

DEPARTEMENT DE L'ISERE

**LES DEUX ALPES
COMMUNE DELEGUEE DE MONT-DE-LANS**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



01. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU Initial approuvé le 25 octobre 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 avril 2017

Modification simplifiée n°2 approuvée le 28 mai 2018

Modification simplifiée n°3 approuvée le 23 mars 2021

Le Maire

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité

Av. de la Clapière – 1 Résidence de la Croisée
des Chemins – 05200 Embrun

Tel : 04.92.46.51.80 / Mail : contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

Table des matières

1. Objectifs de la modification simplifiée n°3 du PLU	4
2. Justification de la procédure mise en œuvre	4
3. Les pièces du PLU modifiées	6
4. Articulation des différents plans et documents entre eux.....	26
5. Incidences du projet sur les composantes de l’environnement	26

Introduction

La commune des Deux Alpes est une commune nouvelle issue de la fusion au 1^{er} janvier 2017 des communes historiques de Mont-de-Lans et de Vénosc.

Le dossier de modification simplifiée n°3 porte uniquement sur le territoire de la commune déléguée de Mont-de-Lans conformément à l'article L 153-4 du Code de l'Urbanisme.

Article L 153-4 du Code de l'Urbanisme :

« En cas de création d'une commune nouvelle, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux anciennes communes restent applicables.

Elles peuvent être modifiées ou mises en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle. La procédure d'élaboration ou de révision de ce dernier plan est engagée au plus tard lorsqu'un des plans locaux d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune nouvelle doit être révisé en application du 1° de l'article L. 153-31 ».

1. Objectifs de la modification simplifiée n°3 du PLU

La commune de Mont-de-Lans a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2016.

Depuis son approbation, le PLU a été modifié à deux reprises :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 avril 2017,
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 28 mai 2018

Depuis ces évolutions, la commune a constaté de nouvelles problématiques dans l'application de son PLU. La commune souhaite donc faire évoluer une nouvelle fois son document d'urbanisme et procéder à une modification simplifiée visant à :

- Adapter la règle des clôtures dans les différentes zones du PLU ;
- Ajuster la règle relative à la rehausse des toitures lors de bonifications architecturales,
- Annexer le porter à connaissance en matière de risques miniers dans le PLU ;
- Préciser les règles sur les sens de faitages ;
- Préciser et compléter les définitions dans les dispositions générales (toitures terrasses, toitures terrasses végétalisées, espaces libres, rénovations, réhabilitations...)
- Augmenter la proportion de bois autorisé en façade dans les villages ;
- Adapter les règles architecturales ;
- Interdire le changement de destination des hébergements touristiques marchands ;
- Modifier les règles de stationnement en cas de surélévation ;
- Corriger les erreurs matérielles rencontrées lors de la procédure et d'ores et déjà :
 - Celle observée dans le règlement et liée au risque ;
 - Celle liée à la hauteur en zone UA10 ;
 - Sur le zonage pour intégrer l'intégralité du tènement d'un hôtel en zone Ua au lieu de Uep actuellement,
 - Sur le zonage sur le secteur de Bons pour passer l'intégralité du tènement construit en zone Ubh ;

Par arrêté du Maire la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU a été engagée.

2. Justification de la procédure mise en œuvre

2.1. Des évolutions qui n'entrent pas dans le champ de la révision

La présente modification simplifiée n°3 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, puisqu'elles n'engendrent aucune des dispositions de nature à imposer une révision à savoir (article L153-31) qu'elles :

- Ne modifient pas les orientations définies par le PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC) ;
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- N'induisent pas de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui n'aurait pas été ouverte ni objet d'acquisitions foncières depuis neuf ans ;
- Ne créent pas d'OAP valant ZAC...

... mais modifient le règlement écrit et graphique.

2.2. Des évolutions qui rentrent dans le champ de la modification simplifiée

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36), mais celle-ci est également « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41[...] » puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code (PLU valant PLH) ...

... ce qui permet d'appliquer une procédure de modification simplifiée conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme le dossier de modification simplifiée du PLU sera mis à disposition du public pendant une durée d'un mois.

L'article L.153-47 du CU précise que :

« 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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[...]

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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation ».

Le contenu de la modification simplifiée n°3 du PLU de Mont de Lans respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain

et modifié par les lois UH de 2003, ENE de 2010 et ALUR de 2014. Les pièces du dossier du PLU concernées par cette modification sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation** : Les rapports de présentation du PLU approuvé et des modifications simplifiées précédentes sont complétés avec le rapport de présentation de la modification simplifiée n°3 ;
- **Le règlement – document écrit** : Le règlement est modifié avec :
 - Ajustement de la rédaction de l'article 11 des zones urbaines et à urbaniser sur les points suivants :
 - Aspect des clôtures ;
 - Hauteur ;
 - Toiture ;
 - Aspect des façades ;
 - Correction d'erreurs matérielles
 - Actualisation et ajout de définitions dans les dispositions générales (Accès, accotement, alignement, ... – liste non exhaustive)
 - Ajustement de la règle sur les stationnements
- **Le règlement graphique** : Le règlement graphique est modifié pour ajuster le zonage au niveau de la zone UBh ;

3. Les pièces du PLU modifiées

3.1. Les modifications du règlement écrit

Malgré les évolutions successives du PLU de Mont-de-Lans, la commune a rencontré de nouvelles problématiques dans l'application du règlement écrit de son PLU. La commune souhaite donc faire évoluer le règlement pour faciliter son application. Les évolutions réalisées sont explicitées et mises en évidence de la manière suivante :

- Suppression d'élément en ~~rouge barré~~ dans le corps du texte,
- Ajout en **rouge surligné jaune** dans le corps du texte.

3.1.1 Corrections des erreurs matérielles présentes dans le règlement écrit et graphique

Dispositions spécifiques aux inondations de pied de versant

En page 15 du règlement écrit il est nécessaire de remplacer Bi' par Bt puisque l'aléa concerné est lié aux crues torrentielles et non aux inondations.

PLU EN VIGUEUR	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU
Article 3 – Dispositions particulières	Article 3 – Dispositions particulières
Bl' (zone bleue)	B' Bt (zone bleue)

Modification de l'article Ua10 relatif à la hauteur

Suppression dans l'article Ua10 du règlement écrit de « Une tolérance de 1m est accordée pour l'adaptation au sol existant. » qui n'a pas lieu d'être le long de l'avenue de la Muzelle compte tenu de sa topographie.

