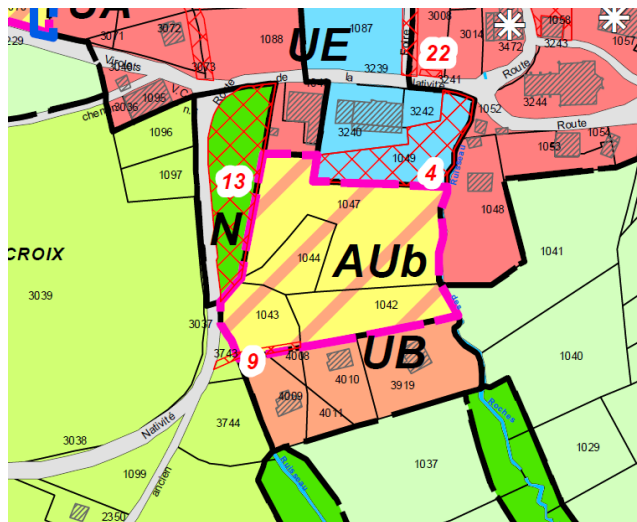
### ➤ Concernant le centre-village

Sur le centre-village de Burdignin, plusieurs secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, visant à encadrer et structurer le développement du centre-village.



### Localisation des OAP au Chef-lieu

Parmi eux, le secteur « chef-lieu sud » rencontre des contraintes opérationnelles qui incitent à réexaminer l'aménagement envisagé à terme sur ce site.



### OAP Chef-lieu Sud : règlement graphique en vigueur

L'OAP actuellement opposable prévoit une densité globale de l'opération entre 20 et 35 log/ha. La topographie du site ainsi que l'ambiance architecturale du chef-lieu incitent davantage à privilégier des constructions de forme compacte et de gabarit du type grands corps de ferme, à la juxtaposition de villa individuelles voire mitoyenne telles que le rédactionnel actuel de l'OAP le permettrait.

En outre, considérant le positionnement du site, en aval immédiat du groupe scolaire, de la mairie et de l'arrêt de transport scolaire, le projet gagnerait à intégrer des prescriptions d'aménagement en termes d'accessibilité en modes doux par les résidents du site vers ces différents équipements.



Enfin, outre le recul imposé par rapport au cours d'eau en limite Est du site, le programme d'aménagement pourrait utilement intégrer une valorisation paysagère de cet élément naturel pour contribuer utilement au cadre de vie au sein de cette opération, tout en étant par ailleurs un support potentiel de voie en modes doux.

Ainsi, sans modifier les équilibres en termes de capacités d'accueil au sein de cette OAP, une évolution du dispositif réglementaire du PLU, et notamment des prescriptions de cette OAP, semble nécessaire pour garantir la mise en œuvre d'un projet plus qualitatif tant en termes d'intégration du projet dans la trame urbaine et paysagère du chef-lieu, qu'en termes de contribution à la fonctionnalité de son tissu urbain.

Une étude urbaine a ainsi été réalisée préalablement à l'évolution de l'OAP, afin de préciser les attendus en matière de programmation et d'aménagement urbain.

#### Etat initial du secteur d'études :

Il s'agit d'un secteur en pente forte du Nord au Sud, d'environ 6760 m<sup>2</sup>, situé sous le bâtiment abritant la Mairie et l'Ecole. Il est actuellement constitué d'un pré de fauche, de quelques boisements en partie Ouest, et de la ripisylve associée au ruisseau à l'Est.

Il est bordé à l'Est par le ruisseau, au Sud par trois constructions d'habitat individuel, à l'Ouest par une parcelle dédiée à la mise en œuvre d'un verger communal, et au Nord par la Mairie / Ecole et une construction individuelle.

#### **En matière de perception des espaces publics et du cadre paysager.**

Le village de Burdignin est historiquement très agricole et vivrier, dont les stigmates et résidus visibles aujourd'hui donnent son caractère au village (arbres isolés, traces de vergers, ...). Burdignin s'inscrit dans un « cadre de verdure » composé par l'agriculture principalement d'élevage (prairies) et les éléments naturels tels que les cours d'eau et leur ripisylve. L'ambiance est typique d'un village montagnard, grâce aux points de vue sur les massifs environnants, et une urbanisation relativement concentrée.

## TYPOLOGIE DE VÉGÉTATIONS ET AMBIANCES



## VUES ET PERCEPTIONS



### En matière de caractéristiques architecturales du bâti existant

Des caractéristiques propres aux territoires ruraux et montagnards :



- Une architecture simple et robuste,
- Une symétrie des façades,
- Un faitage perpendiculaire à la pente,
- Un effet de socle des constructions, le plus souvent minéral, avec une partie plus boisée dans les étages,
- Un encadrement des ouvertures.

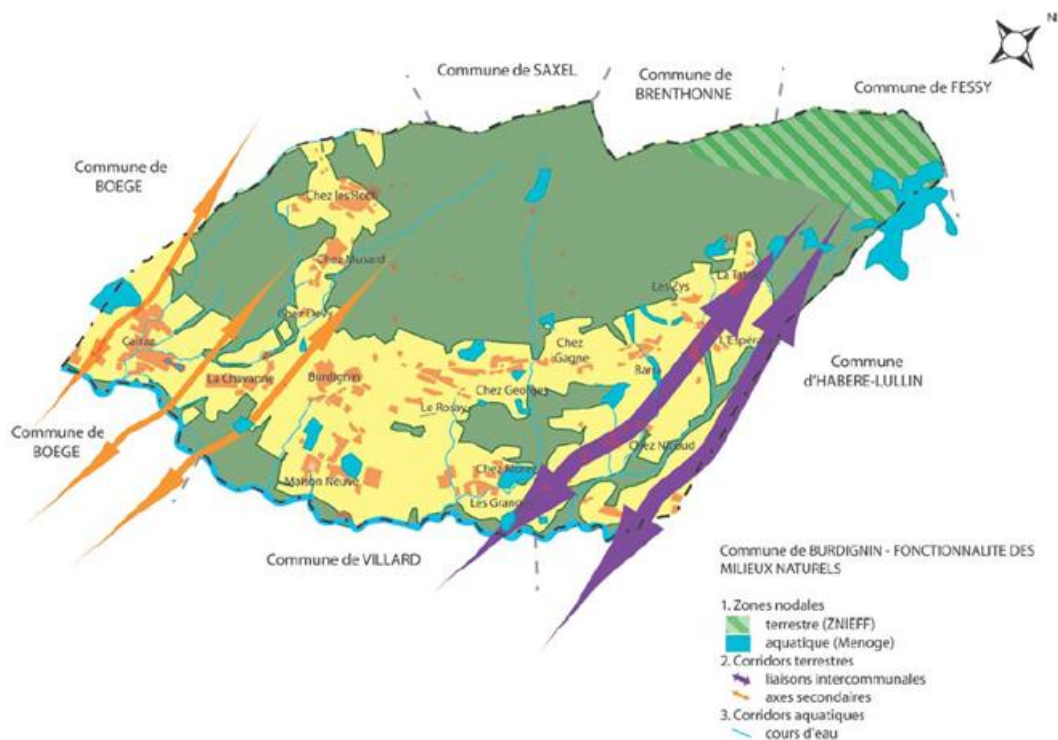


### En matière de risques naturels

Un aléa faible de type glissement de terrain qui concerne une majeure partie de la commune, dont le Chef-lieu.

### En matière de sensibilités naturelles et environnementales

Les enjeux environnementaux ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU. Aucune sensibilité majeure n'a été identifiée sur le secteur d'étude.



Suite au diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude spécifique au secteur Chef-lieu Sud, les enjeux suivants ont été dégagés :

- La diversification du logement, afin de répondre aux besoins du parcours générationnel et pérenniser la mixité générationnelle et sociale.
- Un mode de développement qui privilégie une certaine densité en faveur de la vie de proximité, la limitation des déplacements automobiles à termes et l'optimisation des infrastructures (ex. fibre, desserte TC...).
- Des conditions favorables à la mixité fonctionnelle du chef-lieu.
- Maintien du caractère rural et montagnard, dans le cadre bâti et non bâti.
- La maîtrise de l'éclectisme architectural, la protection et la gestion du patrimoine.

