

COMMUNE DE FLUMET

Savoie



Plan Local d'Urbanisme



Révision générale approuvée le 22 février 2008

Modification n° 1 approuvée le 13 décembre 2012

Modification n°2

Approuvée par délibération du 17 février 2016

I- NOTE DE PRESENTATION

Atelier-2
architectes - urbanistes

I- NOTE DE PRESENTATION

1) OBJET DE LA MODIFICATION.....	4
2) JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE.....	4
3) EXPOSE DES MOTIFS.....	6
4) CONTENU DE LA MODIFICATION.....	14
5) IMPACTS DE LA MODIFICATION.....	22

I- NOTE DE PRESENTATION

I) Objet de la modification

La commune de Flumet a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 22 février 2008.

Il a été modifié à une reprise :

- Modification n°1 approuvée le 13 décembre 2012.

Elle souhaite aujourd'hui apporter plusieurs modifications au contenu de ce document pour permettre la réalisation de projets de construction de logements afin de favoriser la dynamique démographique et économique de la commune. Ces projets concernent les secteurs du Pontet et de la Cour.

Il s'agit également de reclasser la zone AU du Corbarey en A car sa localisation n'est pas pertinente pour le développement d'un projet d'accueil touristique. Il s'agit également de mettre le potentiel de développement permis par le PLU.

De plus, des adaptations règlementaires doivent être réalisées afin d'ajuster le document d'urbanisme en réponse aux demandes locales et pour intégrer les dernières évolutions législatives.

Le projet d'urbanisation s'inscrit dans le prolongement du Grenelle de l'Environnement, dont les conclusions encouragent la densification des zones urbaines. Il est conforme aux principes de la loi SRU, des Lois Grenelle et vise à se mettre en conformité avec la loi ALUR et le SCOT d'Arlysère.

Cette modification porte sur les points suivants :

- > L'adaptation du zonage : ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Pontets, ouverture à l'urbanisation de la zone AU de la Cour, déclassement de la zone AU de Corbarey.
- > Suppression de l'OPA du secteur du Corbarey et modification de l'OPA au secteur du Pontet bas.
- > Adaptations du règlement : suppression des COS (qui ne sont plus applicables depuis la promulgation de Loi ALUR) et ajustement de l'article I de la zone Uc.

2) Justification de la procédure

Les règles d'occupation des sols définies dans le PLU actuel ne permettent pas la réalisation des projets évoqués ci-dessus, bloquant ainsi la création de logements et l'adaptation du règlement. Les ajustements nécessaires conduisent à des modifications de zonage, de règlement et d'OPA.

La présente procédure répond aux conditions posées par l'article L123-13-2 du code de l'urbanisme car les possibilités constructives sont réduites et une zone à urbaniser est supprimée.

Article L123-13-2

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-1 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification 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 ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

De plus, conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision :

- il n'y a pas changement des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- il n'y a pas réduction d'un Espace Boisé Classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.

Les modifications effectuées n'affectent pas le site Natura 2000. Aucune évaluation environnementale n'est donc nécessaire.

Par ailleurs, cette Modification n°2 est compatible avec la Loi Montagne conformément à l'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

La Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite « Loi Montagne » est applicable sur le territoire communal. Cette Loi impose notamment une urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux existants et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.

3) Exposé des motifs

⇒ Le Pontet

Le secteur du Pontet, d'une surface de 1,2 ha est classé un AU dans le PLU en vigueur. Il est concerné par l'OPA n°7 qui encadre les deux zones AU du Pontet : le Pontet bas et le Pontet haut.

La modification concerne la zone AU du Pontet bas.



Image aérienne du périmètre (source : géoportail)

Un projet cohérent a été proposé sur le secteur. Il est compatible aux objectifs du PLU en vigueur et aux orientations du SCOT Arlysère : construire avec une densité de 20 logs/ha soit 24 logements sur un terrain de 1.2ha. Il s'inscrit en densification de l'urbanisation. La commune souhaite permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pour autoriser la réalisation de ce projet en reclassant la zone en AUcI. Deux sous-secteurs AUcI, pouvant s'ouvrir à l'urbanisation indépendamment seront définis, tout en devant respecter la logique globale.

L'OPA n°7 sera ajustée pour retranscrire les grands principes du projet.

Le secteur est divisé en 13 lots :

> 9 parcelles pour construction individuelles, soit 9 logements

> 4 parcelles pour logements collectifs comprenant :

- 2 groupements de 2 logements (Lot A et C)
- 1 groupement de 4 logements (Lot D)
- 1 groupement de 7 logements (Lot B)

soit 15 logements collectifs

L'OPA n°7 « Zones AU du Pontet » est modifiée pour intégrer le changement de zonage et l'ouverture indépendante des deux secteurs (zone AUcI Ouest et zone AUcI Est) sous la forme d'un projet d'ensemble. Cette zone AUcI intègre les parcelles 2071, 2067, 2061, 2072 et 2070.

231m² de la zone AU du Pontet correspondent à des décalages sur les parcelles voisines ou sur le domaine public, ils seront reclassés en Uc.

Sera précisée la localisation des logements collectifs et des logements individuels.

Le règlement de la zone AUcI est créé. Il reprend les principes généraux de la zone AUc mais apporte des précisions aux articles 7, 10, 11 et 12 pour correspondre au projet présenté dans ce dossier.