PLU EN VIGUEUR	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU
Zone Ua – article 10	Zone Ua – article 10
Le long de l'avenue de La Muzelle, la hauteur du premier front de constructions à rez-de-chaussée ou R+ combles sera de 5 mètres, hors garde-corps, pour les parties en terrasses et de 7 mètres au faîtage dans les expressions de toits à deux pans. Une tolérance de 1m est accordée pour l'adaptation au sol existant.	Le long de l'avenue de La Muzelle, la hauteur du premier front de constructions à rez-de-chaussée ou R+ combles sera de 5 mètres, hors garde-corps, pour les parties en terrasses et de 7 mètres au faîtage dans les expressions de toits à deux pans. Une tolérance de 1m est accordée pour l'adaptation au sol existant.

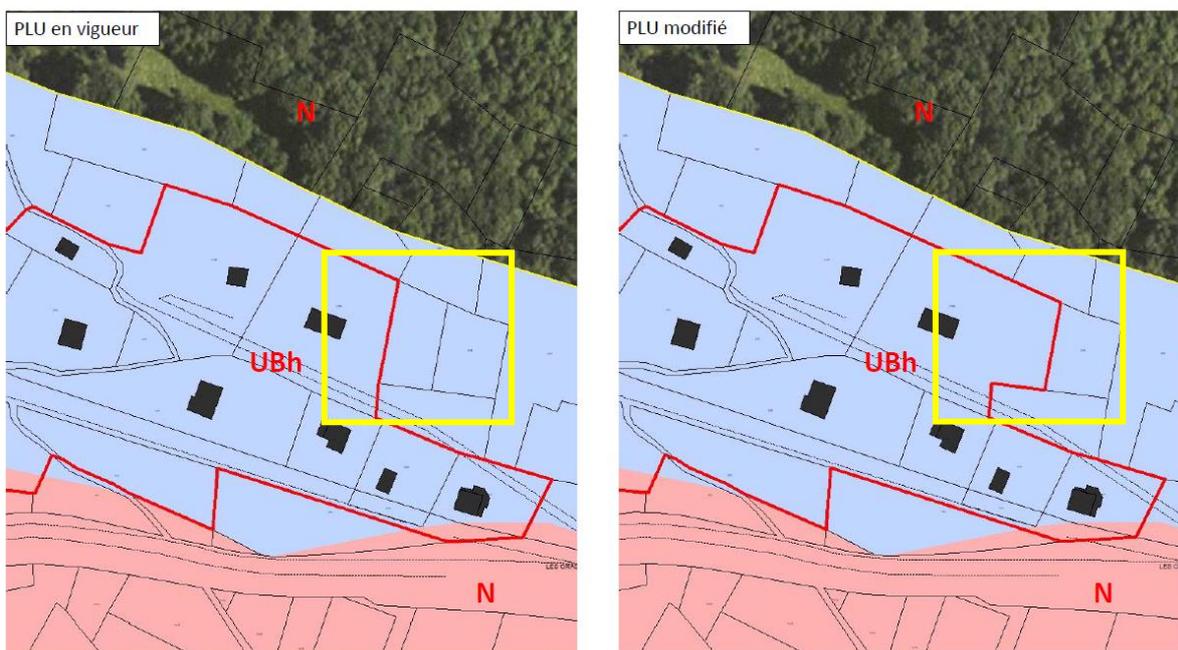
Correction du zonage sur le secteur de Bons pour classer en zone Ubh au lieu de N une parcelle légalement édifiée et joutant la zone Ubh en vigueur

La parcelle 2756 a bénéficié sous le POS de permis de construire pour 3 annexes. Celles-ci ont été réalisées en parallèle de l'élaboration du PLU et suite à son approbation. Il s'avère que la partie Est de la parcelle n'est pas classée constructible alors même que ces constructions ont été légalement édifiées. Cela relève du champ de l'erreur matérielle. Il est donc proposé d'ajouter à la zone Ubh la partie de la parcelle 2756 supportant ces constructions à hauteur de 700 m² de terrain environ.



Extrait du cadastre de Géoportail

 <p>PLU DE MONT-DE-LANS (Commune déléguée des Deux-Alpes) Modification simplifiée n°3 EVOLUTIONS DES PLANS DE ZONAGE – Correction d’une erreur matérielle à Bons – Echelle : 1/1000e</p>
--



3.1.2 Complément des règles de stationnement à l'article 3 des dispositions particulières des dispositions générales

L'article 3.7 des dispositions générales particulières précise les modalités de réalisation des places de stationnement en limitant l'interprétation de la règle notamment en cas de changement de destination. De plus au regard des difficultés rencontrées à l'usage avec des garages qui ne sont pas utilisés pour garer les voitures mais pour stocker du matériel mais aussi au fait que certains garages qui sont pourtant liés à un logement sont revendus pour permettre des constructions nouvelles ou changé de destination, il est proposé d'ajouter les éléments suivants :

PLU EN VIGUEUR	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU
Article 3 – Dispositions particulières	Article 3 – Dispositions particulières
<p>3.7. Stationnement</p> <p>Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. ; - De l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ; - De l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. 	<p>3.7. Stationnement</p> <p>Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. ; - De l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

Toutefois, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

- *De l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

Toutefois, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les places de stationnement des logements ne peuvent pas être démembrer de leur logement.

Les garages en sous-sol ne peuvent être que des boxs ouverts et ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination séparément de la construction principale à laquelle ils sont attachés sauf disposition contraire dans le règlement propre à chaque zone.

Les règles applicables en matière de stationnement s'appliquent à toute forme de construction, y compris pour les changements de destination, réhabilitation avec création de surface de plancher, démolition/reconstruction, etc., sauf disposition contraire dans le règlement propre à chaque zone.

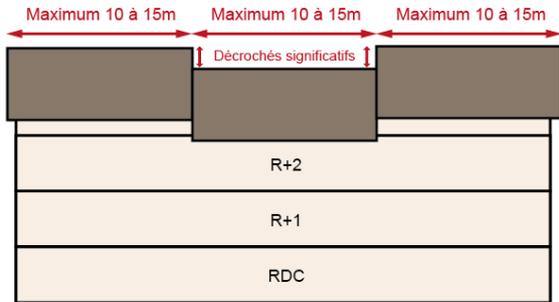
3.1.3 Ajustement de l'article 10 des zones Ua, Uah, Ub, Uc, Uep – hauteur

L'article 10 en vigueur dans les zones concernées permet de rehausser en hauteur les constructions en cas de transformation de toiture terrasse, toiture « papillon » ou de toiture à 2 pans de très faible pente en toiture à 2 pans.

