

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

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

## NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme

Le Maire  
François PARIS

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 Cordon	p.3
<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.14
3 – Modifications et adaptations du règlement graphique	p.21
4 – Modifications et adaptations des OAP	p.23
5 – Les informations environnementales	p.25
6 – La procédure de modification	p.54
<b>III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU</b>	<b>p.56</b>
1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU	p.56
2 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLU	p.81
3 – Les adaptations à apporter à apporter aux OAP du PLU	p.90

## LE CONTEXTE GÉNÉRAL

### 1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

La commune de Cordon s'appuie sur le flanc Est du massif des Aravis et domine la vallée de l'Arve.

Elle offre ainsi un panorama très ouvert sur le massif du Mont Blanc. Le territoire communal, d'une superficie de 22,3km<sup>2</sup>, s'étend ainsi de la crête principale des Aravis, à plus de 2500m d'altitude, jusqu'aux abords de la plaine de l'Arve, à environ 600m d'altitude. Elle comporte également sur son territoire un sommet bien individualisé, qui culmine à 2236m : Croisse Baulet.

Sa population est estimée à 1006 habitants (recensement 2021). La commune a connu une croissance démographique moyenne entre 1962 et 2008, puis une diminution/stagnation de la population entre 2009 et 2020, liée à un solde migratoire négatif.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,1	1,6	1,1	1,6	1,2	-0,2	-0,0
<i>due au solde naturel en %</i>	0,4	0,1	0,7	0,7	0,7	0,5	0,0
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	0,8	1,5	0,4	0,9	0,5	-0,7	-0,0
Taux de natalité (‰)	16,0	10,1	13,7	14,4	13,9	11,1	8,5
Taux de mortalité (‰)	12,4	9,3	6,3	7,3	7,1	6,5	8,3

Cordon dispose d'une activité économique créatrice d'emplois dans les domaines du tourisme, de l'artisanat et de l'agriculture, mais la commune reste dépendante des pôles d'emploi voisins (notamment en matière de commerces, services, industrie). 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

Cordon est localisée au sein d'un bassin de vie dynamique, à proximité immédiate de la ville de Sallanches, et au sein de la haute Vallée de l'Arve.

Le territoire auquel appartient Cordon s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc, ainsi que du Syndicat Mixte Mont-Blanc Arve Giffre, créé pour l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du même nom.

### 3. LE PLU DE CORDON

La commune de Cordon a approuvé son Plan Local par une délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2018.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont les suivantes :

- Poursuivre l'urbanisation sur les pôles urbains de la commune. Gérer l'historique urbain.
- Renforcer le poids urbain du centre-village.
- Garder des espaces constructibles pour le futur.
- Définir et constituer le poids urbain des hameaux.
- Agir pour la conservation des chalets d'alpage dans un usage contemporain et estival.
- Poursuivre la réalisation et les mises aux normes des réseaux favorisant l'habitat permanent.
- S'assurer de la valorisation de la ressource en eau comme ressource économique et de la répartition de cette ressource.
- S'assurer que le transport des déchets et leur valorisation par réemploi recyclage ou toute autre action soient organisés.
- Définir un équilibre territorial.
- Protéger les différents espaces naturels et la biodiversité qui les compose.
- Promouvoir les milieux agricoles en tant qu'activité de gestion de l'espace paysager.
- Maintenir les continuités écologiques.
- Préserver et mettre en valeur les atouts paysagers de Cordon.
- Assurer la prévention des risques naturels.

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

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

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

Le PLU actuellement en vigueur identifie certaines constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.


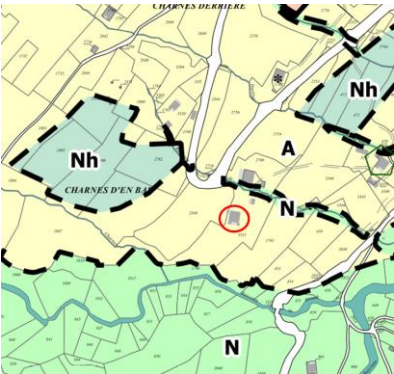
Le Conseil Municipal a souhaité réexaminer cette disposition du PLU, et à l'appui de critères basés sur la localisation des constructions, leur proximité ou non avec des exploitations agricoles pérennes, leurs caractéristiques architecturales, la capacité des réseaux à proximité, une nouvelle liste de constructions concernées a été élaborée (reprenant certaines constructions déjà identifiées par le PLU en vigueur).









Ces constructions, édifiées il y a longtemps et initialement à usage agricole, ont des caractéristiques qui ne leur permettent pas une reprise pour une activité agricole.

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.


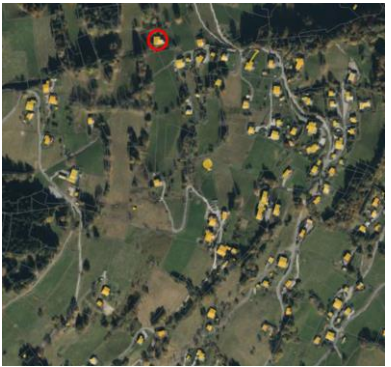
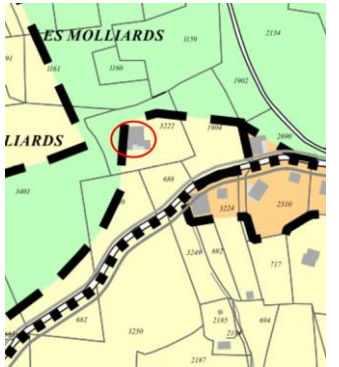

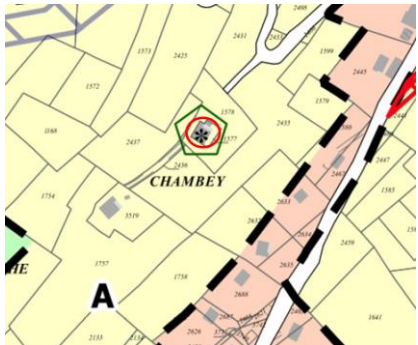
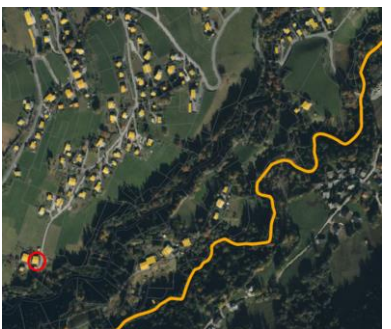

Au regard de leur localisation, de la capacité des réseaux, de leur environnement, certaines d'entre elles ont été identifiées comme ne pouvant recevoir qu'un seul logement. Pour les autres, une capacité de 3 logements maximum est autorisée, afin de ne pas augmenter de manière trop importante la population dans ces zones agricoles.







Les constructions concernées sont les suivantes, à noter que certaines sont déjà identifiées dans le PLU en vigueur, mais elles sont de plus désormais numérotées :

Numéro	Situation des constructions	Règlement graphique en vigueur	Condition du changement de destination
1			1 logement seulement

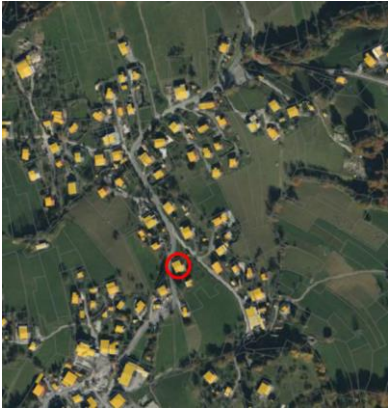
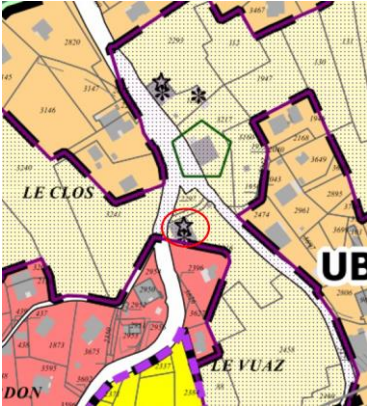

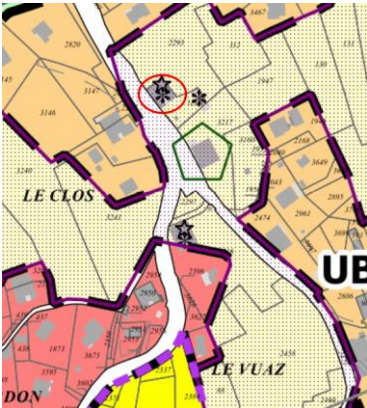

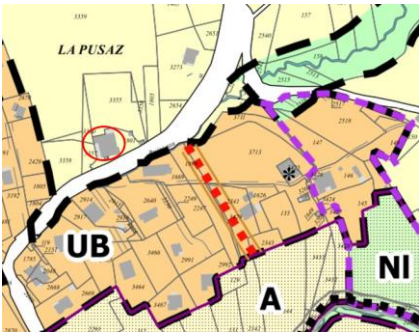
Numéro	Situation des constructions	Règlement graphique en vigueur	Condition du changement de destination
2			1 logement seulement
3			1 logement seulement
4			1 logement seulement
5			1 logement seulement

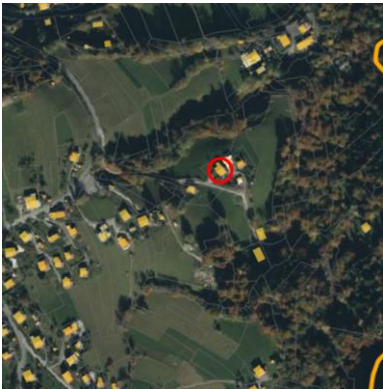





Numéro	Situation des constructions	Règlement graphique en vigueur	Condition du changement de destination
6		 Construction déjà identifiée, ajout d'une numérotation	1 logement seulement
7			1 logement seulement
8			3 logements
9			3 logements

Numéro	Situation des constructions	Règlement graphique en vigueur	Condition du changement de destination
10		 <p>Construction déjà identifiée, ajout d'une numérotation</p>	3 logements
11		 <p>Construction déjà identifiée, ajout d'une numérotation</p>	3 logements
12			3 logements



Numéro	Situation des constructions	Règlement graphique en vigueur	Condition du changement de destination
13		 <p data-bbox="777 840 1209 907">Construction déjà identifiée, ajout d'une numérotation</p>	3 logements
14		 <p data-bbox="777 1361 1209 1429">Construction déjà identifiée, ajout d'une numérotation</p>	3 logements
15			3 logements

Numéro	Situation des constructions	Règlement graphique en vigueur	Condition du changement de destination
16			3 logements
17			3 logements

Le règlement écrit et le règlement graphique sont donc modifiés en ce sens. Chaque construction est numérotée afin d'adapter les règles afférentes à chacune.

➤ **Concernant une construction à identifier en tant que bâti identitaire identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

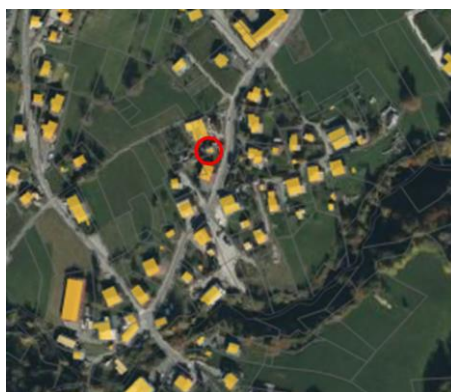
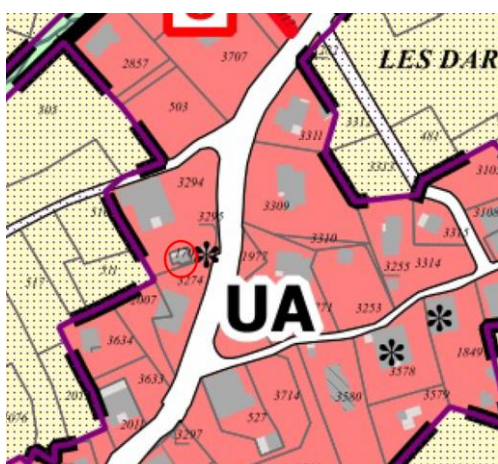
Une construction située au centre-village présente des caractéristiques urbaines et architecturales de qualité, qui témoignent de l'histoire rurale et montagnarde de la commune.

A ce titre, il est nécessaire de l'identifier au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre sa préservation, et sa mise en valeur si la construction venait à être rénovée ou réhabilitée. De plus, son identification implique la nécessité d'un permis de démolir en cas de volonté de démolition de cette dernière.





*Construction concernée*



*Localisation de la construction concernée*

➤ **Concernant des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) à inscrire pour la gestion d'activités économiques existantes**

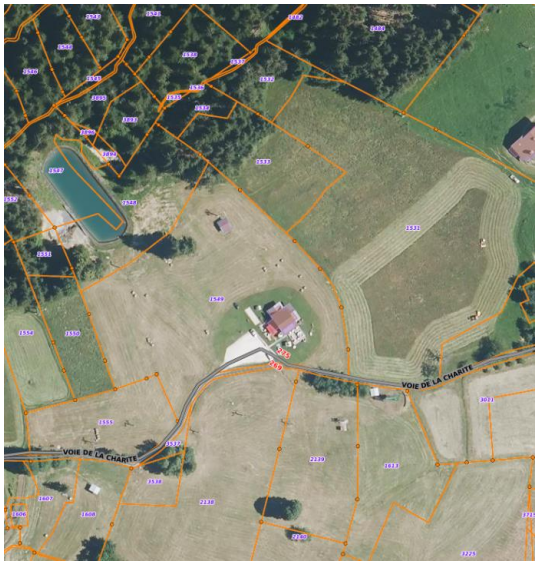
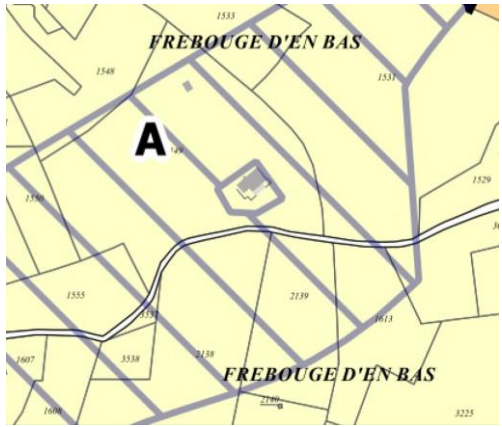
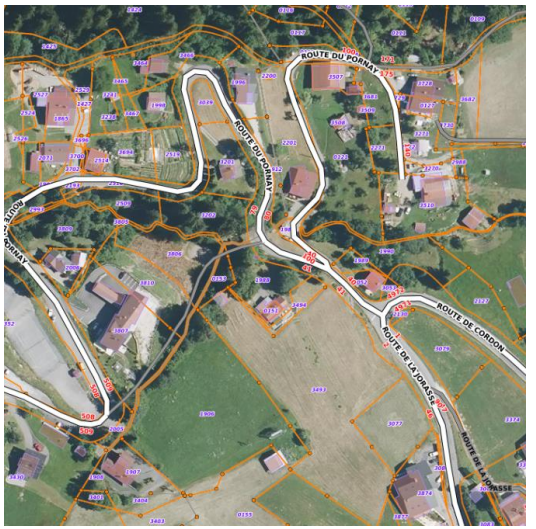
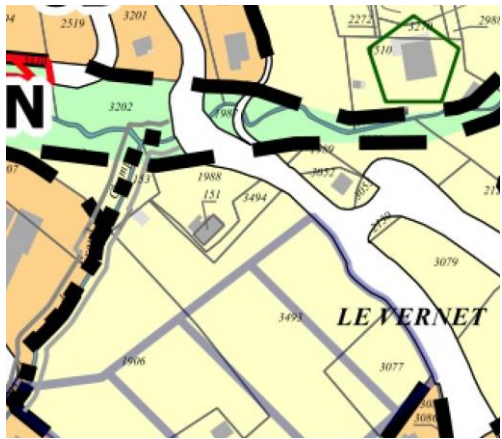
La commune de Cordon dispose d'une station de ski familiale qui occupe le versant Est de la Croix du Planet. Le domaine skiable compte environ 11 km de pistes.

A ce jour, plusieurs restaurants d'altitude sont situés sur ce domaine skiable, participant à l'attractivité de ce dernier, et au maintien d'une économie touristique sur la commune, hiver et été.

Afin de maintenir leur pérennité dans le temps, la commune a fait le choix de permettre l'évolution des bâtiments concernés, et de garantir leur destination actuelle.


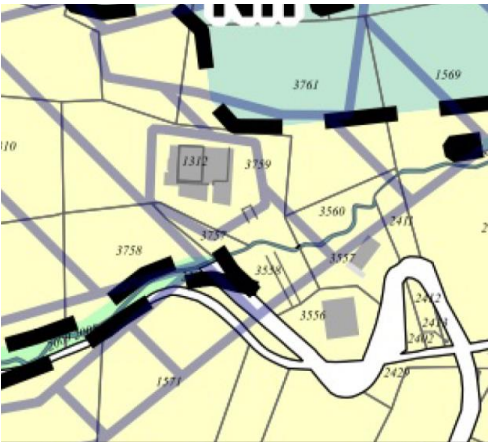
Cet objectif répond aux orientations du PADD, et notamment « Soutenir les activités touristiques, hivernales et estivales ».

A ce titre, trois Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont mis en place dans le PLU, autour des constructions ci-après.

Numéro	Situation des constructions	Règlement graphique en vigueur
1		
3		

Pour les STECAL n°1 et n°3, l'extension, pour un usage de restauration, est autorisée, à hauteur de 20% de l'emprise au sol initiale de la construction, et au sein du périmètre qui n'est pas concerné par le tracé du domaine skiable.



