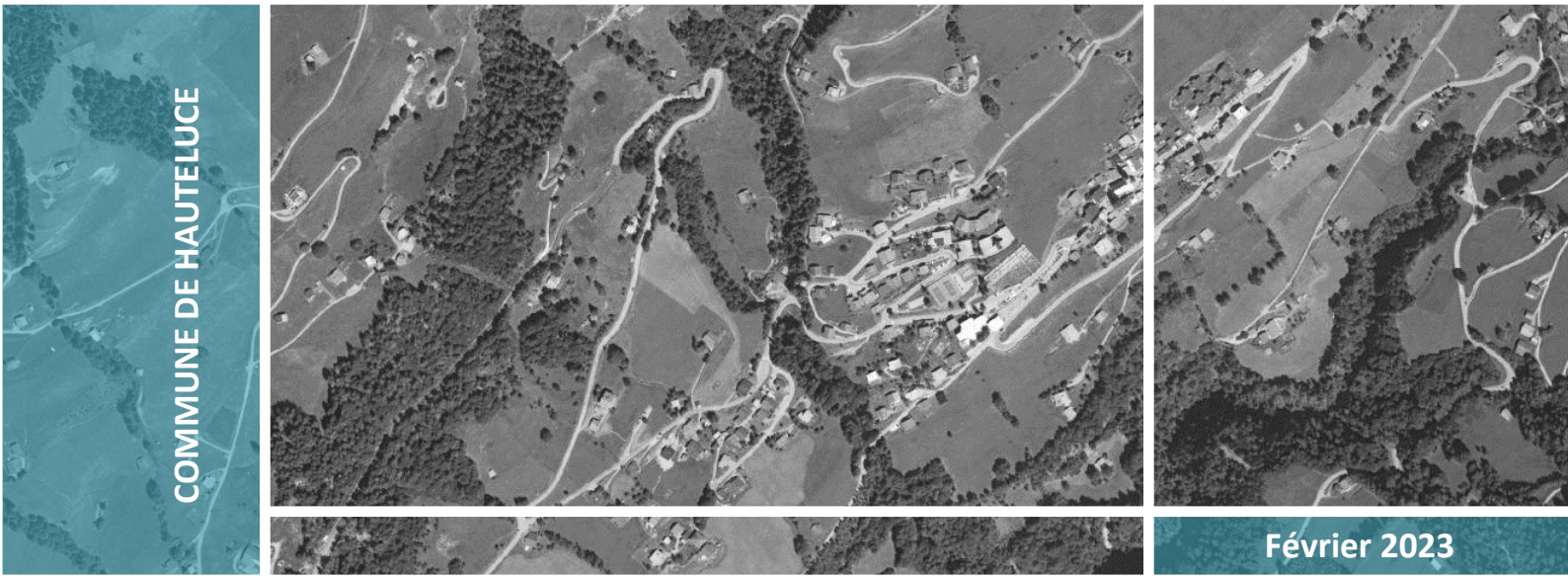



*Source orthophoto : http://www.geoportail-des-savoie.org*

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE HAUTELUCE

## Modification simplifiée n°1 – divers éléments

## 2. Notice

## DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal 31 mars 2023

Réf. : 22-096

**AGENCE ROSSI** – 50 rue Suarez - 73200 ALBERTVILLE
Tél. : 04 79 37 61 75 Fax : 04 79 37 63 67 Mail : urbanisme@agence-rossi.fr

# SOMMAIRE

**SOMMAIRE** ..... **1**

**INTRODUCTION** ..... **2**

**1 EVOLUTIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION** ..... **6**

1.1 Compléments relatifs à l'eau potable et l'assainissement ..... 6
1.1.1 Eau potable ..... 6
1.1.2 Assainissement ..... 7
1.2 Analyse de la consommation foncière ..... 7
1.2.1 Consommation foncière sur la période 2010 – 2020 ..... 7
1.2.2 Compatibilité du PLU avec le dimensionnement SCOT ..... 9
1.2.3 Objectifs de modération de la consommation foncière ..... 10

**2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT** ..... **11**

2.1 Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale (zone Us) ..... 11
2.2 Article 5 – Hauteur des constructions (zones Us et A et Annexe 1 – définitions) ..... 13
2.3 Article 6 – Implantations (toutes les zones) ..... 19
2.4 Article 7 – Aspect extérieur des constructions (toutes les zones) ..... 27
2.5 Article 10 – Stationnement (zone Urbaine) ..... 38

**3 EVOLUTIONS DES SECTEURS SOUMIS A OAP** ..... **39**

3.1 Motivation des évolutions ..... 39
3.2 Evolutions du PLU ..... 40
3.2.1 Evolutions des OAP ..... 40
3.2.2 Evolutions du zonage ..... 47
3.2.3 Evolutions du règlement ..... 48

**4 EVOLUTION DU ZONAGE** ..... **53**

4.1 Motivation des évolutions ..... 53
4.2 Evolutions du zonage ..... 53

**5 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L'ACTIVITE AGRICOLE ET LES RISQUES** ..... **54**

5.1 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ..... 54
5.2 Incidences sur le paysage ..... 54
5.3 Incidences sur l'activité agricole ..... 54
5.4 Prise en compte des risques naturels ..... 54
5.5 Incidences sur l'énergie et la qualité de l'air ..... 54

**6 COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME, LE SCOT ET LE SRADDET** ..... **54**

6.1 Compatibilité avec le code de l'urbanisme ..... 54
6.2 Compatibilité avec le SCOT Arlysère ..... 55
6.3 Compatibilité avec le SRADDET ..... 55

**7 TABLEAU DES SURFACES** ..... **55**

# INTRODUCTION

## Historique de l'évolution du PLU de la commune de Hauteluce

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hauteluce a été approuvé le 22 septembre 2021. La modification simplifiée n°2 engagée en même temps a été approuvée le 3 janvier 2023.
La présente modification simplifiée du PLU reste cependant numérotée 1.

## Objets de la modification

La commune d'Hauteluce souhaite faire évoluer son PLU sur les points suivants :

- Rapport de présentation :
  - Apporter des compléments sur l'eau et l'assainissement ;
  - Apporter des compléments sur la consommation foncière sur les 10 ans précédant l'approbation du PLU ;
- Règlement :
  - Article 2 : préciser le type d'hébergement touristique à réaliser sur le secteur Us2 et revoir les modalités d'urbanisation des zones AU, ainsi que les occupations et utilisations autorisées dans la zone AU
  - Article 5 : revoir la hauteur des constructions en secteurs Us et Us2 ; suite à avis de l'Etat, ce point est revu.
  - Article 6 : clarifier l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dans les zones U, AU et A ;
  - Article 7 : compléter l'aspect extérieur des constructions dans toutes les zones ;
  - Article 10 : clarifier les règles de stationnement pour les hôtels et restaurants en zone Urbaine ;
  - Ajouter une tolérance aux règles d'implantation et de hauteur des constructions existantes, pour permettre l'isolation par l'extérieur, dans un objectif de performance énergétique, dans les zones le nécessitant ;
- OAP :
  - Revoir la rédaction pour préciser que l'habitat permanent correspond à de la résidence principale ; des objectifs de mixité sociale (logements sociaux et/ou saisonniers) seront ajoutés sur le secteur Nord-Ouest ;
- Documents graphiques – zonage :
  - Supprimer un projet de bâtiment agricole (mise à jour du cadastre)

Ces éléments ne conduisent pas à

- Majorer de plus de 20% des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Diminuer les possibilités de construire
- Réduire une zone U ou AU
- Ou à l'application de l'article L.131-9 du code de l'urbanisme qui porte sur les obligations de compatibilité et de prise en compte par un PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat dans les territoires frontaliers.

**Par conséquent, la procédure mise en œuvre sera une modification simplifiée, ainsi que le prévoient les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.**

## Principaux articles du code de l'urbanisme concernés

Article L.153-36

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.

Pour information : article L.153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire 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 nuisance.
4° Soit d'ouvrir 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 la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-38 (ouverture à l'urbanisation d'une zone) : non concerné

Article L.453-39 (modification dans un périmètre de ZAC) : non concerné.

Article L.153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-40-1

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :
1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

**Modification**

Article L.153-41

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.

Article L.153-42 (modification PLUI) : non concerné

Article L.153-43

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 du conseil municipal.

L.153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

**Modification simplifiée**

Article L.153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-46 (dépassement de certaines règles) : non concerné

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

# 1 EVOLUTIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Suite à l'approbation du PLU, les services de l'Etat ont demandé à ce que soit complété les parties relatives à la démonstration de l'adéquation ressource – besoin en eau potable, à l'assainissement et l'analyse de la consommation foncière dans les 10 ans précédant l'approbation du PLU.

## 1.1 COMPLEMENTS RELATIFS A L'EAU POTABLE ET L'ASSAINISSEMENT

### 1.1.1 Eau potable

Les données Arlysère, organisme compétent pour l'eau potable, ont été mises à jour en fonction des consommations actuellement enregistrées et de la ressource disponible.
Le tableau ci-dessous illustre la consommation actuelle, celle prévisible à échéance du PLU au regard du dimensionnement de celui-ci, soit 140 personnes supplémentaires, et les ressources disponibles.
Il apparaît que la ressource disponible s'élève à 45,7 l/s et que la consommation projetée sera de 21,53 l/s.

| Secteurs | Ressources | | Besoins | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Captages | Débit (en l/s) | Secteurs | Débit actuel (données télégestion 2019) | Débit projeté échéance PLU |
| Les Saisies | Revers DUP Les Saisies | 26.5 | VVF | 2.9 | Estimation de l'augmentation de consommation pour 140 personnes, avec un ration de 150l/jour/hab., soit 0.24 l/s |
| | | | Les Saisies | 13.3 | |
| | | | Nantailly | 0.35 | |
| | | | Porrat | 0.12 | |
| | **SOUS-TOTAL** | **26.5** | **SOUS-TOTAL** | **16.67** | |
| Hauteluce | Dorinet | 15 | Chef-lieu | 4.62 | |
| | | | Saugeais | | |
| | | | Belleville | | |
| | Brays | 0.2 | Brays | | |
| | Revers DUP Hauteluce | 4 | Planay | | |
| | **SOUS-TOTAL** | **19.2** | **SOUS-TOTAL** | **4.62** | |
| | **TOTAL** | **45.7** | **TOTAL** | **21.29** | **21.53** |

A la consommation de la population permanente s'ajoute celle des 880 lits touristiques environ prévus par le PLU. Avec une consommation estimée de 150 l/jour/lit, 132 $m^3$ seront nécessaires, soit environ 1,53 l/s. Cette consommation, vu la localisation des lits, se fera sur la source du « Revers DUP des Saisies », dont le débit s'élève à 26,5 l/s et dont les consommations actuelles sont de 16,67 l/s.

**La ressource est donc suffisante pour satisfaire les besoins de la population et des lits touristiques à échéance du PLU.**

### 1.1.2 Assainissement

Il convient de compléter les données concernant les capacités de la STEP à recevoir les effluents supplémentaires engendrés par le développement prévu au PLU de la façon suivante.

Dans son courrier du 7 juillet 2020, Arlysère, compétent pour l'assainissement, précise :

*« Le PLU de la commune d'Hauteluce prévoit une augmentation de 140 EH à échéance, celui de Villard-sur-Doron 127 EH et Beaufort 269 EH, ce qui fera une augmentation de 536 EH à terme pour l'ensemble des communes raccordées à la STEP.*
*Cette dernière a une capacité de 33 000 EH et n'absorbe à l'heure actuelle que 29 000 EH.*
*La STEP a donc bien les capacités suffisantes pour permettre le traitement des eaux usées correspondant aux perspectives d'évolution de la commune (+140 personnes). »*

Comme indiqué plus haut, le PLU permet la création d'environ 880 lits touristiques supplémentaires. Au regard des données ci-dessus, la station d'épuration dispose des capacités suffisantes pour ce développement.

## 1.2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

### 1.2.1 Consommation foncière sur la période 2010 – 2020

Suite à l'approbation, les services de l'Etat demandent de lever les incohérences relevées dans le calcul des surfaces consommées et de prendre en compte également les surfaces destinées aux constructions touristiques et agricoles.

Le PLU de Hauteluce ayant été approuvé le 22 septembre 2021, l'analyse de la consommation foncière porte sur la période du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2020. Les informations ci-dessous ont été produites par la commune, sur la base des permis de construire. La consommation foncière depuis 2012 est spécifiquement identifiée, pour évaluer ensuite la surface qui reste à la commune par rapport à celle attribuée par le SCOT approuvé en 2012.