Dans le cadre de l'étude, deux scénarios ont été élaborés, et une esquisse a été retenue en tant qu'image directrice pour ce secteur, et pour guider la réécriture de l'OAP.



*Aménagement du secteur Chef-lieu Sud, image possible à terme.*

L'aménagement du secteur devra répondre aux objectifs suivants :

- Conforter la structure bâtie du Chef-lieu, en tant que lieu de vie et d'habitat, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des équipements et services, et ainsi contribuer à la réduction des déplacements motorisés.
- Œuvrer pour :
  - une offre d'habitat collectif performante en matière de qualité environnementale des constructions et aménagements urbains et paysagers,
  - et des gabarits et forme urbaine compatibles avec l'environnement bâti.
- Promouvoir une qualité environnementale des constructions et des aménagements urbains et paysagers.
- Porter une attention particulière au caractère rural et montagnard de la commune tant pour l'architecture et le gabarit des constructions nouvelles que pour le traitement des espaces publics, collectifs ou privés extérieurs dans le respect du "sens du lieu".
- Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

## 2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

### ➤ 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.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					X
UA		AUa		2AUb	
UB		AUb		A	
UE		AUx		N	

### ➤ Concernant les toitures :

Le PLU actuellement en vigueur interdit, en toute zone, les toitures terrasses. Or l'écriture de la règle ne permet pas de différencier ces toitures terrasse ayant à la fois un usage de toiture pour un élément de la construction situé en dessous, et un usage de terrasse, des terrasses seules, édifiées sur pilotis, et donc non habitables donc non fermées dans la partie inférieure.

Il est donc proposé d'ajouter la définition d'une toiture terrasse, afin de préciser l'application de la règle, et ainsi d'autoriser les terrasses sur pilotis.

Il est par ailleurs proposé d'autoriser les toitures terrasse, à condition qu'elles couvrent un espace ouvert sur au moins deux côté de la construction.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					X
UA	X	AUa	X	2AUb	
UB	X	AUb	X	A	
UE		AUx		N	



Par ailleurs, il est nécessaire de préciser que la pente des toitures ne s'applique pas aux constructions annexes, qui doivent tout de même présenter une toiture à deux pans. Ces annexes devront faire l'objet, dans le cadre de la gestion de leur toiture, d'une bonne intégration paysagère.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UA	X	AUa	X	2AUb	
UB	X	AUb	X	A	
UE		AUx		N	

#### ➤ Concernant les espaces verts collectifs

Le règlement en vigueur impose dans les zones urbaines et à urbaniser, pour toute opération, que 20% de la surface totale des espaces non bâtis demeure en espace vert collectif, et si possible d'un seul tenant.

Or pour certaines constructions, notamment d'habitat individuel, cette disposition n'est pas adaptée car l'espace collectif n'est pas nécessaire.

De plus, la commune souhaite pérenniser le caractère vert et aéré, et ainsi perméable, de la trame urbaine actuelle, et ainsi renforcer la part d'espaces verts demandée dans le cadre de chaque projet de construction.

A ce titre, il est proposé de revoir la règle concernant les espaces verts, en demandant une part plus élevée, notamment dans les secteurs moins denses, sans pour autant que l'espace vert créé n'ait un usage collectif.

Il est également précisé que les stationnements extérieurs, même végétalisés, ne sont pas compris dans la part d'espaces verts.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UA	X	AUa	X	2AUb	
UB	X	AUb	X	A	
UE		AUx		N	

#### ➤ Concernant le stationnement

Il est nécessaire de revoir les règles en matière de stationnement à destination des visiteurs au sein des opérations. En effet, le PLU actuel impose la réalisation d'une place visiteur par logement, pour les opérations de plus de 4 logements, ce qui revient à imposer 3 places de stationnement par logement pour l'habitat collectif, ce qui implique une production de stationnements privés supérieure aux besoins, et très impactante dans le paysage pour l'insertion des nouvelles opérations.

Il est proposé de revoir ce point, pour imposer la réalisation d'une place à destination des visiteurs pour 2 logements, pour les opérations de plus de 4 logements.

Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UA	X	AUa	X	2AUb	
UB	X	AUb	X	A	



UE		AUx		N	
----	--	-----	--	---	--

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

Afin d'améliorer l'application du règlement, il est nécessaire de préciser que le recul des constructions imposé par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes, existantes ou à créer.

Le règlement écrit doit donc être précisé sur ce point.

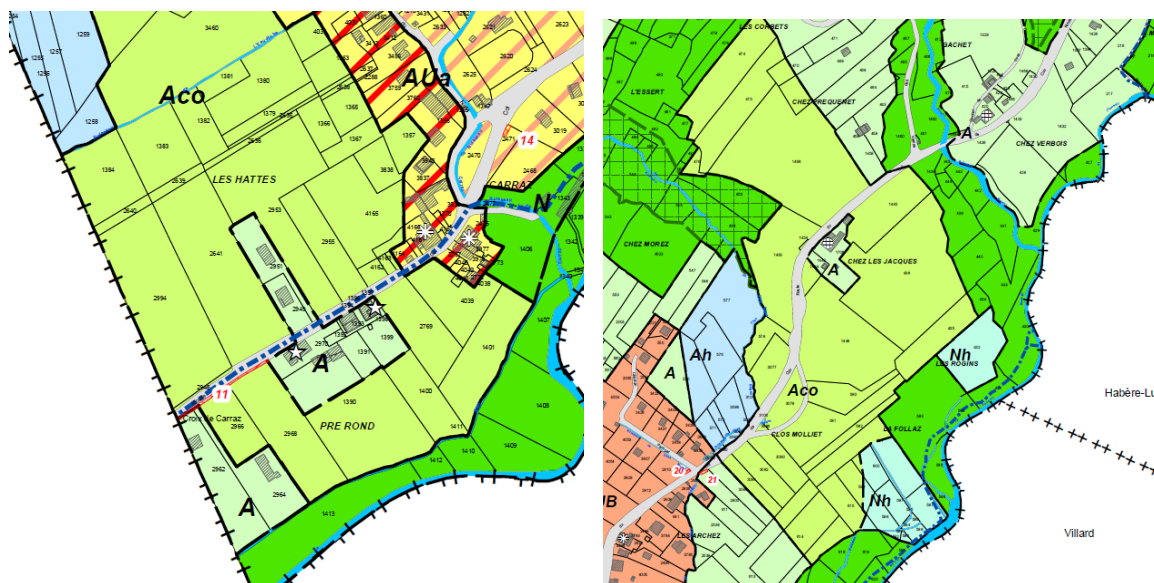
Zone concernée par le projet de modification					
Dispositions générales					
UA	X	AUa		2AUb	
UB	X	AUb		A	
UE	X	AUx	X	N	

### 3. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

#### ➤ Concernant la rectification d'une erreur matérielle :

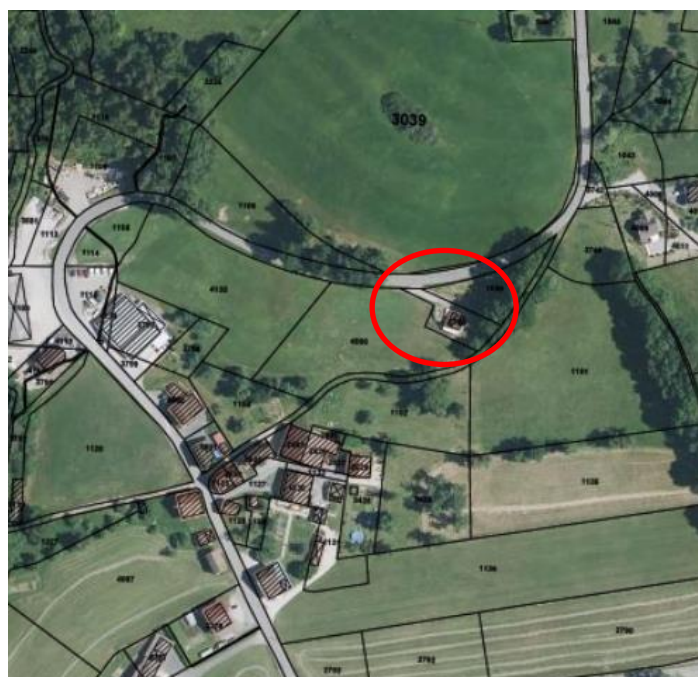
Le PLU identifie les corridors écologiques par le biais de la mise en œuvre d'une zone dédiée de la zone agricole, la zone Aco.