Numéro	Situation des constructions	Règlement graphique en vigueur
2		

Pour les STECAL n°2, l'extension, pour un usage de restauration, est autorisée, jusqu'à une surface de plancher maximale de 400m<sup>2</sup>, sans modification de l'emprise au sol, et au sein du périmètre qui n'est pas concerné par le tracé du domaine skiable.

Ces STECAL revêtent un caractère exceptionnel, motivé par l'intérêt général. N'ont en effet été retenus que les secteurs nécessaires au maintien et au renforcement des restaurants existants, pouvant générer des emplois, et contribuant à la diversité et au dynamisme de l'offre touristique de la commune.

## 2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

### ➤ La reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans :

Le PLU en vigueur autorise la reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, sous réserve de rester dans l'enveloppe initiale du bâtiment, de conserver la destination, ou de respecter les destinations autorisées dans la zone, et de respecter les prescriptions des articles 4, 6, 7 et 11.

Or, dans le cadre notamment d'un sinistre, si la construction ne peut être reconstruite à l'identique car ne respectant pas certains de ces articles, les citoyens sont pénalisés car les assurances ne peuvent prendre en charge la reconstruction.

La commune fait donc le choix d'appliquer les dispositions générales inscrites dans le Code de l'Urbanisme sur ce point, à savoir (article L111-15 du CU) :

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

De ce fait, le règlement est modifié pour supprimer les dispositions concernant la reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	
UB	X	A	
UC	X	N	

### ➤ Concernant les annexes :

En zone urbaine (zones UA, UB, UC), le PLU actuellement en vigueur autorise les annexes sans conditions.

Afin d'améliorer leur intégration dans l'environnement urbain, la commune souhaite réglementer leur nombre, ainsi que leur taille.

De ce fait, le règlement est modifié pour autoriser deux annexes par construction à usage d'habitation, et d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Par ailleurs, au regard des tensions que le département connaît concernant la disponibilité de la ressource en eau, les piscines sont seulement autorisées pour les constructions à vocation d'hôtels et autres hébergements touristiques.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	
UC	X	N	

➤ **Concernant la réalisation d'espaces de stockage :**

Afin de permettre, pour l'habitat collectif, un meilleur confort et fonctionnement des logements, la commune souhaite introduire l'obligation de réaliser des espaces de stockage fermé et couvert de type cave.

A ce titre, le règlement est complété en zone urbaine et à urbaniser, pour demander la réalisation de ces espaces, d'une surface minimale de 4 m<sup>2</sup> par unité de logement.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	
UC	X	N	

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

En zone urbaine, PLU en vigueur règlemente l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies, avec un recul minimum de 3 m pour toute implantation (ou 18m par à l'axe des la RD 113 pour les secteurs hors agglomération).

Cependant, pour certaines occupations du sol, au regard des contraintes de fonctionnement, il est nécessaire de pouvoir déroger à cette règle, et de permettre l'implantation jusqu'en limite du domaine public. Les occupations du sol et cas concernés sont les suivants :

- Les rampes d'accès aux stationnements souterrains (ou semi-enterrés),
- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (dans la limite de 0,30 m d'épaisseur), (sur ce point la mention existante dans l'article 6.2 : « les opérations d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées » est supprimée, pour clarifier la règle et son application),
- Et en cas d'affouillement et d'ouvrage de soutènement des terres, sous réserve de ne pas dépasser, selon les cas 1m (dans le cas d'une pente naturelle inférieure à 15%) ou 1,5m (dans le cas d'une pente naturelle supérieure à 15%).

Par ailleurs, afin de ne pas altérer les caractéristiques physiques et fonctionnelles du domaine public, il est nécessaire de mettre en place un recul pour les constructions enterrées ou semi-enterrées. Un recul de 3 m par rapport au domaine public est donc introduit pour ces constructions.

La notion d'implantation des piscines n'est pas spécifiée, car elles doivent, pour les piscines autorisées, respecter le même recul que les autres constructions.

En zones agricole et naturelle, la dérogation concernant le recul pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique est également réécrite.

Le règlement est donc complété et modifié sur ces points.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	X
UC	X	N	X

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

Comme pour l'article concernant l'implantation par rapport au domaine public, il est nécessaire de pouvoir déroger à la règle, et de permettre l'implantation jusqu'en limite des propriétés voisines, en cas de mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (dans la limite de 0,30 m d'épaisseur). Cette règle, déjà inscrite dans le PLU en vigueur, est réécrite pour plus de clarté.

En zone agricole, les modalités d'application de cet article sont précisées. L'article 7 s'applique en effet à toute parcelle issue de la division en propriété et en jouissance. Pour le calcul du recul, le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	X
UC	X	N	X

➤ **Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions de cet article, concernant les annexes, sont précisées, afin de permettre l'implantation d'annexes de petite taille sans condition de recul par rapport à la construction principale.

Par ailleurs, comme pour les articles précédents, il est nécessaire de pouvoir déroger à la règle, en cas de mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (dans la limite de 0,30 m d'épaisseur). Cette règle, déjà inscrite dans le PLU en vigueur, est réécrite pour plus de clarté.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	
UC	X	N	

➤ **Concernant la hauteur maximale des constructions**

Afin de préciser et clarifier l'application du règlement en vigueur, il est apparu nécessaire de préciser le mode de calcul de la hauteur des constructions.

Ainsi, la définition de la hauteur est précisée : différence de niveau entre son point le plus haut et son pour le plus bas situé à sa verticale, apprécié à la fois par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et du terrain fini après travaux.

Le point le plus haut à prendre en compte est aussi précisé : faîtage de la construction en cas de toiture à pans, ou sommet de l'acrotère en cas de toitures plates.

Enfin, il est précisé que ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions, afin d'encourager la mise en œuvre de stationnements intégrés au volume de la construction.

La hauteur des annexes non accolées est par ailleurs réglementée à 4 m, afin d'améliorer l'insertion dans le site de ces constructions, et encadrer leur volume.



Par ailleurs, en zone naturelle, la règle est précisée pour permettre une dérogation à la règle de hauteur en cas d'isolation des constructions.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	X
UC	X	N	X

➤ **Concernant l'implantation des constructions dans le cadre de l'aspect extérieur**

Afin d'améliorer l'insertion des constructions dans leur environnement, et plus particulièrement la prise en compte de la topographie marquée de la commune, qui implique des implantations particulières, la réglementation en matière d'insertion dans la pente et de soutènements est revue.

La mise en œuvre d'ouvrage de soutènements n'est autorisée que dans le cas où il est techniquement impossible de rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel, ou de mettre en œuvre des plantations permettant le blocage des pentes.

Les ouvrages de soutènements sont aussi règlementés, afin de limiter leur impact environnemental et paysager : hauteur de chaque ouvrage limitée à 1 m, hauteur totale limitée à 2,5 m, reculs entre les ouvrages, et par rapport aux limites de l'assiette foncière, à respecter.

Par ailleurs, une proportion des constructions est introduite, afin que les constructions nouvelles respectent les volumétries caractéristiques de l'habitat montagnard : la longueur de la façade la plus étroite doit être supérieure à la hauteur de la construction.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	
UC	X	N	

➤ **Concernant l'aspect des façades**

Il s'agit de préciser et compléter certaines dispositions qui concernent la qualité architecturale des constructions, dans l'objectif d'améliorer leur insertion dans l'environnement bâti typiquement montagnard de la commune.

Sont ainsi précisées les dispositions concernant les bandes de rives, à traiter en bois, ainsi que les caractéristiques des volets.

En zone agricole et naturelle, il est précisé que pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de la zone urbaine.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	X
UC	X	N	X

➤ **Concernant l'aspect des toitures**

Il s'agit de préciser et compléter certaines dispositions qui concernent la qualité architecturale des constructions, dans l'objectif d'améliorer leur insertion dans l'environnement bâti typiquement montagnard de la commune.

Sont ainsi précisées les dispositions concernant la forme des toitures, qui doivent avoir au moins deux plans pour les toitures à pans, et dont les débords doivent être proportionnés au volume du bâtiment.

Les pentes et débords différents doivent être justifiés, et ne concernent plus les constructions annexes.

Les toitures plates sont interdites, et les toitures terrasse sont admises sous conditions de proportion par rapport à la construction principale.

L'interdiction des balcons sous pilotis est supprimée.

Les toitures déchargeant sur le domaine public doivent être équipés de systèmes d'arrêt de neige, pour des raisons de sécurité.

En zone agricole et naturelle, il est précisé que pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de la zone urbaine.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	X
UC	X	N	X

➤ **Concernant le bâti patrimonial**

L'article 11.5 du règlement écrit règlement l'aspect des constructions identifiées en tant que bâti d'intérêt patrimonial.

Des photos d'illustrations sont proposées, or elles ne concernent pas le patrimoine de la commune.

Elles sont donc supprimées du règlement.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	X
UC	X	N	X

➤ **Concernant le stationnement des véhicules**

Prenant en compte les premières années d'application du PLU, les règles de stationnement sont revues pour être mieux adaptées au contexte de la commune.

Ainsi, deux places de stationnement par logement sont demandées pour les logements allant jusqu'à une surface de plancher de 70m. ensuite, une place supplémentaire est demandée par tranche de 70m<sup>2</sup> de SDP supplémentaire entamée.

Il est par ailleurs précisé que la règle imposant que la moitié des places soit couverte pour les opérations de 4 logements et plus ne s'applique pas à la réhabilitation d'une construction existante, car il est très souvent impossible d'intégrer les stationnements au bâti.

En zone agricole et naturelle, il est précisé que pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de la zone urbaine.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	X
UC	X	N	X

#### ➤ Concernant les espaces libres et plantations

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols, permettre une gestion douce des eaux pluviales, et œuvrer pour le maintien de la nature en milieu urbanisé, la commune souhaite insérer dans le PLU une disposition permettant la conservation d'espaces perméables au sein de la zone urbaine.

Ainsi, il est imposé que tout terrain d'assiette d'une opération comporte un minimum d'espaces perméables, correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

Cette part est modulée en fonction de la densité attendue au sein de chacune des zones urbaines et à urbaniser, allant de 30 à 70 % de la part d'espaces libres. Elle ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'une construction existante, et pour le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	
UC	X	N	

#### ➤ Concernant le changement de destination des bâtiments identifiés en zone agricole

Pour une meilleure application de la disposition permettant le changement de destination des constructions identifiées au préalable, la règle est réécrite, afin de préciser les conditions encadrant le changement de destination :

- La nouvelle destination de doit pas compromettre l'activité agricole,
- Dans le cas d'une nouvelle destination de logement, le nombre de logements possible est règlementé, au regard de la taille et de la situation géographique du bâtiment (1 logement maxi, ou 3 logements maxi selon les cas),
- La desserte en termes de réseaux est suffisamment dimensionnée, avec un accès routier possible même en période hivernale,
- D'une bonne intégration dans le site.

A noter que cette disposition ne règlemente que le changement de destination, et qu'en cas de réhabilitation ou réfection de la construction identifiée, les autres règles du PLU s'appliquent (desserte, aspect architectural, stationnement, etc...).

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA		AUa	
UB		A	X
UC		N	

➤ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation existants en zone A et N et leurs annexes**

Le PLU actuel autorise, pour les constructions à usage d'habitat existantes en zone agricole ou naturelle, une extension, ainsi que deux annexes.

Le règlement est revu sur ces points, afin d'appliquer la doctrine retenue par la CDPENAF de Haute-Savoie, plus adaptée aux caractéristiques du territoire et du bâti en présence.

Ainsi, pour les constructions à vocation d'habitat, qui ont été initialement édifiées pour cet usage, l'extension est autorisée si la surface de plancher de la construction initiale est supérieure à 50m<sup>2</sup>.

Cette extension ne doit pas dépasser 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans dépasser 60 m<sup>2</sup>.

Deux annexes non accolées sont autorisées, si elles sont implantées à moins de 10 m de la construction principale, et que leur superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de surface de plancher, ou de surface au sol si l'annexe est enterrée ou semi-enterrée, par unité. Les piscines sont interdites.

L'ensemble des points ci-dessus sont autorisés à conditions de ne pas compromettre l'activité agricole, d'une bonne intégration dans le site, et d'une viabilité de l'accès hivernal.

La rédaction du règlement écrit est donc revue en ce sens.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA		AUa	
UB		A	X
UC		N	X

➤ **Concernant la voirie en zone A et N**

Le règlement écrit est complété, en zone A et N, par des dispositions concernant la voirie. En effet, ces zones accueillent de l'habitat existant, ou futur dans le cadre de réhabilitations, et il est important pour la commune de prévoir un aménagement fonctionnel et sécuritaire en matière d'accès et de voies de desserte.

Ainsi, comme il est règlementé en zone urbaine, une pente maximale est introduite, et les accès des véhicules aux parcelles, ainsi que les stationnements, doivent être réalisés en tenant compte de la pente et des contraintes hivernales.



Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA		AUa	
UB		A	X
UC		N	X

➤ **Concernant l'ajout d'un lexique**

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

- Acrotère
- Affouillements
- Alignement
- Annexe
- Bâtiment
- Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré
- Chemin d'exploitation
- Chemin rural
- Clôture agricole
- Construction
- Construction existante
- Coyau
- croupe
- Dépôt de véhicules
- Eléments techniques et décoratifs
- Espaces perméables
- Exhaussement
- Extension
- Faitage
- Jacobine
- Limites séparatives
- Locaux et équipements techniques
- Lucarne
- Mur pignon
- Mur de soutènement
- Quinconce (implantation en)
- Servitude de cour commune
- Terrain naturel avant travaux
- Toiture plate
- Toiture terrasse
- Voies et emprises publiques
- Unité foncière

➤ **Concernant la rectification d'une erreur matérielle**

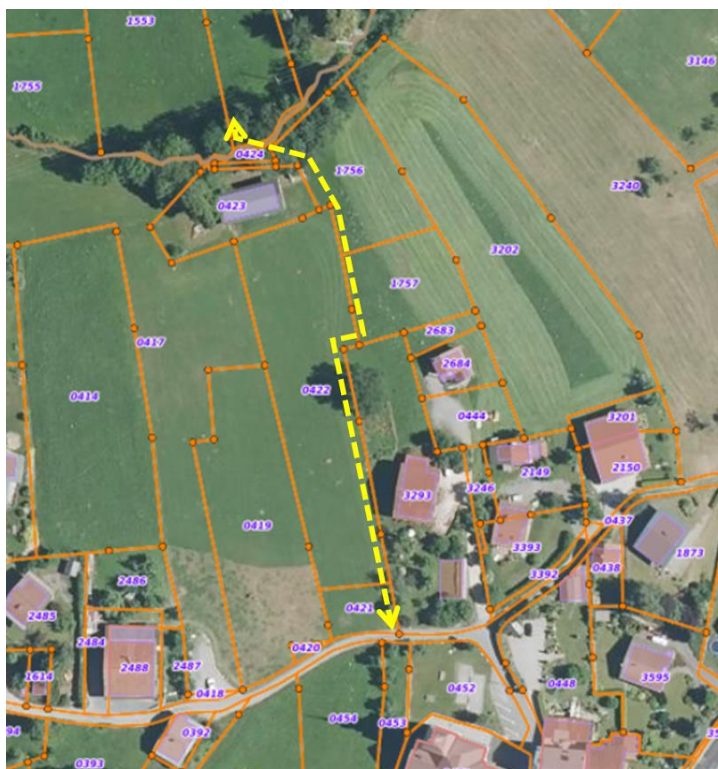
Concernant les clôtures en zones U et AU, une précision est apportée au schéma explicatif, afin de légender le terrain naturel.

### 3. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

➤ **Concernant l'inscription d'un emplacements réservés**

Afin de permettre d'assurer les continuités piétonnes sur le territoire communal, la commune souhaite acquérir une part de foncier dans le secteur de La Cry, pour aménager un cheminement piéton, en bordure de la zone urbaine.

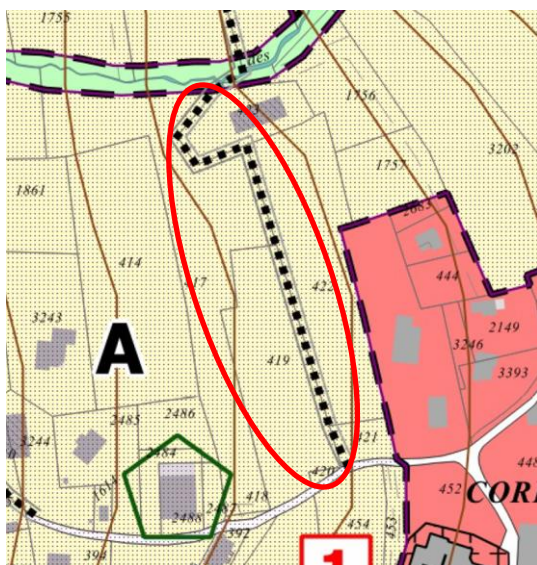
L'aménagement sera réalisé en impactant le moins possible les parcelles agricoles.



### *Emplacement envisagé du cheminement*

A ce titre, il est nécessaire d'inscrire un emplacement réservé au bénéfice de la commune, et de supprimer le cheminement piéton identifié au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, qui n'est plus localisé au bon endroit.

Pour information, le règlement graphique est également modifié pour prendre en compte la décision de la Cour Administrative d'Appel de Lyon en date du 26 septembre 2023, qui décide d'annuler la délibération du 29 juin 2018 du Conseil Municipal de Cordon approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Cordon, en tant qu'elle porte sur le tracé d'un cheminement piéton. A ce titre, le cheminement piéton concerné est supprimé.