Il apparait une consommation du foncier pour les 10 années précédant l'approbation du PLU de 84 267 m², toute utilisation confondue (résidences principales ou secondaires, constructions agricoles, remontées mécaniques, résidences de tourisme,….). Les extensions et annexes sont prises en considération.

Elle se répartit de la façon suivante :

- Résidences principales : 11 455 m²
- Résidences secondaires : 16 896 m²
- Bâtiments agricoles : 6 370 m²
- Logements de fonction de l'exploitant agricole : 500 m²
- Equipements publics : 9 300 m²
- Hébergements touristiques, comptabilisés dans les 3 100 lits du SCOT : 25 587 m²
- Hébergements touristiques hors périmètre SIVOM : 9 634 m²
- Logements pour saisonniers : 350 m²
- Diverses extensions, annexes ou travaux sur l'existant : 4 175 m²

Le détail par zone du PLU figure dans le tableau ci-après.

**Tableau 1 : Consommation foncière par type d'usage**

| LEGENDES | TYPE DE C | Nombre de lits | nombre de constructions | surface co | Eq Pub | zone U | zone AU | zone A | zone N | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Agri** | Bâtiments agricoles | | 9 | | | | 0 | 6160 | 210 | 6370 |
| **RP AGRI** | RP agricoles | | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 500 | 0 | 500 |
| **RP** | Résidences principales | | 12 | 0 | 0 | 9311 | 2144 | 0 | 0 | 11455 |
| **RS** | Résidences se | | 15 | 0 | 0 | 15346 | 1450 | 100 | 0 | 16896 |
| **EP** | Equipement public | | 8 | 0 | 9300 | 70 | 0 | 0 | 9230 | 9300 |
| **TOUR Rés. Comptabilisées dans les 3100 li** | | 1549 | 7 | 27131 | | 8470 | 17117 | 0 | 0 | 25587 |
| **TOURI HORS SIVOM** | | | 2 | 0 | 0 | 0 | 9594 | 40 | 0 | 9634 |
| **LS** | Logements saisonniers | | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 350 | 350 |
| ANNEXE | | | | 0 | 0 | 745 | 0 | 705 | 35 | 1485 |
| EXISTANT | | | | 0 | 0 | 260 | 0 | 950 | 0 | 1210 |
| EXTENSION | | | | 0 | 0 | 340 | 0 | 190 | 0 | 530 |
| COMMERCE | | | | 0 | 0 | 50 | 0 | 40 | 100 | 190 |
| REMONTEES MECANIQUES | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 560 | 560 |
| INNACHEVE | | | | | | 200 | | | | 200 |
| **Total** | | | | | | **34792** | **30305** | **8685** | **10485** | **84267** |

### 1.2.2 Compatibilité du PLU avec le dimensionnement SCOT

En termes de densification et extension pour la période 2012-2020, la consommation à destination d'habitat principal et secondaire et de lits touristiques se répartit de la façon suivante :

**Tableau 2 : Consommation foncière entre 2012 et 2020 selon la localisation en extension ou densification**

| | Extension (en m²) | Densification (en m²) | TOTAL (en m²) |
|---|---|---|---|
| Zone U | 11 194 | 12 021 | 23 215 |
| Zone AU | 25 779 | 4 526 | 30 305 |
| **TOTAL** | **36 973** | **16 547** | **53 520** |
| dont pour les lits touristiques | 14 041 | 8 476 | 22 517 |
| soit pour le logement | 22 932 | 8 071 | 31 003 |

Ainsi, 2,29 ha ont été consommés pour le logement (résidence principale et secondaire) sur les 4,04 ha « attribués » à la commune par le SCOT approuvé en 2012.

Au PLU approuvé en 2020, les surfaces disponibles sont les suivantes :

**Tableau 3 : Surfaces disponibles au PLU en extension**

| SURFACES RESTANT A CONSTRUIRE A L'APPROBATION DU PLU EN EXTENSION | | |
|---|---|---|
| N° de zone | Désignation | surface en m2 |
| 4 | CHAUDANNE | 915 |
| 8 | LE MARAIS | 404 |
| 9 | MOULIN D'ANNUIT | 387 |
| 10 | MOULIN D'ANNUIT | 888 |
| 11 | ANNUIT | 585 |
| 12 | LE TOVET | 1418 |
| 13 | LE TOVET | 1636 |
| 17 | LE VILLAGE | 1100 |
| 19 | OAP 4 | 1750 |
| 20 | LE PRAZ | 2558 |
| 21 | LE PRAZ | 495 |
| 30 | OAP 3 | 4674 |
| TOTAL | | 16 810 m2 |

Ainsi, 1,68 ha à destination d'habitat sont disponibles au PLU approuvé.

Le cumul de la consommation sur la période 2012 – 2020 (2,29 ha) et les disponibilités au PLU (1,68 ha), soit 3,97 ha, est compatible avec le dimensionnement de 4,04 ha prévu au SCOT.

### 1.2.3 Objectifs de modération de la consommation foncière

Aux 1,68 ha disponibles pour l'habitat en extension au PLU approuvé en 2021 s'ajoute 1,81 ha disponible en densification ou dent creuse, réparti selon le tableau ci-dessous.

**Tableau 4 : Surfaces disponibles au PLU en densification**

| SURFACES RESTANT A CONSTRUIRE A L'APPROBATION DU PLU EN DENSIFICATION OU DENT CREUSE | | |
|---|---|---|
| 2 | BELLEVILLE | 1874 |
| 3 | BELLEVILLE | 1145 |
| 23 | OAP2 LE PRAZ | 2102 |
| 40 | LES EVETTES | 1968 |
| 41 | LA COMBE | 1051 |
| TOTAL | | 18 140 M2 |

Ainsi, au total, 3,49 ha sont disponibles pour l'habitat à échéance 2030. A cela s'ajoutent les surfaces dédiées

- à des lits touristiques hôteliers (le Calgary), sur une surface de 4 754 m²
- à des équipements publics ou de domaine skiable
- à des constructions agricoles ou annexes.

Cette surface est bien inférieure au 8,42 ha consommés sur les dix années précédant l'approbation du PLU.
Avec ce PLU, la commune met bien en œuvre les objectifs de réduction de la consommation foncière prévus par le code de l'urbanisme.

# 2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

## 2.1 ARTICLE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE (ZONE US)

Le secteur Us2 situé aux Saisies correspond à l'hôtel du Calgary et à un silo pour le stationnement des véhicules localisé Avenue des Cimes, sur lequel un hôtel est souhaité par la commune. Dans cette opération, le nombre de places de stationnement sera maintenu. Ces deux secteurs participent au maintien et au confortement du nombre de lits marchands sur la station.

Au règlement, le secteur Us2 est destiné aux résidences hôtelières. Cependant, cette destination n'est pas prévue par le code de l'urbanisme, qui mentionnait jusqu'au 31 janvier 2020 « l'hébergement hôtelier et touristique » et, depuis le 31 janvier 2020, « les hôtels » et « autres hébergements touristiques », en distinguant bien la destination « hôtel ».
A travers cette modification, il est précisé que le secteur Us2 est destiné à l'hôtel et la dénomination de la zone précisée.

| Règlement actuel – Préambule | Règlement proposé – Préambule |
|---|---|
| **Division du territoire en zone**<br><br>Début non modifié.<br><br>• **Les zones urbaines « U » :**<br><br>Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **U** ». Des règles particulières sont applicables à chacune de ces zones ou secteurs. Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.<br>Le Plan Local d'Urbanisme de Hauteluce comprend les 11 secteurs suivants :<br>• U : secteur à assainissement collectif existant ou programmé à court ou moyen terme.<br>• Ui : secteur à assainissement individuel. | **Division du territoire en zone**<br><br>Début non modifié.<br><br>• **Les zones urbaines « U » :**<br><br>Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **U** ». Des règles particulières sont applicables à chacune de ces zones ou secteurs. Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.<br>Le Plan Local d'Urbanisme de Hauteluce comprend les 11 secteurs suivants :<br>• U : secteur à assainissement collectif existant ou programmé à court ou moyen terme.<br>• Ui : secteur à assainissement individuel. |

| | |
|---|---|
| • U1 : secteur de lotissement avec des règlements particuliers selon leur cahier des charges (Nantailly – Morensto).<br>• Us : secteur des Saisies et ses sous-secteurs Us1(hébergement de tourisme) - Us2 (résidences hôtelières) - Us3 (zone achevée sans extension).<br>• Uv : secteur du village d'Hauteluce et Uv1 comme sous-secteur du village pour le logement saisonnier et permanent.<br>• Uep et Uep1: secteurs d'équipement public.<br><br>Suite non modifiée. | • U1 : secteur de lotissement avec des règlements particuliers selon leur cahier des charges (Nantailly – Morensto).<br>• Us : secteur des Saisies et ses sous-secteurs Us1 (hébergement de tourisme) - Us2 (hôtel) - Us3 (zone achevée sans extension).<br>• Uv : secteur du village d'Hauteluce et Uv1 comme sous-secteur du village pour le logement saisonnier et permanent.<br>• Uep et Uep1: secteurs d'équipement public.<br><br>Suite non modifiée. |

| **Règlement actuel – Zone U** | **Règlement proposé – Zone U** |
|---|---|
| **ARTICLE U 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**<br><br>La zone U recouvre les zones urbaines de Hauteluce. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités notamment touristiques qui en sont le complément normal.<br>Les dispositions réglementaires visent la préservation du caractère historique, rural, villageois en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. Les commerces et services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements.<br>Le secteur Uep les équipements publics et Uep1 où les logements sont autorisés.<br>Le secteur Us 1 est réservé à l'hébergement touristique.<br>Le secteur Us2 aux résidences hôtelières.<br>Le secteur Uv1 pour le logement saisonnier et permanent… | **ARTICLE U 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**<br><br>La zone U recouvre les zones urbaines de Hauteluce. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités notamment touristiques qui en sont le complément normal.<br>Les dispositions réglementaires visent la préservation du caractère historique, rural, villageois en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. Les commerces et services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements.<br>Le secteur Uep les équipements publics et Uep1 où les logements sont autorisés.<br>Le secteur Us 1 est réservé à l'hébergement touristique.<br>Le secteur Us2 aux hôtels<br>Le secteur Uv1 pour le logement saisonnier et permanent… |

## 2.2 ARTICLE 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ZONES US ET A ET ANNEXE 1 – DEFINITIONS)

Le PLU de Hauteluce classe la station des Saisies en secteur Us, avec les sous-secteurs suivants :

- Us : secteur des Saisies
- Us1 : hébergement de tourisme
- Us2 : résidence hôtelière → **devenu hôtel par la présente modification du PLU**
- Us3 : zone achevée sans extension

Lors de l'arrêt, le PLU prévoit, dans le secteur Us, une hauteur maximale limitée à

- Us : non réglementé
- Us1 et Us2 : R+2+combles

Or, au cours de l'enquête publique, 14 observations (source : pages 40 à 42 du rapport du commissaire enquêteur sur la révision du PLU) portent sur le fait que la hauteur autorisée en secteur Us1 est inadaptée au contexte et à la forme urbaine et architecturale du site, que les futures constructions vont boucher la vue des chalets situés en amont,…
Consciente des enjeux d'insertion paysagère et architecturale du projet, mais aussi des nuisances potentielles pour les riverains, la commune propose, dans sa réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur, de maintenir, en secteur Us1, la règle de R+2+combles, tout en précisant que la hauteur est limitée à 12 mètres au faîtage. Dans son rapport (page 46), le commissaire enquêteur émet un avis favorable à cette proposition.
Or, il apparaît que c'est le règlement de tous les secteurs Us qui a été modifié avec une hauteur maximale à 12 mètres au faîtage et pas seulement, comme demandé au cours de l'enquête, proposé par la commune et accepté par le commissaire enquêteur, le règlement de la seule zone Us1. Il est donc nécessaire de corriger cette erreur matérielle, en rétablissant l'absence de réglementation sur le secteur Us et une hauteur maximale de type R+2+combles sur le secteur Us2.
Suite à l'avis de l'Etat qui rappelle que les constructions existantes pourraient éventuellement évoluer (ex. démolition – reconstruction) et qu'il est par conséquent souhaitable d'introduire une règle, la commune décide de limiter la hauteur à 14m au faîtage, en cohérence avec l'existant.