Les constructions existantes, situées en zone agricole, et dans l'espace élargi du corridor, ont toutes été « détournées » de cette zone Aco pour être classées en zone A, et permettre leur légère évolution, dans le respect des sensibilités environnementales et paysagères présentes.

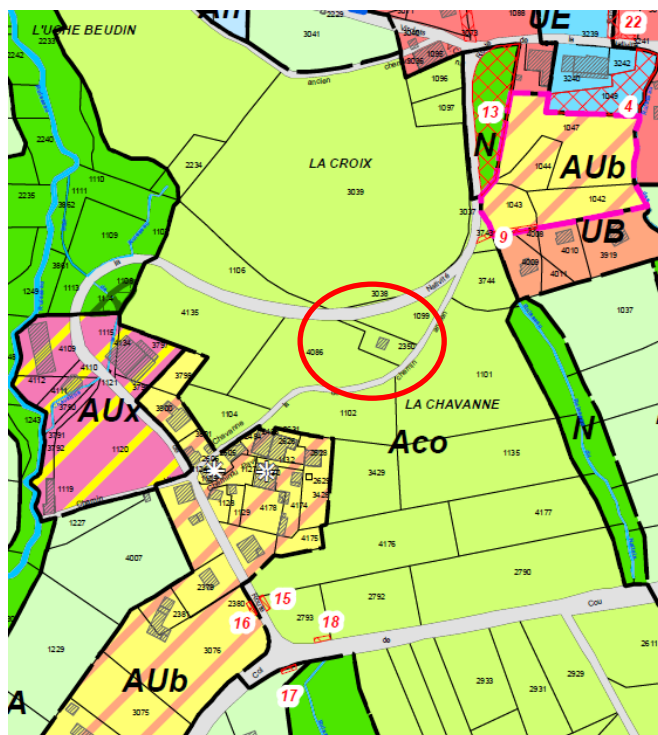


Zonages A et Aco

Une seule construction a été omise dans le cadre de ce « détournement », au lieu-dit « la Chavanne ». Il s'agit donc de rectifier cette erreur.



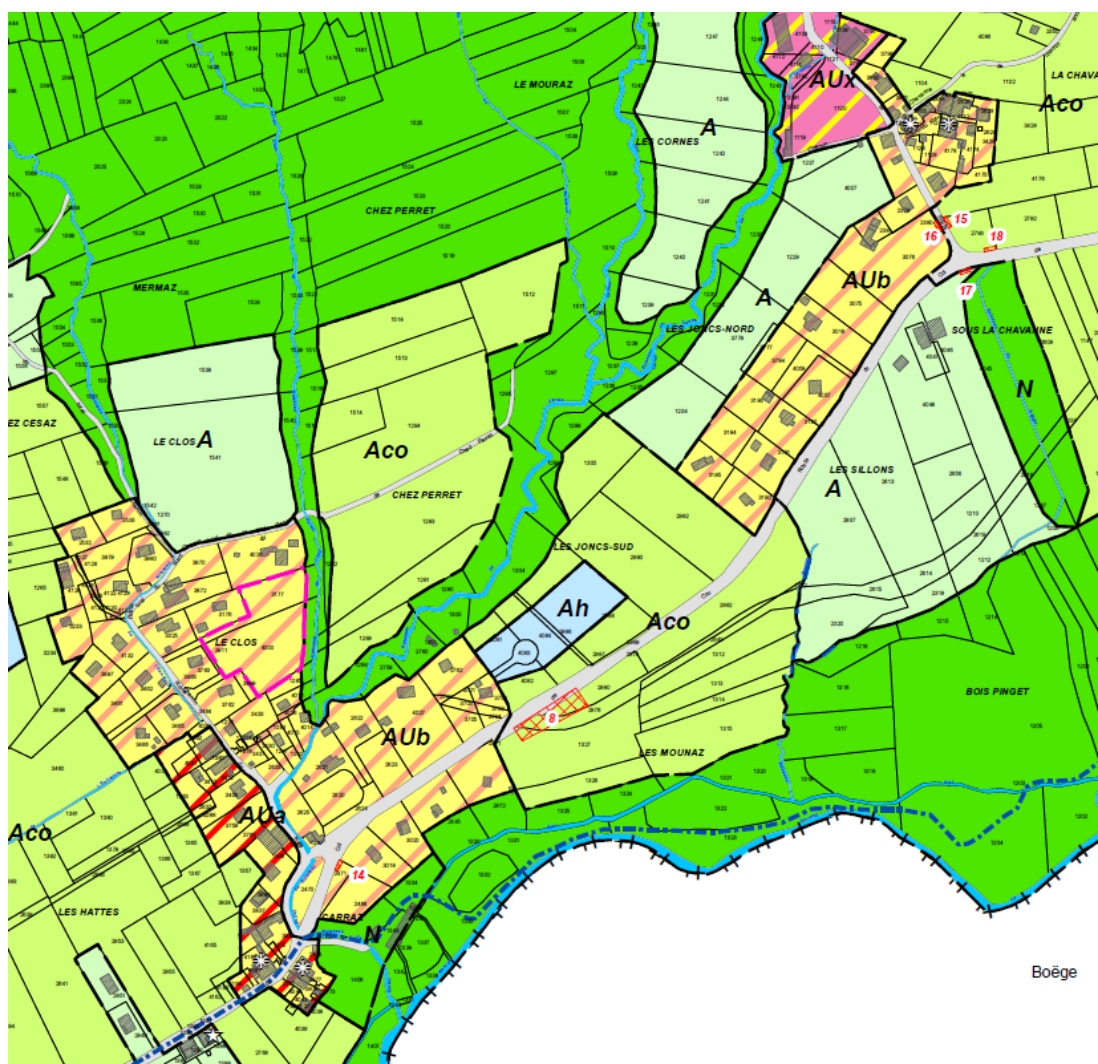
*Vue aérienne de la construction concernée.*



*PLU en vigueur sur le secteur concerné*

➤ **Concernant les secteurs nouvellement équipés en matière d'assainissement collectif :**

Le PLU identifie deux zones à urbaniser, qui concernent deux secteurs de la commune qui n'étaient pas équipés en matière d'assainissement collectif, et pour lesquels les nouveaux projets étaient conditionnés à la réalisation de ces équipements.



*PLU en vigueur sur les secteurs concernés*

Ces secteurs sont cependant aujourd'hui urbanisés (et l'étaient aussi lors de l'approbation du PLU).

A ce jour, les travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif se terminent, et les constructions existantes, et futures, vont pouvoir se raccorder au collecteur d'eaux pluviales. A ce titre, le classement de ces parcelles urbanisées en zone à urbaniser n'est plus adapté, et il est proposé de les reclasser au sein de la zone urbaine correspondant à leurs caractéristiques : la zone AUa passe en partie en zone UA, et la zone Aub passe en partie en zone UB.

## 4. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

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

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

Le choix de la procédure de modification du PLUi 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 PLUi, 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 PLUi.



## LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUi

### 1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLU

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

#### DISPOSITIONS GENERALES

##### **LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION SUR UN MÊME TERRAIN DE PLUSIEURS BÂTIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIÈTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ 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.