L'écriture actuelle laisse à penser qu'il est nécessaire de faire un choix entre la règle de la hauteur de la zone et cette règle dite de « bonus architectural ». Or l'esprit est bien de permettre la réhabilitation des bâtiments quelle que soit leur hauteur. Ainsi si la hauteur existante d'un bâtiment en toiture terrasse ou papillon ou à faible pente est supérieure à 16m de hauteur, il pourra bénéficier des bonus de hauteur supplémentaires accordés pour la transformation des toitures non traditionnelles (toiture papillon, toiture terrasse, toiture à 2 pans de faible pente).

Le règlement est éclairci sur ce point qui peut porter à confusion.

De plus, afin d'éviter une trop grande linéarité qui pourrait s'avérer dommage pour l'insertion paysagère et urbaine, il est proposé que la rehausse de la construction soit autorisée uniquement sur 50% du linaire de faîtage.

<p align="center">PLU EN VIGUEUR</p> <p align="center">Article 10 des zones Ua, Uah, Ub, Uc, Uep</p>	<p align="center">MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU</p> <p align="center">Article 10 des zones Ua, Uah, Ub, Uc, Uep</p>
<p>Nonobstant les paragraphes précédents, dans le cas de transformation de toiture terrasse, de toiture “papillon”, ou de toitures à 2 pans à très faible pente (inférieure ou égale à 20 %) en toitures à 2 pans..., il est autorisé une augmentation de 2.20m de hauteur entre la côte de référence de bas de pente et la passée de toiture créée. La côte de référence de bas de pente imposée sera la hauteur de façade existante la plus basse. La hauteur maximale entre le nouvel égout de toiture et le nouveau faîtage ne pourra excéder 5 mètres.</p>	<p>Nonobstant les paragraphes précédents, Dans le cas de transformation de toiture terrasse, de toiture “papillon”, ou de toitures à 2 pans à très faible pente (inférieure ou égale à 20 %) en toitures à 2 pans..., il est autorisé, y compris si la hauteur totale est supérieure à 16m, une augmentation de 2.20m de hauteur entre la côte de référence de bas de pente et la passée de toiture créée. La côte de référence de bas de pente imposée sera la hauteur de façade existante la plus basse. La hauteur maximale entre le nouvel égout de toiture et le nouveau faîtage ne pourra excéder 5 mètres. Des décrochés significatifs de toiture sont imposés tous les 10 à 15m de linéaire de toiture conformément au schéma ci-dessous.</p> 

3.1.4 Ajustement de l'article 11 – aspect extérieur

Règle relative aux clôtures dans les zones Ua, Uah, Ub, Ubh, Ue, AUh, et AUc

Les règles applicables pour les clôtures dans les zones ci-dessus ne permettent pas d'accepter des soubassements maçonnés. Cette absence pose des difficultés lors du déneigement car les clôtures grillagées sont souvent détériorées. Il est proposé d'autoriser les clôtures maçonnées de 0.60m de hauteur surmontée d'un grillage (sauf en zone Ua, où les grillages n'étaient déjà pas autorisés) ou d'une barrière bois sans excéder 1.2m de hauteur totale dès lors que celle-ci respectent la réglementation relative aux risques naturels.

<p align="center">PLU EN VIGUEUR</p> <p align="center">Ua</p>	<p align="center">MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU</p> <p align="center">Zone Ua</p>
<p>Les clôtures sont interdites sauf sous forme de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haies végétales mêlant des espèces locales d'arbustes caducs (2/3) et persistants (1/3) ; - Barrière bois de 1.20 m de hauteur maximum composée d'une double lisse horizontale éventuellement doublée d'une haie végétale mêlant des espèces locales d'arbustes caducs (2/3) et persistants (1/3). 	<p>Les clôtures sont interdites sauf sous forme de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haies végétales mêlant des espèces locales d'arbustes caducs (2/3) et persistants (1/3) ; - Barrière bois de 1.20 m de hauteur maximum composée d'une double lisse horizontale éventuellement doublée d'une haie végétale mêlant des espèces locales d'arbustes caducs (2/3) et persistants (1/3).

- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une barrière bois composée d'une double lisse horizontale éventuellement doublée d'une haie végétale mêlant des espèces locales d'arbustes caducs (2/3) et persistants (1/3). La hauteur totale de la clôture (mur bahut + barrière bois) ne devra pas excéder 1,20m et respecter la réglementation relative aux risques naturels.

<p>PLU EN VIGUEUR Zones Uah, Ub, Ubh, Ue, AUh, AUs</p>	<p>MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU Zones Uah, Ub, Ubh, Ue, AUh, AUs</p>
<p>Les clôtures se composeront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'un simple grillage de 1.2m de hauteur maximum de couleur vert, doublée de haies végétales mêlant des espèces locales d'arbustes caducs (2/3) et persistants (1/3) ; - D'une barrière bois de 1.20 m de hauteur maximum composée d'une double lisse horizontale éventuellement doublée d'une haie végétale mêlant des espèces locales d'arbustes caducs (2/3) et persistants (1/3). 	<p>Les clôtures se composeront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'un simple grillage de 1.2m de hauteur maximum de couleur vert, doublée de haies végétales mêlant des espèces locales d'arbustes caducs (2/3) et persistants (1/3) ; - D'une barrière bois de 1.20 m de hauteur maximum composée d'une double lisse horizontale éventuellement doublée d'une haie végétale mêlant des espèces locales d'arbustes caducs (2/3) et persistants (1/3). - D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'un grillage de couleur vert ou d'une barrière bois composée d'une double lisse horizontale éventuellement, doublée de haies végétales mêlant des espèces locales d'arbustes caducs (2/3) et persistants (1/3). La hauteur totale de la clôture (mur bahut + grillage ou grillage) ne devra pas excéder 1,20m et respecter la réglementation relative aux risques naturels.

Règle relative aux clôtures dans les zones A et N :

Le règlement des zones A et N ne définit pas de règle pour l'implantation des clôtures dans ces secteurs de la commune. Il s'agit pourtant d'un enjeu non négligeable pour le paysage. Aussi, il est proposé de réglementer les clôtures pour éviter de voir apparaître des clôtures inadaptées aux lieux et à la faune. Il est également rappelé le principe de la loi montagne vis-à-vis des clôtures (notion de démontable pour la pratique du ski notamment).