En complément, une tolérance est ajoutée dans les zones Urbaines et Agricoles pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes qui ne respectent pas les règles du PLU, dans un objectif de performance énergétique. Cette tolérance n'est pas nécessaire en zone AU, car il s'agit en principe de terrains non bâtis et en zone N, car la hauteur n'est pas réglementée.

Enfin, la définition de la hauteur présente dans « l'annexe 1 – Quelques définitions à rappeler » est remplacée par celle du lexique national de l'urbanisme, pour être plus compréhensible.

| Règlement actuel – Zone U | Règlement proposé lors de la consultation des PPA et de la mise à disposition du dossier au public – Zone U |
|---|---|
| **ARTICLE U 5 – HAUTEURS**<br><br>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction.<br><br>**5.1 Règle générale :**<br><br>La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :<br><br>• Dans le secteur Uv: 15 m. au faîtage.<br>• Dans les secteurs U et Ui : 9 m. au faîtage.<br><br>La hauteur des constructions à reconstruire, à réhabiliter ou à étendre pourra dépasser cette hauteur, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne des constructions existantes au voisinage.<br><br>• Dans le secteur Us, dans le cas d'une extension d'une construction existante, une légère surélévation sera autorisée dans le cadre d'une étude architecturale dans les cas suivants :<br>○ aménagement en faveur des personnes à mobilité réduite,<br>○ travaux visant à améliorer l'isolation et à renforcer la structure de la toiture ou améliorer son étanchéité (30 cm maximum). | **ARTICLE U 5 – HAUTEURS**<br><br>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction.<br><br>**5.1 Règle générale :**<br><br>La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :<br><br>• Dans le secteur Uv: 15 m. au faîtage.<br>• Dans les secteurs U et Ui : 9 m. au faîtage.<br><br>La hauteur des constructions à reconstruire, à réhabiliter ou à étendre pourra dépasser cette hauteur, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne des constructions existantes au voisinage.<br><br>• Dans le secteur Us, dans le cas d'une extension d'une construction existante, une légère surélévation sera autorisée dans le cadre d'une étude architecturale dans les cas suivants :<br>○ aménagement en faveur des personnes à mobilité réduite,<br>○ travaux visant à améliorer l'isolation et à renforcer la structure de la toiture ou améliorer son étanchéité (30 cm maximum). |

| | |
|---|---|
| ○ travaux visant à améliorer l'aspect architectural des constructions dans le sens des prescriptions des articles 11.2 et 11.3 de la zone U".<br><br>• Dans les secteurs Us, Us1, Us2, Us2 dans le cas d'une construction nouvelle : limitée à 12 m.<br>• Dans les secteurs Uep, la hauteur n'est pas réglementée.<br><br>**5.2 Cas particuliers :**<br><br>En cas de reconstruction après sinistre, de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial, même si elle excède la hauteur limite précisée ci-dessus.<br><br>La hauteur n'est pas limitée pour les équipements publics et constructions d'intérêt général, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré. | ○ travaux visant à améliorer l'aspect architectural des constructions dans le sens des prescriptions des articles 11.2 et 11.3 de la zone U".<br><br>• Dans les secteurs Us, Us1, Us2, dans le cas d'une construction nouvelle, la hauteur<br>○ n'est pas réglementée en secteur Us<br>○ est limitée à R+2+c avec un maximum de 12 mètres au faîtage en secteur Us1<br>○ est limitée à R+2+combles en secteur Us2.<br>• Dans les secteurs Uep, la hauteur n'est pas réglementée.<br><br>**5.2 Cas particuliers :**<br><br>En cas de reconstruction après sinistre, de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial, même si elle excède la hauteur limite précisée ci-dessus.<br>Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les hauteurs ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.<br>La hauteur n'est pas limitée pour les équipements publics et constructions d'intérêt général, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré. |

**Règlement retenu à l'approbation – Zone U**

**ARTICLE U 5 – HAUTEURS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction.

**5.1 Règle générale :**

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

- Dans le secteur Uv: 15 m. au faîtage.
- Dans les secteurs U et Ui : 9 m. au faîtage.

La hauteur des constructions à reconstruire, à réhabiliter ou à étendre pourra dépasser cette hauteur, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne des constructions existantes au voisinage.

- Dans le secteur Us, dans le cas d'une extension d'une construction existante, une légère surélévation sera autorisée dans le cadre d'une étude architecturale dans les cas suivants :
  - aménagement en faveur des personnes à mobilité réduite,
  - travaux visant à améliorer l'isolation et à renforcer la structure de la toiture ou améliorer son étanchéité (30 cm maximum).
  - travaux visant à améliorer l'aspect architectural des constructions dans le sens des prescriptions des articles 11.2 et 11.3 de la zone U".

- Dans les secteurs Us, Us1, Us2, dans le cas d'une construction nouvelle, la hauteur
  - est limitée à 14 m au faîtage en secteur Us
  - est limitée à R+2+c avec un maximum de 12 mètres au faîtage en secteur Us1
  - est limitée à R+2+combles en secteur Us2.
- Dans les secteurs Uep, la hauteur n'est pas réglementée.

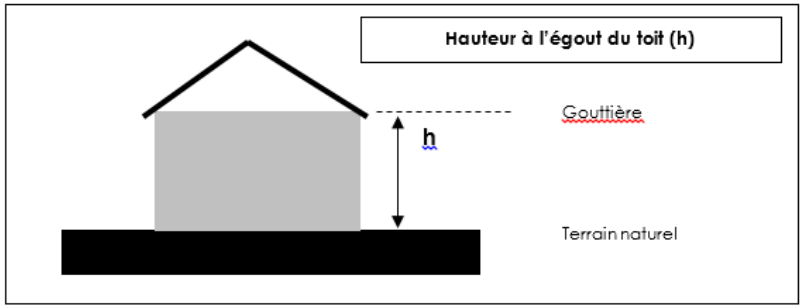
**5.2 Cas particuliers :**

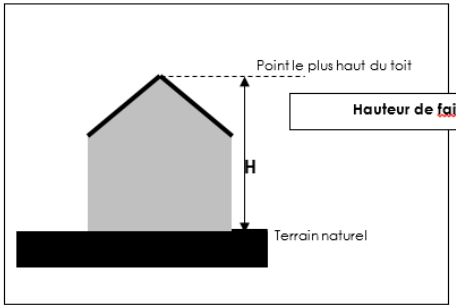
En cas de reconstruction après sinistre, de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial, même si elle excède la hauteur limite précisée ci-dessus.
Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les hauteurs ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.
La hauteur n'est pas limitée pour les équipements publics et constructions d'intérêt général, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré.

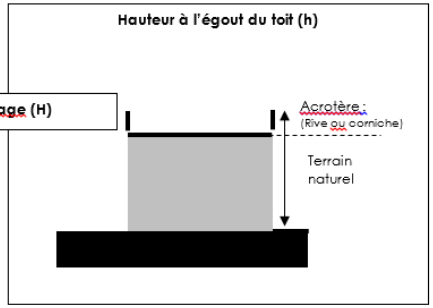
| Règlement actuel – Zone A | Règlement proposé – Zone A |
|---|---|
| **ARTICLE A 5 – HAUTEURS**<br><br>Début non modifié.<br><br>**5.2 Cas particuliers :**<br>En cas de reconstruction après sinistre, de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial, même si elle excède la hauteur limite précisée ci-dessus. | **ARTICLE A 5 – HAUTEURS**<br><br>Début non modifié.<br><br>**5.2 Cas particuliers :**<br>En cas de reconstruction après sinistre, de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial, même si elle excède la hauteur limite précisée ci-dessus.<br><br>Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les hauteurs ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique. |

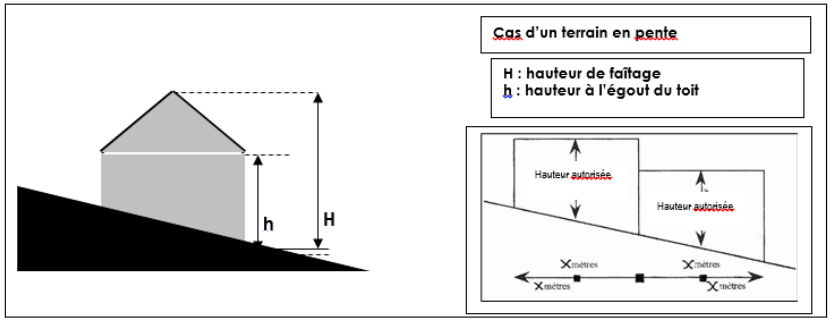
La définition relative aux modalités de calcul des hauteurs est remplacée par celle du lexique national de l'urbanisme afin d'être plus compréhensible. Les schémas, qui ne correspondent ni à la définition actuelle, ni à celle proposée, sont supprimés.

| Règlement actuel – Annexe 1. Quelques définitions à rappeler | Règlement proposé – Annexe 1. Quelques définitions à rappeler |
|---|---|
| Les autres définitions ne sont pas modifiées.<br><br>**Hauteur de construction :**<br>Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage (sommet d'ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel »_à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique. | Les autres définitions ne sont pas modifiées.<br><br>**Hauteur de construction :**<br>La hauteur totale d'une construction 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 existant avant travaux.<br>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. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. |



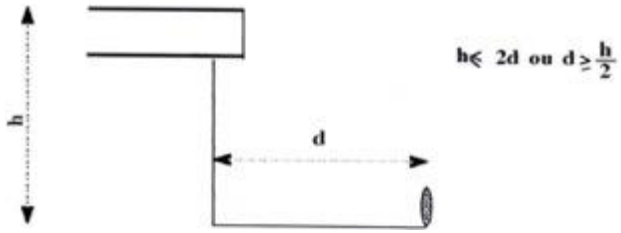
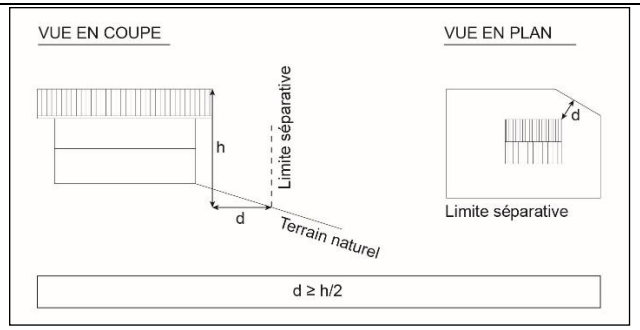

Dans le cas d'un terrain en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

## 2.3 ARTICLE 6 – IMPLANTATIONS (TOUTES LES ZONES)

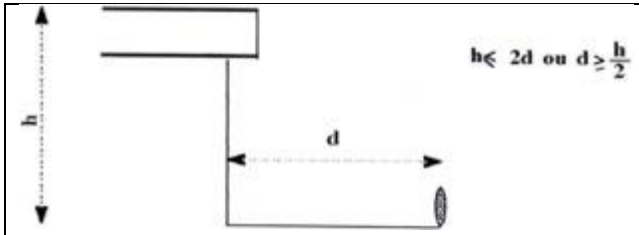
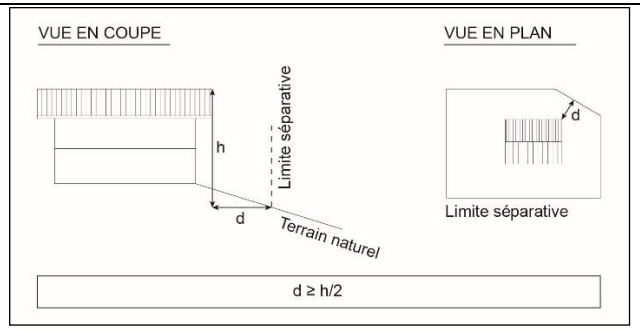
La distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives fait référence à l'article R.111-17 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire au Règlement National d'Urbanisme (RNU), tout en apportant des mentions qui compliquent la compréhension de la règle. Pour clarifier le règlement et faciliter sa compréhension, la règle est réécrite.
Le schéma est remplacé, car il n'est pas juste : il n'indique pas tout point de la construction, mais le nu du mur et n'illustre pas le cas des terrains en pente.
En complément, une tolérance est ajoutée pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes qui ne respectent pas les règles du PLU, dans un objectif de performance énergétique, aussi bien pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (zones Urbaine et Agricole) que par rapport aux limites séparatives (zones Urbaine, Agricole et Naturelle).