- Concernant l'identification d'une construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)

## ANNEXE 2 - LISTE DU BATI ISOLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

SECTION ET PARCELLE	HAMEAU	ZONAGE
74050 A0393	CHEZ NICOUD	A
74050 A1706	LES GRANGES POSES	A
74050 B1014	CHEZ LE GAUCHER	A
74050 B1804	LA GRANGETTE	A
74050 B2669	LA GRANGETTE	A
74050 B3208	MONT BURTIN	A
74050 B2150	CHEZ MUSARD	A
74050 B2970	CARRAZ PRE ROND	A
74050 B1396 ET B1397	CARRAZ PRE ROND	A
74050 A1716	LES CABRIOLES DU HAUT	A
74050 A1709 et A 1318	LES CABRIOLES DU HAUT	A

➤ **Concernant les toitures :**

## LEXIQUE

Les définitions données ci-après ne sont qu'indicatives et sommaires.

Pour une réelle sécurité juridique, en cas de difficulté, il convient de se reporter aux textes de loi et à la jurisprudence.

Ces définitions ne lient pas l'autorité administrative. Elles visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme

[...]

### **Définition de la toiture :**

La toiture désigne la partie qui recouvre la charpente d'un toit, elle lui apporte des propriétés d'étanchéité et de résistance, favorise l'écoulement des eaux de pluie.

La toiture est donc différente d'une terrasse surélevée, même sur pilotis.

### **Définition de la toiture terrasse :**

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

## **ZONES UA, UB, AUa ET AUb**

### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES**

[...]

#### **ASPECT DES TOITURES**

L'orientation du faîtage sera identique à celle qui domine dans la zone; l'orientation du faîtage des annexes doit être celle de la construction principale.

Les matériaux et la teinte des couvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans et respecter une pente d'environ 40 à 60%. En cas de construction d'une véranda **ou d'une annexe**, des pentes de toit différentes pourront être autorisées, **et sous réserve d'une bonne intégration paysagère**. Les toitures terrasses **sont autorisées à condition de couvrir un espace ouvert sur au moins deux côtés. interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.**

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit et les lucarnes sont autorisées ; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.

[...]

➤ Concernant les espaces verts collectifs

**ZONES UA ET AUa**

**II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

**ELEMENTS PAYSAGERS PROJETES**

La part d'espaces verts s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

En cas de division d'un tènement bâti existant, le pourcentage d'espaces verts doit demeurer supérieur au pourcentage minimum sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

Les espaces verts doivent être positionnés au sol, et être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sont compris dans les espaces verts :

- les murs de soutènement et les murs de remblaiement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Les stationnements extérieurs végétalisés ne sont pas compris dans les espaces verts.

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 30%.

~~20% de la surface totale (si possible, d'un seul tenant) doit demeurer en espace vert collectif.~~

[...]

**ZONES UB ET AUb**

**II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

**ELEMENTS PAYSAGERS PROJETES**

La part d'espaces verts s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

En cas de division d'un tènement bâti existant, le pourcentage d'espaces verts doit demeurer supérieur au pourcentage minimum sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

Les espaces verts doivent être positionnés au sol, et être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sont compris dans les espaces verts :

- les murs de soutènement et les murs de remblaiement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Les stationnements extérieurs végétalisés ne sont pas compris dans les espaces verts.

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 50%.

~~20% de la surface totale (si possible, d'un seul tenant) doit demeurer en espace vert collectif.~~

[...]

➤ **Concernant le stationnement**

<b><u>ZONES UA, UB, AUa ET AUb</u></b>
<b>II.4. Stationnement</b>
[...]
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT SELON LA DESTINATION DE LA CONSTRUCTION
<b>POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- 2 places par logement</li><li>- 1 place visiteur supplémentaire <b>par logement pour deux logements</b> à partir de 4 logements.</li><li>- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.</li></ul>
[...]

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

<b><u>ZONES UA, UB, UE ET AUx</u></b>
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES
<b>GENERALITES</b> <p>Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.</p> <p>Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.</p> <p><b>Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de constructions mitoyennes.</b></p>
[...]

➤ **Concernant le centre-village : OAP Chef-lieu Sud**

Le règlement de la zone AUb est modifié au regard du projet envisagé.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES AUb

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### I.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x (sous condition) se reporter au paragraphe I.2.	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x	
	Cinéma	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Équipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

## **I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

### **POUR LES SECTEURS AVEC ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

#### L'ouverture à l'urbanisation

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, avec lesquelles les opérations projetées devront être compatibles ; ils sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

- OAP La Courbe
- OAP Chef lieu Sud
- OAP Le Clos

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un projet d'urbanisation défini en termes d'opération d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme.

**Excepté sur l'OAP Chef-lieu Sud**, le projet peut porter sur l'ensemble du secteur ou sur une partie du secteur constituant un ensemble cohérent ; justifier qu'il ne crée pas d'enclaves inconstructibles, ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.

**Pour l'OAP Chef-lieu Sud, le projet doit porter sur l'ensemble du secteur.**

Dans tous les cas, le projet d'urbanisation doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Des principes urbains ont été proposés pour guider les projets d'ensemble. Les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation sont identifiés au document graphique réglementaire.

#### Au regard de l'insuffisance des équipements

##### *Les réseaux eaux usées et eaux pluviales*

Les équipements publics doivent être opérationnels lors de la mise en service des constructions.

##### *Les accès et la voirie*

La définition d'une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir la zone est indispensable. Ces accroches doivent respecter les principes affichés dans l'OAP.

### **LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DEFINIES DANS CET ARTICLE SONT ADMISES DANS LE RESPECT DES PRESCRIPTIONS CI-APRES**

#### **LOGEMENT**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, dans un délai de dix ans maximum à compter de la date du sinistre :

- soit le bâtiment est reconstruit à l'identique, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire,
- soit un nouveau bâtiment est reconstruit ; celui-ci devra respecter toutes les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur (liste jointe au document réglementaire écrit)

Les démolitions d'immeubles repérés au document graphique du PLU sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir (se reporter en annexe du PLU à la liste du bâti de valeur identitaire).

Il s'agit d'un patrimoine qui est le reflet des traditions et des modes de vie d'une communauté.

#### Annexes

Une annexe est une construction secondaire, 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 peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La superficie cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**

- artisanat : les activités de commerces et d'artisanat appartenant à la catégorie des installations classées sont autorisées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
  - Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
  - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
  - En cas de stockage extérieur de matériel ou matériaux, ceux-ci devront être couverts ou par défaut dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés0
- commerce de détail : seuls sont autorisés les commerces de détail dans la limite maximum de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **I.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

#### **MIXITE SOCIALE**

Article non réglementé.

#### **MIXITE FONCTIONNELLE**

Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux, devront disposer d'un stationnement indépendant de ces derniers.

## **II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **II.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **REGLES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL**

L'Emprise au Sol telle est considérée comme :

« La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- les surfaces non closes au du rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes
- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- les rampes d'accès extérieures
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs
- un garage fermé indépendant de la maison
- un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, un balcon...).

#### Secteurs d'OAP

Les emprises au sol sur les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation sont les suivantes :

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la surface du tènement foncier.

Le tènement ou l'unité foncière s'entend comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul propriétaire ou à une même indivision.

#### Autres secteurs AUb

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la surface du tènement foncier.

Le tènement ou l'unité foncière s'entend comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul propriétaire ou à une même indivision.