PLU EN VIGUEUR Zones A et N	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU Zones A et N
	<p>Clôture : En dehors des clôtures agricoles, les clôtures ne sont pas souhaitées. Dans le cas où des clôtures seraient mises en place, elles devront avoir un aspect sobre, à claire voie et seront de type agricole. La hauteur maximale est de 1,20m. La mise en œuvre de clôtures devra respecter la réglementation relative aux risques naturels et à la loi montagne.</p>

Règle relative au caractère et expression des façades dans les villages (zones Uah, Ubh et AUh)

En zone Uah et Ubh le bois en façade est interdit. Il est proposé de l'autoriser sur 1/3 des façades (cf définition ajoutée ci-après) conformément aux caractéristiques architecturales dominantes des secteurs concernés. Il est également proposé d'autoriser le métal mais uniquement pour les éléments de modénatures et donc dans des proportions très limitées.

PLU EN VIGUEUR Zone Uah	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU Zone Uah
<p>Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Toutefois, il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.</p> <p>Il est autorisé le maintien des aspects existants en cas d'opération de ravalement ou d'extension de la construction.</p> <p>Les façades présenteront un aspect en pierres de pays apparentes ou en enduit de couleur clair gratté à la truelle ou taloché feutré réalisé à la base de badigeon de chaux. L'aspect bois est interdit.</p>	<p>Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Toutefois, il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.</p> <p>Il est autorisé le maintien des aspects existants en cas d'opération de ravalement ou d'extension de la construction.</p> <p>Les façades présenteront un aspect en pierres de pays apparentes ou en enduit de couleur clair gratté à la truelle ou taloché feutré réalisé à la base de badigeon de chaux. L'aspect bois est interdit. L'aspect bois est autorisé sur 1/3 des façades. L'aspect métal est interdit sauf pour des éléments de modénature ponctuel.</p>

<p align="center">PLU EN VIGUEUR</p> <p align="center">Zone Ubh</p>	<p align="center">MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU</p> <p align="center">Zone Ubh</p>
<p>Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Toutefois, il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.</p> <p>Il est autorisé le maintien des aspects existants en cas d'opération de ravalement ou d'extension de la construction.</p> <p>Les façades présenteront un aspect en pierres de pays apparentes ou en enduit de couleur clair gratté à la truelle ou taloché feutré réalisé à la base de badigeon de chaux. L'aspect bois est autorisé sur le tiers supérieur des pignons.</p>	<p>Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Toutefois, il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.</p> <p>Il est autorisé le maintien des aspects existants en cas d'opération de ravalement ou d'extension de la construction.</p> <p>Les façades présenteront un aspect en pierres de pays apparentes ou en enduit de couleur clair gratté à la truelle ou taloché feutré réalisé à la base de badigeon de chaux. L'aspect bois est autorisé sur le tiers supérieur des pignons. L'aspect bois est autorisé sur 1/3 des façades. L'aspect métal est interdit sauf pour des éléments de modénature ponctuel.</p>

<p align="center">PLU EN VIGUEUR</p> <p align="center">Zone AUh</p>	<p align="center">MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU</p> <p align="center">Zone AUh</p>
<p>Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Toutefois, il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.</p> <p>Les façades présenteront un aspect en pierres de pays apparentes ou en enduit de couleur clair gratté à la truelle ou taloché feutré réalisé à la base de badigeon de chaux. L'aspect bois est autorisé sur le tiers supérieur des pignons.</p>	<p>Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Toutefois, il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.</p> <p>Les façades présenteront un aspect en pierres de pays apparentes ou en enduit de couleur clair gratté à la truelle ou taloché feutré réalisé à la base de badigeon de chaux. L'aspect bois est autorisé sur le tiers supérieur des pignons. L'aspect bois est autorisé sur 1/3 des façades. L'aspect métal est interdit sauf pour des éléments de modénature ponctuel.</p>

Règle relative aux toitures dans les villages (zones Uah, Ubh, AUh)

Afin de perpétuer les caractéristiques architecturales traditionnelles de l'Oisans, il est proposé d'imposer dans les zones Uah, Ubh et AUh des débords de toiture, tout en prenant en compte les problématiques techniques et esthétiques.

PLU EN VIGUEUR Zones Uah, Ubh et AUh	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU Zones Uah, Ubh et AUh
<p><u>Toitures :</u></p> <p>Les toitures donnant sur une voie publique devront être équipées de chéneaux ou de caniveaux raccordés au réseau d'évacuation d'eaux pluviales ainsi que d'arrêts de neige adaptés aux types de couvertures (barrettes métalliques pour les toits en tôle pré-peinte).</p> <p>Les toitures à pente unique sont interdites, sauf pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture élevé, ou à une dénivellation de terrain.</p> <p>Les pentes des toitures seront comprises entre 55% et 100% maximum, sauf pour les toitures en lauzes où elles peuvent être de 30% minimum. Cependant, les extensions de toitures pourront avoir une pente identique à celle existante.</p> <p>Nonobstant le paragraphe précédent, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.</p> <p>Les matériaux de couverture employés doivent être dans les teintes suivantes : brun réf. RAL 8014 ; lauze réf. RAL 7006 ; gris graphite réf. RAL 7022 ; ardoise réf. RAL 5008 ; gris silex réf. RAL 7032/25.</p> <p>Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.</p>	<p><u>Toitures :</u></p> <p>Les toitures donnant sur une voie publique devront être équipées de chéneaux ou de caniveaux raccordés au réseau d'évacuation d'eaux pluviales ainsi que d'arrêts de neige adaptés aux types de couvertures (barrettes métalliques pour les toits en tôle pré-peinte).</p> <p>Les toitures à pente unique sont interdites, sauf pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture élevé, ou à une dénivellation de terrain.</p> <p>Les pentes des toitures seront comprises entre 55% et 100% maximum, sauf pour les toitures en lauzes où elles peuvent être de 30% minimum. Cependant, les extensions de toitures pourront avoir une pente identique à celle existante.</p> <p>Les débords de toiture sont obligatoires sur une profondeur d'au moins 1.00m. Ces débords sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduits à une profondeur d'au moins 0,80m pour les murs pignon ; • Réduits à une profondeur d'au moins 0,60m en cas d'impossibilité technique dans le cadre d'une réhabilitation (notamment au regard de l'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques) ; • Réduits à une profondeur d'au moins 0,30m pour les annexes et les toitures à pente unique pour les bâtiments annexes accolés ; • Non réglementés pour les constructions édifiées en limite séparative. <p>Nonobstant le paragraphe précédent, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.</p> <p>Les matériaux de couverture employés doivent être dans les teintes suivantes : brun réf. RAL 8014 ; lauze réf. RAL 7006 ; gris graphite réf. RAL 7022 ; ardoise réf. RAL 5008 ; gris silex réf. RAL 7032/25.</p> <p>Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.</p>

Règle relative aux toitures en zone agricole (A)

Afin de perpétuer les caractéristiques architecturales traditionnelles de l'Oisans en zone agricole, il est proposé d'imposer dans les zones A des débords de toiture.