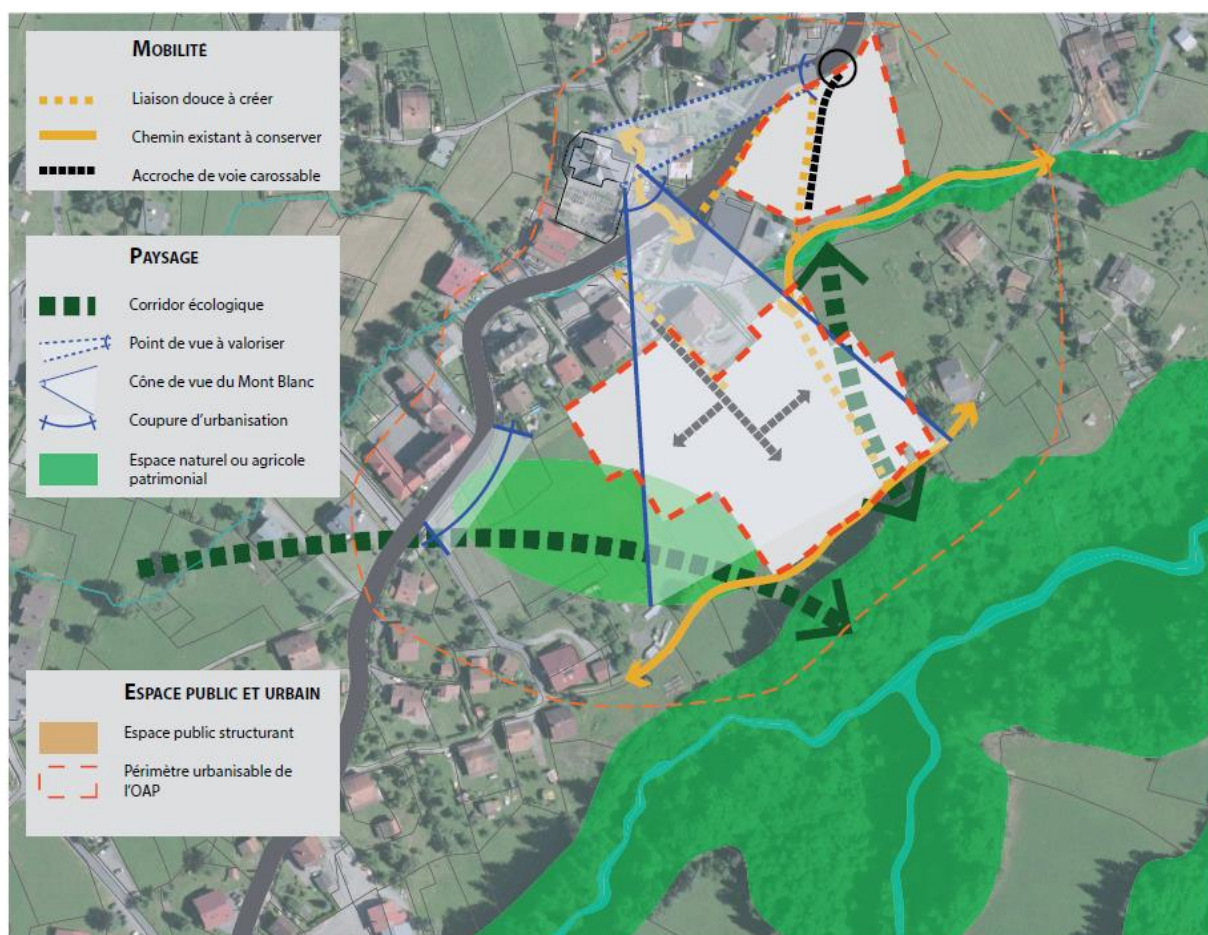
*Cheminement à supprimer.*

## 4. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ➤ Concernant l'OAP « les Darbaillets / Au Vuaz »

Le PLU actuellement en vigueur met en place une OAP sur un secteur situé au cœur de la centralité principale de la commune, à proximité de l'Eglise et de la Salle des Fêtes.

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants.



Il est envisagé, au sein des deux secteurs délimités par l'OAP, la réalisation d'une quarantaine de logements. A ce jour, une autorisation d'urbanisme a été déposée pour le secteur du Vuaz.

La superficie du secteur Nord est d'environ 5300 m<sup>2</sup>, et la superficie du secteur Sud est d'environ 1,58 ha.

La commune, au regard de l'importance de ce projet pour son développement, souhaite pouvoir phaser la suite de la réalisation de l'OAP, afin de :

- Imposer une réalisation sous la forme de plusieurs tranches, qui ne peuvent pas se réaliser en même temps mais l'une après l'autre,
- Au regard de l'application des principes de la loi Montagne (obligation d'urbanisation en continuité de l'existant), imposer que le projet se réalise petit à petit, du Nord au Sud (le secteur 1 doit être réalisé en premier, le secteur 2 en deuxième, et le secteur 3 en troisième).

En effet, ce projet aura un impact significatif dans le paysage et le fonctionnement de la commune, et il est nécessaire de le phaser pour une meilleure intégration paysagère et fonctionnelle.

Pour information, Le secteur Nord fait actuellement l'objet d'un permis de construire pour environ 26 logements, soit 60 à 70 habitants. Sur le secteur Sud, il est envisagé environ 38 logements, soit environ 70 à 80 habitants supplémentaires.

Le PLU est donc modifié pour ajouter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur « les Darbaillets », sans modification des principes d'aménagement de l'OAP.



## 5. LES INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

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

Tableau d'analyse des incidences environnementales pressenties.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Identification de constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)</b>	<b>Permettre à certaines anciennes constructions agricoles une transformation, avec un nombre de logement maximal en fonction des caractéristiques de la construction.</b>	Pas d'incidence notable, les constructions identifiées n'étant pas concernées par un secteur à enjeux environnementaux.	Pas d'incidence notable, le site n'étant pas situé dans un secteur contraint pour le déplacement des espèces, et les constructions étant déjà existantes.	Pas d'incidence notable, les constructions identifiées étant déjà existantes.	Incidence légère possible, mais le projet sera évalué au stade de l'autorisation d'urbanisme si l'enveloppe du bâtiment est modifiée. Le règlement du PLU s'applique.	La commune possède une ressource quantitative suffisante lui permettant de couvrir ses besoins à échéance du PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.	Pas d'incidence notable, le projet ne remet pas en cause la gestion de la ressource en eau telle que présentée dans le PLU.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Identification de constructions en tant que bâti identitaire au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme</b>	<b>Identification d'une construction.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive : préservation et mise en valeur de cette construction.	Incidence positive : préservation et mise en valeur de cette construction.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Inscription de STECAL n°1 à 3</b>	Prise en compte des restaurants d'altitude existants sur la commune, afin de permettre leur maintien et leur extension limitée.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable, les constructions identifiées étant déjà existantes.	Incidence légère possible, mais le projet sera évalué au stade de l'autorisation d'urbanisme si l'enveloppe du bâtiment est modifiée. Le règlement du PLU s'applique.	La commune possède une ressource quantitativement suffisante lui permettant de couvrir ses besoins à échéance du PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.	Pas d'incidence notable, le projet ne remet pas en cause la gestion de la ressource en eau telle que présentée dans le PLU.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptation du règlement écrit : reconstruction d'un bâtiment démolé ou détruit depuis moins de 10 ans.</b>	<b>Application des dispositions générales inscrites dans le Code de l'Urbanisme, permettant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant les annexes.</b>	<b>Règlementation du nombre d'annexes et de leur taille.  Piscines limitées aux constructions à vocation d'hôtels et autres hébergements touristiques.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive au regard d'une meilleure intégration paysagère des annexes.	Incidence positive par la limitation de la consommation d'eau liée aux restrictions pour les piscines.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptations du règlement écrit concernant les espaces de stockage.</b>	Mise en place d'une obligation de réalisation d'espaces de stockage fermé et couvert.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.</b>	Dérogation aux règles de recul dans certains cas (rampes d'accès aux stationnements souterrains, isolation thermique, gestion de la pente).  Mise en place d'un recul pour les constructions enterrées.  Mise en place d'un recul pour les piscines autorisées.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines</b>	<b>Dérogation aux règles de recul pour l'isolation thermique.</b>  <b>Modalités d'application de l'article précisées pour la zone agricole.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.



Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Permettre l'implantation d'annexes de petite taille sans condition de recul par rapport à la construction principale.  Dérogation aux règles de recul pour l'isolation thermique.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant la hauteur maximale des constructions.</b>	Précision des modalités de calcul de la hauteur.  Règlementation de la hauteur des annexes.  Dérogation aux règles de hauteur en zone N pour l'isolation thermique.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'implantation des constructions dans le cadre de l'aspect extérieur</b>	<b>Règlementation de l'insertion des constructions dans la pente.</b> <b>Règlementation de la proportion des constructions en matière de volumétrie.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive au regard d'une meilleure intégration paysagère des constructions.	Incidence positive au regard d'une meilleure intégration paysagère des constructions.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'aspect des façades.</b>	<b>Compléments sur certaines dispositions concernant la qualité architecturale des constructions.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive au regard d'une meilleure intégration paysagère des constructions.	Incidence positive au regard d'une meilleure intégration paysagère des constructions.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'aspect des toitures</b>	<b>Compléments sur certaines dispositions concernant la qualité architecturale des constructions.</b>  <b>Application de la réglementation relative à la zone urbaine pour l'habitat en zone agricole et naturelle.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Correction du règlement écrit concernant le bâti patrimonial</b>	<b>Suppression des illustrations ne concernant pas le patrimoine communal.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptations du règlement écrit concernant le stationnement des véhicules</b>	<b>Modification des règles de stationnement pour une meilleure adaptation au contexte de la commune.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant les espaces libres et plantations</b>	<b>Mise en place d'une part d'espaces perméables dans le cadre des projets de construction.</b>	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Incidence positive : maintien de la perméabilité des sols.	Pas d'incidence notable	Incidence positive : maintien de la perméabilité des sols.



Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptations du règlement écrit concernant le changement de destination des constructions identifiées.</b>	<b>Réécriture de la règle pour préciser les conditions encadrant le changement de destination.</b>	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	La commune possède une ressource quantitativement suffisante lui permettant de couvrir ses besoins à échéance du PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.	Pas d'incidence notable, le projet ne remet pas en cause la gestion de la ressource en eau telle que présentée dans le PLU.	Pas d'incidence notable

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'extension des bâtiments d'habitation existants en zone A ou N.</b>	<b>Réécriture de la règle, pour l'inscrire dans le cadre de la doctrine de la CDPENAF de Haute-Savoie.</b>	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Incidence positive au regard d'une meilleure intégration paysagère des constructions.	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable
<b>Concernant la voirie en zone A et N</b>	<b>Précision du règlement écrit pour permettre un meilleur aménagement et sécurisation.</b>	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable
<b>Adaptations du règlement écrit pour ajouter un lexique.</b>	<b>Précision des termes utilisés dans le règlement.</b>	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Inscription d'un ER</b>	<b>Mise en place d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement.</b>	Pas d'incidence notable, le secteur n'étant pas un secteur à enjeux.	Pas d'incidence notable, le secteur n'étant pas un secteur à enjeux.	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable, le tracé du cheminement ayant été réalisé en concertation avec les agriculteurs.
<b>Adaptation de l'OAP « Les Darbaillets / Au Vuaz »</b>	<b>Mise en place d'un phasage pour la réalisation de l'OAP.</b>	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable, le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil de l'OAP.	Pas d'incidence notable, le projet ne remet pas en cause la gestion de la ressource en eau telle que présentée dans le PLU.	Pas d'incidence notable

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Identification de constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)</b>	Permettre à certaines anciennes constructions agricoles une transformation, avec un nombre de logement maximal en fonction des caractéristiques de la construction.	Pas d'incidence notable à l'échelle de la commune.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.	Pas d'incidence notable, les constructions identifiées étant situées hors zone de risques naturels forts.	Pas d'incidence notable, la commune n'étant pas concernée.	Pas d'incidence notable à l'échelle de la commune.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.



Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Identification de constructions en tant que bâti identitaire au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme</b>	<b>Identification d'une construction.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable, les constructions identifiées étant situées hors zone de risques naturels forts.	Pas d'incidence notable, la commune n'étant pas concernée.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Inscription de STECAL n°1 à 3</b>	<b>Prise en compte des restaurants d'altitude existants sur la commune, afin de permettre leur maintien et leur extension limitée</b>	Pas d'incidence notable à l'échelle de la commune.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.	Pas d'incidence notable, les constructions identifiées étant situées hors zone de risques naturels forts.	Pas d'incidence notable, la commune n'étant pas concernée.	Pas d'incidence notable à l'échelle de la commune.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Adaptation du règlement écrit : reconstruction d'un bâtiment démolé ou détruit depuis moins de 10 ans.</b>	<b>Application des dispositions générales inscrites dans le Code de l'Urbanisme, permettant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant les annexes.</b>	<b>Règlementation du nombre d'annexes et de leur taille.  Piscines limitées aux constructions à vocation d'hôtels et autres hébergements touristiques.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Adaptations du règlement écrit concernant les espaces de stockage.</b>	Mise en place d'une obligation de réalisation d'espaces de stockage fermé et couvert.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.</b>	Dérogation aux règles de recul dans certains cas (rampes d'accès aux stationnements souterrains, isolation thermique, gestion de la pente). Mise en place d'un recul pour les constructions enterrées. Mise en place d'un recul pour les piscines autorisées.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.



Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines</b>	Dérogação aux règles de recul pour l'isolation thermique.  Modalités d'application de l'article précisées pour la zone agricole.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</b>	Permettre l'implantation d'annexes de petite taille sans condition de recul par rapport à la construction principale.  Dérogação aux règles de recul pour l'isolation thermique.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Adaptations du règlement écrit concernant la hauteur maximale des constructions</b>	<p>Précision des modalités de calcul de la hauteur.</p> <p>Règlementation de la hauteur des annexes.</p> <p>Dérogation aux règles de hauteur en zone N pour l'isolation thermique.</p>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'implantation des constructions dans le cadre de l'aspect extérieur</b>	<p>Règlementation de l'insertion des constructions dans la pente.</p> <p>Règlementation de la proportion des constructions en matière de volumétrie.</p>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'aspect des façades.</b>	<b>Compléments sur certaines dispositions concernant la qualité architecturale des constructions.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'aspect des toitures</b>	<b>Compléments sur certaines dispositions concernant la qualité architecturale des constructions.</b>  <b>Application de la réglementation relative à la zone urbaine pour l'habitat en zone agricole et naturelle.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

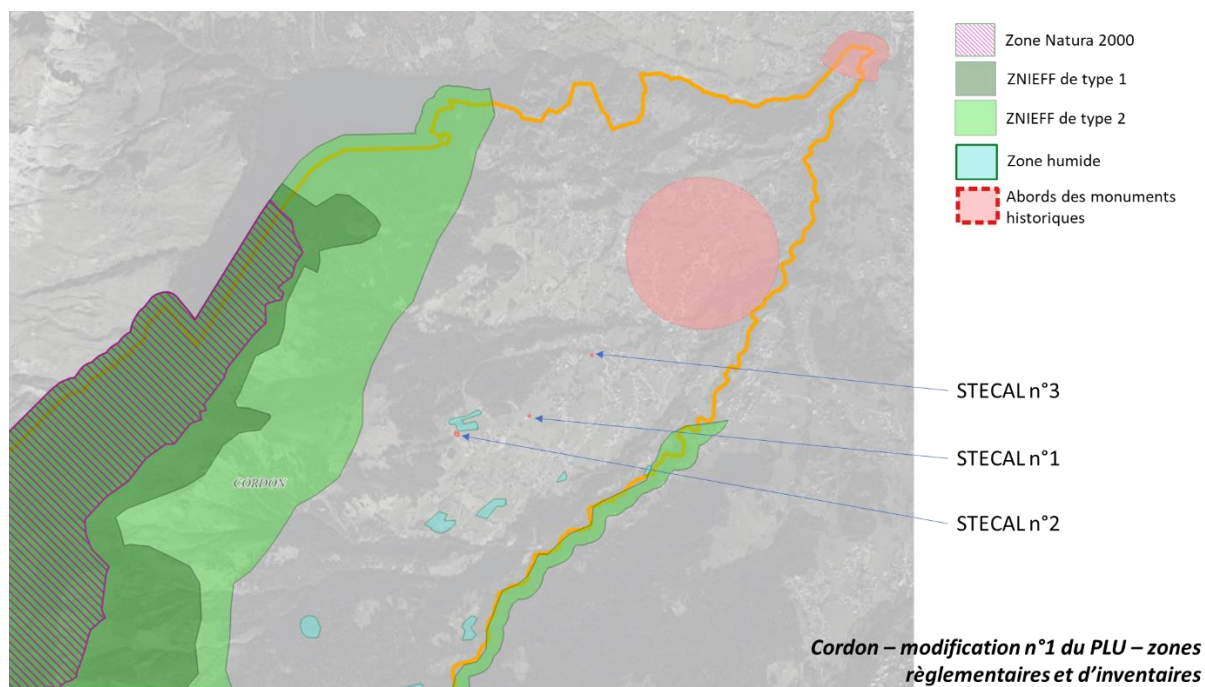
Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Correction du règlement écrit concernant le bâti patrimonial</b>	<b>Suppression des illustrations ne concernant pas le patrimoine communal.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant le stationnement des véhicules</b>	<b>Modification des règles de stationnement pour une meilleure adaptation au contexte de la commune.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant les espaces libres et plantations</b>	<b>Mise en place d'une part d'espaces perméables dans le cadre des projets de construction.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive : maintien de la perméabilité des sols.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Adaptations du règlement écrit concernant le changement de destination des constructions identifiées.</b>	Réécriture de la règle pour préciser les conditions encadrant le changement de destination.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'extension des bâtiments d'habitation existants en zone A ou N.</b>	Réécriture de la règle, pour l'inscrire dans le cadre de la doctrine de la CDPENAF de Haute-Savoie.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit pour ajouter un lexique.</b>	Précision des termes utilisés dans le règlement.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