### REGLES MAXIMALES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### **LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

##### Secteurs d'OAP

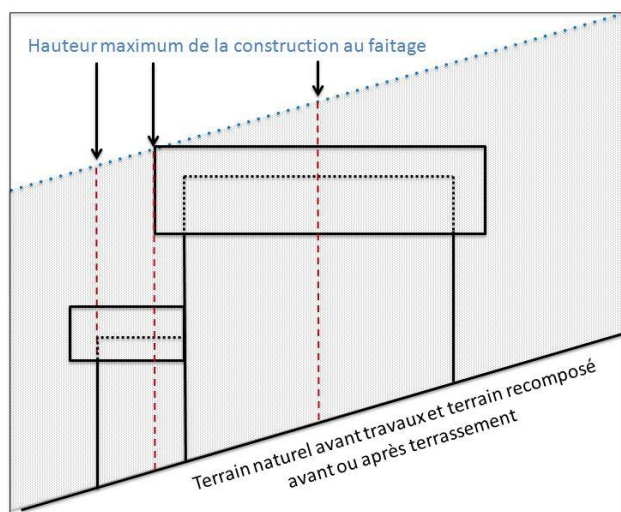
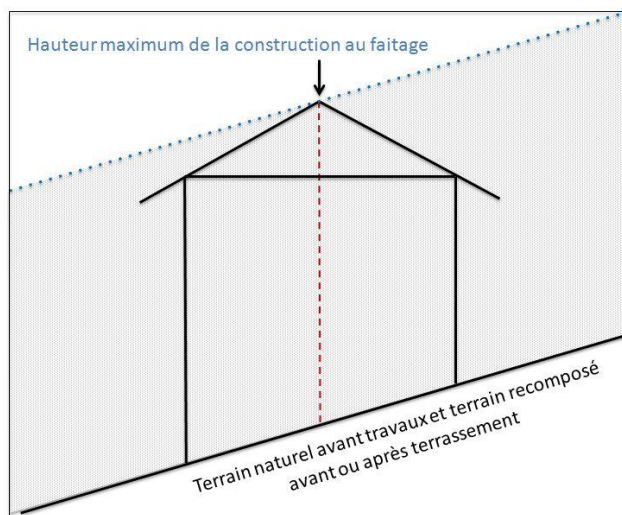
Les hauteurs sur les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation sont les suivantes :

- **Excepté sur l'OAP Chef-lieu Sud**, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage.
- **Pour l'OAP Chef-lieu Sud, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 15 mètres au faitage. Le gabarit des constructions ne doit pas dépasser R+1+C. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les rampes d'accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.**

### Autres secteurs AUb

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage.

La hauteur minimale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas être inférieure à 7 mètres au faitage.



*les schémas n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire*

### **DISPOSITIONS VISANT A LEVER LES FREINS A LA REHABILITATION OU L'EXTENSION DU BATI EXISTANT**

La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU.

La majoration de la hauteur maximale doit être justifiée :

- par le complexe d'isolation choisi, **dans la limite de 30 cm supplémentaires**
- et dans la mesure où la pente du toit respecte une pente comprise entre 40 et 60%.

## **II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

### GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

### IMPLANTATION

#### Secteurs d'OAP et autres secteurs AUb

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 m comptés depuis l'emprise des voies départementales.
- 3 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul de 18 mètres compté depuis l'axe des routes départementale, dérogeable à 12 mètres de l'axe des routes départementales et dans l'alignement de constructions existantes en secteur d'habitat diffus.

#### Zone AUb - La Combe Ouest

Pour conserver la desserte aux terres agricoles, la servitude repérée au document graphique au titre de l'article R.151 48 alinéa 1er doit être respectée. Cette voie de circulation à créer, d'une emprise de 3 m de large, pourra être utilisée par les agriculteurs et/ou autres usagers.

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 m comptée de part et d'autre de l'axe du ruisseau. Tout dépôt ou stockage est interdit dans cette bande de recul.

Le recul des clôtures sur les voies ouvertes à la circulation peut être demandé pour faciliter les travaux de voirie.

### DISPOSITIONS VISANT A LEVER LES FREINS A LA REHABILITATION OU L'EXTENSION DU BATI EXISTANT

Pour les travaux sur le bâti existant, lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article ci-dessus énoncé, les occupations et utilisations du sol liées à des travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées dans la limite de **0,40** m supplémentaires si et seulement si la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

### GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

### IMPLANTATIONS

#### Secteurs d'OAP



Les constructions sont autorisées en mitoyenneté et sur la limite séparative dans la mesure où l'édification sur les deux parcelles est concomitante.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins de 4 m.

Les constructions sont interdites sur les limites séparatives avec la frange agricole.

#### Autres secteurs AUb

Pour les constructions autorisées, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins de 4 m.

Les annexes adossées au bâtiment principal peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

### DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **TRAITEMENT DES ABORDS**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les reliefs artificiels créés lors d'une construction (butte, talus, remblais) devront s'intégrer au caractère paysager environnant au travers de plantations adaptées.

#### **ASPECT DES FAÇADES**

Les parements de façades en bois ou imitation seront de teintes sombres ou bois naturel.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les matériaux utilisés pour les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures, ainsi que les couleurs utilisées en façades doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti.

#### **ASPECT DES TOITURES**

L'orientation du faîtage sera identique à celle qui domine dans la zone; l'orientation du faîtage des annexes doit être celle de la construction principale.

Les matériaux et la teinte des couvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans et respecter une pente d'environ 40 à 60%. En cas de construction d'une véranda ou d'une annexe, des pentes de toit différentes pourront être autorisées, **et sous réserve d'une bonne intégration paysagère**. Les toitures terrasses **sont autorisées à condition de couvrir un espace ouvert sur au moins deux côtés. interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison**.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit et les lucarnes sont autorisées; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.

#### **CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à autorisation.

Les clôtures, y compris les portails, doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et doivent par leur dimension et par leur traitement, être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

La hauteur maximale des clôtures doit être de 1,50 mètres.

Les clôtures doivent être constituées:

- en bordure d'emprise publique, soit de grilles, soit de grillages, soit d'éléments en bois à claire-voie " soit de murs n'excédant pas 0,60 mètre de haut. Dans un souci de sécurité routière, la hauteur et la nature des clôtures ne doivent pas gêner la visibilité.
- en limite séparative privée, soit de grilles, soit de grillage, soit d'éléments en bois à claire-voie, soit de murs n'excédant pas 0,60 mètre de haut.

Pour les clôtures existantes et ayant fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente, une extension à l'identique pourra être admise.

Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

#### **PATRIMOINE BATI A PROTEGER, A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR (LISTE JOINTE AU DOCUMENT REGLEMENTAIRE ECRIT)**

Toute intervention doit maintenir l'aspect extérieur des constructions et suivre les prescriptions suivantes :

- Les extensions sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.
- La surélévation du toit de 1 mètre maximum est autorisée dans la mesure où elle est justifiée : rendre les combles habitables et pouvoir les aménager. En tout état de cause, les toitures devront respecter une pente comprise entre 40 et 60%.
- L'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'amélioration du confort des occupants, conditions d'éclairage et de vues sur l'extérieur, et composent des façades équilibrées.
- Les volets seront à battants et à panneaux ou semi-persiennés ou à lattes ; toutefois les volets roulants sont autorisés si le projet architectural le justifie ou si des contraintes urbaines l'imposent (ouverture sur la rue par exemple).
- La nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux identiques ou de même type à ceux de la construction d'origine ; les bardages de bois apparents seront soit à lames verticales, de teintes moyennes à sombres, soit en tavaillon en bois de teinte naturelle.
- Les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.
- Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tout point par un débord de toiture.
- Les huisseries en PVC blanc sont interdites

#### **SECTEUR D'OAP**

Des prescriptions particulières concernent le secteur d'orientations d'aménagement et de programmation.

### **II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

#### **ELEMENTS PAYSAGERS PROJETES**

La part d'espaces verts s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

En cas de division d'un tènement bâti existant, le pourcentage d'espaces verts doit demeurer supérieur au pourcentage minimum sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

Les espaces verts doivent être positionnés au sol, et être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sont compris dans les espaces verts :

- les murs de soutènement et les murs de remblaiement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Les stationnements extérieurs végétalisés ne sont pas compris dans les espaces verts.

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 50%.

~~20% de la surface totale (si possible, d'un seul tenant) doit demeurer en espace vert collectif.~~

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Au contact des espaces naturels, les plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées, si possible à floraison ; en sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

### ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les clôtures et autres aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

### SECTEURS D'OAP

Des prescriptions particulières concernent le secteur d'orientations d'aménagement et de programmation.