PLAN DE COMPOSITION

ACTUALISATION NOVEMBRE 2015

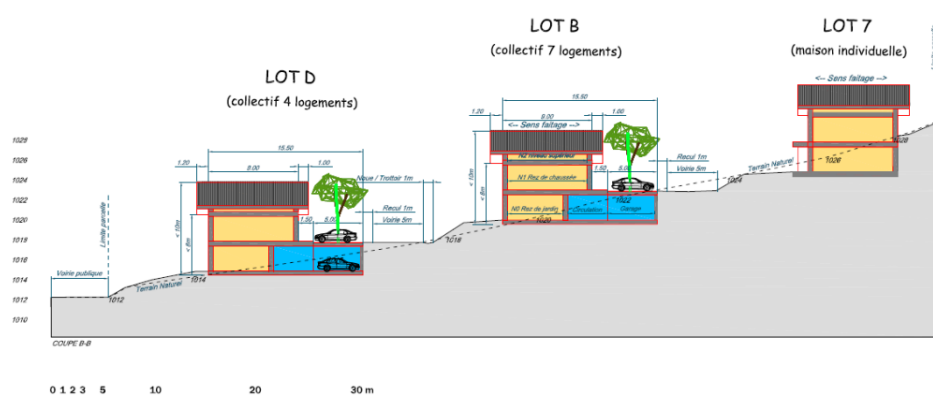
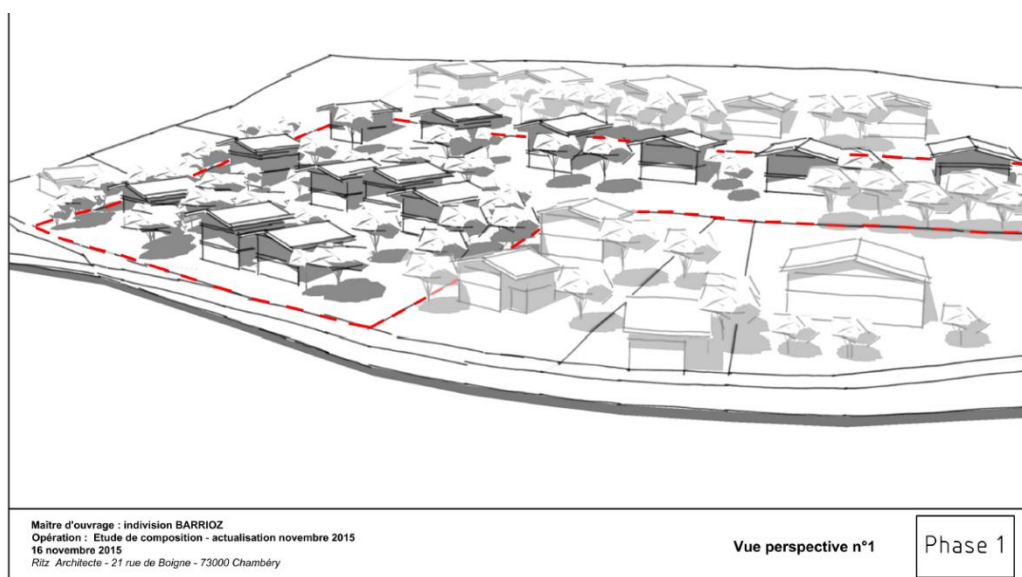


Les équipements d'infrastructures sont suffisants pour permettre la construction d'habitations collectives à l'exception du réseau ERDF qui nécessiterait une extension de réseau.

Le principe de voirie du projet permettra un bouclage du secteur.

Les logements collectifs respecteront les caractéristiques suivantes :

- o Les toitures seront à 2 pans, le faitage sera orienté dans le même sens que la pente générale du terrain,
- o Les pentes de toit seront comprises entre 35% et 45%,
- o Gabarit des constructions : 10 m X 10 m maximum pour les parties visibles hors débords de toitures.
- o 9 m de hauteur maximum au faitage par rapport au sol,
- o 7 m de hauteur maximum au point d'égout,
- o 5 m d'espacement seront mis en place entre les plots construits des collectifs pour préserver des percées visuelles,
- o Dans le cas de cages d'escaliers détachées des volumes des logements celle-ci seront couvertes avec des toitures plates,
- o 1 arbre de haute tige pour 2 logements sera planté (essence feuillus).



Exigences relatives aux stationnements demandés :

- o 1 garage par logement minimum,
- o 1 place de stationnement extérieur non couverte minimum par logement,
- o 1/2 place de stationnement non couverte minimum par logement pour le stationnement de visiteurs,
- o Les garages et leurs dessertes seront obligatoirement enterrés, leurs accès communs se raccordant à la voie privée,
- o Les stationnements seront aménagés sur les dalles formant toitures des garages enterrés afin de s'intégrer au maximum dans le contexte en pente et de réduire l'emprise foncière dédiée au stationnement.