PLU EN VIGUEUR Zone A	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU Zone A
<p><u>Toitures :</u> Les toitures donnant sur une voie publique devront être équipées de chéneaux ou de caniveaux raccordés au réseau d'évacuation d'eaux pluviales ainsi que d'arrêts de neige adaptés aux types de couvertures (barrettes métalliques pour les toits en tôle pré-peinte).</p> <p>Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans. Toutefois, les toitures sous forme de dôme sont autorisées uniquement pour les bâtiments d'exploitation. Les panneaux solaires seront intégrés à la toiture. Les toitures mono pan sont autorisées à condition d'être adossée à une construction existante ou à un soutènement d'au moins 2.5m de hauteur.</p> <p>Les pentes des toitures seront comprises entre 35% et 100% maximum, sauf pour les lauzes où elles peuvent être de 30% minimum. Cependant, les extensions de toitures pourront avoir une pente identique à celle existante.</p> <p>Nonobstant le paragraphe précédent, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.</p> <p>Les matériaux de couverture employés doivent être dans les teintes suivantes : brun réf. RAL 8014 ; lauze réf. RAL 7006 ; gris graphite réf. RAL 7022 ; ardoise réf. RAL 5008 ; gris silex réf. RAL 7032/25.</p>	<p><u>Toitures :</u> Les toitures donnant sur une voie publique devront être équipées de chéneaux ou de caniveaux raccordés au réseau d'évacuation d'eaux pluviales ainsi que d'arrêts de neige adaptés aux types de couvertures (barrettes métalliques pour les toits en tôle pré-peinte).</p> <p>Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans. Toutefois, les toitures sous forme de dôme sont autorisées uniquement pour les bâtiments d'exploitation. Les panneaux solaires seront intégrés à la toiture. Les toitures mono pan sont autorisées à condition d'être adossée à une construction existante ou à un soutènement d'au moins 2.5m de hauteur.</p> <p>Les pentes des toitures seront comprises entre 35% et 100% maximum, sauf pour les lauzes où elles peuvent être de 30% minimum. Cependant, les extensions de toitures pourront avoir une pente identique à celle existante.</p> <p>Les débords de toiture sont obligatoires sur une profondeur d'au moins 0.6m et proportionnés au volume de la construction sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.</p> <p>Nonobstant le paragraphe précédent, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.</p> <p>Les matériaux de couverture employés doivent être dans les teintes suivantes : brun réf. RAL 8014 ; lauze réf. RAL 7006 ; gris graphite réf. RAL 7022 ; ardoise réf. RAL 5008 ; gris silex réf. RAL 7032/25.</p>

Règle relative à la toiture – couverture dans la zone AU2

Afin de s’inscrire dans une cohérence d’ensemble avec les règles de la zone Ua proche, il est proposé d’adapter le règlement de la zone AU2. Il ne sera toutefois pas autorisé de terrasses accessibles comme en zone Ua.

<p align="center">PLU EN VIGUEUR Zone AUs</p>	<p align="center">MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU Zone AUs</p>
<p><u>Les toitures :</u> Les toitures donnant sur une voie publique devront être équipées de chéneaux ou de caniveaux raccordés au réseau d'évacuation d'eaux pluviales ainsi que d'arrêts de neige adaptés aux types de couvertures (barrettes métalliques pour les toits en tôle prépeinte).</p> <p>En zone AU3, les toitures terrasses sont autorisées au niveau des commerces et en jonction entre plusieurs bâtiments. Les dépassées de toiture et balcons auront au minimum : - 1,5 mètre pour la façade principale, - 1 mètre pour les dépassées latérales et arrière.</p> <p>Nonobstant le paragraphe précédent, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. Les matériaux de couverture employés doivent être dans les teintes suivantes : brun réf. RAL 8014 ; lauze réf. RAL 7006 ; gris graphite réf. RAL 7022 ; ardoise réf. RAL 5008 ; gris silex réf. RAL 7032/25.</p>	<p><u>Les toitures :</u> Les toitures donnant sur une voie publique devront être équipées de chéneaux ou de caniveaux raccordés au réseau d'évacuation d'eaux pluviales ainsi que d'arrêts de neige adaptés aux types de couvertures (barrettes métalliques pour les toits en tôle prépeinte).</p> <p>En zone AU1, seuls les toits à deux pans se rejoignant à la panne faîtière sont autorisés. Les faitages seront perpendiculaires à la façade principale et les pentes de toitures comprises entre 45 et 100 %, sauf pour les toitures en lauzes où elles peuvent être de 30% minimum. Cependant, les extensions de toitures pourront avoir une pente identique à celle existante.</p> <p>En zone AU2, il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans, sauf dans les cas suivants où la toiture terrasse est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de stationnements couverts enterrés totalement ou partiellement avec couverture végétalisée ou accessible pour une utilisation de plein air, ou comme espaces extérieurs de bâtiments en superstructure. ▪ Couverture de garages individuels attenants à une construction formant terrasse d'agrément accessible ou végétalisée. ▪ Toiture terrasses végétalisées accessibles permettant d'atteindre des objectifs de performance énergétique ; <p>Les pentes des toitures seront comprises entre 45% et 100% maximum, sauf pour les toitures en lauzes où elles peuvent être de 30% minimum. Cependant, les extensions de</p>

toitures pourront avoir une pente identique à celle existante.

Nonobstant le paragraphe précédent, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

Les matériaux de couverture employés doivent être dans les teintes suivantes : brun réf. RAL 8014 ; lauze réf. RAL 7006 ; gris graphite réf. RAL 7022 ; ardoise réf. RAL 5008 ; gris silex réf. RAL 7032/25.

3.1.5 Evolutions des règles relatives au stationnement pour les habitations et les hébergements hôteliers dans les zones Ua, Uah, Ub, Ubh, AUh, AU

Afin de pas freiner les réhabilitations des constructions à usage d'habitation dans les zones urbaines et à urbaniser de la commune, il est proposé d'assouplir la règle existante en diminuant les obligations de places de stationnement en cas de réhabilitation avec création de surface de plancher pour les habitations uniquement et d'aligner ce chiffre à celui des hébergements hôteliers, soit 90m². Cette évolution ne concerne pas la zone Uc qui dispose de règles plus souples encore pour permettre une véritable réhabilitation de l'ancienne ZAC du Clos des Fonds Dans le même objectif, il apparaît délicat d'imposer dans ce cas précis des places couvertes compte tenu du fait qu'il s'agit d'une opération de réhabilitation rendant complexe cette imposition. Le règlement des zones concernées est modifié en conséquence comme suit :

« Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement, dont au moins une place sera couverte.

Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il n'est exigé que la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50m² 90m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Ces places pourront ne pas être couvertes.

3.1.6 Evolutions des règles relatives aux types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

Afin d'éviter la transformation des lits marchands en lits froids avec les conséquences économiques que cela comporte (baisse de la fréquentation de la station, perte d'emplois...), il est proposé de bloquer le changement de destination des hébergements hôteliers existants et futurs dans les zones Ua, Ub, Uc et AUs de la station. Les villages ne sont pas concernés par cette disposition compte tenu de leur relatif éloignement avec la station des Deux-Alpes et de l'inexistence d'un potentiel en hébergement marchand. Le règlement écrit des zones concernées est complété dans son article 1 par la mention suivante : **« Le changement de destination des hébergements hôteliers existants et futurs est interdit. Il reste possible d'effectuer :**

- Une réhabilitation ;
- Une démolition / reconstruction, en conservant la destination d'hébergements hôteliers pour la nouvelle construction ».

3.1.7 Actualisation des définitions dans les dispositions générales – Article 4 – Définitions

Les définitions et dispositions générales suivantes sont complétées ou modifiées pour améliorer la compréhension et l'application du règlement. Ces évolutions résultent à la fois de l'introduction de définitions issues du lexique national mais également de problématiques d'interprétations rencontrées lors de l'instruction.

Ajout de dispositions générales :

Article 2 – Champ d'application du présent règlement

[...]

- Implantation des constructions :

Le retrait est mesuré ~~à partir de la façade pour les débords de toiture et balcons ne dépassant pas 1,5 m et à partir du bord de la toiture (égout du toit s'il y en a un) ou du~~ par rapport au nu du mur extérieur. Le point considéré est l'intersection du mur extérieur avec la face supérieure de la toiture. Pour les balcons dépassant 1,5 m par rapport au nu de la façade, le retrait est mesuré au nez du balcon au-delà de ce dépassement.

Proposition de définition ajustée :

- Implantation des constructions :

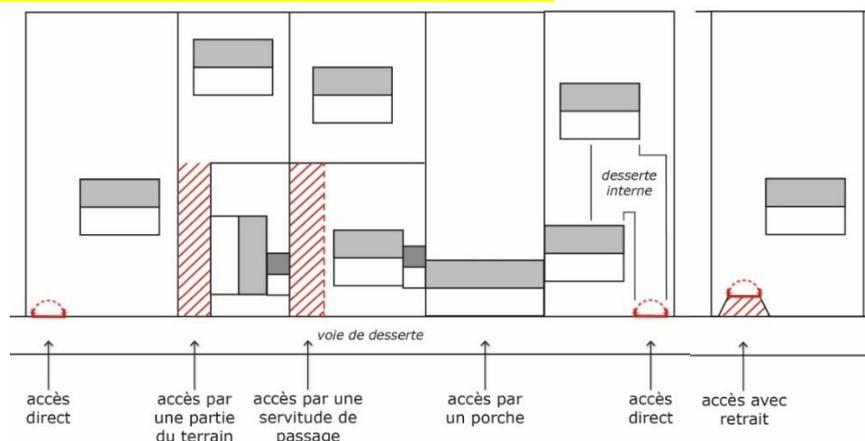
Le retrait est mesuré par rapport au nu du mur extérieur. Le point considéré est l'intersection du mur extérieur avec la face supérieure de la toiture. Pour les balcons dépassant 1,5 m par rapport au nu de la façade, le retrait est mesuré au nez du balcon au-delà de ce dépassement.

3.13. Le permis de démolir

Conformément à l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir dans les secteurs définis dans la délibération instituant le permis de démolir.

Ajout de définitions :

Accès : L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



Accotement : Partie latérale d'une route, comprise entre la chaussée et le fossé ou la limite de la plateforme.

Acrotère : Muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Baie : Ouverture laissée dans un mur pour y poser une fenêtre, une porte, ou pour y aménager un passage.

Cabanon / abri de jardin : Constructions légères de type mobilière faisant office de débarras à l'extérieur. Ils constituent également des annexes.

Caravanes : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 du code de l'urbanisme ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier ;

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34 du code de l'urbanisme.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation uniquement :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture.

Construction à énergie positive : Une construction à énergie positive vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau (CCH, art. R. 111-21, III). L'arrêté du 12 octobre 2016 précise qu'elle doit présenter un bilan énergétique BilanBEPOS inférieur au bilan énergétique maximal, BilanBEPOSmax, correspondant au niveau de performance « Energie 3 » défini par le ministère chargé de la construction dans le document « référentiel « Energie-Carbone » pour les bâtiments neufs.