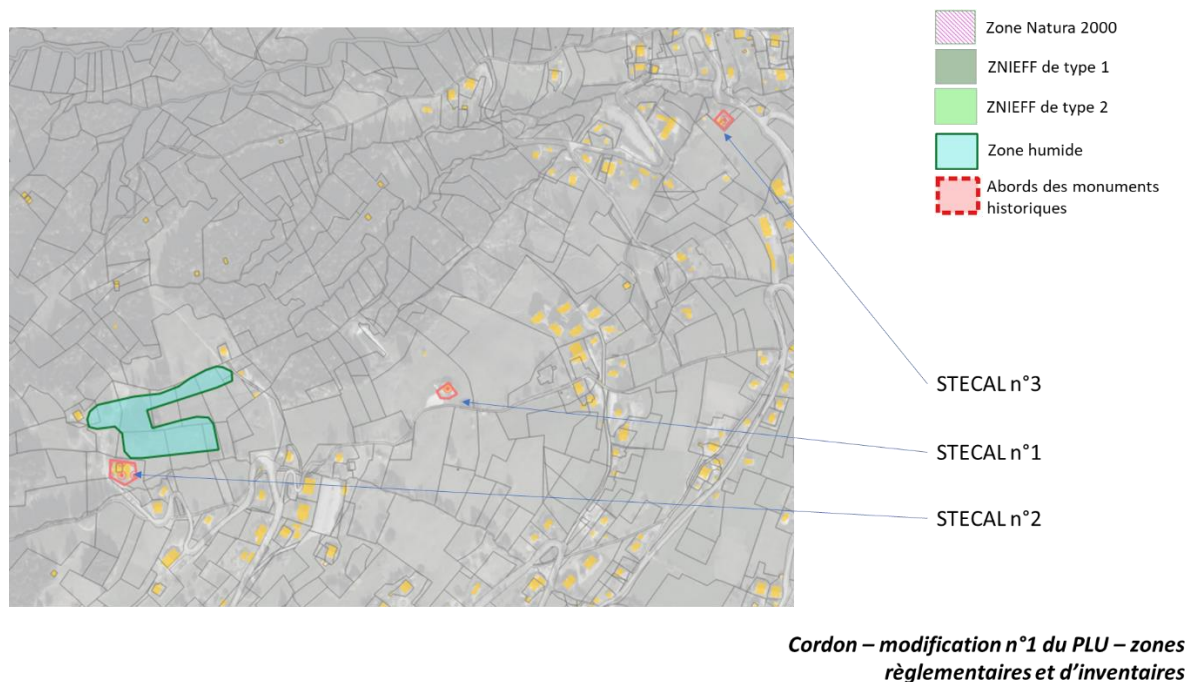
Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Inscription d'un ER</b>	<b>Mise en place d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement.</b>	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable
<b>Adaptation de l'OAP « Les Darbaillets / Au Vuaz »</b>	<b>Mise en place d'un phasage pour la réalisation de l'OAP.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.



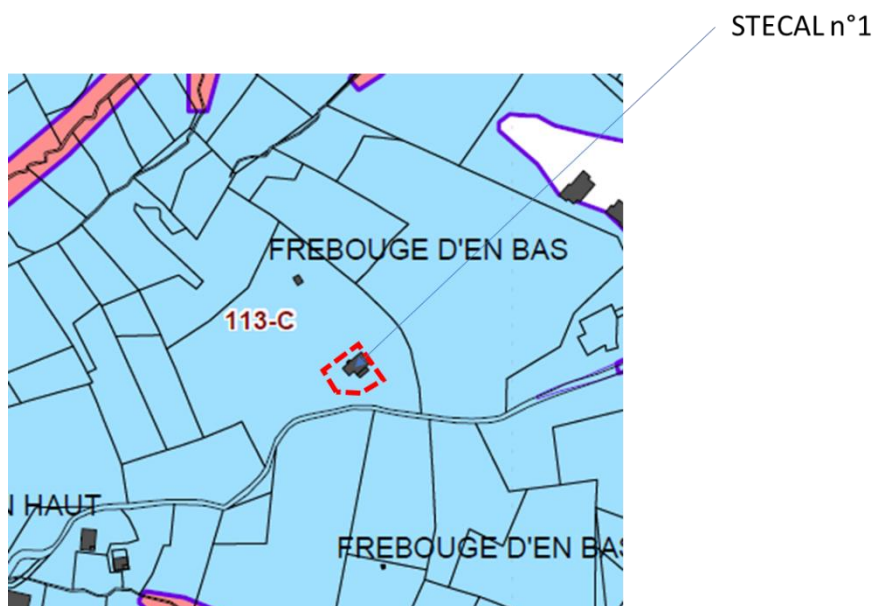
## Concernant la localisation des STECAL par rapport aux zones réglementaires et d'inventaires



## Concernant la création d'un STECAL n°1



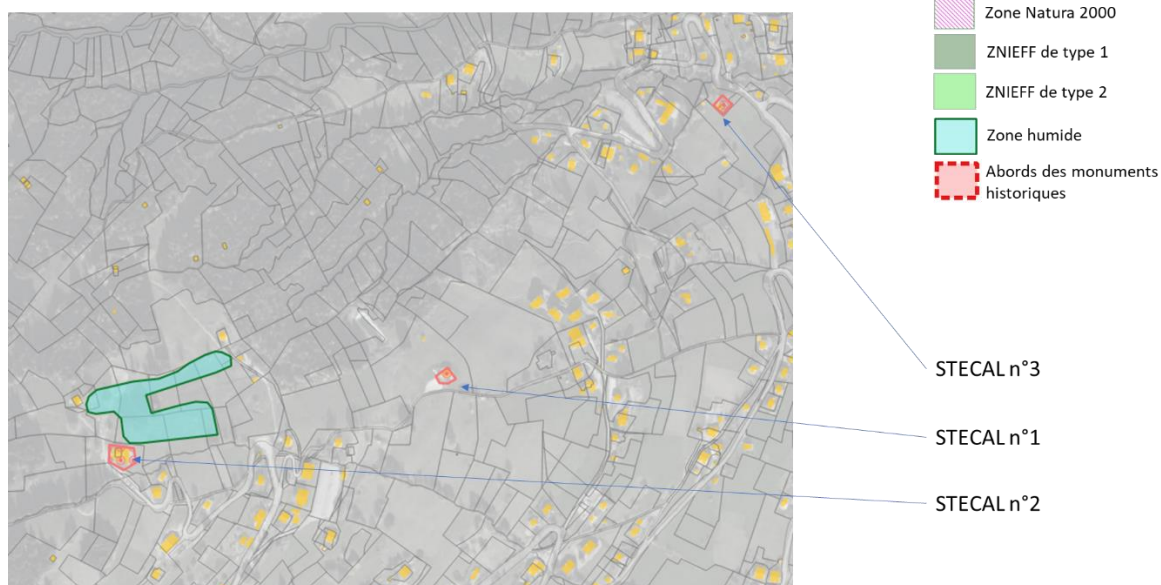
Le STECAL n°1 n'a pas d'impact sur les zones à enjeux du point de vue de l'environnement, étant donné qu'il est situé à distance de ces dernières.



*Le STECAL n°1 est concerné par le règlement C du PPRn : Type de zone : « instabilité de terrain », Prescriptions faibles.*

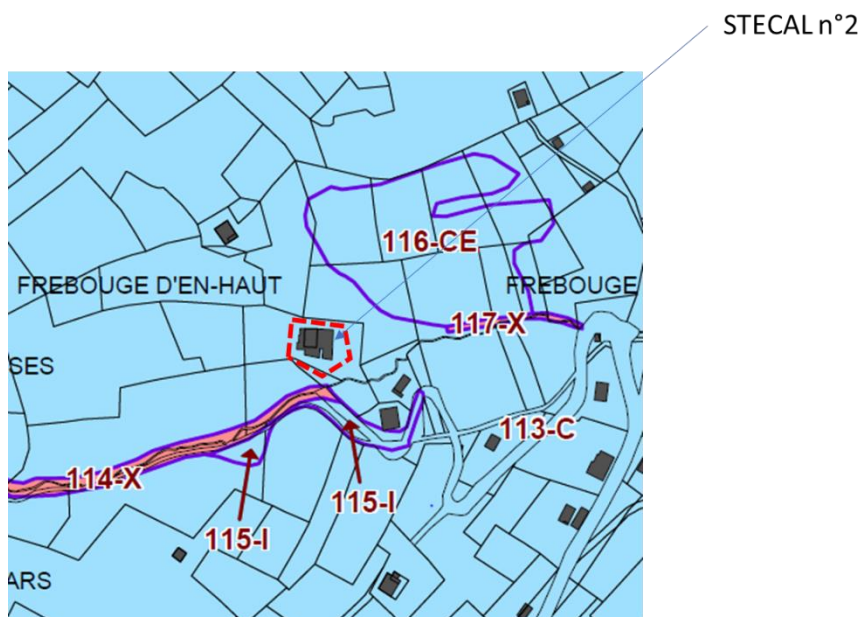
*Le projet s'attachera à respecter les dispositions du PPRn. Le PLU limite fortement l'incidence du projet sur le risque d'instabilité de terrain, puisque le STECAL ne permet qu'une faible extension de la construction existante, sur un secteur déjà artificialisé.*

#### Concernant la création d'un STECAL n°2



#### **Cordon – modification n°1 du PLU – zones réglementaires et d'inventaires**

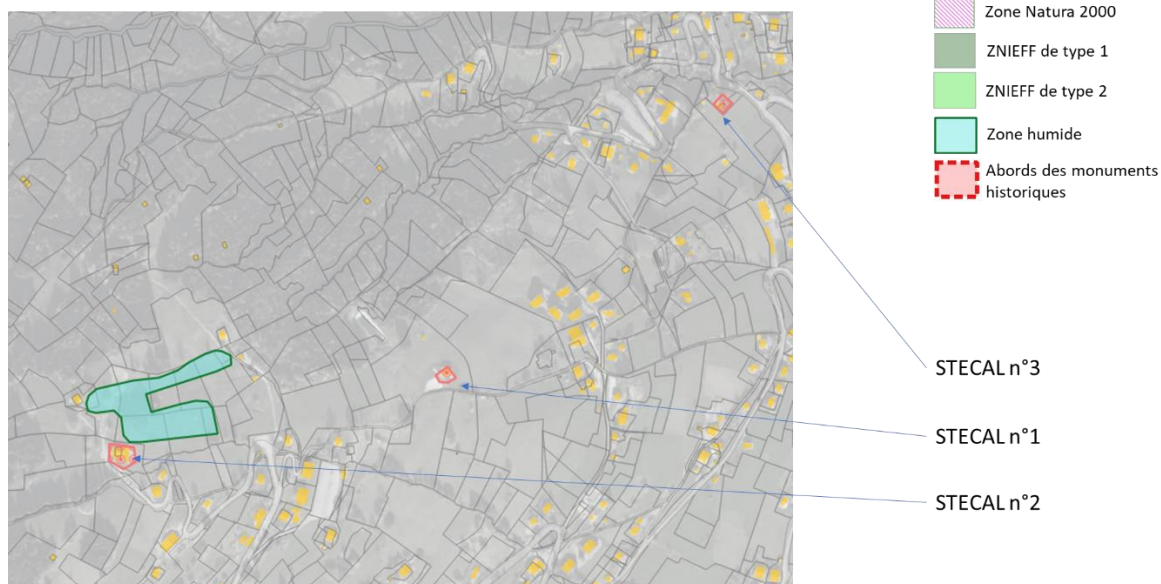
*Le STECAL n°2 n'a pas d'impact sur les zones à enjeux du point de vue de l'environnement. Il est situé non loin d'une zone humide, cependant, cette dernière est protégée par les dispositions du PLU en vigueur, et le STECAL ne permet qu'une faible extension de la construction existante, sur un secteur déjà artificialisé et construit.*



Le STECAL n°2 est concerné par le règlement C du PPRn : Type de zone : « instabilité de terrain », Prescriptions faibles.

Le projet s'attachera à respecter les dispositions du PPRn. Le PLU limite fortement l'incidence du projet sur le risque d'instabilité de terrain, puisque le STECAL ne permet qu'une faible extension de la construction existante, sur un secteur déjà artificialisé et construit.

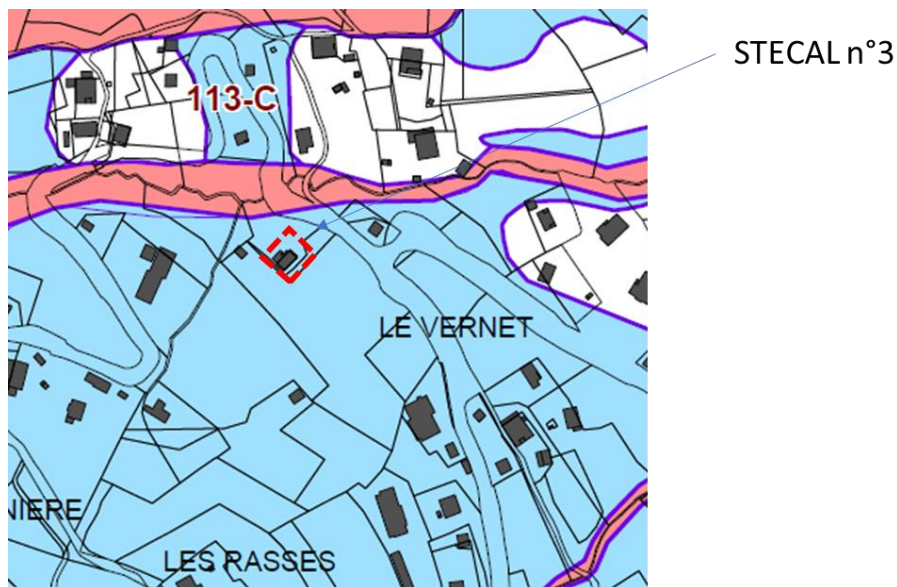
#### Concernant la création d'un STECAL n°3



**Cordon – modification n°1 du PLU – zones réglementaires et d'inventaires**

Le STECAL n°3 n'a pas d'impact sur les zones à enjeux du point de vue de l'environnement, étant donné qu'il est situé à distance de ces dernières.





Le STECAL n°3 est concerné par le règlement C du PPRn : Type de zone : « instabilité de terrain », Prescriptions faibles.

Le projet s'attachera à respecter les dispositions du PPRn. Le PLU limite fortement l'incidence du projet sur le risque d'instabilité de terrain, puisque le STECAL ne permet qu'une faible extension de la construction existante, sur un secteur déjà artificialisé.

#### Concernant la modification de l'OAP « Les Darbaillets / Au Vuaz »

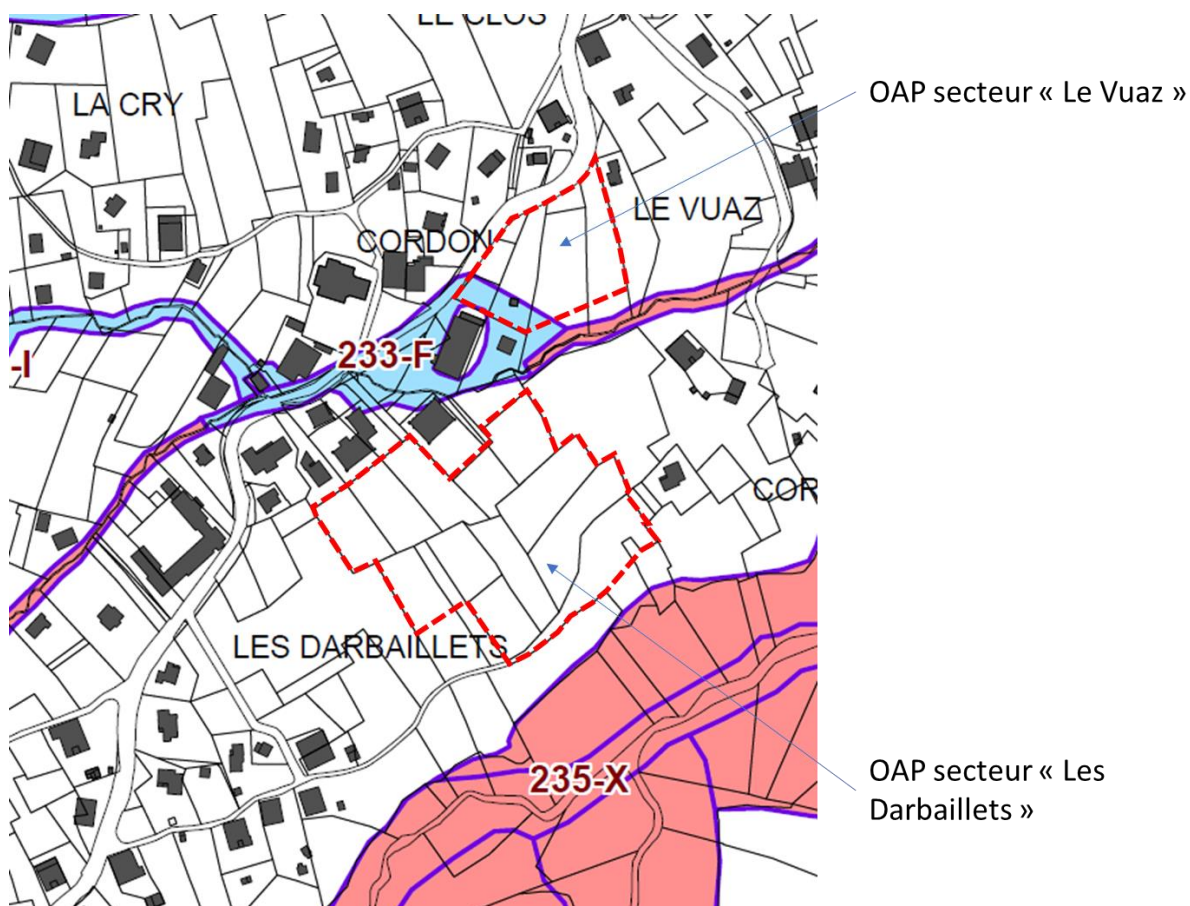
Il est rappelé que l'OAP, et ses principes d'aménagement, ont été institués dans le cadre de l'élaboration du PLU. La présente modification consiste seulement à ajouter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur « les Darbaillets ».