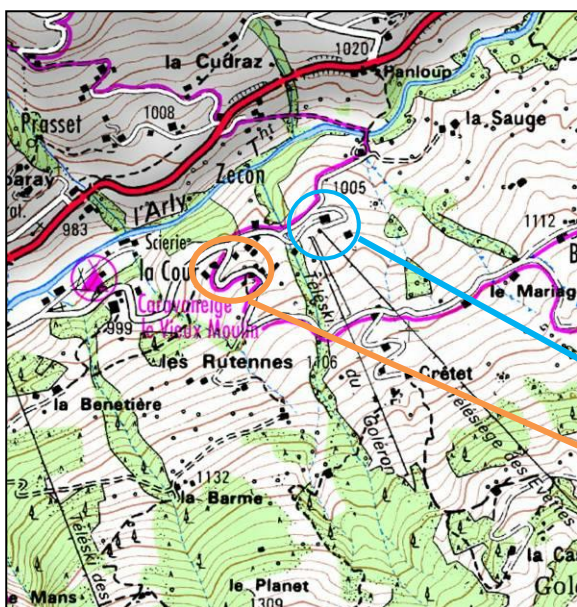
⇒ La Cour

Le secteur de la Cour, d'une surface de 5 387m² est classé un AU dans le PLU en vigueur. Pour permettre la réalisation d'un projet en cohérence avec les objectifs de la municipalité. Le périmètre sera reclassé en AUBI pour la partie sud porteuse du projet, en Uc pour la partie Nord autour du chalet existant et en N sur une bande Nord en raison de la présence d'un réservoir d'eau potable.

Le projet concerne les parcelles 621, 772 et 104 pour une surface totale de 3 704m².



Image aérienne du périmètre (source : géoportail)



L'urbanisation de ce périmètre permet de proposer une offre en logements à proximité d'une polarité touristique de la commune. Le projet est situé à proximité du front de neige des Evettes qui est amené à se renforcer à l'avenir. De plus, un retour gravitaire à ski vers le périmètre de La Cour est possible.

Front de neige des Evettes

Secteur de La Cour

Localisation du périmètre (source : géoportail)



Photographies actuelles du site (source : M. LABROSSE, architecte.)

Le terrain bénéficie d'une surface en pente faible en aval puis forte en amont. Le bâti environnant est

composé de bâtiments d'habitation, ruraux et traditionnels formant le hameau.

Une ferme exploitée est présente dans le hameau, et constitue l'élément architectural de référence du lieu. La distance de 50 mètres de l'angle de la ferme le plus proche du projet est respectée.

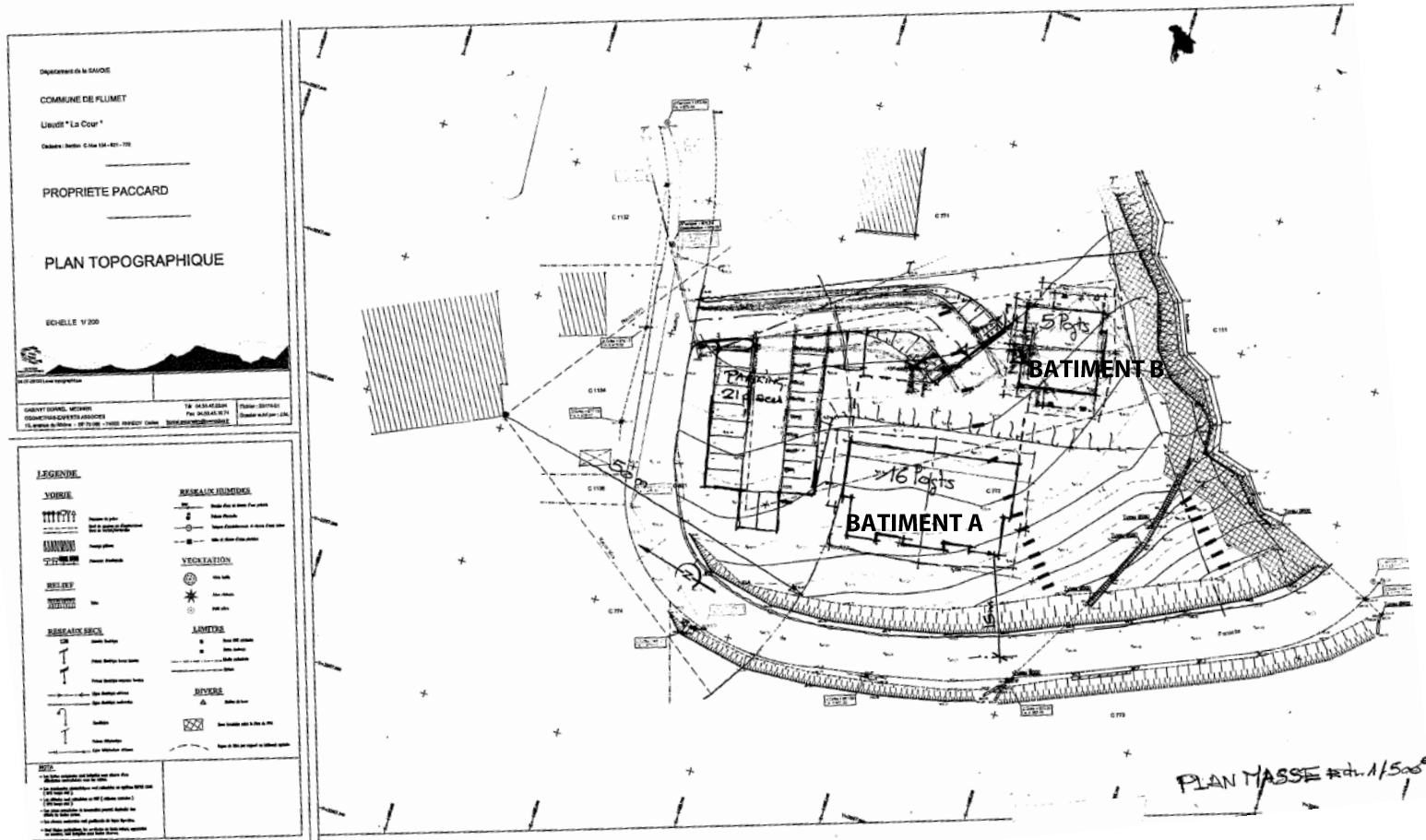
Les équipements d'infrastructures sont suffisants pour permettre la construction d'habitations collectives à l'exception du réseau ERDF qui nécessitera une extension de réseau.