| Règlement actuel – Zone U | Règlement proposé – Zone U |
|---|---|
| **ARTICLE U 6 – IMPLANTATIONS** | **ARTICLE U 6 – IMPLANTATIONS** |
| **6.1 Implantation par rapport à la voie et emprise publique**<br>Non modifié. | **6.1 Implantation par rapport à la voie et emprise publique**<br>Non modifié. |
| **6.1.1 Règle générale :**<br>Non modifié. | **6.1.1 Règle générale :**<br>Non modifié. |
| **6.1.2 Cas particuliers :** | **6.1.2 Cas particuliers :** |
| Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes ou à créer. | Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes ou à créer. |
| Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions ou des annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, le recul de cette | Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions ou des annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, le recul de cette |

| | |
|---|---|
| extension ne pourra être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière. | extension ne pourra être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.<br><br>Dans tous les secteurs, une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.<br>Le long de la voirie, notamment en cas d'empiètement sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être autorisée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation (piéton et véhicules) et de sécurité. |
| Suite non modifiée. | Suite non modifiée. |
| **6.2 Implantations par rapport aux limites séparatives** | **6.2 Implantations par rapport aux limites séparatives** |
| Les ouvrages en saillie tels que les balcons et débords de toitures inférieurs à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.<br><br>Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général. | Les ouvrages en saillie tels que les balcons et débords de toitures inférieurs à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.<br><br>Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général. |
| **6.2.1 Règle générale :** | **6.2.1 Règle générale :** |
| Toute construction dont la hauteur au faîtage excède 4 m., doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le terrain situé à l'aplomb (d> h/2), sans que | Pour les construction dont la hauteur au faîtage excède 4 m, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres. |

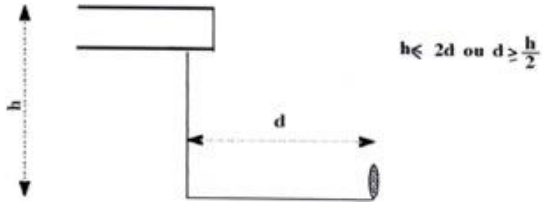
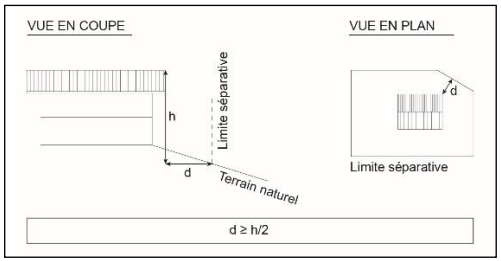
| | |
|---|---|
| cette distance ne soit inférieure à 4 m par rapport au terrain naturel, selon la règle du RNU-R 111-17.<br>  <br><br>**6.2.2 Cas particuliers :**<br>Dans les secteurs Us: non modifié.<br>Dans les autres secteurs : non modifié.<br>**6.3 Implantations des bâtiments sur une même parcelle**<br>Non modifié. |  <br><br>**6.2.2 Cas particuliers :**<br>Dans les secteurs Us: non modifié.<br>Dans les autres secteurs : non modifié.<br>Dans tous les secteurs : une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.<br>**6.3 Implantations des bâtiments sur une même parcelle**<br>Non modifié. |

| Règlement actuel – Zone AU | Règlement proposé – Zone AU |
|---|---|
| **ARTICLE AU 6 – IMPLANTATIONS**<br><br>**6.1 Implantation par rapport à la voie et emprise publique**<br>Non modifié.<br><br>**6.2 Implantations par rapport aux limites séparatives**<br><br>Les ouvrages en saillie tels que les balcons et débords de toitures inférieurs à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.<br><br>Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.<br><br>**6.2.1 Règle générale :**<br><br>Toute construction dont la hauteur au faîtage excède 4 m., doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le terrain situé à l'aplomb (d> h/2), sans que cette distance ne soit inférieure à 4 m par rapport au terrain naturel, selon la règle du RNU-R 111-17. | **ARTICLE AU 6 – IMPLANTATIONS**<br><br>**6.1 Implantation par rapport à la voie et emprise publique**<br>Non modifié.<br><br>**6.2 Implantations par rapport aux limites séparatives**<br><br>Les ouvrages en saillie tels que les balcons et débords de toitures inférieurs à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.<br><br>Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.<br><br>**6.2.1 Règle générale :**<br><br>Pour les construction dont la hauteur au faîtage excède 4 m, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres. |

| | |
|---|---|
|  <br>Suite non modifiée.<br><br>**6.3 Implantations des bâtiments sur une même parcelle**<br><br>Non modifié. |  <br>Suite non modifiée.<br><br>**6.3 Implantations des bâtiments sur une même parcelle**<br><br>Non modifié. |

| Règlement actuel – Zone A | Règlement proposé – Zone A |
|---|---|
| **ARTICLE A 6 – IMPLANTATIONS**<br><br>**6.1 Implantation par rapport à la voie et emprise publique**<br>Non modifié.<br><br>**6.1.1 Règle générale :**<br>Non modifié.<br><br>**6.1.2 Cas particuliers :**<br><br>Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone, des extensions ou des annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. | **ARTICLE A 6 – IMPLANTATIONS**<br><br>**6.1 Implantation par rapport à la voie et emprise publique**<br>Non modifié.<br><br>**6.1.1 Règle générale :**<br>Non modifié.<br><br>**6.1.2 Cas particuliers :**<br><br>Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone, des extensions ou des annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. |

| | |
|---|---|
| Toutefois, le recul de cette extension ne pourra être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.<br><br>Une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie de ladite construction.<br><br>Suite non modifiée.<br><br>**6.2 Implantations par rapport aux limites séparatives**<br><br>Les ouvrages en saillie tels que les balcons et débords de toitures inférieurs à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.<br><br>Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général. | Toutefois, le recul de cette extension ne pourra être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.<br><br>Une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie de ladite construction.<br><br>Dans tous les secteurs, une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.<br>Le long de la voirie, notamment en cas d'empiètement sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être autorisée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation (piéton et véhicules) et de sécurité.<br><br>Suite non modifiée.<br><br>**6.2 Implantations par rapport aux limites séparatives**<br><br>Les ouvrages en saillie tels que les balcons et débords de toitures inférieurs à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.<br><br>Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général. |

| | |
|---|---|
| **6.2.1 Règle générale :**<br><br>Toute construction dont la hauteur au faîtage excède 4 m., doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le terrain situé à l'aplomb (d> h/2), sans que cette distance ne soit inférieure à 4 m par rapport au terrain naturel, selon la règle du RNU-R 111-17.<br><br>  <br><br><br>**6.2.2 Cas particuliers**<br><br>Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans condition de recul et jusqu'en limite séparative, dans la mesure où :<br><br>• leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. au faîtage,<br>• et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.<br><br>Toutefois, la distance entre l'aplomb du bord de la toiture et la limite séparative ne peut être inférieure à 1,50 m. | **6.2.1 Règle générale :**<br><br>Pour les construction dont la hauteur au faîtage excède 4 m, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.<br><br>  <br><br><br>**6.2.2 Cas particuliers**<br><br>Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans condition de recul et jusqu'en limite séparative, dans la mesure où :<br><br>• leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. au faîtage,<br>• et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.<br><br>Toutefois, la distance entre l'aplomb du bord de la toiture et la limite séparative ne peut être inférieure à 1,50 m.<br><br>Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas |

| | |
|---|---|
| | les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique. |
| Les piscines non couvertes doivent respecter un recul minimum de 3 m. par rapport aux limites des propriétés privées voisines. | Les piscines non couvertes doivent respecter un recul minimum de 3 m. par rapport aux limites des propriétés privées voisines. |
| **6.3 Implantations des bâtiments sur une même parcelle** | **6.3 Implantations des bâtiments sur une même parcelle** |
| Non modifié. | Non modifié. |

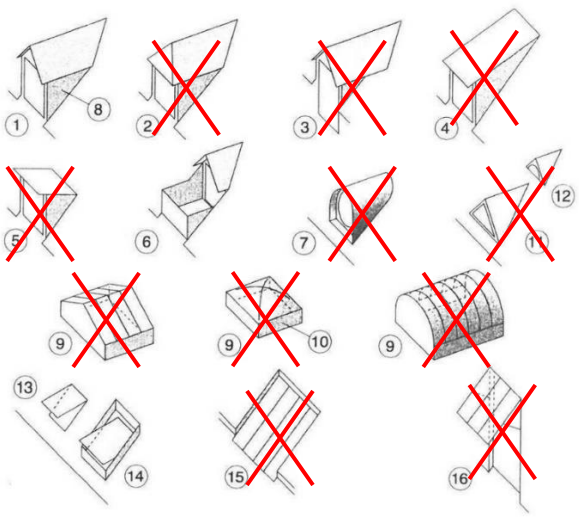
| Règlement actuel – Zone N | Règlement proposé – Zone N |
|---|---|
| **ARTICLE N 6 – IMPLANTATIONS** | **ARTICLE N 6 – IMPLANTATIONS** |
| **6.1 Implantation par rapport à la voie et emprise publique**<br>Non modifié. | **6.1 Implantation par rapport à la voie et emprise publique**<br>Non modifié. |
| **6.2 Implantations par rapport aux limites séparatives** | **6.2 Implantations par rapport aux limites séparatives** |
| Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines. | Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.<br>Dans tous les secteurs, une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique. |
| **6.3 Implantations des bâtiments sur une même parcelle** | **6.3 Implantations des bâtiments sur une même parcelle** |
| Non modifié. | Non modifié. |

## 2.4 ARTICLE 7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (TOUTES LES ZONES)

Pour conserver l'harmonie entre les constructions nouvelles et traditionnelles, le règlement est complété pour imposer un débord de toit de 1 mètre au minimum pour les constructions de plus de 30 m² d'emprise au sol et limiter la forme des ouvertures en toiture.

| Règlement actuel – Zone U | Règlement proposé – Zone U |
|---|---|
| **ARTICLE U 7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**<br><br>Début non modifié.<br><br>**7.3 Aspect des toitures**<br><br>Les constructions indépendantes (non accolées) à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage (annexe accolée, appentis contigu, vérandas : dans ce cas, elles doivent présenter la même pente que celle de la toiture principale de la construction.<br><br>Les toitures-terrasses sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.<br>Les toitures végétalisées sont autorisées.<br><br>L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants, et principalement dans le sens de la ligne de pente.<br><br>Sauf prescriptions particulières à une construction, et sauf exception due à la conservation ou à l'extension d'un bâtiment dans son volume antérieur, la pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 45 %. | **ARTICLE U 7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**<br><br>Début non modifié.<br><br>**7.3 Aspect des toitures**<br><br>Les constructions indépendantes (non accolées) à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage (annexe accolée, appentis contigu, vérandas : dans ce cas, elles doivent présenter la même pente que celle de la toiture principale de la construction.<br><br>Les toitures-terrasses sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.<br>Les toitures végétalisées sont autorisées.<br><br>L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants, et principalement dans le sens de la ligne de pente.<br><br>Sauf prescriptions particulières à une construction, et sauf exception due à la conservation ou à l'extension d'un bâtiment dans son volume antérieur, la pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 45 %. |

| | |
|---|---|
| Toutefois, et dans toute la zone, des pentes inférieures pourront être admises dans les cas suivants :<br>• constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme courbe, etc.<br>• constructions à usage d'équipement ou d'activité, induisant des types de toitures spécifiques et adaptés, mais dont l'intégration au site devra être recherchée et argumentée. | Toutefois, et dans toute la zone, des pentes inférieures pourront être admises dans les cas suivants :<br>• constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme courbe, etc.<br>• constructions à usage d'équipement ou d'activité, induisant des types de toitures spécifiques et adaptés, mais dont l'intégration au site devra être recherchée et argumentée.<br><br>Les débords de toit sont obligatoires pour les constructions à pans. Ils seront de 1 mètre au minimum pour les constructions de plus de 30 m² d'emprise au sol. |
| Les toitures doivent être de teinte mate, gris anthracite, brun foncé ou noir, selon la teinte dominante en toitures environnantes.<br><br>Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. Les cheminées doivent respecter le style local.<br>Les arrêts-neige sont obligatoires pour toutes les toitures surplombant les espaces publics.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées sans que leur surface cumulée n'excède 5 % de la surface de la toiture totale. | Les toitures doivent être de teinte mate, gris anthracite, brun foncé ou noir, selon la teinte dominante en toitures environnantes.<br><br>Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. Les cheminées doivent respecter le style local.<br>Les arrêts-neige sont obligatoires pour toutes les toitures surplombant les espaces publics.<br>Ouvertures de toit : seules sont autorisées les fenêtres de toit, les jacobines, les lucarnes rentrantes et les tabatières, sans que leur surface cumulée n'excède 5 % de la surface de la toiture totale.<br>Ces ouvertures de toit ne devront pas créer un déséquilibre dans la perception de la toiture, par leur emplacement ou leurs dimensions.<br><br>Voir ci-dessous le schéma illustrant les ouvertures autorisées et interdites : |