## II.4. Stationnement

### MODALITES DE CALCUL

Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

### NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT SELON LA DESTINATION DE LA CONSTRUCTION

#### POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 2 places par logement. Pour l'OAP Chef-lieu, les stationnements des logements doivent être couverts ou intégrés au volume de la construction.
- 1 place visiteur supplémentaire ~~par logement~~ pour deux logements à partir de 4 logements.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.

**POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE :**

- une aire de stationnement égale à la surface de vente.
- pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments commerciaux.
- 2 places pour 3 chambres d'hôtel.
- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salles de restaurant.

**POUR LES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire (en particulier les bâtiments de bureaux), qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

L'obligation consiste en un pré-équipement du parc, afin de faciliter l'installation ultérieure d'une prise/borne de recharge par l'occupant de la place :

\* alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale (1) de véhicules électriques pour un minimum de 10% des places (2), avec au minimum une place ;

\* installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant la desserte des places du parc ;

\* prévision d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

(1) - la recharge normale appelle une puissance maximale de 4kW par point de charge.

(2) - le minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

\* soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

\* soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Nota : il n'est pas demandé que des circuits électriques soient installés, ceci afin de ne pas obérer l'avenir : les bornes permettront bientôt de dialoguer avec la voiture pour ajuster la charge au mieux. Dans ce cas, il ne s'agira plus d'une simple installation électrique, il faudra également installer des circuits de communication.

**STATIONNEMENT DES VEHICULES A DEUX ROUES NON MOTORISES**

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires correspondants au minimum à 1 place « vélo » par logement. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

### III- Équipement et réseaux

#### III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

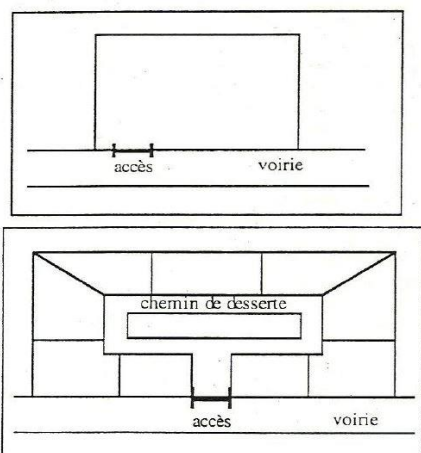
#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### DESSERTE ET ACCES

L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est-à-dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie.

L'accès correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Une voie de desserte doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public ». Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.



##### ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout nouvel accès sur la RD40 est soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie départementale.

##### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

Les nouvelles voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale des nouvelles voies de desserte est de 5 mètres de large.

#### **CHEMINEMENTS PIETONS**

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire au titre de l'article R151-48 alinéa 1° doivent être maintenus.

#### **EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés concernant la zone sont reportés au document graphique réglementaire.

### **III.2. Desserte par les réseaux**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux USEES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées conformément aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

##### **Eaux PLUVIALES**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux données techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

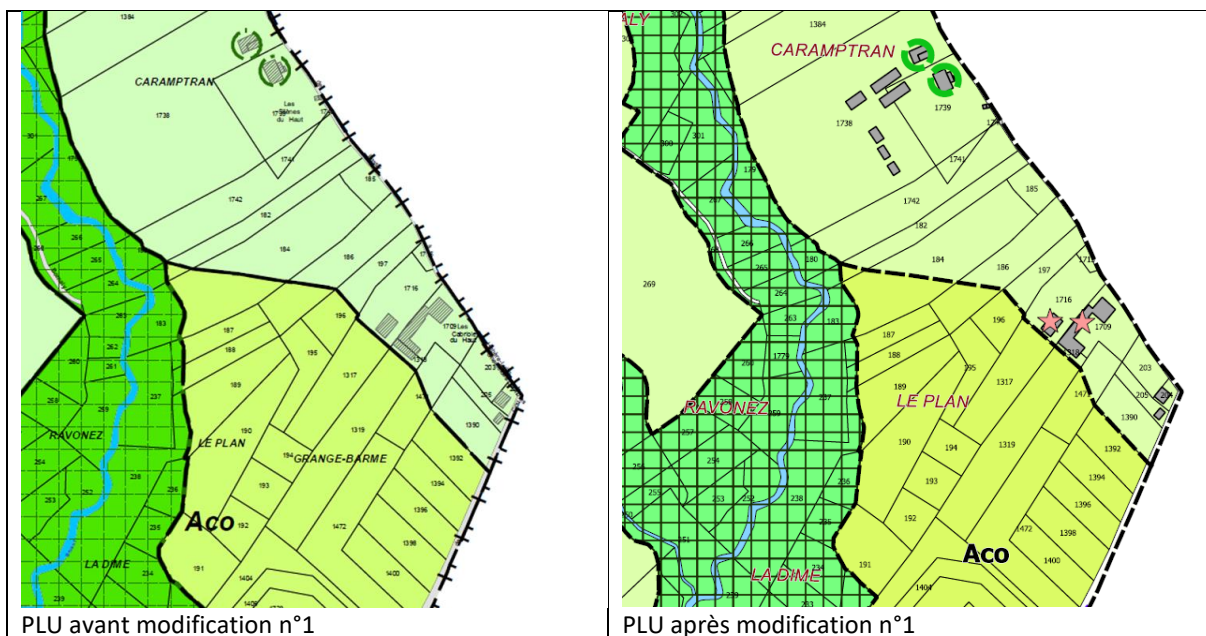
##### **RESEAUX CABLES ET RESEAUX SECS**

Les réseaux câblés et réseaux secs doivent être enterrés.