Sur le schéma de l'OAP, un corridor écologique est identifié. Ce corridor écologique est un corridor d'importance très locale, qui n'a pas été mis en évidence dans le cadre de documents supra communaux, ni dans le cadre de l'état initial de l'environnement lors de l'élaboration du PLU.

Les futurs projets devront prendre en compte la présence de ce corridor, en application du document de l'OAP.

Au regard de l'objet de la modification et de son enjeu, qui ne remet pas en cause ni l'OAP ni ses principes d'aménagement, il n'a pas été réalisé d'inventaire écologique, et l'analyse des incidences environnementales présente dans le rapport de présentation du PLU en vigueur n'a pas été complétée.

Enfin, le secteur d'OAP se situe hors zone de risques naturels.



**En conclusion, au regard de son contenu, et de la portée des évolutions envisagées, la procédure de modification n°1 du PLU de Cordon ne semble pas avoir d'incidence notable sur l'environnement.**

**Concernant les STECAL, leur surface est très faible, et leur potentiel de construction est limité par les dispositions du PLU.**

**Concernant l'introduction d'un phasage pour l'OAP « Les Darbaillets », cette évolution n'est pas de nature à avoir un impact sur l'environnement.**

## 6. 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 six 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,
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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

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

### Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

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

La présente notice explicative, qui expose le projet et les changements qui seront apportés au 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 Municipal approuve la modification du PLU.

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

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

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

#### **Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

##### 2.2 - CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES

###### 2.2.1. Le repérage des bâtiments pouvant disposer du dispositif

Les constructions désignées dans le rapport de présentation et faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique réglementaire peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

###### 2.2.2. Les limites du réinvestissement de ces édifices

Le changement de destination des constructions identifiées est autorisé à conditions :

- que la nouvelle destination ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
- que dans le cas d'une nouvelle sous-destination de logement, il ne soit créé, dans le volume existant :
  - qu'un logement par construction, pour les constructions numérotées de 1 à 7,
  - 3 logements maximum par construction, pour les constructions numérotées de 8 à 17.
- de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie, et notamment que l'accès motorisé puisse être assuré par des voies ouvertes à la circulation, y compris en période hivernale.
- d'une bonne intégration dans le site.

~~Le réinvestissement des édifices identifiés est admis dans les cas suivants :~~

- ~~○ la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone agricole ;~~
- ~~○ il ne comporte pas plus de 2 logements dans le volume existant ;~~
- ~~○ le volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront démontrer la préservation du caractère de son architecture ;~~
- ~~○ l'alimentation en eau potable et l'assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire ;~~
- ~~○ la desserte soit assurée par une voie dont les caractéristiques répondent au besoin de l'opération ;~~
- ~~○ le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques ; le nombre de places de stationnement doit être conforme aux dispositions de la zone U ;~~
- ~~○ les articles 6 à 10 sont respectés ;~~
- ~~○ les annexes ne sont pas autorisées.~~

[...]

**ANNEXE 2 - LISTE DU BATI ISOLE DANS L'ESPACE AGRICOLE  
POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE  
DESTINATION**

SECTION	N° DE PARCELLE	ZONAGE
A	113	A
A	605	A
A	896	A
A	1002	A
A	3216	A
A	3220	A
A	3221	A

NUMERO D'IDENTIFICATION	SECTION	N° DE PARCELLE	ZONAGE
1	B	3521	A
2	B	1780	A
3	B	0394	A
4	B	3515	A
5	B	3672	A
6	A	1002	A
7	A	3222	A
8	B	1577	A
9	B	3210	A
10	A	0605	A
11	A	3220/3206	A
12	A	1444	A
13	A	3216	A
14	A	0113	A
15	A	1801	A
16	A	3348	A
17	A	1674	A

- Concernant des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) à inscrire pour la gestion d'activités économiques existantes

**ARTICLE A 2 -**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

**2.12 – SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES**

Dans les STECAL n°1, n°2 et n°3, l'extension de la construction existante est autorisée :

- sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- à condition qu'elle soit à usage de restauration.
- pour le STECAL n°2, sous réserve que la surface de plancher dédiée à la restauration n'excède pas 400 m².

[...]

**ARTICLE A 9 -**

**EMPRISE AU SOL**

[...]

Pour l'extension des constructions autorisée dans les STECAL n°1 et n°3 :

L'emprise au sol de l'extension de la construction autorisée ne doit pas excéder 20% de l'emprise au sol de la construction initiale.

Pour l'extension de la construction autorisée dans le STECAL n°2 :

L'emprise au sol doit rester inchangée.

**ARTICLE A 9 -**

**HAUTEUR**

[...]

Pour l'extension des constructions autorisée dans les STECAL n°1 à n°3 :

La hauteur ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.

➤ **La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans :**

**ARTICLE U 2 -**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

**2.4 – LES TRAVAUX SUR LE BÂTI EXISTANT**

~~La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone. En tout état de cause, les prescriptions des articles 4, 6, 7 et 11 doivent être respectées.~~

[...]

➤ **Concernant les annexes :**

**ARTICLE U 2 / AUA2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

**2.7 / 2.4 - LES ANNEXES FONCTIONNELLES DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

Les annexes fonctionnelles des constructions à usage d'habitation sont autorisées, ~~dans la limite de deux annexes maximum par construction principale (hors piscine, et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables), d'une superficie maximale de 20 m² de surface de plancher ou emprise au sol par unité, ou surface au sol si l'annexe est enterrée ou semi-enterrée.~~

~~En tout état de cause la superficie cumulée des annexes est limitée à 40 m² d'emprise au sol.~~

~~Les piscines extérieures hors bâtiment sont interdites en zone UA.~~

Les piscines sont interdites, excepté pour les constructions à sous-destination d'hôtel et autres hébergements touristiques.

[...]

➤ **Concernant la réalisation d'espaces de stockage :**

**ARTICLE U 2 / AUA2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

**2.8 / 2.7 – LES ESPACES DE STOCKAGE DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

Les opérations de plus de 4 logements sont autorisées à condition qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, d'une surface minimum de 4 m² par unité de logement.

[...]

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

**ARTICLE U 6 -**

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

[...]

**6.1 - IMPLANTATION**

L'implantation des constructions, ~~y compris l'implantation des bassins des piscines en zones UB et UC~~, doit respecter un recul obligatoire :

- de 3 mètres minimum, quel que soit le type de la voie, par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.
- de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (hors agglomération et conformément au classement de la RD 113 par le Conseil Départemental).<sup>1</sup>

~~Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 m ou 18 m (selon la zone ou le secteur considéré) des emprises publiques dans les cas suivants :~~

- ~~rampes d'accès aux stationnements, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,~~
- ~~dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.~~
- ~~en cas d'affouillement, ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure à 15%, et 1,50 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.~~

Pour les piscines, le recul minimum de 3 mètres est compté à partir de la margelle jusqu'aux limites des emprises publiques.

Les places de stationnement à l'air libre doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

~~Les constructions enterrées ou semi-enterrées doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques.~~

[...]

Pour les travaux sur le bâti existant, lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article 6.1, les occupations et utilisations du sol liés à des travaux sont autorisées dans la mesure où la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause, notamment en période hivernale.

~~Les opérations d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées.~~

---

<sup>1</sup> Limites agglomération amont : B 3561 - aval : A1794



**ARTICLE AUA 6 -**

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

[...]

**6.1 - IMPLANTATION**

L'implantation des constructions doit respecter un recul obligatoire de 3 mètres minimum (quel que soit le type de la voie) par rapport à l'emprise de la voie.

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 m des emprises publiques dans les cas suivants :

- rampes d'accès aux stationnements, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.
- en cas d'affouillement, ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure à 15%, et 1,50 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les places de stationnement à l'air libre doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

Les constructions enterrées ou semi-enterrées doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques.

**ARTICLE A 6 -**

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

[...]

**6.1 - IMPLANTATION**

[...]

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes :

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes, ayant été régulièrement autorisées :

- L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article 6.1, les occupations et utilisations du sol liés à des travaux sont autorisées dans la mesure où la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause, notamment en période hivernale.

~~Les opérations d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées.~~

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 6 m ou 18 m (selon le secteur considéré) en cas de mise en œuvre de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

[...]

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

**ARTICLE U 7 -**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES  
DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES**

[...]

**7.1 - IMPLANTATION**

La distance entre la façade concernée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur hors tout concernée ( $D = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions pourront être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de même hauteur érigée en limite mitoyenne.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci peuvent être implantées à un minimum de 1m de la limite séparative, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage ; au-delà de cette hauteur, le recul est porté à 3m.

Les constructions sont admises entre 0 et 3 m de la limite séparative en cas de mise en œuvre de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

~~Pour les travaux sur le bâti existant, les opérations d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées y compris lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article 7.~~

[...]

**ARTICLE AUA 7 -**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES  
DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES**

[...]

**7.1 - IMPLANTATION**

La distance entre la façade concernée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur hors tout concernée ( $D = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions pourront être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de même hauteur érigée en limite mitoyenne.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci peuvent être implantées à un minimum de 1m de la limite séparative, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage ; au-delà de cette hauteur, le recul est porté à 3m.

Les constructions sont admises entre 0 et 3 m de la limite séparative en cas de mise en œuvre de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

[...]

**ARTICLE A 7 -****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES  
DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES****7.0 - GÉNÉRALITÉS****Néant**

Les dispositions de l'article 7 s'appliquent à toute parcelle issue de la division en propriété ou en jouissance.

Pour le calcul du recul, le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**7.1 - IMPLANTATION**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes :

~~Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes, ayant été régulièrement autorisées et ne respectant pas les dispositions de l'article 7.1, les opérations d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées.~~

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 6 m en cas de mise en œuvre de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

[...]

- **Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**ARTICLE U 8 -****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

[...]

Les annexes non accolées doivent respecter une distance minimale de 2 m depuis la construction à usage d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m².

~~Pour les travaux sur le bâti existant, les opérations d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées y compris lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article 8.~~

Ces reculs ne s'appliquent pas dans le cadre de la mise en œuvre de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

[...]

➤ **Concernant la hauteur maximale des constructions**

**ARTICLE U 10 -**

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

[...]

**10.0 - GÉNÉRALITÉS**

Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise ne sont pas concernés par les prescriptions de l'article 10.

~~La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain situé à l'aplomb avant (terrain naturel) et après terrassement (terrain aménagé) tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux.~~

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et du terrain fini après travaux.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.

[...]

**10.1 - HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser :

- En zone UA, 13 mètres au faîtage ;
- En zone UB, 11 mètres au faîtage ;
- En zone UC, 10 mètres au faîtage ;
- Pour les annexes non accolées aux constructions principales, 4 m au point le plus défavorable.

[...]

## ARTICLE AUA 10 -

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 10.0 - GÉNÉRALITÉS

Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise ne sont pas concernés par les prescriptions de l'article 10.

~~La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain situé à l'aplomb avant (terrain naturel) et après terrassement (terrain aménagé) tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux.~~

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et du terrain fini après travaux.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.

[...]

### 10.1 - HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 13 mètres au ~~faîte~~ **faîtage**.

La hauteur totale des annexes non accolées aux constructions principales ne doit pas dépasser 4 m.

[...]

## ARTICLE A 10 -

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 10.1 - HAUTEUR MAXIMALE

~~La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain situé à l'aplomb avant (terrain naturel) et après terrassement (terrain aménagé) tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux.~~

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et du terrain fini après travaux.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant et après travaux, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes :

La hauteur maximale en tout point des bâtiments pourra être majorée pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Cette majoration devra être justifiée par le complexe d'isolation choisi, dans la limite de 0,30 m et sans modification de la hauteur du dessous de panne.

La hauteur totale des annexes non accolées aux constructions principales ne doit pas dépasser 4 m.

[...]

➤ Concernant l'implantation des constructions dans le cadre de l'aspect extérieur

**ARTICLE U 11 / AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

[...]

**11.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

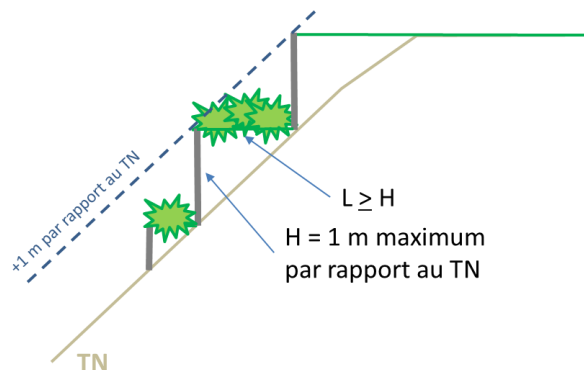
Les constructions, par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

~~Les ouvrages de soutènement sont autorisés à condition de respecter les conditions suivantes :~~

- ~~— Les murs de soutènements doivent être justifiés du point de vue technique et paysager. Les talus végétalisés doivent être privilégiés~~
- ~~— En bordure de parcelle, la hauteur maximum ne doit pas excéder 1 m par rapport au terrain naturel ou existant pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure à 15%, et 1,50 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.~~

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.
- concernant les ouvrages de soutènement non liés à la construction, ils ne peuvent excéder 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent respecter un recul au moins égal à leur hauteur entre deux ouvrages, et un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives et limites du domaine public, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, avec végétalisation obligatoire des espaces entre les ouvrages de soutènement (*voir schéma ci-après*). La hauteur cumulée de ces ouvrages ne doit pas dépasser 2,5 m.



- L'emploi d'enrochements cyclopéens (~~composés de blocs de plus d'un mètre cube~~) est interdit pour le soutènement des terres.

~~Afin de respecter les caractéristiques volumétriques de l'habitat montagnard, les nouvelles constructions doivent respecter des règles de proportion selon lesquelles la façade la plus étroite doit être supérieure à la hauteur de la construction, dans une proportion minimale de  $L=1,2 \cdot H$ . Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions principales telles que les remises et mazots soit issus d'un démontage, soit neufs d'inspiration vernaculaire.~~

[...]



➤ **Concernant l'aspect des façades**

**ARTICLE U 11 / AUA 11- ASPECT EXTERIEUR**

[...]

**11.2 - ASPECT DES FAÇADES**

[...]

Les revêtements aspect bois apparents seront de teintes naturelles.

Les bandes de rives doivent être traitées en bois. Une attention particulière sera portée au traitement des rives afin de minorer l'impact de surépaisseur de la toiture (ex.: mise en place de rives décalées).

~~Les volets seront à battants.~~

Les volets à battants ou coulissants doivent être prioritaires. En cas de réalisation de volets roulants, l'ensemble du dispositif doit être intégré à la façade pour éviter tout effet de saillie excessif.

Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes.

Les surfaces pleines des façades devront être majoritaires (bardage et minéral).

Les accès aux garages doivent être limités et ne seront pas alignés sur un même plan. Les portes seront traitées dans le même aspect que le bardage.

~~Afin de respecter les caractéristiques volumétriques de l'habitat montagnard, les nouvelles constructions doivent respecter des règles de proportion selon lesquelles la façade du pignon doit être plus large que haute (L>H).~~

**ARTICLE A 11 / N 11- ASPECT EXTERIEUR**

[...]

**11.2 - ASPECT DES FAÇADES**

[...]

Pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 11.2 de la zone U.

➤ **Concernant l'aspect des toitures**

**ARTICLE U 11 / AUA 11- ASPECT EXTERIEUR**

[...]

**11.2 - ASPECT DES TOITURES**

[...]

Pour les toitures à pans, la pente des toitures à **deux pans minimum** sera comprise entre 35 et 45% et identique entre les différents pans de toiture. Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1.20 m **et proportionnés à la volumétrie du bâtiment, pour les toitures des constructions principales.**

Toutefois, des pentes et des débords de toit différents pourront être admis, **s'ils sont justifiés**, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes, pour lesquelles la pente initiale des toitures doit être maintenue,
- ~~constructions annexes ou~~ traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures ~~terrasses plates~~ sur le bâtiment principal sont interdites.

**Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de l'ensemble de la ou des constructions considérées, notamment en tant qu'élément de liaison entre deux constructions principales.**

Les garages seront de préférence, soit enterrés, soit intégrés à une construction. Les toitures ~~terrasses plates~~ de ces annexes fonctionnelles intégrées dans une pente sont autorisées seulement si elles sont enterrées.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées le mieux possible dans le plan du pan de la toiture et être limitées à 2% de la surface totale de la toiture de la construction considérée.

La teinte des toitures devra être celle de la majorité des toitures environnantes.