## Baies dans les combles

**lucarne** – *terme général* ; toute baie verticale établie dans la hauteur d'un comble, à l'aplomb de la façade ou sur le toit

[1] **lucarne jacobine**
[2] **lucarne capucine**
[3] **lucarne meunière**
[4] **lucarne rampante**
[5] **lucarne retroussée = chien-assis**
[6] **lucarne rentrante**
[7] **œil-de-bœuf** *(pluriel = œils-de-bœuf)*
[8] **jouée**
[9] **lanterneau** = **dôme** = **voûte éclairante** (selon la forme)
[10] **costière**
[11] **outeau**
[12] **chatière**
[13] **tabatière**
[14] **fenêtre de** (ou pour) **toit** (ou **toiture**) **en pente**
[15] **verrière** – *terme général* ; toit ou partie de toit en vitrage
[16] **marquise**

| | |
|---|---|
| **7.4 Aspect des clôtures et suite :**<br><br>Non modifié. | **7.4 Aspect des clôtures et suite :**<br><br>Non modifié. |

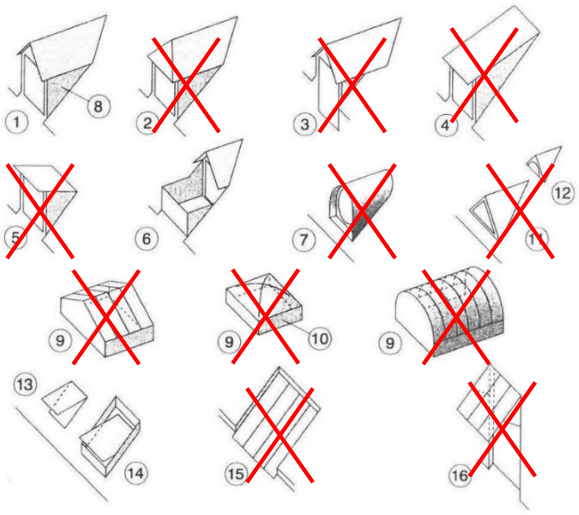
| Règlement actuel – Zone AU | Règlement proposé – Zone AU |
|---|---|
| **ARTICLE AU 7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**<br><br>Début non modifié.<br><br>**7.3 Aspect des toitures**<br><br>Les constructions indépendantes (non accolées) à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage (annexe accolée, appentis contigu, vérandas : dans ce cas, elles doivent présenter la même pente que celle de la toiture principale de la construction.<br><br>Les toitures-terrasses sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.<br><br>L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants, et principalement dans le sens de la ligne de pente.<br><br>Sauf prescriptions particulières à une construction, et sauf exception due à la conservation ou à l'extension d'un bâtiment dans son volume antérieur, la pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 45 %.<br><br>Toutefois, et dans toute la zone, des pentes inférieures pourront être admises dans les cas suivants : | **ARTICLE AU 7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**<br><br>Début non modifié.<br><br>**7.3 Aspect des toitures**<br><br>Les constructions indépendantes (non accolées) à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage (annexe accolée, appentis contigu, vérandas : dans ce cas, elles doivent présenter la même pente que celle de la toiture principale de la construction.<br><br>Les toitures-terrasses sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.<br><br>L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants, et principalement dans le sens de la ligne de pente.<br><br>Sauf prescriptions particulières à une construction, et sauf exception due à la conservation ou à l'extension d'un bâtiment dans son volume antérieur, la pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 45 %.<br><br>Toutefois, et dans toute la zone, des pentes inférieures pourront être admises dans les cas suivants : |

| | |
|---|---|
| • constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme courbe, etc.<br>• constructions à usage d'équipement ou d'activité, induisant des types de toitures spécifiques et adaptés, mais dont l'intégration au site devra être recherchée et argumentée. | • constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme courbe, etc.<br>• constructions à usage d'équipement ou d'activité, induisant des types de toitures spécifiques et adaptés, mais dont l'intégration au site devra être recherchée et argumentée. |
| | Les débords de toit sont obligatoires pour les constructions à pans. Ils seront de 1 mètre au minimum pour les constructions de plus de 30 m² d'emprise au sol. |
| Les toitures doivent être de teinte mate, gris anthracite, brun foncé ou noir, selon la teinte dominante en toitures environnantes. | Les toitures doivent être de teinte mate, gris anthracite, brun foncé ou noir, selon la teinte dominante en toitures environnantes. |
| Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. Le fibrociment ou le polyester ondulé est interdit.<br>Les arrêts-neige sont obligatoires pour toutes les toitures surplombant les espaces publics.<br>L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants, et principalement dans le sens de la ligne de pente.<br>La pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 45 %. | Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. Le fibrociment ou le polyester ondulé est interdit.<br>Les arrêts-neige sont obligatoires pour toutes les toitures surplombant les espaces publics.<br>L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants, et principalement dans le sens de la ligne de pente.<br>~~La pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 45 %.~~ Déjà dit plus haut. |
| Toutefois, les toitures-terrasses peuvent être admises si le projet architectural le justifie. Dans ce cas, elles seront végétalisées.<br>Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. Le fibrociment ou le polyester ondulé est interdit. | Toutefois, les toitures-terrasses peuvent être admises si le projet architectural le justifie. Dans ce cas, elles seront végétalisées.<br>Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. Le fibrociment ou le polyester ondulé est interdit. |
| L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :<br><br>Sont interdits :<br>• Les superpositions et/ou batteries de châssis ou de lucarnes de toiture. | L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes en termes d'ouvertures de toit : seules sont autorisées les fenêtres de toit, les jacobines, les lucarnes rentrantes et les tabatières sans que leur surface cumulée n'excède 1,5% de la surface de la toiture totale.<br>Voir ci-dessous le schéma illustrant les ouvertures autorisées et interdites : |

- Les châssis ou lucarnes de toiture qui, par leurs emplacements et/ou leurs dimensions et/ou leurs morphologies, sont susceptibles de créer un déséquilibre dans la perception de la toiture.
- Les chiens assis.

Les fenêtres de toit sont autorisées sans que leur surface cumulée n'excède 1,5 % de la surface de la toiture totale.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les verrières et les panneaux solaires ; mais lorsque ces derniers sont positionnés en toiture, ils doivent s'inscrire dans le plan et la structure celle-ci, et être de teinte sombre ou assimilable à celle des matériaux de couverture employés.



**Baies dans les combles**

**lucarne** – *terme général* ; toute baie verticale établie dans la hauteur d'un comble, à l'aplomb de la façade ou sur le toit

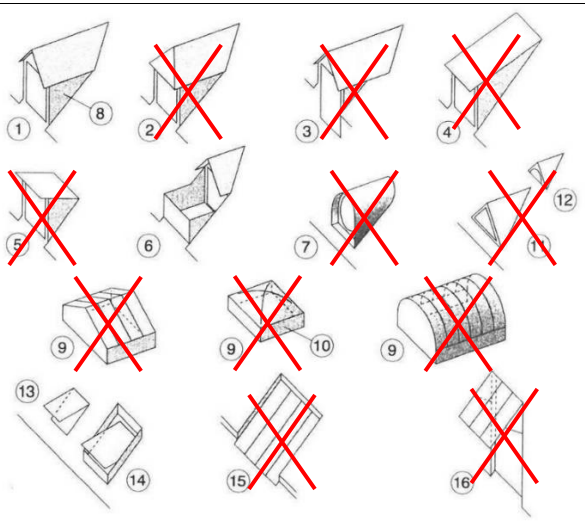
[1] **lucarne jacobine**
[2] **lucarne capucine**
[3] **lucarne meunière**
[4] **lucarne rampante**
[5] **lucarne retroussée = chien-assis**
[6] **lucarne rentrante**
[7] **œil-de-bœuf** *(pluriel = œils-de-bœuf)*
[8] **jouée**
[9] **lanterneau = dôme = voûte éclairante** (selon la forme)
[10] **costière**
[11] **outeau**
[12] **chatière**
[13] **tabatière**
[14] **fenêtre de** (ou pour) **toit** (ou **toiture**) **en pente**
[15] **verrière** – *terme général* ; toit ou partie de toit en vitrage
[16] **marquise**

| | |
|---|---|
| | Ces ouvertures de toit ne devront pas créer un déséquilibre dans la perception de la toiture, par leur emplacement ou leurs dimensions.<br><br>Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les verrières et les panneaux solaires ; mais lorsque ces derniers sont positionnés en toiture, ils doivent s'inscrire dans le plan et la structure celle-ci, et être de teinte sombre ou assimilable à celle des matériaux de couverture employés. |
| **7.4 Aspect des clôtures et suite :**<br><br>Non modifié. | **7.4 Aspect des clôtures et suite :**<br><br>Non modifié. |

| Règlement actuel – Zones A et N | Règlement proposé – Zones A et N |
|---|---|
| **ARTICLE A/N7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**<br><br>Début non modifié.<br><br>**7.3 Aspect des toitures**<br><br>Pour les bâtiments agricoles (et assimilés) – en zone A : non modifié.<br>Pour les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière – en zone N : non modifié.<br><br>Pour toute reconstruction ou réhabilitation d'une construction traditionnelle à valeur patrimoniale dont la sauvegarde est souhaitable :<br><br>La pente ainsi que les débords de toitures doivent être conservés. | **ARTICLE A/N 7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**<br><br>Début non modifié.<br><br>**7.3 Aspect des toitures**<br><br>Pour les bâtiments agricoles (et assimilés) : non modifié.<br>Pour les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière – en zone N : non modifié.<br><br>Pour toute reconstruction ou réhabilitation d'une construction traditionnelle à valeur patrimoniale dont la sauvegarde est souhaitable :<br><br>La pente ainsi que les débords de toitures doivent être conservés. |

| | |
|---|---|
| En cas de remplacement des matériaux de toiture, les nouveaux matériaux doivent être d'une teinte similaire à celle des matériaux d'origine. | En cas de remplacement des matériaux de toiture, les nouveaux matériaux doivent être d'une teinte similaire à celle des matériaux d'origine.<br><br>Ouvertures de toit : seules les fenêtres de toit sont autorisées sans que leur surface cumulée n'excède 1,5 % de la surface de la toiture totale. Elles ne devront pas créer un déséquilibre dans la perception de la toiture, par leur emplacement ou leurs dimensions. |
| <u>Pour tout autre cas :</u><br><br>Les toitures doivent respecter une simplicité d'aspect, en référence à la ruralité des lieux. Elles doivent comporter un débord d'au moins 1 m.<br><br>Les constructions indépendantes (non accolées) à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage (annexe accolée, appentis contigu, vérandas : dans ce cas, elles doivent présenter la même pente que celle de la toiture principale de la construction.<br><br>Les toitures terrasses sont interdites ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.<br><br>L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants, et principalement dans le sens de la ligne de pente.<br><br>Sauf exception due à la conservation ou à l'extension limitée d'une construction existante dans son volume antérieur, la pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 45 %. | <u>Pour tout autre cas :</u><br><br>Les toitures doivent respecter une simplicité d'aspect, en référence à la ruralité des lieux. Les débords de toit sont obligatoires ; ils seront de 1 mètre au minimum pour les constructions de plus de 30 m² d'emprise au sol.<br><br>Les constructions indépendantes (non accolées) à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage (annexe accolée, appentis contigu, vérandas : dans ce cas, elles doivent présenter la même pente que celle de la toiture principale de la construction.<br><br>Les toitures terrasses sont interdites ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.<br><br>L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants, et principalement dans le sens de la ligne de pente.<br><br>Sauf exception due à la conservation ou à l'extension limitée d'une construction existante dans son volume antérieur, la pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 45 %. |

| | |
|---|---|
| Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans les cas suivants :<br><br>• constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme courbe, etc.<br>• constructions à usage d'équipement ou d'activité, induisant des types de toitures spécifiques et adaptés, mais dont l'intégration au site devra être recherchée et argumentée.<br><br>Les toitures doivent être de teinte mate, gris anthracite, brun foncé ou noir, selon la teinte dominante en toitures environnantes.<br><br>Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.<br><br>Les arrêts-neige sont obligatoires pour les toitures surplombant les espaces publics.<br>Les cheminées doivent respecter le style local. [Ne figure pas en zone N]<br><br>L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :<br><br>Sont interdits :<br><br>• Les superpositions et/ou batteries de châssis ou de lucarnes de toiture.<br>• Les châssis ou lucarnes de toiture qui, par leurs emplacements et/ou leurs dimensions et/ou leurs morphologies, sont susceptibles de créer un déséquilibre dans la perception de la toiture.<br>• Les chiens assis.<br>Les fenêtres de toit sont autorisées sans que leur surface cumulée n'excède 1,5 % de la surface de la toiture totale. | Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans les cas suivants :<br><br>• constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme courbe, etc.<br>• constructions à usage d'équipement ou d'activité, induisant des types de toitures spécifiques et adaptés, mais dont l'intégration au site devra être recherchée et argumentée.<br><br>Les toitures doivent être de teinte mate, gris anthracite, brun foncé ou noir, selon la teinte dominante en toitures environnantes.<br><br>Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.<br><br>Les arrêts-neige sont obligatoires pour les toitures surplombant les espaces publics.<br>Les cheminées doivent respecter le style local. [Ne figure pas en zone N]<br><br>L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes en termes d'ouvertures de toit : seules sont autorisées les fenêtres de toit, les jacobines, les lucarnes rentrantes et les tabatières sans que leur surface cumulée n'excède 1,5 % de la surface de la toiture totale.<br><br>Voir ci-dessous le schéma illustrant les ouvertures autorisées et interdites : |