Le projet comporte deux chalets, un de 5 logements et un de 16 logements. Le plus grand dispose de trois niveaux : 6 logements pour les niveaux rez et étage et 3 appartements pour les combles. Le plus petit dispose de deux niveaux : 2 logements pour le niveau rez et 3 appartements pour les combles ...

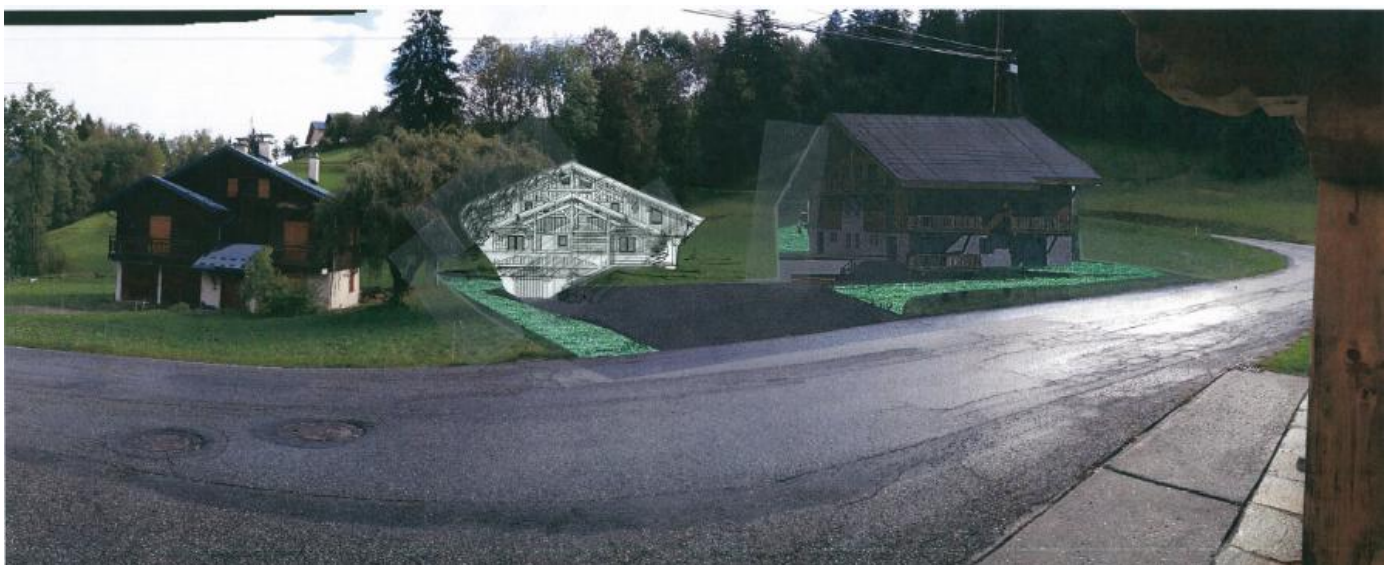
L'accès au projet s'opère par l'angle Nord ouest de la parcelle, à proximité de l'accès de la parcelle avale voisine. L'accès et le stationnement se trouvent à l'Ouest sur la parcelle, la pente maximum de l'accès est de 10%.

De manière à permettre une bonne intégration dans l'environnement le projet retient les partis d'aménagement et d'architecture suivants :