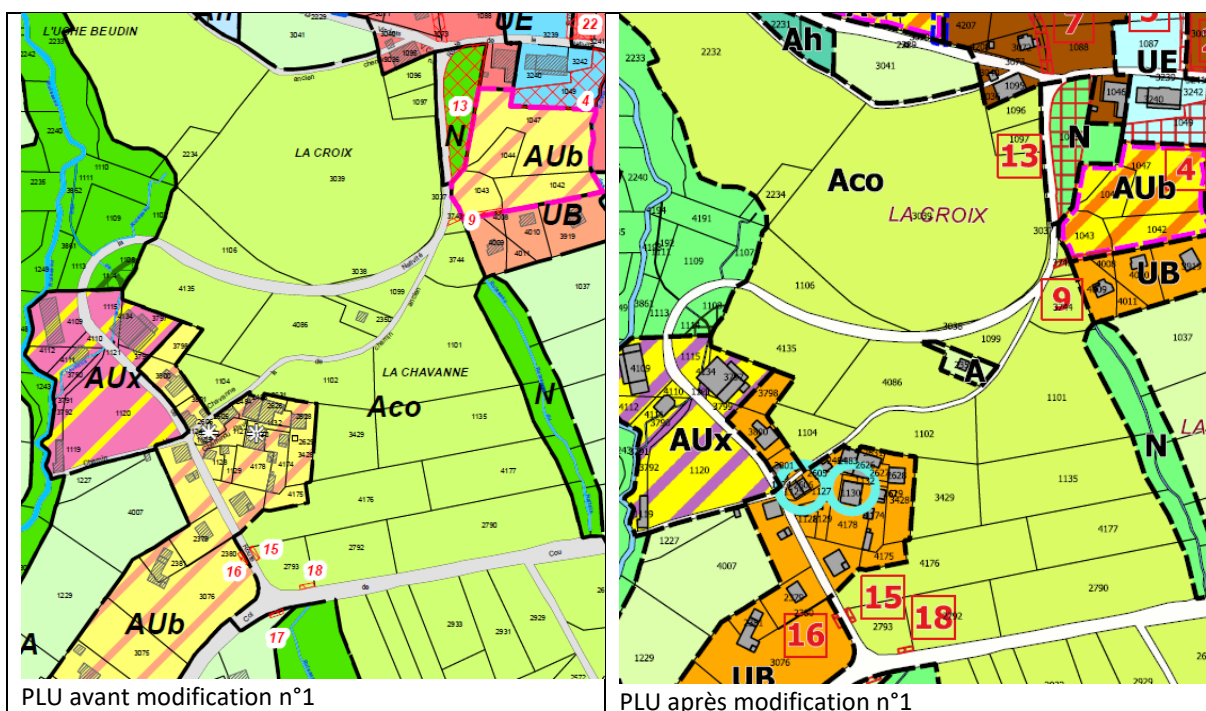


## 2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

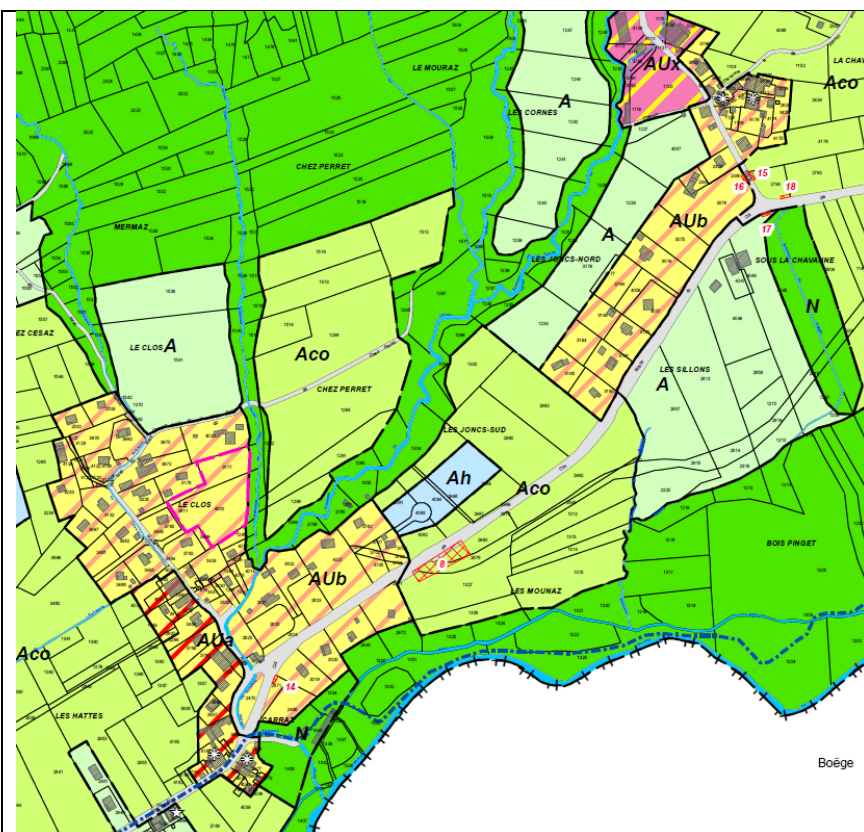
- Concernant l'identification d'une construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)



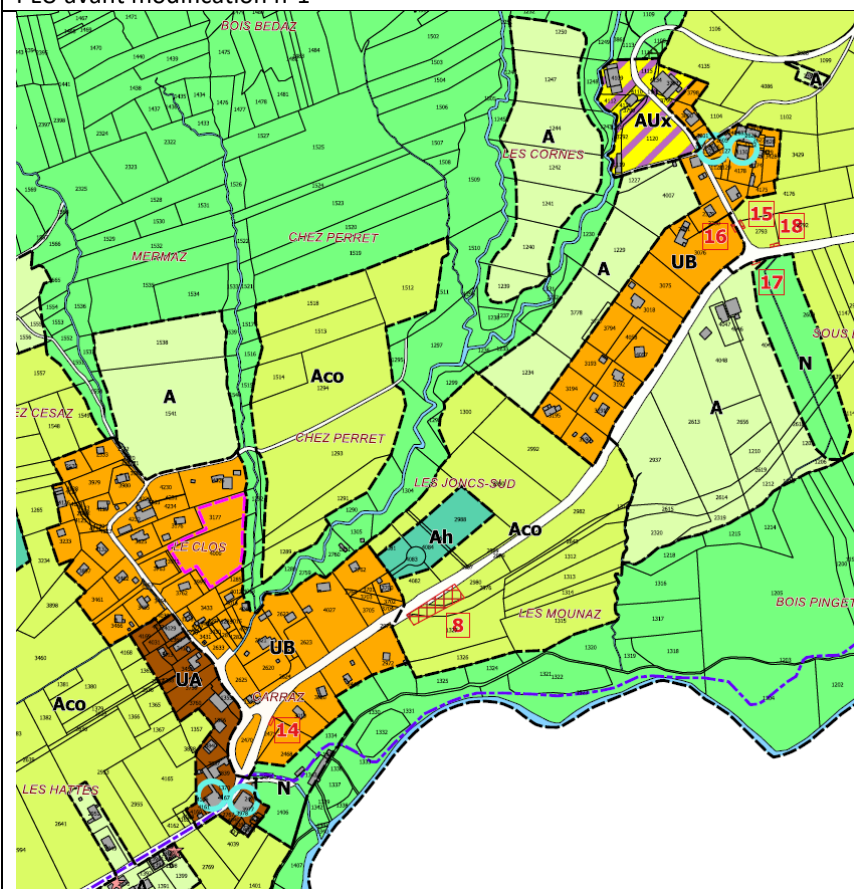
- Concernant la rectification d'une erreur matérielle :



➤ **Concernant les secteurs nouvellement équipés par l'assainissement collectif :**