## Baies dans les combles

**lucarne** – *terme général* ; toute baie verticale établie dans la hauteur d'un comble, à l'aplomb de la façade ou sur le toit

[1] **lucarne jacobine**
[2] **lucarne capucine**
[3] **lucarne meunière**
[4] **lucarne rampante**
[5] **lucarne retroussée = chien-assis**
[6] **lucarne rentrante**
[7] **œil-de-bœuf** *(pluriel = œils-de-bœuf)*
[8] **jouée**
[9] **lanterneau** = **dôme** = **voûte éclairante** (selon la forme)
[10] **costière**
[11] **outeau**
[12] **chatière**
[13] **tabatière**
[14] **fenêtre de** (ou pour) **toit** (ou **toiture**) **en pente**
[15] **verrière** – *terme général* ; toit ou partie de toit en vitrage
[16] **marquise**

| | |
|---|---|
| | Ces ouvertures de toit ne devront pas créer un déséquilibre dans la perception de la toiture, par leur emplacement ou leurs dimensions. |
| Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les verrières et les panneaux solaires ; mais lorsqu'ils sont positionnés en toiture, ils doivent s'inscrire dans le plan et la structure celle-ci, et être de teinte sombre ou assimilable à celle des matériaux de couverture employés. | Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les verrières et les panneaux solaires ; mais lorsqu'ils sont positionnés en toiture, ils doivent s'inscrire dans le plan et la structure celle-ci, et être de teinte sombre ou assimilable à celle des matériaux de couverture employés. |
| **7.4 Aspect des clôtures et suite :** | **7.4 Aspect des clôtures et suite :** |
| Non modifié. | Non modifié. |

## 2.5 ARTICLE 10 – STATIONNEMENT (ZONE URBAINE)

En zone Urbaine, la règle de stationnement applicable aux hôtels et restaurants n'est pas compréhensible. Elle est donc réécrite.

| Règlement actuel – Zone U | Règlement proposé – Zone U |
|---|---|
| **ARTICLE U 10 – STATIONNEMENT**<br><br>Début non modifié.<br><br>**10.1 Règle générale**<br><br>Début non modifié.<br><br>Pour les hôtels et les restaurants :<br><br>• Constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour 1 chambre, ce minimum dans les secteurs Us, et 50 % au moins du total des places devant être couverts dans le secteur U.<br>• Constructions destinées à la restauration : 1 place par tranche de 20 m² de salle.<br><br>Suite non modifiée.<br><br>**10.2 Modalités d'application**<br><br>Non modifié. | **ARTICLE U 10 – STATIONNEMENT**<br><br>Début non modifié.<br><br>**10.1 Règle générale**<br><br>Début non modifié.<br><br>Pour les hôtels et les restaurants :<br><br>• Constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour 1 chambre ou par unité de logement hôtelier ; 50 % au moins du total des places devant être couverts dans le secteur U.<br>• Constructions destinées à la restauration : 1 place par tranche de 20 m² de salle.<br><br>Suite non modifiée.<br><br>**10.2 Modalités d'application**<br><br>Non modifié. |

# 3 EVOLUTIONS DES SECTEURS SOUMIS A OAP

## 3.1 MOTIVATION DES EVOLUTIONS

La commune d'Hauteluce perd 115 habitants entre 2008 et 2018 : elle passe de 873 à 758, principalement en raison d'un solde migratoire négatif (-2%/an entre 2008 et 2013 et -1%/an entre 2013 et 2018), que le solde naturel de 0,1%/an ne parvient pas à combler.
Cette évolution est due principalement au coût du foncier, lié à la pression touristique, et de la construction.
Or, le PADD a retenu une hypothèse « réaliste » de développement démographique maîtrisé, d'environ 1%/an, et le PLU a été dimensionné en conséquence.

Le PADD prévoit également, dans son principe 3 – social, Hauteluce une commune village, dans l'objectif D, d'assurer la mixité dans la programmation des produits de logements. Ainsi, les moyens mis en œuvre sont de

- Favoriser la mixité sociale dans les opérations nouvelles.
- Répondre aux besoins du logement permanent et des personnes âgées ou jeunes ménages comme les saisonniers.
- Poursuivre et conforter les espaces publics de proximité pour une plus grande cohésion sociale.

La commune souhaite donc conforter son PLU en précisant les OAP et en imposant des logements aidés et/ou saisonniers sur la zone A Urbaniser de Le Praz (OAP 1 secteur Nord-Ouest du village).
Par ailleurs, l'expression « habitat permanent », qui peut être apparenté à une opposition à « l'habitat temporaire », démontable, est remplacée par « résidence principale pour la population permanente » dans toutes les OAP.

En complément, le règlement du PLU autorise une urbanisation au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte des constructions. Or, sur les secteurs du Nord-Ouest du village et Sud-Ouest du village (OAP 1 et 2), la configuration du site fait que l'aménagement selon une seule opération portant sur toute la zone est préférable à une opération au coup par coup, ceci afin d'avoir une organisation cohérente de l'ensemble. L'article 2 de la zone AU est donc modifié dans ce sens pour les deux OAP en question.
Il est également rappelé que les opérations devront être compatibles avec les OAP.

## 3.2 EVOLUTIONS DU PLU

### 3.2.1 Evolutions des OAP

L'introduction, dans les « Remarques préalables », fait référence à « l'habitat permanent ». L'expression est donc remplacée.

| OAP « introduction » actuelle | OAP « introduction » proposée |
|---|---|
| Début non modifié.<br><br>**REMARQUES PRÉALABLES**<br><br>Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation<br><br>Les orientations d'aménagement et de programmation n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc…<br><br>Elles sont donc rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.<br><br>Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU, et qui sont traduits dans le règlement. | Début non modifié.<br><br>**REMARQUES PRÉALABLES**<br><br>Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation<br><br>Les orientations d'aménagement et de programmation n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc…<br><br>Elles sont donc rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.<br><br>Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU, et qui sont traduits dans le règlement. |

| | |
|---|---|
| Les 4 OAP respectent globalement en leur moyenne générale la densité souhaitée du SCOT, soit 15 logements à l'hectare et encourage la forme intermédiaire d'habitat (maisons en bande ou superposées) et un habitat permanent et pour les saisonniers.<br><br>Suite non modifiée. | Les 4 OAP respectent globalement en leur moyenne générale la densité souhaitée du SCOT, soit 15 logements à l'hectare et encourage la forme intermédiaire d'habitat (maisons en bande ou superposées) et de la « résidence principale pour la population permanente » et pour les saisonniers.<br><br>Suite non modifiée. |

L'OAP 1 – secteur Nord-Ouest du village, est complétée pour rappeler, dans le programme urbain, l'obligation des réaliser de la « résidence principale pour la population permanente » et préciser que 4 logements au minimum devront être en location et/ou accession sociale.

| OAP 1 actuelle | OAP 1 proposée |
|---|---|
| **OAP 1 – SECTEUR NORD-OUEST DU VILLAGE**<br><br>Début non modifié.<br><br>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT – ORIENTATION ET PROGRAMMATION<br><br>**Fonctionnement viaire et espaces publics :** non modifié.<br><br>**Intégration urbaine et paysagère**<br><br>Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot et de sa topographie pentue, c'est-à-dire des constructions individuelles ou semi-collectives en bande, avec jardin, de qualité architecturale équivalente à l'existant environnant et répondant aux besoins du marché immobilier sur la commune.<br>Des espaces verts devront être aménagés à l'intérieur de cet ensemble afin de paysager l'ensemble bâti et notamment en partie Sud du site. | **OAP 1 – SECTEUR NORD-OUEST DU VILLAGE**<br><br>Début non modifié.<br><br>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT – ORIENTATION ET PROGRAMMATION<br><br>**Fonctionnement viaire et espaces publics :** non modifié.<br><br>**Intégration urbaine et paysagère**<br><br>Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot et de sa topographie pentue, c'est-à-dire des constructions individuelles ou semi-collectives en bande, avec jardin, de qualité architecturale équivalente à l'existant environnant et répondant aux besoins du marché immobilier sur la commune.<br>Des espaces verts devront être aménagés à l'intérieur de cet ensemble afin de paysager l'ensemble bâti et notamment en partie Sud du site. |

| | |
|---|---|
| Ainsi, le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains existants et s'intégrant bien à son environnement bâti existant dans cette dent creuse.<br><br>En effet, ce programme vise la réalisation de minimum 17 logements (R+1+combles) dans 4 blocs de logements (logements permanents accolés ou superposés) dans cette zone urbaine de dent creuse d'environ 11496 m2 soit une densité moyenne de 15 logements par hectare incluant les espaces verts et de stationnement ainsi que le bâti existant en partie Nord qui contient plusieurs logements existants réhabilités.<br><br>L'OAP ne concerne que la parcelle 1237, mais seule la partie basse est concernée par cette densification et de logement neuf, la partie haute au Nord sera réhabilitée et maintenue en l'état.<br><br>Une part du logement projeté devra être du logement social.<br><br>Schéma non modifié. | Ainsi, le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains existants et s'intégrant bien à son environnement bâti existant dans cette dent creuse.<br><br>En effet, ce programme vise la réalisation de minimum 17 logements (R+1+combles) dans 4 blocs de logements (logements permanents accolés ou superposés) dans cette zone urbaine de dent creuse d'environ 11496 m2 soit une densité moyenne de 15 logements par hectare incluant les espaces verts et de stationnement ainsi que le bâti existant en partie Nord qui contient plusieurs logements existants réhabilités.<br>Il s'agira de « résidence principale pour la population permanente ».<br><br>L'OAP ne concerne que la parcelle 1237, mais seule la partie basse est concernée par cette densification et de logement neuf, la partie haute au Nord sera réhabilitée et maintenue en l'état.<br><br>En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le projet devra compter au minimum quatre logements en accession et/ou location aidée et/ ou saisonniers.<br><br>Schéma non modifié. |

L'OAP 2 – secteur Sud-Ouest du village, est modifiée, pour remplacer « habitat permanent par « résidence principale pour la population permanente ».