- > L'aménagement du terrain consiste à créer deux zones planes pour le rez-de-chaussée des deux bâtiments, ces espaces seront décalés de 2m à l'angle sud-est de la bâtisse.
- > L'architecture sera locale, le caractère traditionnel sera renforcé par la qualité des matériaux utilisés. Le crépi sera rustique fin de couleur grège, se rapprochant de celui de la ferme référente du hameau.
- > La hauteur au faitage du plus haut chalet en façade avale sera de 13m90 par rapport au terrain naturel et de 12m 40 maximum par rapport au terrain aménagé et visible
La pente des toitures sera de 41%. Les deux pans de toitures seront égaux, la couverture sera en Bac acier de teinte gris foncé, l'ensemble du hameau dispose de ce type de couverture.
- > Les menuiseries seront en bois. Les bardages seront horizontaux et bénéficieront de lames larges. Les garde-corps seront une combinaison de barreaudages et de palines simples sans motifs. Les volets roulants seront en aluminium de teinte gris foncée.
- > Un garage enterré accueillera 25 places de stationnements couvertes.
L'accès aux entrées des bâtiments se fera par le sous-sol enterré. Le sol sur la dalle du garage enterré sera réalisé en terre engazonnée, il permettra d'accueillir des zones extérieures planes pour les logements situés en rez-de-chaussée.
Sont également prévus 21 places de stationnement extérieures.
- > L'implantation et l'orientation du projet sont définies en fonction de l'orientation de la ferme voisine mais aussi des bâtiments et tiennent également compte de la forme du terrain, afin d'offrir aux habitants des logements créés, une vue sur la montagne environnante tout en maximisant les apports solaires.
- > De larges balcons seront créés en façades pour les appartements de l'étage et des combles avec des avant-toits conséquents couvrant les balcons. Le dimensionnement des avant-toits permet de bien assier les bâtiments projetés et confère aux deux bâtiments un volume global se rapprochant du corps de ferme du hameau.
- > Il n'y a pas de clôtures prévues en périphérie. Les espaces libres en périphérie de la construction, abords des parkings, seront engazonnés et agrémentés de plantations.



Plan masse du projet



Intégration du projet dans le site

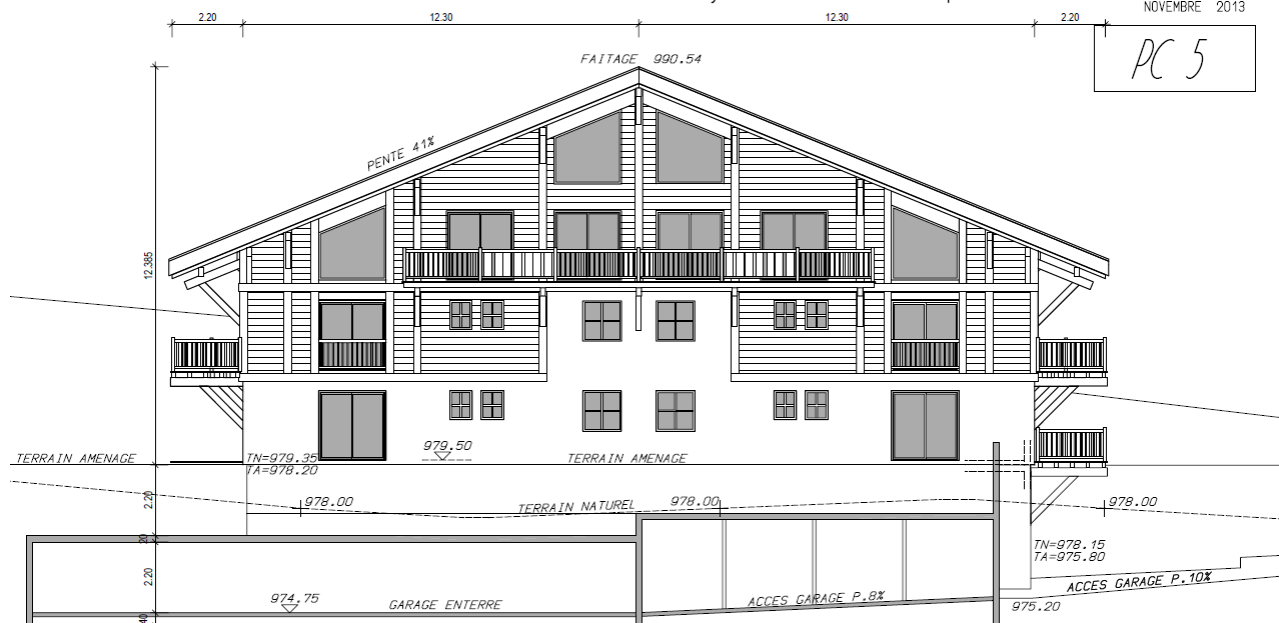


BATIMENT B - Façade Sud-Est

BATIMENT A

Projet de Construction pour M. Gerard PACCARD

NOVEMBRE 2013



BATIMENT A - Façade Nord-Est

Pour ces raisons, la zone AU du Corbarey est reclassée en A.

La Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) compris dans les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme. Par conséquent, toute notion de COS est supprimée du règlement.

4) Contenu de la modification

a. Rapport de Présentation

Le tableau des surfaces est modifié pour intégrer les modifications de surfaces suivantes

Modification n°2	Surface ajoutée	Surface retirée	Secteur concerné
AU		9 558m ²	<i>Corbarey</i>
A	8 636 m ²		<i>Corbarey</i>
Nu	922 m ²		<i>Corbarey</i>
AU		12 383 m ²	<i>Le Pontet</i>
AUc	12 152 m ²		<i>Le Pontet</i>
Uc		231 m ²	<i>Le Pontet</i>
AU		5 387 m ²	<i>La Cour</i>
AUb	3 704 m ²		<i>La Cour</i>
Uc	1 193 m ²		<i>La Cour</i>
As	490 m ²		<i>La Cour</i>

b. PADD

Sans objet.

c. Orientations Particulières d'Aménagement

Suppression de l'OPA n°5 : Zone AU du Corbarey

Modification de l'OPA n°7 : Zones AU du Pontet

d. Règlement

• Article 1 des zones Urbaines

Modification de l'article 1 de la zone Uc :

En rouge la phrase ajouté à l'article U1

D'une manière générale sont interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées **et ceux autorisés à l'article 2,**
- les annexes de l'habitation sauf celles autorisées sous les conditions des articles U 2, U 7 et U 10,
- les installations classées autre que celles autorisées dans l'article U 2.