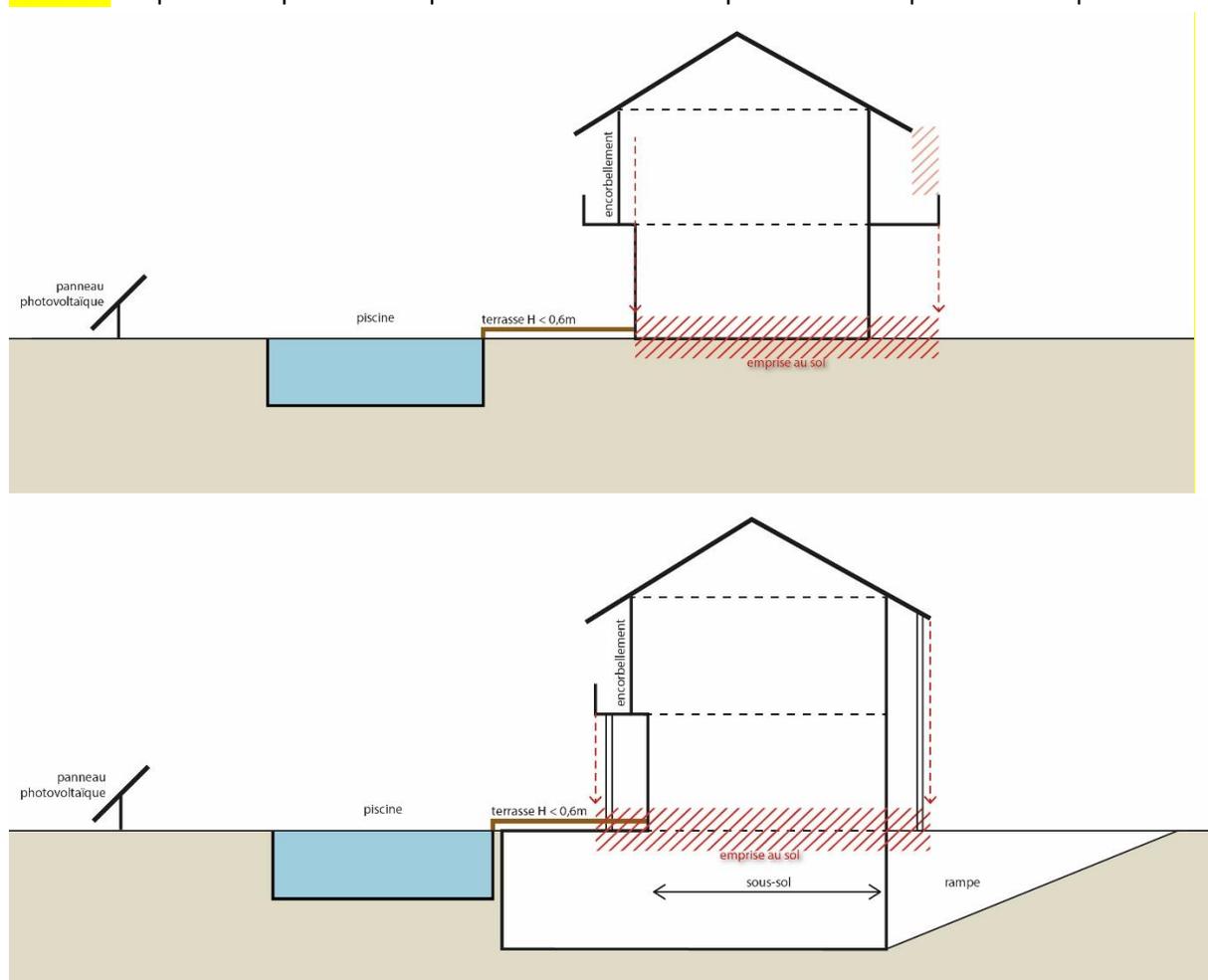
Justificatif à produire au moment demandes d'urbanismes et à la réception du bâtiment : Label E+C- ou Calcul RT (quand la RT2020 sera appliquée) avec obtention du niveau 3 en énergie.

Débord de toiture : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu (plan de référence, le plus souvent vertical, correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage) de la façade.

Devanture commerciale : Les règles applicables aux devantures commerciales ne font pas spécifiquement référence à la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». Toute destination de construction située en rez-de-chaussée pourra appliquer les règles relatives à ces devantures commerciales.

Égout du toit (au sens du présent règlement) : L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière. Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'acrotère.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les piscines et les ornements tels que les éléments de modénature et les auvents (dont les marquises) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les balcons lorsqu'ils sont entièrement situés sous le déversé de toiture, et les terrasses de moins de 0.6 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol.



Encorbellement : Construction formant saillie sur le plan vertical d'un mur et soutenue en porte à faux par des corbeaux ou des consoles.

Espaces libres : Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les espaces verts (conformément à la définition ci-après), les terrasses, y compris celles situées au-dessus d'une construction enterrée, si elles ne sont pas surélevées de plus de 0.6m du sol. Les piscines ne sont pas des espaces libres.

Espaces verts : Les espaces végétalisés correspondent aux espaces plantés ou végétalisés y compris les toitures végétalisées, possédant un complexe naturel de 60 cm permettant à la végétation de se développer durablement en montagne.

Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre. Toutefois, sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou en terrasse possédant un complexe naturel de 60 cm permettant à la végétation de se développer durablement en montagne.
- Les cheminements piétonniers et les aires de jeux, dès lors qu'ils sont conçus pour que leur emprise demeure perméable.

Existant (bâtiment ou construction) : Un bâtiment ou une construction existante est caractérisée par sa matérialité sur le terrain.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures (qui peuvent être l'objet de règles spécifiques), l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur d'une clôture : La hauteur d'une clôture correspond à la hauteur de « l'ouvrage » de son point le plus bas à son point le plus haut. Les murs de soutènements ne constituent pas des clôtures.

Habitations légères de loisirs : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux cités ci-dessus.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

En dehors des emplacements prévus ci-dessus, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Hébergement insolite : Au sens du présent règlement, un hébergement insolite correspond à un HLL ou une résidence mobile de loisir qui par son originalité sort du cadre des hébergements classiques de type « mobil-home » (au sens courant), ou de HLL standard ou reprenant les codes de la région

d'implantation. Ils seront essentiellement définis par une implantation originale (dans un arbre ou en partie enterrée par exemple), ou par une référence à une architecture ou un mode d'habitat allochtone, ou historique, de type traditionnel, voire des références culturelles, cinématographiques par exemple (une référence claire sera attendue pour justifier du projet). Il s'agira dans tous les cas de proposer des produits qualitatifs.

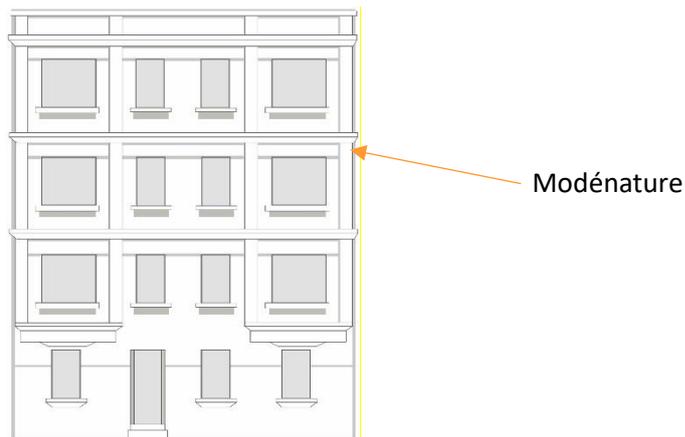
Les cas les plus courants pour illustrer ce type d'hébergement sont les cabanes dans les arbres, les yourtes, les tipis, des cabanes nordiques, les roulottes, ...

Logement de fonction : Logement attribué par l'employeur à un salarié, en raison des fonctions qu'il occupe.

Marquise : Auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, et qui sert d'abri.

Menuiserie : Ouvrage en bois, métal ou matière plastique destiné à la fermeture (porte (d'entrée, de garage ...), fenêtre, porte-fenêtre, contrevents, volet, persiennes etc.) d'un bâtiment.