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture. ~~Les balcons sous pilotis sont interdits.~~

La pose de dispositifs utilisant l'énergie solaire est admise sous réserve de justifier du respect des principes de bonne intégration architecturale et paysagère.

**Les toitures déchargeant sur le domaine public doivent être équipées de systèmes d'arrêt de neige.**

**ARTICLE A 11 / N 11- ASPECT EXTERIEUR**

[...]

**11.3 - ASPECT DES TOITURES**

[...]

**Pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 11.3 de la zone U.**

➤ **Concernant le bâti patrimonial**

## ARTICLE U 11 / A 11 / N 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

### 11-5 - LE BATI PATRIMONIAL REPERE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

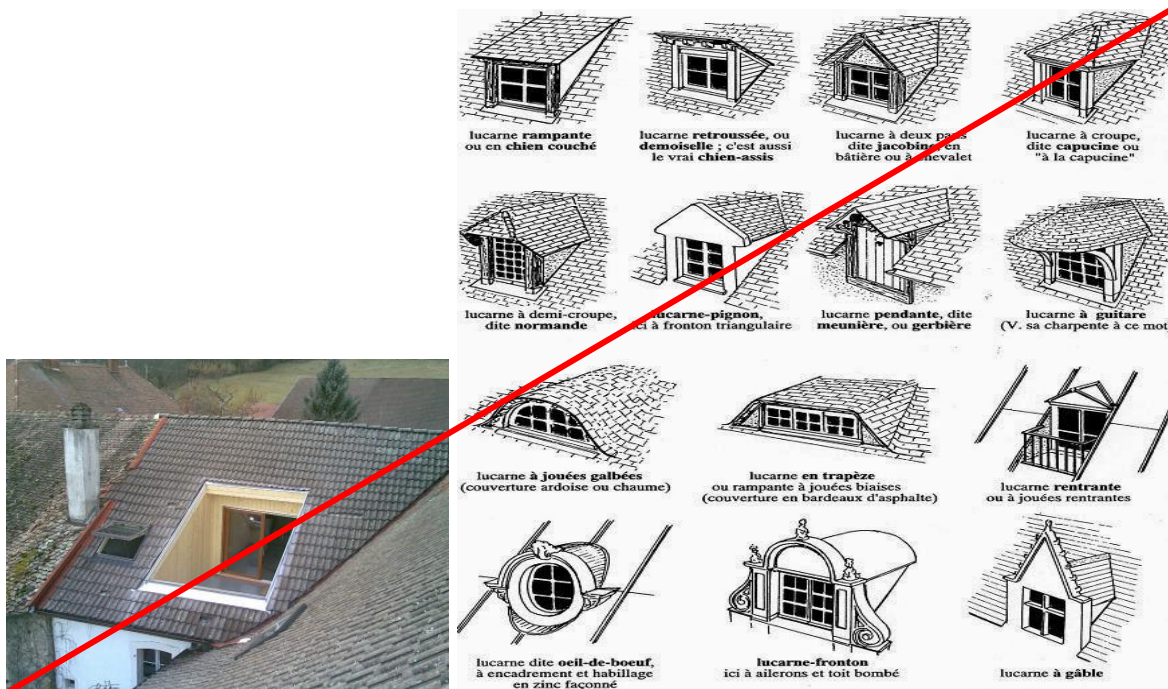
[...]

#### Les toitures :

La réfection ou la modification de toiture doit respecter l'intention du dessin original dans son profil bâti. Toute transformation doit respecter les points suivants :

- les faîtages seront maintenus à l'identique. Les extensions et annexes accolées sont interdites.
- éviter l'alourdissement des débords toitures par le complexe d'isolation (surépaisseur inférieure à 20cm).
- Les matériaux de couverture seront choisis afin de préserver l'aspect original de la construction. Un choix rapprochant est envisageable pour conserver l'homogénéité avec les toitures environnantes.

Tout ouvrage formant « tropézienne » et tout ouvrage saillant de type chien assis est pros crit.

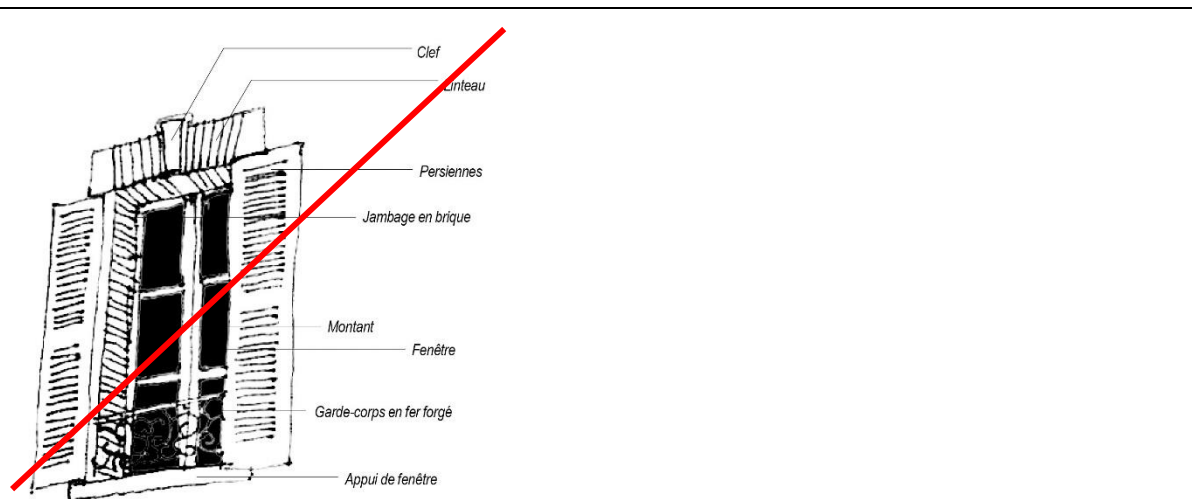


La réalisation d'ouvertures s'effectuera uniquement dans l'épaisseur du plan de la toiture et devra respecter les points suivants : format maximum de +/- 1m<sup>2</sup> par ouverture, mise en place limitée en surface à 2% maximum par pan de toiture.

#### Les façades :

La réfection ou la modification des façades doit respecter les points suivants :

- réfection des enduits usés recouvrant les ouvrages de maçonnerie appareillés en pierre par réalisation d'un enduit traditionnel à la chaux recouvert d'un badigeon teinté aux couleurs des teintes d'origine.
- maintien et remise en état des éléments architecturaux formant la modénature des édifices (encadrements de fenêtres et de portes, jambages, linteaux, chaînages verticaux, ouvrage de serrurerie...) ainsi la réalisation d'isolation par l'extérieur est à éviter pour ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de ces constructions.



- les parties boisées doivent être conservées ou restaurées en respectant une teinte naturelle d'origine. Dans le cadre d'un remplacement partiel ou total du bardage, le bois employé doit être un bois résineux brut (sans peinture ni lasure) résistant naturellement aux intempéries et sera restitué dans son sens de pose initial.
- maintien et remise en état des éléments architecturaux saillants (balcons, loges, grenier, séchoir, galeries, garde-corps...). L'ensemble de ces éléments devra être nécessairement préservé sous débord de toit. La création de nouveaux balcons en saillie du volume initial de la construction sont proscrits, un système type loggia sera privilégié.



#### Les ouvertures :

En cas de remplacement, le choix des matériaux et de la typologie de la menuiserie doit être opéré dans le but de conserver les qualités spécifiques de l'édifice (finesse des montants, bois naturel ou teinte foncée...). De la même manière les volets existants doivent être conservés, restaurés ou éventuellement remplacés par des ouvrages reprenant la même typologie que ceux d'origine.

La réfection ou la modification des ouvertures doit respecter les points suivants : dimensions des ouvertures en dominante verticale au premier niveau, restitution des ouvrages formant encadrement, tableaux... et restitution des volets selon les caractéristiques architecturales de la construction (écharpes biaisées interdites)



Dans les projets portant modifications, le maintien des ouvertures originelles doit être privilégié. La réalisation d'ouvertures supplémentaires doit respecter les caractéristiques architecturales de la construction, notamment le rapport des pleins et des vides observés sur l'édifice.

Les ouvrages de grand format aux niveaux supérieurs sont envisageables dans la mesure où le système d'occultation associé permet leur effacement. Les volets roulants et leurs coffres d'enroulements sont tolérés si intégrés dans la façade.

[...]

### ➤ Concernant le stationnement des véhicules

#### **ARTICLE U 12 / AUA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

##### 12.1 - RÈGLES DE STATIONNEMENT PAR FONCTION

[...]

Pour les constructions à usage d'habitation, y compris les réhabilitations :

- Il est exigé 2 places minimum par logement jusqu'à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place de stationnement supplémentaire par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire (toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement).
  - ~~- Une place de stationnement par logement plus une par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, (toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement) avec un minimum de 2 places par logement.~~
  - Dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.
  - Dans le cas d'une opération de 4 logements et plus, la moitié des places de stationnement à réaliser doit être intégrée dans le volume de la construction ou couverte.
- Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'une construction existante.**
- Dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée comptera pour une place.

[...]

#### **ARTICLE A 12 / N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 12 de la zone U.

#### ➤ **Concernant les espaces libres et plantations**

#### **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

[...]

##### 13.3 - Espaces perméables

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- dans la zone UA : 30%,
- dans la zone UB : 50 %
- dans la zone UC : 70%

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation d'une construction existante,
- LE BATI PATRIMONIAL REPERE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME, pour lequel la part minimum d'espaces perméables n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

[...]

##### 13.3 - Espaces perméables

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 30%.



➤ **Concernant le changement de destination des bâtiments identifiés en zone agricole**

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

**2.2 - CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES**

**2.2.1. Le repérage des bâtiments pouvant disposer du dispositif**

Les constructions désignées dans le rapport de présentation et faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique réglementaire peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

**2.2.2. Les limites du réinvestissement de ces édifices**

Le changement de destination des constructions identifiées est autorisé à conditions :

- que la nouvelle destination ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
- que dans le cas d'une nouvelle sous-destination de logement, il ne soit créé, dans le volume existant :
  - o qu'un logement par construction, pour les constructions numérotées de 1 à 7,
  - o 3 logements maximum par construction, pour les constructions numérotées de 8 à 17.
- de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie, et notamment que l'accès motorisé puisse être assuré par des voies ouvertes à la circulation, y compris en période hivernale.
- d'une bonne intégration dans le site.

~~Le réinvestissement des édifices identifiés est admis dans les cas suivants :~~

~~la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone agricole ;~~

~~il ne comporte pas plus de 2 logements dans le volume existant ;~~

~~le volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront démontrer la préservation du caractère de son architecture ;~~

~~l'alimentation en eau potable et l'assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire ;~~

~~la desserte soit assurée par une voie dont les caractéristiques répondent au besoin de l'opération ;~~

~~le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques ; le nombre de places de stationnement doit être conforme aux dispositions de la zone U ;~~

~~les articles 6 à 10 sont respectés ;~~

~~les annexes ne sont pas autorisées.~~

[...]



➤ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation existants en zone A et N et leurs annexes**

**ARTICLE A / N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

**2.4 - L'EXTENSION DES BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS ET LEURS ANNEXES**

Tous les bâtiments existants à usage d'habitation (qu'ils soient remarquables ou non), **et initialement édifiés pour cet usage**, peuvent faire l'objet d'une extension ou d'annexes **non accolées** sous condition. Les autres bâtiments existants situés en zone A ou en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni d'aucune annexe.

**Est autorisée, l'extension des constructions à destination d'habitation existantes et non consécutive à un changement de destination, si la surface de plancher initiale est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (à la date d'approbation du PLU) ainsi que deux annexes non habitables (comprise(s) celle(s) existante(s)) par construction à usage d'habitation), à conditions :**

- **que la surface de cette extension ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans excéder 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,**
- **que les annexes ne soient pas une piscine,**
- **que les annexes soient implantées à moins de 10 m de la construction principale,**
- **que la superficie de l'annexe n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou emprise au sol, ou surface au sol si l'annexe est enterrée ou semi-enterrée.**
- **de ne pas compromettre l'activité agricole,**
- **d'une bonne intégration dans le site,**
- **que l'accès motorisé puisse être assuré par des voies ouvertes à la circulation, y compris en période hivernale.**

~~L'autorisation est soumise aux conditions suivantes :~~

~~Cette extension ne compromet pas l'activité agricole,~~

~~Le bâtiment a été édifié régulièrement,~~

~~Sa destination est conservée et ne crée pas de nouveau logement,~~

~~L'extension se limite à 20% de la surface de plancher existante sans excéder 25 m<sup>2</sup>,~~

~~Des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur peuvent être mises en œuvre,~~

~~les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'extension et compatibles avec la vocation de la zone,~~

~~son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire ;~~

~~l'accès motorisé doit être assuré par des voies ouvertes à la circulation y compris en période hivernale.~~

~~le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques.~~

~~Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'annexes. 2 annexes sont admises avec un maximum de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée.~~

[...]

➤ **Concernant la voirie en zone A et N**

**ARTICLE A / N 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

[...]

**3.2 - VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance de l'opération, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 4 mètres de largeur.

**La pente des voies nouvelles desservant des constructions à vocation d'habitat est limitée à 14%.**

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

**Les accès des véhicules aux parcelles et les stationnements doivent être réalisés tenant compte de la pente et des contraintes hivernales.**

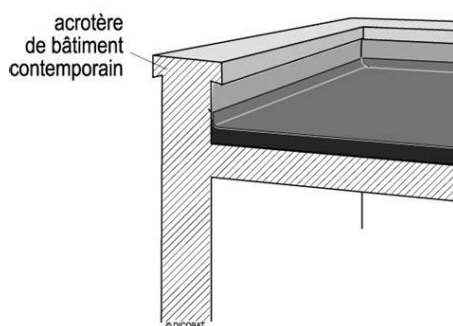
[...]

➤ **Concernant l'ajout d'un lexique**

**ANNEXE 2 – LEXIQUE**

**Acrotère**

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



**Affouillements**

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

**Alignement**

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

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

Un alignement ne vaut pas plan de bornage.

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

### **Annexe**

Construction secondaire, non habitable, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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

Nota : une piscine est toujours une annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

### **Bâtiment**

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

### **Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré**

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

### **Chemin d'exploitation**

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

### **Chemin rural**

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

### **Clôture agricole**

Clôture à claire-voie utilisée initialement dans le cadre de l'activité agricole, de type fil, rondin de bois, poteaux métalliques, grillage souple ou rigide, etc.

### **Construction**

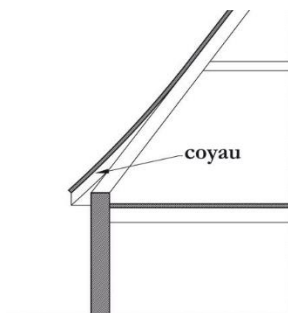
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction existante**

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

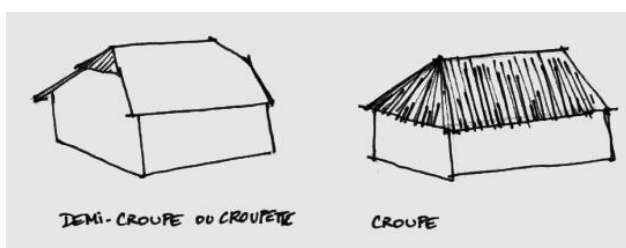
### **Coyau**

Partie basse de la toiture à pente plus faible.



### Croupe

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



### Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules motorisés autres que les aires de stationnement.

### Éléments techniques et décoratifs

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

### Espaces perméables

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

### Exhaussement

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

### Extension

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

L'annexe accolée est considérée comme une extension de la construction principale.

### Faitage

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

## Jacobine

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

## Limites séparatives

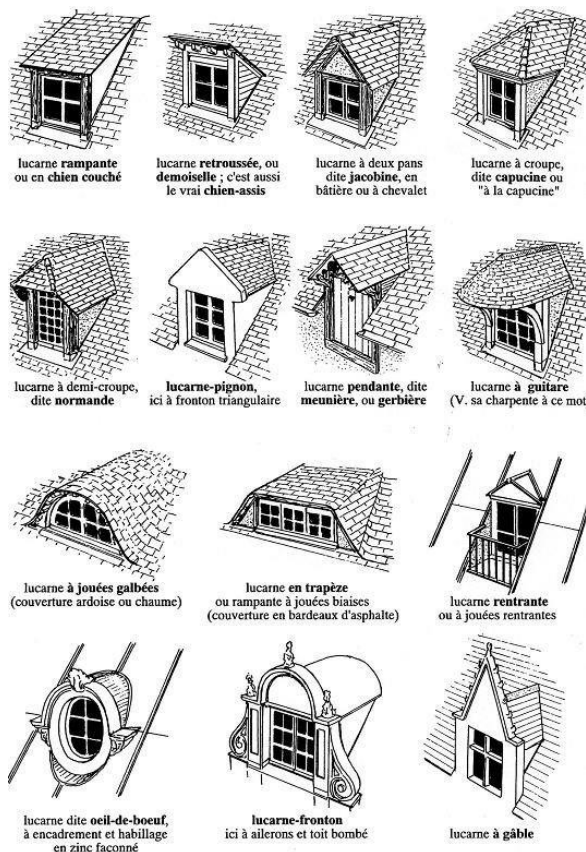
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les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

## Locaux et équipements techniques

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

## Lucarne

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



## Mur pignon

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

## Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.