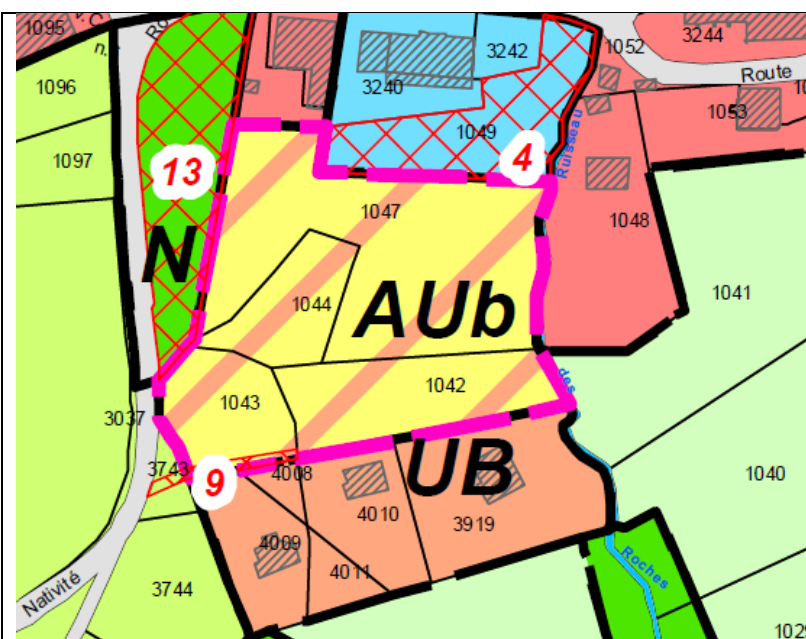


PLU avant modification n°1

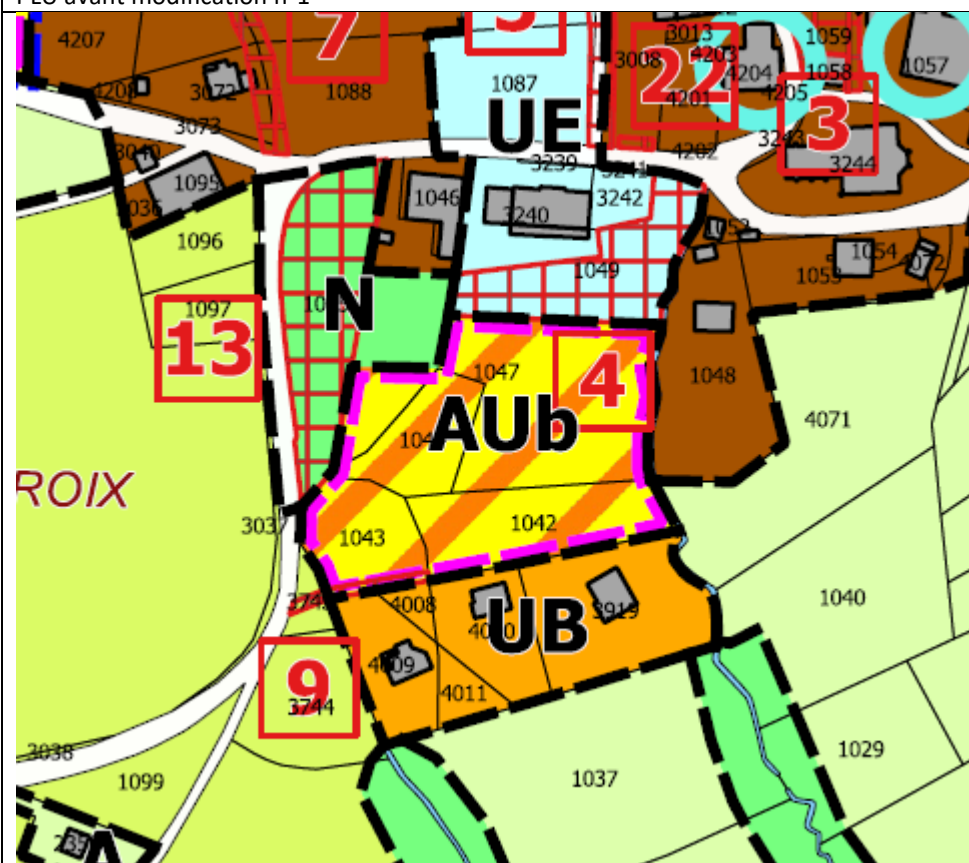


PLU après modification n°1

➤ Concernant le centre-village : OAP Chef-lieu Sud



PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1

### 3. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLU

➤ **Concernant le centre-village : OAP Chef-lieu Sud**

L'OAP existante est remplacée par l'OAP ci-après.



## OAP : CHEF LIEU SUD

## LE SITE

Il s'agit d'un secteur en pente forte du Nord au Sud, d'environ 6760 m<sup>2</sup>, situé sous le bâtiment abritant la Mairie et l'Ecole.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche, de quelques boisements en partie Ouest, et de la ripisylve associée au ruisseau à l'Est.

Il est bordé à l'Est par le ruisseau, au Sud par trois constructions d'habitat individuel, à l'Ouest par une parcelle dédiée à la mise en œuvre d'un verger communal, et au Nord par la Mairie / Ecole et une construction individuelle.

Aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée sur ce secteur dans le cadre du diagnostic du PLU.



## LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### Les objectifs d'aménagement

Conforter la structure bâtie du Chef-lieu, en tant que lieu de vie et d'habitat, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des équipements et services, et ainsi contribuer à la réduction des déplacements motorisés.

Œuvrer pour :

- une offre d'habitat collectif performante en matière de qualité environnementale des constructions et aménagements urbains et paysagers,
- et des gabarits et forme urbaine compatibles avec l'environnement bâti.

Promouvoir une qualité environnementale des constructions et des aménagements urbains et paysagers.

Porter une attention particulière au caractère rural et montagnard de la commune tant pour l'architecture et le gabarit des constructions nouvelles que pour le traitement des espaces publics, collectifs ou privés extérieurs dans le respect du "sens du lieu".

Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.



## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Accès et desserte motorisés

La desserte de l'opération doit se faire à l'appui d'un accès unique en prise sur la RD 140.

Une voie unique de desserte interne de l'opération doit être créée, à partir de l'accès unique, permettant d'accéder aux stationnements de l'opération.

### Accès et desserte "modes actifs"

L'aménagement d'un cheminement « modes actifs » doit être réalisé :

- À l'appui de la voie de desserte,
- Et depuis la partie Nord du site, permettant un accès secondaire à l'opération depuis le haut du secteur, et une connexion directe depuis l'opération avec le Chef-lieu. Cet accès ne dessert pas les stationnements souterrains. Il doit être accessible au public. Cet aménagement pourra être mutualisé pour permettre un accès technique aux constructions et équipements et espaces publics.

Une desserte en « modes actifs » doit également s'organiser au sein de l'opération pour permettre de desservir l'ensemble des constructions.

### Composition et forme urbaine

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site :

- Les constructions doivent avoir un gabarit maximal de R+1+C, et s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours.
- En cas de répétition des formes architecturales sur plusieurs bâtiments, la recherche d'une variation sur le même thème architectural doit être privilégiée.
- Le faitage des constructions devra être parallèle à la ligne de pente.

### Principaux espaces collectifs

L'opération doit prévoir un espace collectif privé, végétalisé et planté, à positionner au Sud de l'opération. Il pourra permettre la mise en œuvre de jardins partagés, selon les demandes des futurs habitants.

Une trame végétale doit être positionnée à l'interface Sud du site, permettant un tampon entre l'opération et l'habitat individuel au Sud.

Au regard du caractère des lieux, la dimension végétale et ombragée des aménagements des espaces collectifs, tant privés que publics, doit primer sur un caractère minéral.

La simplicité des aménagements doit être la règle.

Pour les espaces collectifs, notamment les circulations piétonnes, il doit être recherché une réalisation en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales : mise en valeur aérienne des eaux pluviales récupérées sur les toitures, utilisation de la pente pour valoriser le chemin de l'eau.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbanisé.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur. Les clôtures bois du type ganivelles sont à privilégier (les panneaux mailles rigides sont à proscrire).

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur.

L'éclairage devra être raisonné, et composé de balisages, avec coupures nocturnes.

### **Architecture et qualité des constructions**

La conception générale tant sur l'implantation du bâti dans la pente, sa morphologie et sa modénature, devra être influencée contextuellement par l'architecture patrimoniale vernaculaire existante.

Cette analogie sera au service du volume bâti, de son séquençage (effet de socle, niveaux courants, combles/toitures), de la composition et ordonnancement des façades, ainsi que sur une matérialité adaptée.

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune. Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et l'environnement bâti, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.

L'ensemble des balcons et terrasses privatives (hors RDJ) devront être entièrement abrités.

### Dispositions concernant les toitures :

Au regard des perceptions lointaines et/ou dominantes de l'opération, les constructions doivent être réalisées avec des toitures à 2 pans, et une cohérence dans l'emploi des matériaux et des teintes doit être recherchée avec l'environnement proche.

Les fenêtres de toit et les verrières sont autorisées en toiture à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence et en harmonie avec le rythme et la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré.

Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être, dans le cas de toiture à pans, partiellement intégrés dans le plan du pan concerné, disposés harmonieusement avec le rythme et la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré.

#### Dispositions concernant les façades :

Une « durabilité » des matériaux employés en façades doit être recherchée.

soit un équilibre entre minéralité et usage du bois doit être recherché.

Les teintes vives et/ou criardes sont à proscrire, les teintes des façades minérales doivent être en harmonie avec les constructions environnantes, et celles en bois privilégier les teintes naturelles.

Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié, et leur intimité avec les constructions voisines doit être recherchée.

#### **Programme de construction de l'opération**

L'opération doit permettre globalement la réalisation d'environ 25 logements, en habitat collectif.

Chaque logement devra prévoir un espace de stockage ou de rangement de type cellier, positionné en rez-de-chaussée ou sur palier.

## Schéma opposable



### Légende

	Périmètre de l'OAP
	Secteur préférentiel d'implantation des constructions
	Percées visuelles à conserver
	Principe d'accès principal à l'opération à positionner et créer
	Principe d'accès secondaire à positionner et créer
	Liaison modes actifs à positionner et créer
	Espace vert collectif à positionner et aménager
	Espace tampon végétalisé à préserver ou mettre en œuvre