• Article 2 des zones Urbaines

Modification de l'article 1 de la zone Uc :

En rouge la phrase ajouté à l'article U2

De plus dans les secteurs Uc :

- Les annexes isolées sont autorisées moyennant la préexistence d'un bâtiment à vocation d'habitation sur le terrain concerné. Elles sont limitées à une seule par tènement foncier. L'emprise au sol ne doit pas dépasser 35 m².
- Dans les prospects, les annexes sont autorisées dans la limite de 25 m² de Surface de Plancher par construction et par prospect et dans les limites définies par les articles 7 et 10.
- L'aménagement ou l'extension de bâtiments agricoles existants à condition qu'ils soient nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes.
- **Sont autorisés tous les affouillements et exhaussements, sous réserve d'une bonne intégration au site et paysage.**

• Caractère des zones A Urbaniser indicées

Ajout des sous-secteurs AUbI et AUcI

En rouge les ajouts

Caractère de la zone

Les zones AU indicées correspondent à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation, et possédant les vocations suivantes :

- la zone AUb à vocation principale d'habitat et d'activités, de moyenne densité, sous forme de petits collectifs et d'activités non nuisantes.
- **Le sous-secteur AUbI correspond au secteur de La Cour.**

- la zone AUc à vocation principale d'habitat et d'activités, de moyenne densité, sous forme de petits collectifs, d'individuels groupés ou isolés et d'activités non nuisantes.

- Le sous-secteur AUcI correspond au secteur du Pontet.

• Article 1 des zones A Urbaniser indicées

Ajout des sous-secteurs AUbI et AUcI

En rouge les ajouts

D'une manière générale sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées,
- Les annexes isolées de l'habitation sauf celles autorisées dans l'article AU 2.
- Les installations classées autre que celles autorisées dans l'article AU 2.

De plus en AUb **et AUbI** sont interdits :

- Les dépôts de toutes natures.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

De plus en AUc **et AUcI** sont interdits :

- Les dépôts de toutes natures.
- Les bâtiments d'élevage.

• Article 2 des zones A Urbaniser indicées

Ajout des sous-secteurs AUbI et AUcI

En rouge les ajouts

2 - Sont admis sous respect des conditions ci-après :

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U., d'une manière générale :

Lorsqu'un bâtiment n'est pas conforme aux règles du P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toute opération conduisant à la réalisation de 10 logements et plus devra réaliser un local pour recevoir les ordures ménagères. Il sera proportionné au nombre de logements et accessible aux camions de collecte.

De plus dans le secteur AUb, AUbI **et AUcI** sont autorisées les logements et les commerces sous réserve de compatibilité avec l'Orientation Particulière d'Aménagement correspondante.

De plus dans le secteur AUc **et AUcI :**

- Les annexes isolées sont autorisées moyennant la préexistence d'un bâtiment à vocation d'habitation sur le terrain concerné. Elles sont limitées à une seule par tènement foncier. L'emprise au sol ne doit pas dépasser 35 m².
- Dans les prospects, les annexes sont autorisées dans la limite de 25 m² de Surface de Plancher par construction et par prospect et dans les limites définies par les articles 7 et 10.
- L'aménagement ou l'extension de bâtiments agricoles existants à condition qu'ils soient nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes.

• Article 7 des zones U, AU, A et N

Modification du paragraphe sur l'alimentation en eau potable

En rouge les ajouts

I – Alimentation en eau potable

~~Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou à une conduite privée étanche qui justifie d'un suivi et d'une gestion organisés, conforme à la réglementation en vigueur.~~

Tout construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau public de distribution ou dans l'attente de sa réalisation, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais doit respecter les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-I à L1321-10 du Code de la santé publique.

• Article 6 des zones A Urbaniser indicées

Ajout du sous-secteur AUcI et création de la règle pour la zone AUbI

En rouge les ajouts

I – Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul par rapport à l'axe de la voie de :

- pour la RD 1212 :

35 m ramenés à 25 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%, **en AUc et AUcI.**

- pour les chemins départementaux :

20 m ramenés à 14 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%, **en AUc et AUcI.**

- pour les autres voies :

8 m pour les voies communales, ramenés à 6 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%, **en AUc et AUcI.**

2 – **En AUb**, les constructions nouvelles devront s'implanter à 2 m minimum de l'alignement.

3 – En AUbI, les constructions nouvelles devront s'implanter à 15 m minimum de l'axe de la voie.

• Article 7 des zones A Urbaniser indicées

Création des règles pour les zones AUbI et AUcI.

En rouge les ajouts

1 – Rappel : les chemins ruraux font partie du domaine privé de la commune. Leurs limites sont donc considérées comme des limites séparatives.

2 – En AUb, les constructions devront s'implanter à 2 m minimum des limites séparatives.

3 – En AUbI, les constructions devront s'implanter à 5 m minimum des limites séparatives.