| OAP 2 actuelle | OAP 2 proposée |
|---|---|
| **OAP2 – SECTEUR SUD-OUEST DU VILLAGE**<br><br>Début non modifié.<br><br>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT<br><br>**Principe de desserte viaire :** non modifié.<br><br>**Principe d'intégration urbaine et paysagère**<br><br>Le secteur devra s'intégrer dans son environnement urbain et architectural, en continuité notamment avec le noyau historique à l'Est. Les opérations d'habitat devront participer au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation, en mobilisant des formes urbaines différenciées permettant d'atteindre au minimum 3 logements construits sous la forme de maisons individuelles ou intermédiaires (jumelées ou superposées) pour de l'habitat permanent.<br><br>Les logements seront desservis par l'Est grâce à une voie nouvelle et une placette de stationnement centrale et d'espaces verts.<br><br>Pour cela, les logements bénéficieront tous d'un jardin, et devront permettre le passage de la faune entre les parcelles privatives.<br><br>En effet, ce programme vise la réalisation au minimum 3 logements (R+1+combles) dans cette zone urbaine de dent creuse d'environ 2102 m2 | **OAP2 – SECTEUR SUD-OUEST DU VILLAGE**<br><br>Début non modifié.<br><br>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT<br><br>**Principe de desserte viaire :** non modifié.<br><br>**Principe d'intégration urbaine et paysagère**<br><br>Le secteur devra s'intégrer dans son environnement urbain et architectural, en continuité notamment avec le noyau historique à l'Est. Les opérations d'habitat devront participer au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation, en mobilisant des formes urbaines différenciées permettant d'atteindre au minimum 3 logements construits sous la forme de maisons individuelles ou intermédiaires (jumelées ou superposées) pour de la résidence principale pour la population permanente.<br>Les logements seront desservis par l'Est grâce à une voie nouvelle et une placette de stationnement centrale et d'espaces verts.<br><br>Pour cela, les logements bénéficieront tous d'un jardin, et devront permettre le passage de la faune entre les parcelles privatives.<br><br>En effet, ce programme vise la réalisation au minimum 3 logements (R+1+combles) dans cette zone urbaine de dent creuse d'environ 2102 m2 |

| | |
|---|---|
| soit une densité moyenne de 15 logements par hectare au regard de la topographie du site pentu.<br><br>Schéma non modifié. | soit une densité moyenne de 15 logements par hectare au regard de la topographie du site pentu.<br><br>Schéma non modifié. |

L'OAP 3 – secteur Sud-Est de la station, est modifiée, pour remplacer « habitat permanent par « résidence principale pour la population permanente ».

| OAP 3 actuelle | OAP 3 proposée |
|---|---|
| **OAP3 – SECTEUR SUD-EST DE LA STATION**<br><br>Début non modifié.<br><br>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT<br><br>**Principe de desserte viaire :** non modifié.<br><br>**Principe d'intégration urbaine et paysagère**<br><br>Le secteur devra s'intégrer dans son environnement urbain et architectural, en continuité notamment avec les habitations de la station. Les opérations d'habitat devront participer au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation, en mobilisant des formes urbaines différenciées permettant d'atteindre au minimum 7 logements construits sous la forme de maisons de forme intermédiaire pour de l'habitat permanent.<br><br>Pour cela, les logements bénéficieront tous d'un jardin, et devront permettre le passage de la faune entre les parcelles privatives. | **OAP3 – SECTEUR SUD-EST DE LA STATION**<br><br>Début non modifié.<br><br>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT<br><br>**Principe de desserte viaire :** non modifié.<br><br>**Principe d'intégration urbaine et paysagère**<br><br>Le secteur devra s'intégrer dans son environnement urbain et architectural, en continuité notamment avec les habitations de la station. Les opérations d'habitat devront participer au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation, en mobilisant des formes urbaines différenciées permettant d'atteindre au minimum 7 logements construits sous la forme de maisons de forme intermédiaire pour de la résidence principale pour la population permanente.<br>Pour cela, les logements bénéficieront tous d'un jardin, et devront permettre le passage de la faune entre les parcelles privatives. |

| | |
|---|---|
| En effet, ce programme vise la réalisation au minimum 7 logements individuels ou intermédiaires (R+1+combles) dans cette zone urbaine au PLU d'environ 4674 m2 soit une densité moyenne de 15 logements par hectare au regard de la topographie du site et mobilisant également un espace vert et une poche de stationnement ainsi que la voirie.<br><br>Schéma non modifié. | En effet, ce programme vise la réalisation au minimum 7 logements individuels ou intermédiaires (R+1+combles) dans cette zone urbaine au PLU d'environ 4674 m2 soit une densité moyenne de 15 logements par hectare au regard de la topographie du site et mobilisant également un espace vert et une poche de stationnement ainsi que la voirie.<br><br>Schéma non modifié. |

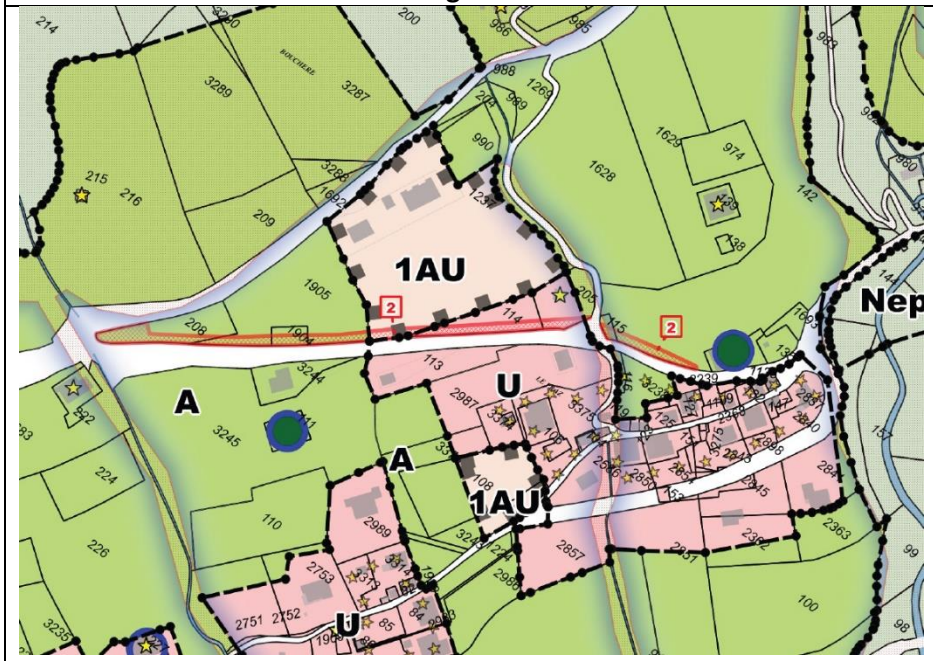
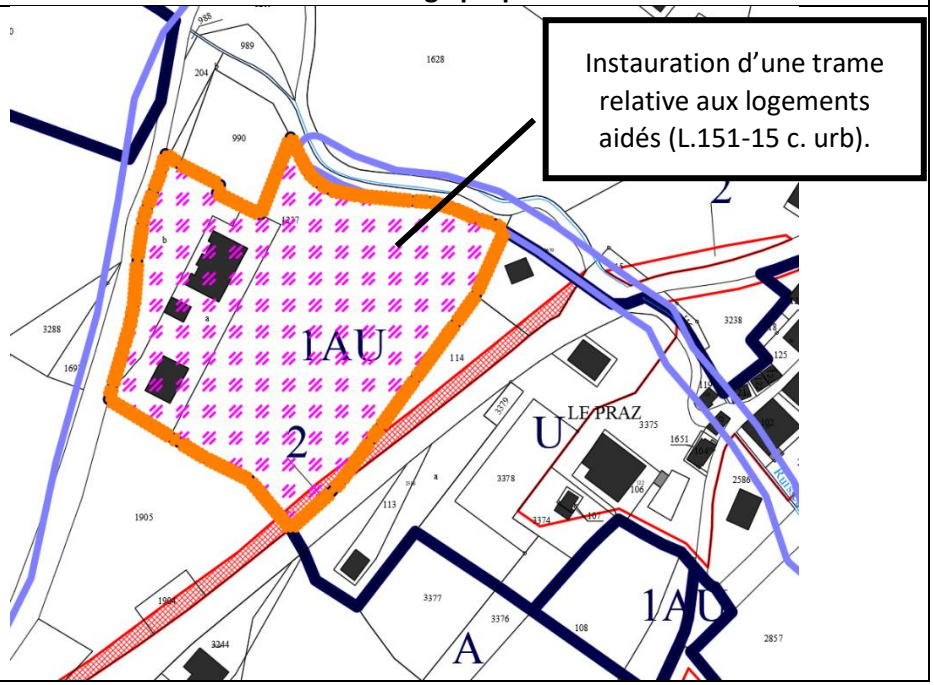
L'OAP 4 – secteur Centre du village, est modifiée, pour remplacer « habitat permanent par « résidence principale pour la population permanente ».

| OAP 4 actuelle | OAP 4 proposées |
|---|---|
| **OAP4 – SECTEUR CENTRE DU VILLAGE**<br><br>Début non modifié.<br><br>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT<br><br>**Principe de desserte viaire :** non modifié.<br><br>**Principe d'intégration urbaine et paysagère**<br><br>Le secteur devra s'intégrer dans son environnement urbain, architectural et paysager, en continuité notamment avec les habitations existantes. Les opérations d'habitat devront participer au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation, en mobilisant des formes urbaines différenciées permettant d'atteindre au minimum 3 logements construits sous la forme de maisons de forme intermédiaire pour de l'habitat permanent. | **OAP4 – SECTEUR CENTRE DU VILLAGE**<br><br>Début non modifié.<br><br>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT<br><br>**Principe de desserte viaire :** non modifié.<br><br>**Principe d'intégration urbaine et paysagère**<br><br>Le secteur devra s'intégrer dans son environnement urbain, architectural et paysager, en continuité notamment avec les habitations existantes. Les opérations d'habitat devront participer au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation, en mobilisant des formes urbaines différenciées permettant d'atteindre au minimum 3 logements construits sous la forme de maisons de forme intermédiaire pour de la résidence principale pour la population permanente. |

| | |
|---|---|
| Pour cela, les logements bénéficieront tous d'un jardin, et devront permettre le passage de la faune entre les parcelles privatives.<br><br>En effet, ce programme vise la réalisation au minimum 3 logements individuels ou intermédiaires (R+1+combles) dans cette zone urbaine au PLU en respectant une densité moyenne de 15 logements par hectare en lien avec la topographie du site et mobilisant également un espace vert paysager.<br><br>Schéma non modifié. | Pour cela, les logements bénéficieront tous d'un jardin, et devront permettre le passage de la faune entre les parcelles privatives.<br><br>En effet, ce programme vise la réalisation au minimum 3 logements individuels ou intermédiaires (R+1+combles) dans cette zone urbaine au PLU en respectant une densité moyenne de 15 logements par hectare en lien avec la topographie du site et mobilisant également un espace vert paysager.<br><br>Schéma non modifié. |

### 3.2.2 Evolutions du zonage

En conséquence de l'obligation inscrite aux OAP de réaliser des logements aidés en accession et/ou location, une trame au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est inscrite sur le plan de zonage et le règlement complété.
Remarque : le règlement faisant l'objet d'autres compléments concernant toutes les zones, il figure en infra.

| Zonage actuel | Zonage proposé |
|---|---|
|  |  |

### 3.2.3 Evolutions du règlement

Le règlement est complété sur la nécessaire compatibilité du projet avec les OAP et les modalités d'ouverture à l'urbanisation. Par ailleurs, le règlement est simplifié des éléments inutiles (ex. volet sur les constructions traditionnelles, les possibilités d'extension des installations classées, des activités agricoles, car il n'y a pas ce type de construction sur les zones AU) et sur l'application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, afin de prévoir la réalisation de logements en accession et/ou location aidée sur le secteur Nord-Ouest du village,

| Règlement actuel | Règlement proposé |
|---|---|
| **ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**<br><br>**Conditions particulières applicables à l'ensemble de la zone :**<br>Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.<br><br>Pour toute construction traditionnelle à valeur patrimoniale dont la sauvegarde est souhaitable :<br>• Tout projet de démolition est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.<br>• Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.<br><br>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :<br>Ces secteurs pourront être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte des constructions, et notamment du réseau collectif d'assainissement. | **ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**<br><br>**Conditions particulières applicables à l'ensemble de la zone :**<br>Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.<br><br>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :<br>Dans toutes les zones, l'opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. |