### Quinconce (implantation en)

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

### Servitude de cour commune

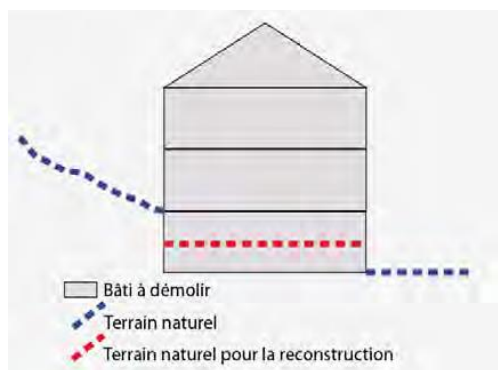
Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 3.5 du règlement de la zone concernée.

### Terrain naturel avant travaux

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

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

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



*Schéma illustratif (à titre indicatif)*

### Toiture plate

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

### Toiture terrasse

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

### Voies et emprises publiques

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

Les chemins ruraux non ouverts à la circulation publique, les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 3.4 (implantation par rapport aux limites séparatives) qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

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

#### **Unité foncière**

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

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

### **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

[...]

#### **11.4 - ASPECT DES CLÔTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas souhaitées

Elles sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune,

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

De type agricole, elles doivent être amovibles et facilement démontables.

De type dispositif à clairevoies avec barrière en bois, leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 m par rapport au sol naturel, y compris les portails éventuels. Elles doivent être obligatoirement doublées d'une haie vive d'arbustes continue à feuilles caduques.

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

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

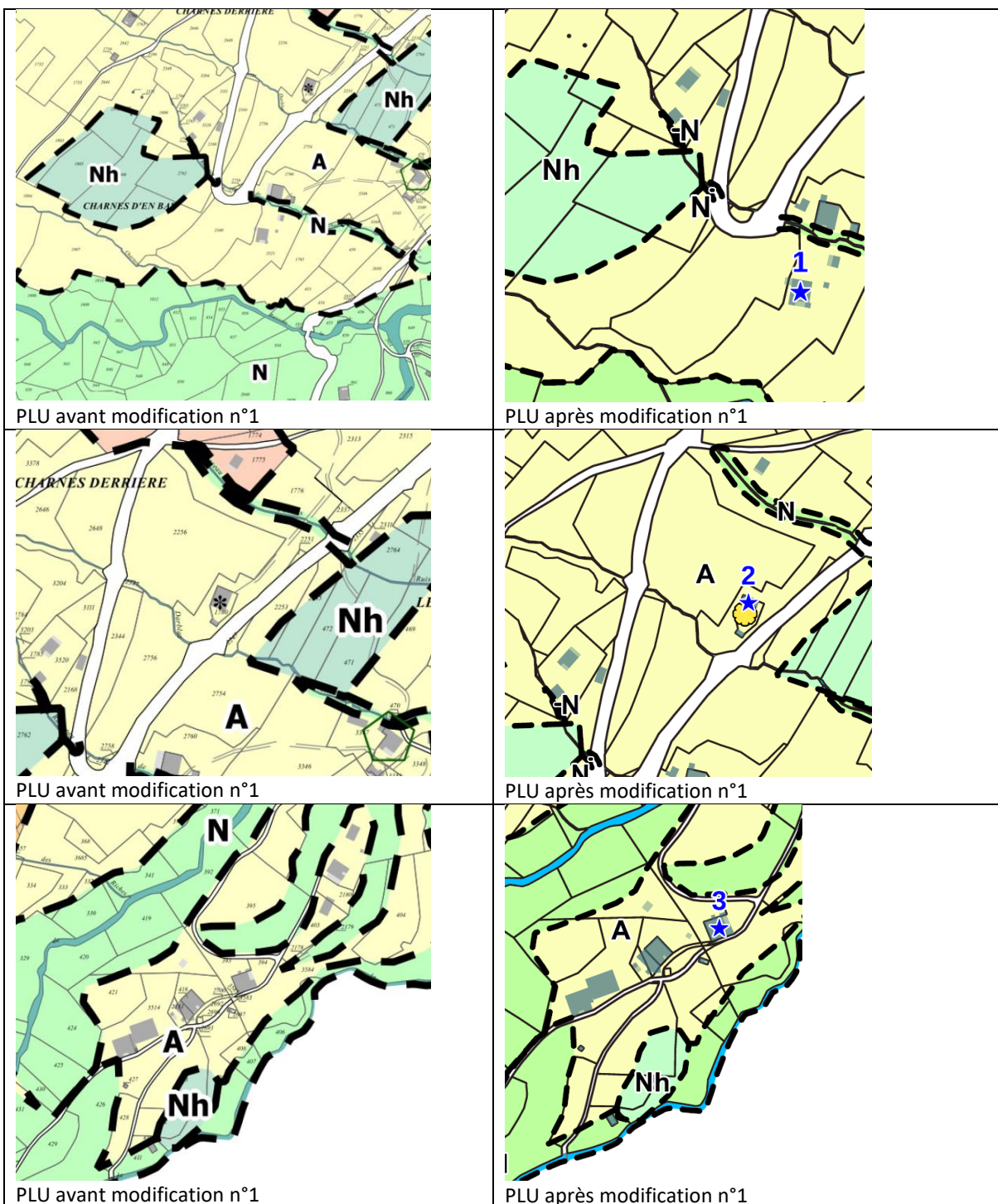
Les murs bahuts sont interdits.





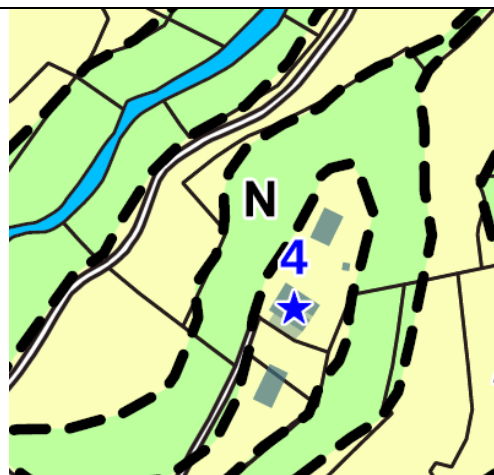
## 2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

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

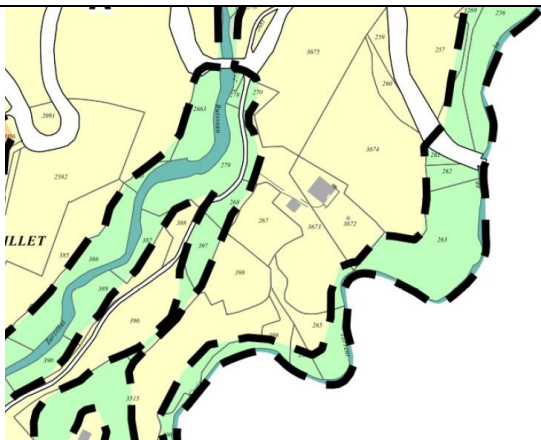




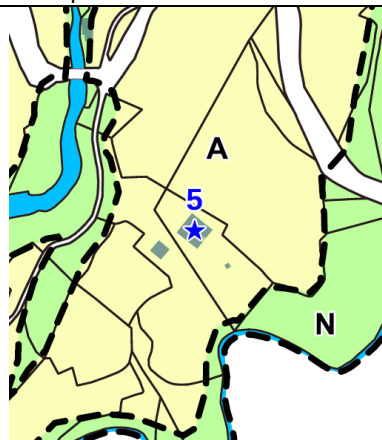
PLU avant modification n°1



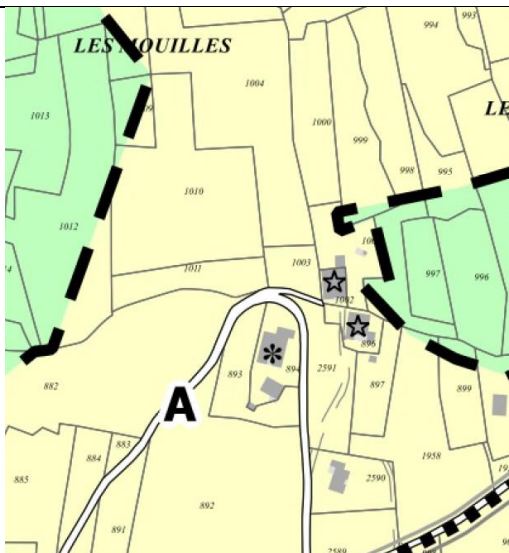
PLU après modification n°1



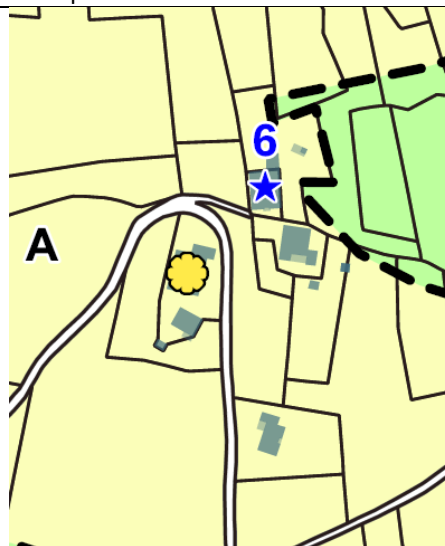
PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1

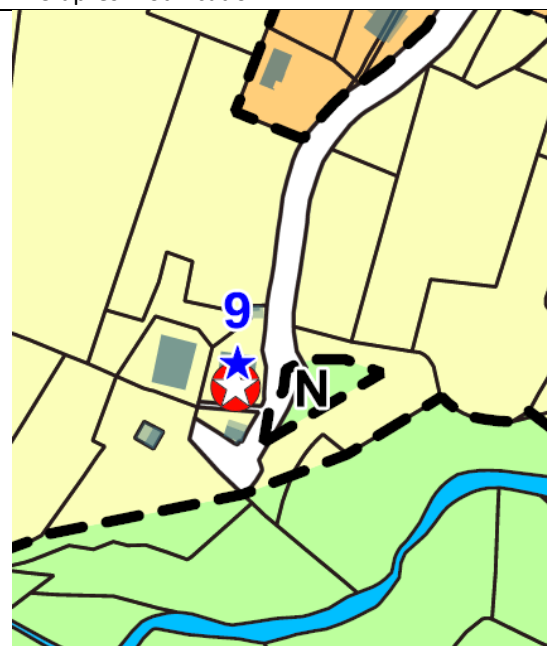
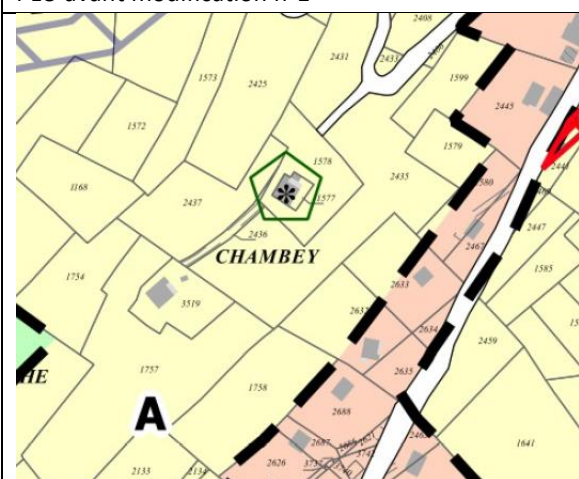
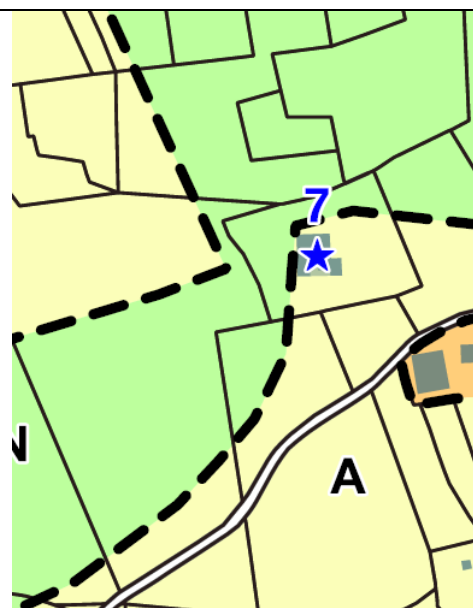
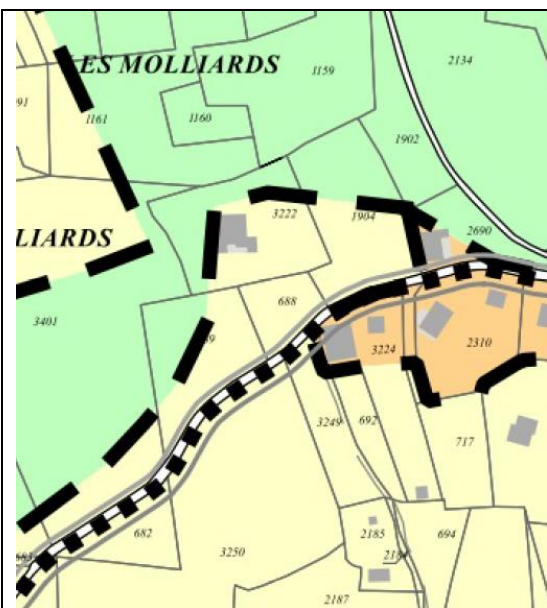


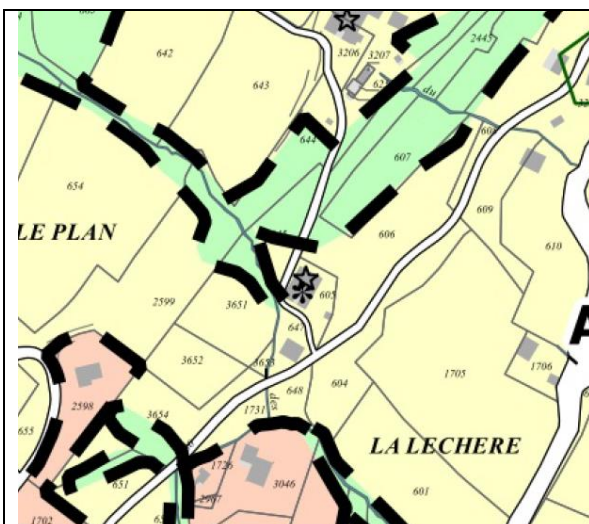
PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1