4 – En AUc :

- Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, exception faite pour les débords de toitures, balcons, escaliers extérieurs, qui peuvent outrepasser de 1 mètre cette distance minimum.
- La hauteur prise en compte est la distance comprise entre l'égout de toiture et le terrain naturel, avant et après travaux.
- Dans les secteurs d'habitat discontinu, les constructions peuvent toutefois joindre la limite parcellaire pour établir simultanément des bâtiments jointifs équivalents en hauteur et d'architecture similaire.
- Les annexes isolées de l'habitation peuvent être édifiées en tout ou partie dans la bande de prospect définie ci-dessus. Leur surface de plancher est limitée à 25m² par annexe dans la bande de prospect.

5 – En AUcI :

- Les projets devront respecter les reculs matérialisés dans l'Orientation Particulière d'Aménagement correspondante.
- Si aucune règle de recul n'est fixée dans l'Orientation Particulière d'Aménagement, la distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres, exception faite pour les débords de toitures, balcons, escaliers extérieurs, qui peuvent outrepasser de 1 mètre cette distance minimum.
- Les annexes isolées de l'habitation peuvent être édifiées en tout ou partie dans la bande de prospect définie ci-dessus. Leur surface de plancher est limitée à 25m² par annexe dans la bande de prospect.

• Article 10 des zones A Urbaniser indicées

Création de la règle pour la zone AUcI et ajout de la zone AUbI.

En rouge les ajouts

1 - Hauteur absolue

Dans le secteur AUb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m en tout

point de la construction, mesurée verticalement à partir du sol naturel existant avant travaux d'affouillement et d'exhaussement.

Dans le secteur AUc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m en tout point de la construction, mesurée verticalement à partir du sol naturel existant avant travaux d'affouillement et d'exhaussement.

Dans le secteur AUcI, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m en tout point de la construction, mesurée verticalement à partir du sol naturel existant avant travaux d'affouillement et d'exhaussement.

• Article 11 des zones A Urbaniser indicées

Création de règles pour les zones AUbI et AUcI.

En rouge les ajouts

☐ Toitures :

Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, les toitures doivent être obligatoirement à deux pans au minimum.

En AUcI, le faîtage sera orienté dans le même sens que la pente générale. Dans le cas de cages d'escalier détachées des volumes des logements, celles-ci seront couvertes avec des toitures plates.

Les pans peuvent être inégaux, à condition que la longueur du plus petit ne soit pas inférieure à 60% de la longueur du plus grand.

Les revêtements de toitures doivent être de teinte mate, gris ou brun.

L'emploi du fibro - ciment en plaques est interdit.

L'emploi du bac acier prélaqué est autorisé moyennant le respect des teintes préconisées.

Les couvertures en terrasses sont autorisées lorsque les constructions sont intégrées à un talus; elles doivent être obligatoirement, soit engazonnées, soit accessibles.

Les dénivelées de toit doivent être au minimum de 1m pour le bâtiment principal et 0.60 m pour les annexes.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35 et 55%, **sauf en AUcI et AUbI où les pentes de toitures doivent être comprises entre 35% et 45%.**

Pour des extensions dans le plan de la toiture, il est permis de conserver la pente existante.

• Article 12 des zones A Urbaniser indicées

Création de règles pour les zones AUbI et AUcI.

En rouge les ajouts

I - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

2 - Il est exigé :

Pour les constructions nouvelles ou les aménagements à usage d'habitation des bâtiments existants :

- **En AUb et AUbl** : 2 places par logements dont la moitié couverte mais non fermée.
- **En AUc** : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher.
- **En AUcl** : 1 place de stationnement couverte, 1 place de stationnement extérieure et ½ place de stationnement visiteur par logement.

• Article 2 de la zone N

Modification de l'article 2 de la zone Nu :

En rouge la phrase modifiée :

2 - Il est exigé :

De plus, dans les secteurs Nu :

- le changement de destination des constructions existantes,
- ~~une extension mesurée mais limitée à 50 m² d'emprise au sol dont 25 m² Surface de Plancher, à condition qu'elle soit réalisée après utilisation du volume existant.~~ Les extensions sous réserve quelles soient limitées à 50m² d'emprise au sol dont 25m² de surface de plancher.
- Les travaux sur constructions existantes (surélévations, aménagements intérieurs, ...) qui ne génèrent pas plus de 100m² de surface de plancher sans extension d'emprise au sol et à condition qu'ils soient réalisées après utilisation du volume existant.
- Dans la zone concernée, les annexes isolées sont autorisées moyennant la préexistence d'un bâtiment à vocation d'habitation, limitée à une seule et à 35m² d'emprise au sol.

• Article 10 de la zone N

Modification de l'article 10 de la zone N :

En rouge la phrase ajoutée :

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est fixée à 9,5 m au faîtage, à partir du sol naturel existant avant travaux d'affouillement et d'exhaussement.

• Articles 14 et lexique

Article 14 – Coefficient d'occupation du Sol (COS) : dans toutes les zones du PLU, cet article sera caractérisé « Sans objet ».

Lexique du règlement : la définition du Coefficient d'occupation du Sol est supprimée.

f. Zonage

- **Le Pontet**

La zone AU est scindée en deux zones AUcI.

- **La Cour**

La zone AU est scindée en une zone AUbI et une zone Uc.

- **Corbarey**

La zone AU est reclassée en A.

f. Annexes

Sans objet.