| | |
|---|---|
| En l'absence de réseau collectif d'assainissement programmé, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées ne sera admise que si elle peut mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations techniques figurant dans les annexes sanitaires. | **Zone A Urbaniser objet de l'OAP 3 et nommée « secteur Sud-Est de la station » :** elle peut s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte des constructions, et notamment du réseau collectif d'assainissement.<br>En l'absence de réseau collectif d'assainissement programmé, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées ne sera admise que si elle peut mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations techniques figurant dans les annexes sanitaires.<br><br>**Zones A Urbaniser objets des OAP 1 et 2 et nommées respectivement « secteur Nord-Ouest du village » et « Secteur Sud-Ouest du village » :**<br>L'aménagement devra être réalisé en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone |
| Par ailleurs, pour être admis, tout projet qui irait au-delà d'un aménagement, d'une extension mesurée ou d'une annexe fonctionnelle des bâtiments existants :<br>• doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions ;<br>• doit garantir que les conditions d'évacuation des eaux pluviales seront assurées par des dispositifs adaptés ; | Par ailleurs, pour être admis, tout projet qui irait au-delà d'un aménagement, d'une extension mesurée ou d'une annexe fonctionnelle des bâtiments existants :<br>• doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions ;<br>• doit garantir que les conditions d'évacuation des eaux pluviales seront assurées par des dispositifs adaptés ; |
| En tout état de cause, il ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur considéré, et les possibilités de raccordement à la voirie publique et au réseau collectif d'assainissement, des occupations du sol susceptible de s'implanter ultérieurement, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.<br>En cas d'existence d'un ou plusieurs emplacements réservés ou d'une indication graphique, fixant à l'intérieur d'un secteur les conditions de son raccordement à la voirie publique ou à tout autre réseau, toute opération | En tout état de cause, il ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur considéré, et les possibilités de raccordement à la voirie publique et au réseau collectif d'assainissement, des occupations du sol susceptible de s'implanter ultérieurement, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.<br>En cas d'existence d'un ou plusieurs emplacements réservés ou d'une indication graphique, fixant à l'intérieur d'un secteur les conditions de son raccordement à la voirie publique ou à tout autre réseau, toute opération |

| | |
|---|---|
| doit organiser sa desserte ou son organisation à partir d'au moins un de ceux-ci.<br>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises (dans l'ensemble de la zone ou dans certains secteurs) que si elles respectent les conditions particulières ci-après :<br><br>Les clôtures sont admises dans les conditions définies à l'article AU 7-4.<br><br>Dans les secteurs proches d'un siège d'exploitation agricole préexistant, toute nouvelle construction à usage non agricole, nécessitant un permis de construire, ne pourra être admise que sous réserve du respect de la règle de recul minimum applicable, tel qu'il sera apprécié par l'autorité compétente en application du Code rural.<br><br>Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m². et plus de 2 m. de hauteur ou de profondeur) sont admis dans la mesure où, ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur considéré.<br><br>La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de dix ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, dans la mesure où le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel autre que la foudre ou le vent, et dans la mesure où :<br>• sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,<br>• la capacité des réseaux qui la desservent est suffisante.<br><br>Les constructions à usage d'activités de bureaux, dans la mesure où elles ils sont intégrés aux constructions existantes ou à destination | doit organiser sa desserte ou son organisation à partir d'au moins un de ceux-ci.<br>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises (dans l'ensemble de la zone ou dans certains secteurs) que si elles respectent les conditions particulières ci-après :<br><br>Les clôtures sont admises dans les conditions définies à l'article AU 7-4.<br><br>Dans les secteurs proches d'un siège d'exploitation agricole préexistant, toute nouvelle construction à usage non agricole, nécessitant un permis de construire, ne pourra être admise que sous réserve du respect de la règle de recul minimum applicable, tel qu'il sera apprécié par l'autorité compétente en application du Code rural.<br><br>Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m². et plus de 2 m. de hauteur ou de profondeur) sont admis dans la mesure où, ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur considéré.<br><br>La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de dix ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, dans la mesure où le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel autre que la foudre ou le vent, et dans la mesure où :<br>• sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,<br>• la capacité des réseaux qui la desservent est suffisante.<br><br>Les constructions à usage d'activités de bureaux, dans la mesure où elles ils sont intégrés aux constructions existantes ou à destination |

| | |
|---|---|
| principale d'habitation, et où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, ou la tranquillité des quartiers environnants.<br><br>L'extension ou la modification des installations classées existantes à destination artisanale ou commerciale, dans la mesure où il n'en résulte aucune aggravation de leurs dangers ou de leurs nuisances.<br><br>Les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensable à l'activité agricole des sièges d'exploitation préexistants, et dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisance supplémentaire pour le voisinage.<br><br>Dans les secteurs exposés à des risques naturels : toute nouvelle construction, ainsi que l'aménagement ou l'extension d'une construction existante ne sont admises que sous réserve de la prise en compte dans la demande de permis de construire, de prescriptions spéciales (en fonction de la nature du risque), intégrées au projet, et propres à assurer la sécurité du bâti et de ses occupants. | principale d'habitation, et où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, ou la tranquillité des quartiers environnants.<br><br>Dans les secteurs exposés à des risques naturels : toute nouvelle construction, ainsi que l'aménagement ou l'extension d'une construction existante ne sont admises que sous réserve de la prise en compte dans la demande de permis de construire, de prescriptions spéciales (en fonction de la nature du risque), intégrées au projet, et propres à assurer la sécurité du bâti et de ses occupants. |

| Règlement actuel | Règlement proposé |
|---|---|
| **ARTICLE AU 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**<br><br>La zone AU recouvre des zones d'urbanisation future dans le centre Ouest de Hauteluce et au Sud des Saisies. Elle est affectée essentiellement à l'habitat permanent,<br>Les dispositions réglementaires visent la préservation du caractère historique, rural, villageois en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. | **ARTICLE AU 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**<br><br>La zone AU recouvre des zones d'urbanisation future dans le centre Ouest de Hauteluce et au Sud des Saisies. Elle est affectée essentiellement à l'habitat permanent,<br>La zone 1AU du secteur Nord-Ouest du village comptera au minimum quatre logements en accession et/ou location aidée et/ou pour saisonniers, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.<br>Les dispositions réglementaires visent la préservation du caractère historique, rural, villageois en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. |

# 4 EVOLUTION DU ZONAGE

## 4.1 MOTIVATION DES EVOLUTIONS

Un bâtiment agricole projeté a été ajouté sur le fond cadastral (parcelle C471) à titre informatif. A ce jour, il n'a pas été réalisé. Il convient donc de le supprimer.

## 4.2 EVOLUTIONS DU ZONAGE

Le symbole signifiant la présence d'un bâtiment agricole est supprimé.

**Figure 1 : Zonage actuel**

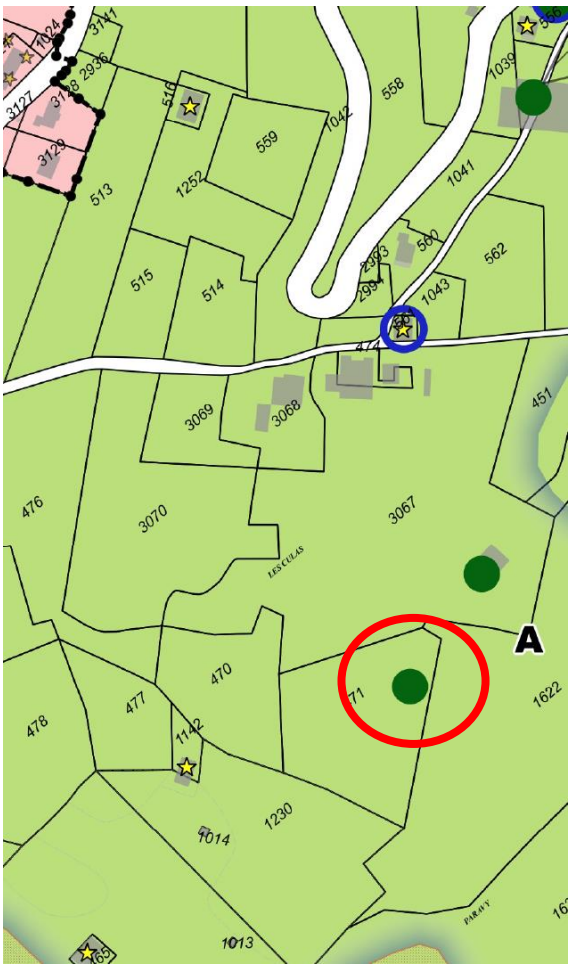
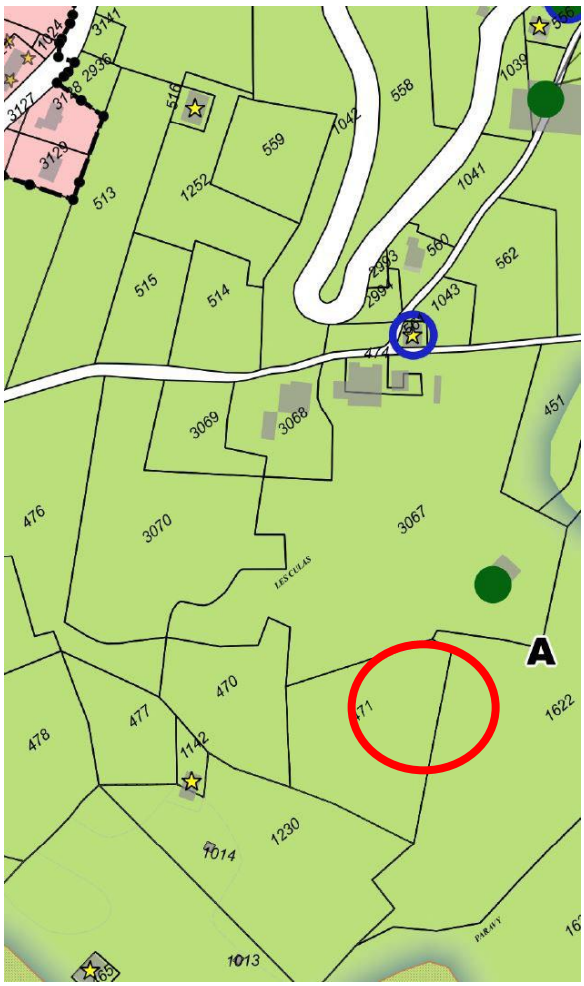



**Figure 2 : Zonage proposé**



# 5 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L'ACTIVITE AGRICOLE ET LES RISQUES

## 5.1 INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

Les évolutions du PLU n'ont aucune incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

## 5.2 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Les évolutions du PLU sont sans impact paysager négatif. Les précisions sur l'aspect extérieur des constructions ont pour objectifs d'assurer l'harmonie des futures constructions avec celles existantes. L'incidence de cette évolution est donc positive et concourt à maintenir un paysage et une architecture compatible avec les lieux environnants.

## 5.3 INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Aucun zonage agricole n'est modifié par la procédure ; ainsi, l'évolution du PLU est sans incidence sur les espaces agricoles.

## 5.4 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Les évolutions du PLU sont sans incidence sur la prise en compte des risques naturels.

## 5.5 INCIDENCES SUR L'ENERGIE ET LA QUALITE DE L'AIR

L'instauration de tolérances en termes de hauteur et d'implantation pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes a pour objectif d'améliorer la performance énergétique du bâti existant et est ainsi favorables aux économies d'énergie.
Indirectement, cette mesure a une incidence positive sur la qualité de l'air et donc la santé humaine.

# 6 COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME, LE SCOT ET LE SRADDET

## 6.1 COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME

La présente procédure ne remet pas en cause les orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière et ne comporte pas de risques de nuisances. Il s'agit donc bien d'une modification.

Elle n'a pas pour effet,

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

- d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme qui porte sur les obligations de compatibilité et de prise en compte par un PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat dans les territoires frontaliers.

La présente évolution du PLU est donc bien soumise à une procédure de modification dite simplifiée, avec mise à disposition du dossier du public.

### 6.2 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ARLYSERE

L'évolution du PLU est sans incidences sur les volets habitat et développement touristique et économique du SCOT. Il n'a pas d'incidence sur la consommation foncière pour l'habitat et donc le dimensionnement du PLU vis-à-vis du SCOT.
L'évolution du PLU ne concerne aucun corridor recensé au SCOT, ni de coupure paysagère d'urbanisation.
Elle n'a aucune incidence sur les espaces agricoles.

**La présente évolution du PLU n'est donc pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCOT.**

### 6.3 COMPATIBILITE AVEC LE SRADDET

Les évolutions du PLU sont sans incidences sur les objectifs de préservation du foncier agricole et forestier affichés dans la règles n°7. Elles participent, en ce qu'elles permettent l'isolation des façades par l'extérieur, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre prévue par la règle n°31.
Les évolutions sont également sans incidences sur les objectifs de protection et restauration de la biodiversité (règles 35 à 41) en ce qu'elles n'impactent aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique.

**La présente évolution du PLU n'est donc pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SRADDET.**

## 7 TABLEAU DES SURFACES

Le tableau des surfaces n'est pas modifié.