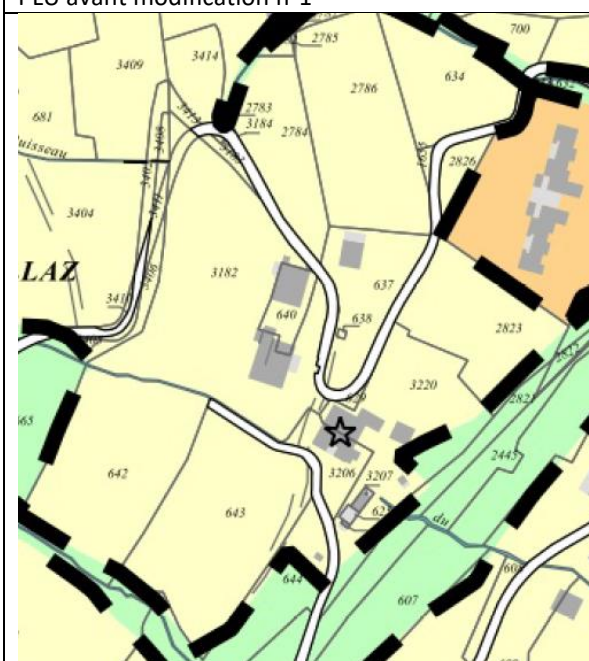




PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1

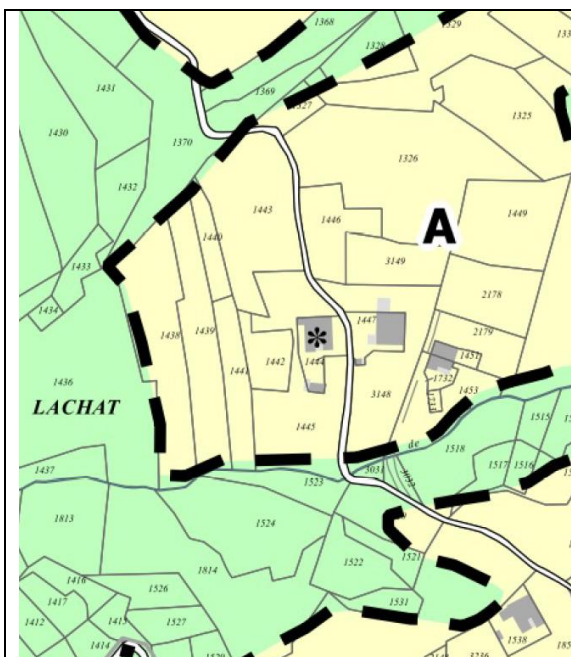


PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1

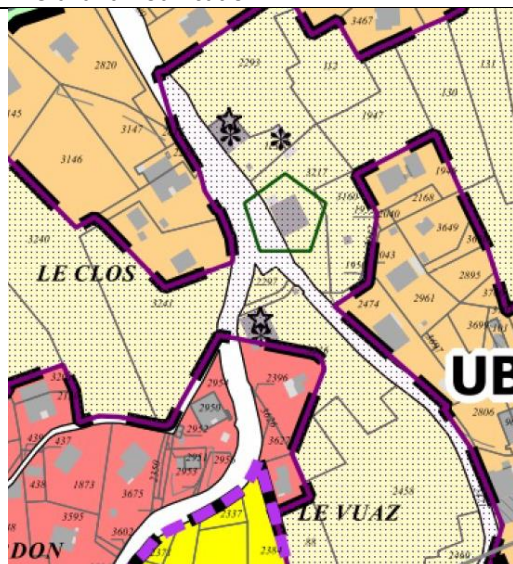




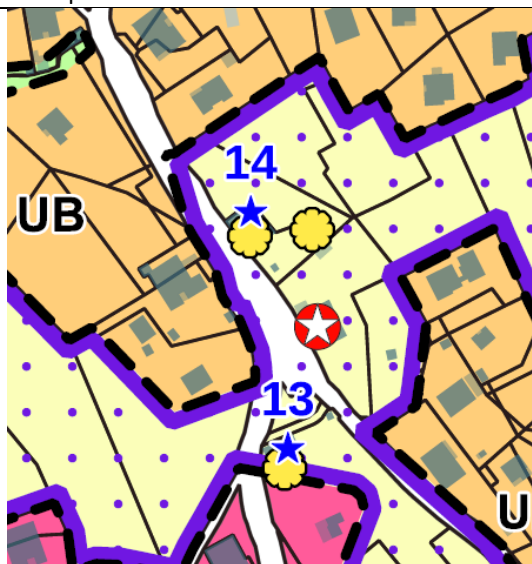
PLU avant modification n°1



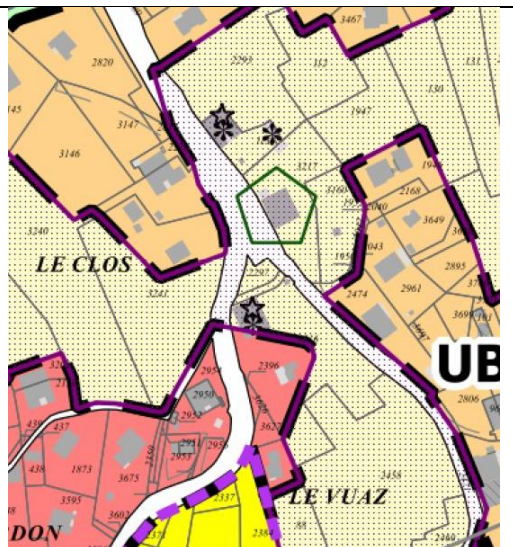
PLU après modification n°1



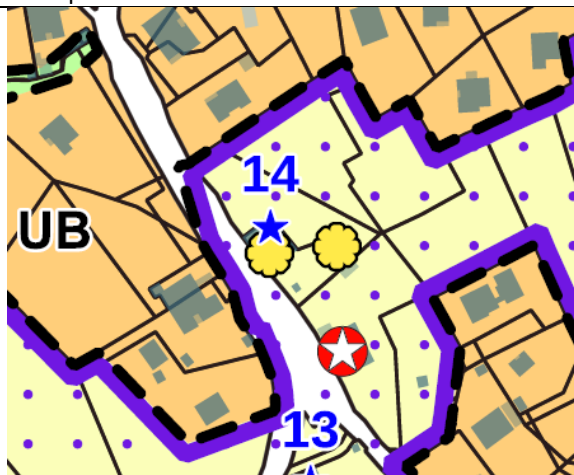
PLU avant modification n°1



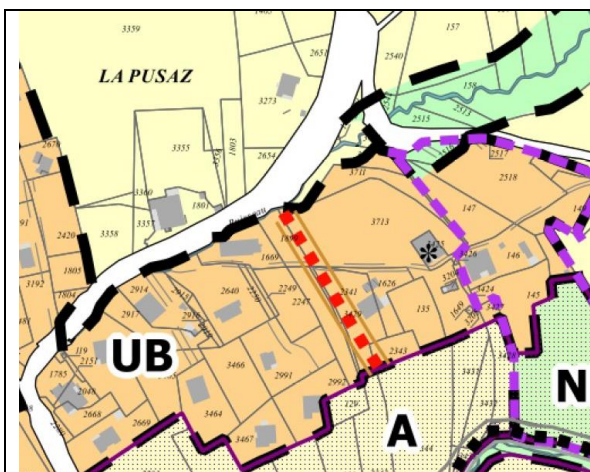
PLU après modification n°1



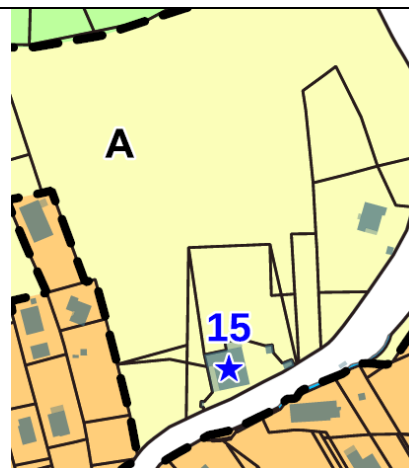
PLU avant modification n°1



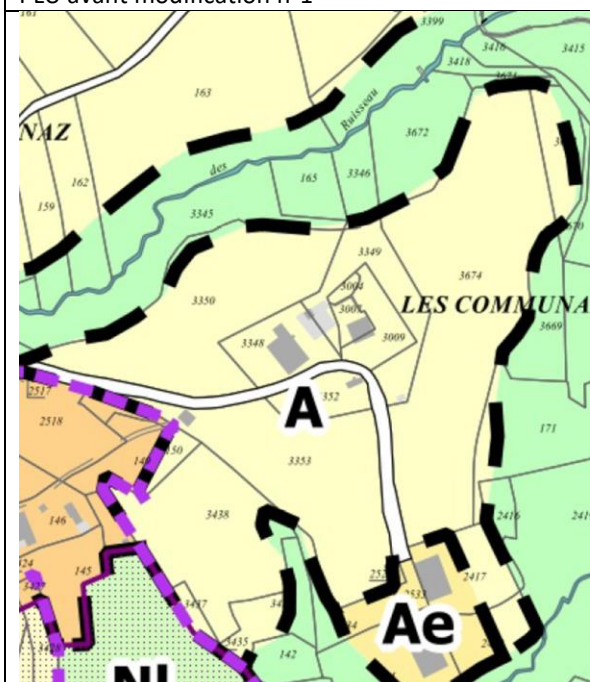
PLU après modification n°1



PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1



PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1



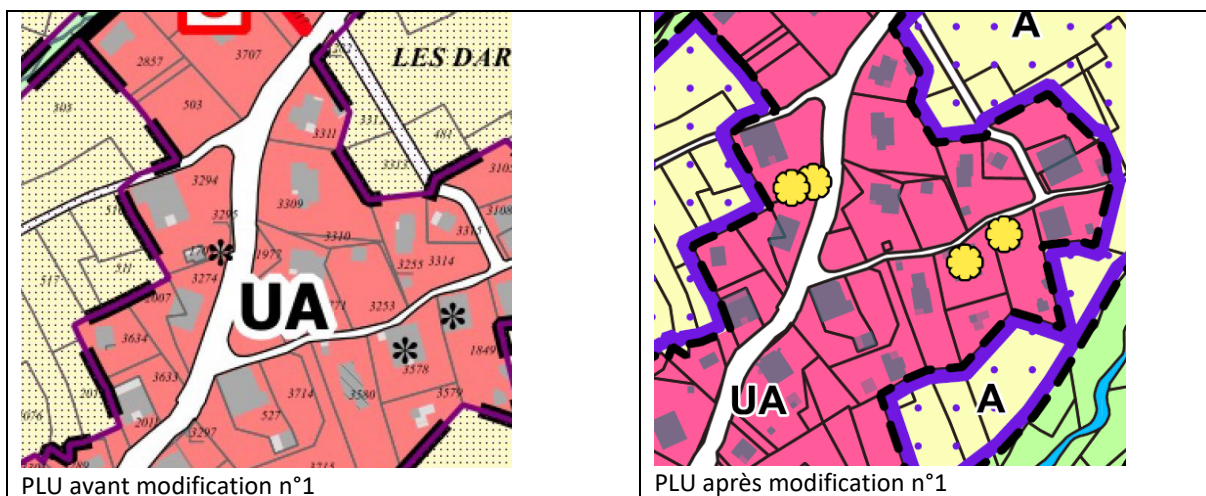
PLU avant modification n°1



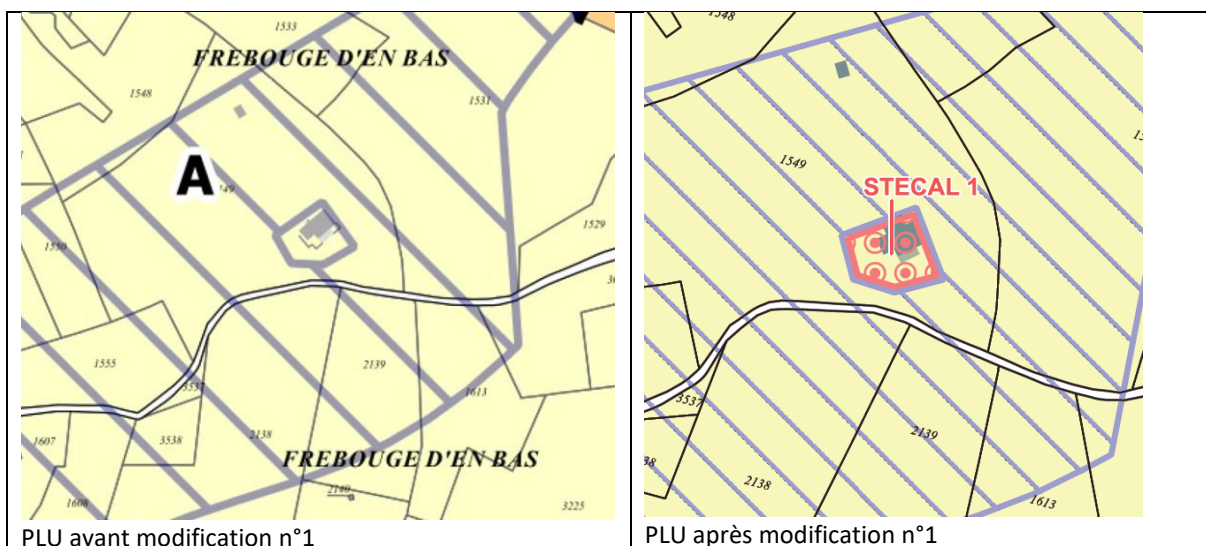
PLU après modification n°1



- Concernant une construction à identifier en tant que bâti identitaire identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



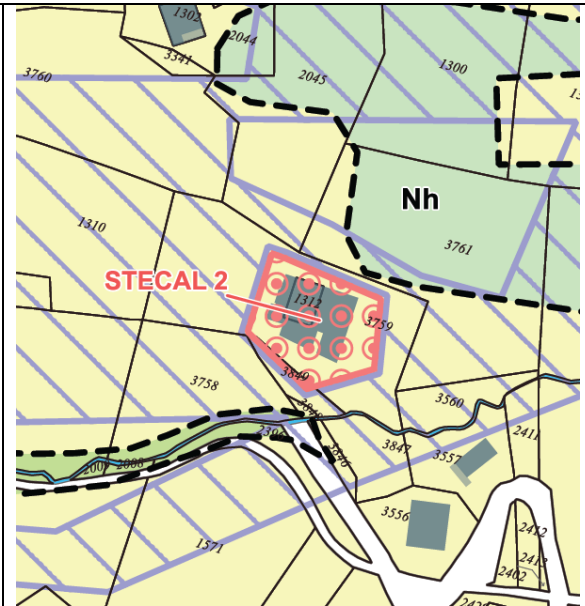
- Concernant des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) à inscrire pour la gestion d'activités économiques existantes



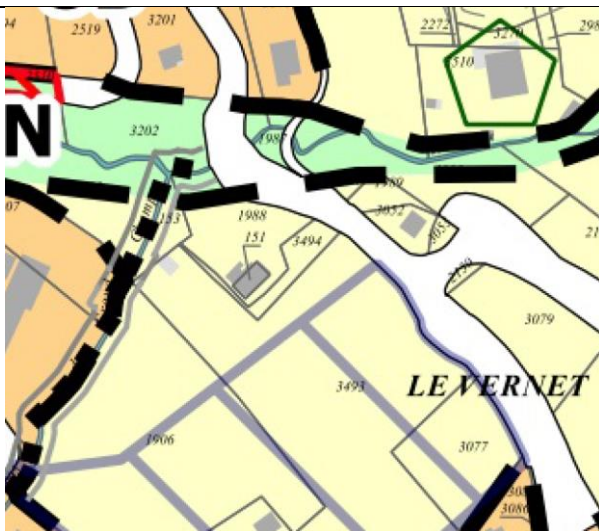




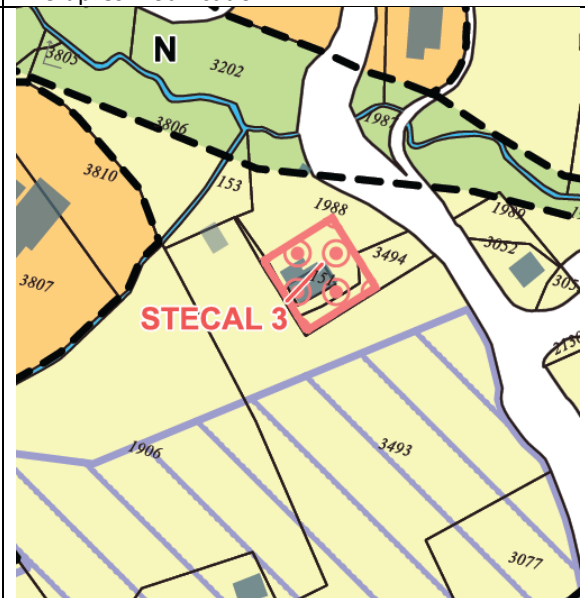
PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1

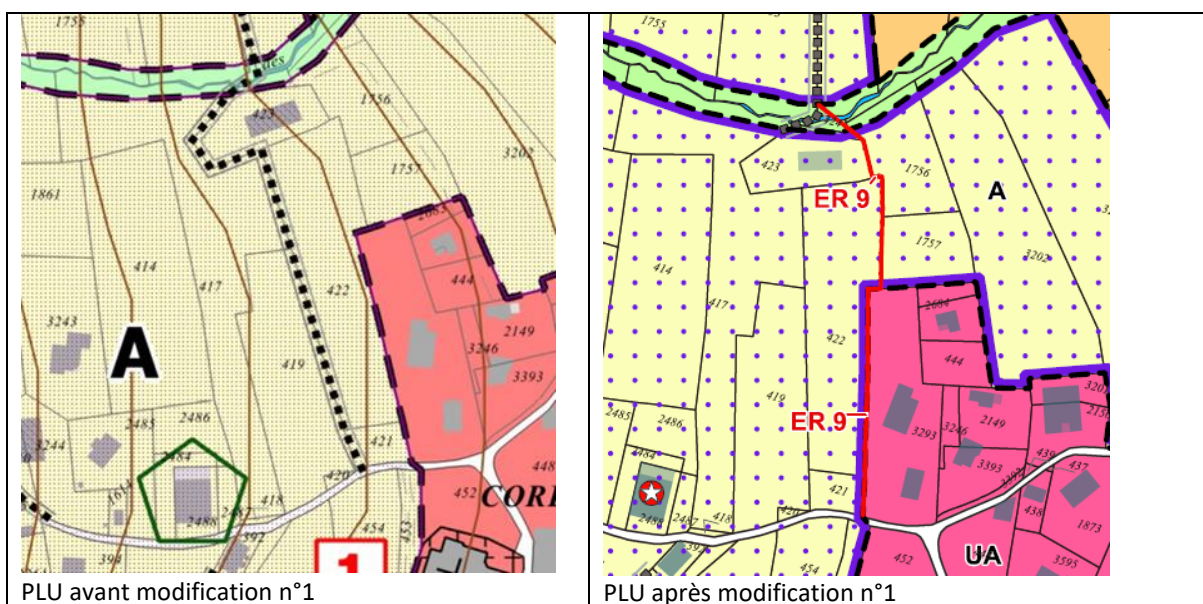


PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1

➤ Concernant l'inscription de deux emplacements réservés



NUMERO	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (m²)
ER 1	Extension du cimetière	Commune	208
ER 2	Aménagement d'un chemin piéton	Commune	700
ER 3	Chemin piétonnier Creux de Saillet	Commune	736
ER 4	Création de stationnements	Commune	2190
ER 5	Régularisation route du Pornay - Charbonnière	Commune	1044
ER 6	Route de la Plagne d'en Haut - Aménagement de voirie	Commune	696
ER 7	Création d'une voie de 6m de plateforme	Commune	990
ER 8	Parking du haut de l'école - stationnement public	Commune	200
ER 9	Aménagement d'un cheminement piéton (Largeur : 1,40 m)	Commune	238

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

#### ➤ Concernant l'OAP « les Darbaillets / Au Vuaz »

OAP _ LES DARBAILLETS / AU VUAZ
---------------------------------

#### **Principes d'aménagement à respecter**

##### **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à :

- la réalisation des équipements publics indispensables à la mise en service des bâtiments (eau, assainissement, gestion de l'eau pluviale, électricité),
- la réalisation de la desserte :
  - intégrer les accès carrossables,
  - connecter les liaisons douces
- la mise en valeur paysagère :
  - respecter les cônes de vues et les perspectives
  - protéger et valoriser les corridors écologiques
  - valoriser les espaces agricoles patrimoniaux
- la valorisation des espaces publics et des liaisons directes entre eux

Le secteur des Darbaillets est découpé en 3 sous-secteurs, pour lesquels un échancier d'ouverture à l'urbanisation est introduit. A ce titre :

- le sous-secteur 1 doit être réalisé en premier lieu,
- le sous-secteur 2 ne peut être réalisé qu'après l'obtention de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux des constructions du sous-secteur 1.
- le sous-secteur 3 ne peut être réalisé qu'après l'obtention de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux des constructions du sous-secteur 2.

[...]