5) Impacts de la modification

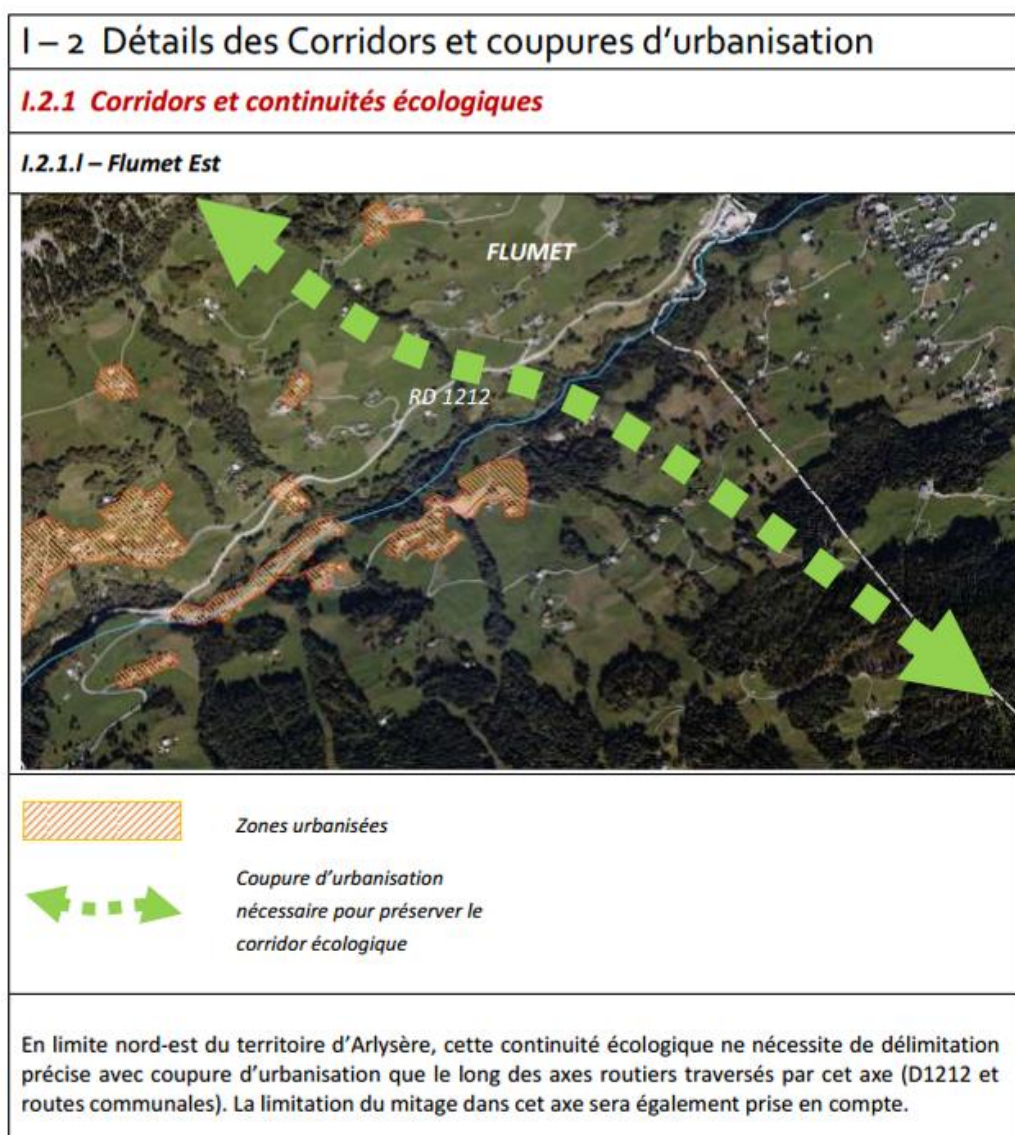
Le projet de modification ne menace pas l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

⇒ Environnement

Les secteurs ouverts à l'urbanisation (Le Pontet, La Cour) ne font l'objet d'aucune protection environnementale particulière et ne sont pas inventoriés au titre des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), ni au titre de Natura 2000. Il n'existe pas non plus de tels périmètres à proximité.

En termes de continuités écologiques, le SCOT d'Arlysère identifie des corridors écologiques à préserver.

Un de ces corridors se situe à l'Est de Flumet. Les secteurs ouverts à l'urbanisation ne se situent pas dans ce corridor.



Extrait du SCOT Arlysère

⇒ **Agriculture**

La Cour et Le pontet sont des périmètres exploités par l'agriculture en tant que prairies de fauche selon le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2012.

En compensation, le secteur de Corbarey en partie actuellement exploité par l'agriculture en tant que terrain de fauche, est dégagé des secteurs d'urbanisation future et rendu à l'agriculture.

⇒ **Paysage**

La commune est soumise aux dispositions de la Loi Montagne, les secteurs ouverts à l'urbanisation se situent en continuité de l'urbanisation existante.

Les projets reprennent le vocabulaire identitaire de la commune et les principes urbains et architecturaux des constructions qui entourent les futurs secteurs urbanisés (voir insertions des projets de La Cour et du Pontet).

⇒ **Risques naturels**

Les secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont pas concernés par des risques naturels.