Modénature : Profil des moulures, éléments moulurés de la façade.



Source : Règlement AVAP ville de Vichy

Pignon : Le pignon constitue la partie supérieure triangulaire du mur (mur pignon) d'un bâtiment permettant de donner des versants à un toit.

Réhabilitation : La réhabilitation désigne le fait de réaménager un local ou un bâtiment en gardant l'aspect extérieur, en améliorant le confort intérieur et en économisant l'énergie (réhabilitation énergétique).

Recul ou retrait : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative. Le retrait est calculé à partir des parties émergentes des constructions par rapport au nu du mur extérieur. Le point considéré est l'intersection du mur extérieur avec la face supérieure de la toiture. Aucun retrait n'est imposé pour les parties enterrées.

Rénovation : La rénovation désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées ou obsolètes.

Résidences mobiles de loisirs : Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis ci-dessus.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux éléments précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Serre : Structure close ou semi-ouverte, translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux ...) et destinée aux pratiques agricoles ou domestiques.

Stationnement en enfilade : Il s'agit d'une succession de véhicules les uns derrière les autres avec un seul accès.

Terrasse : Il s'agit d'un élément d'architecture d'un bâtiment, toujours situé à l'extérieur de celui-ci, soit en rez-de-chaussée, soit au niveau des étages et constitué d'une partie plane recouverte de matériaux divers (bois, carrelage ...) ou maçonnée. À la différence du balcon, la terrasse est une plateforme de construction aménagée sans faire de saillie. Elle sera donc située sur l'avancée de l'étage inférieur, ou en rez-de-chaussée (directement au sol ou avec une structure ou levée de terre).

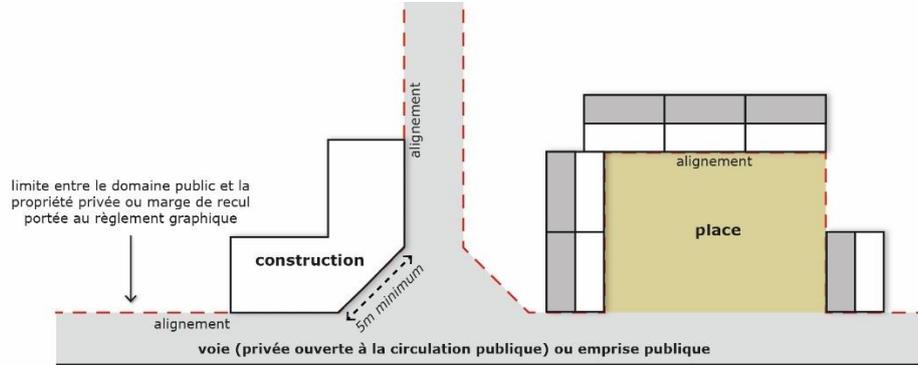
Tunnel : Structure close ou semi-ouverte, opaque, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux ...) et destinée uniquement aux pratiques agricoles.

Voie de desserte : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

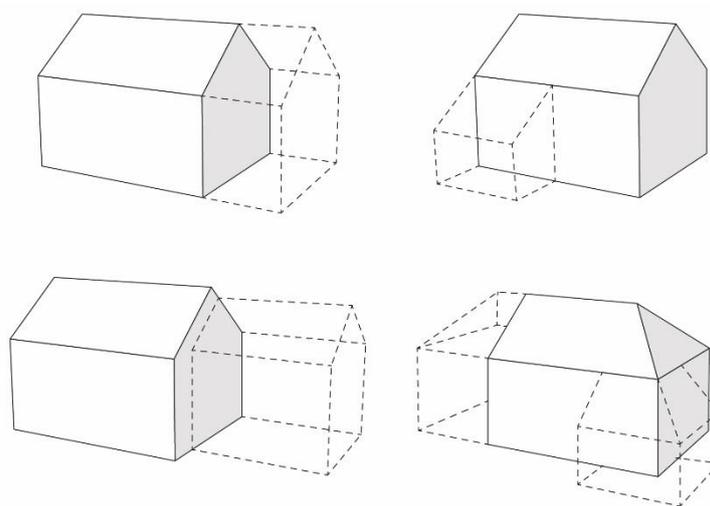
Ajout de schémas explicatifs :

Les schémas ci-après sont ajoutés aux définitions sans que celles-ci ne soient changer pour en faciliter la compréhension.

Alignement : Ajout du schéma

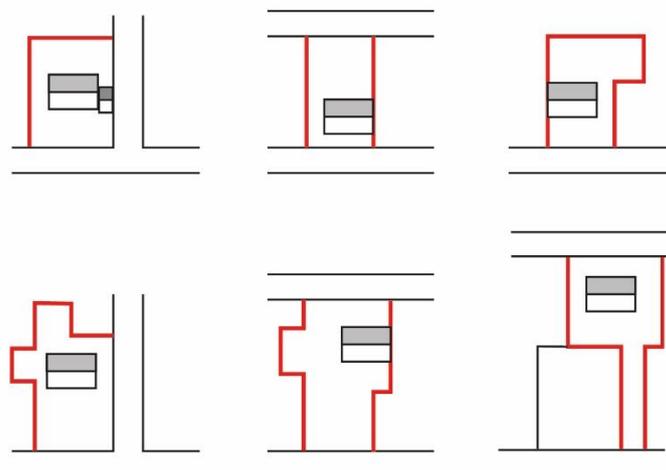


Extension : Ajout du schéma

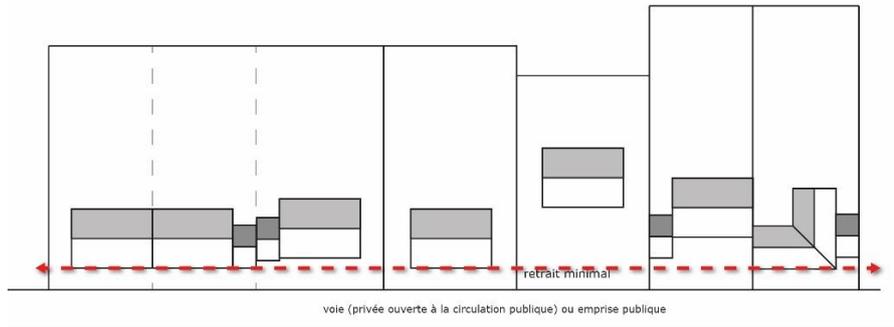


Limite séparative : Ajout du schéma

Les limites séparatives latérales sont représentées en rouge sur les schémas suivants :



Recul ou retrait : Ajout du schéma

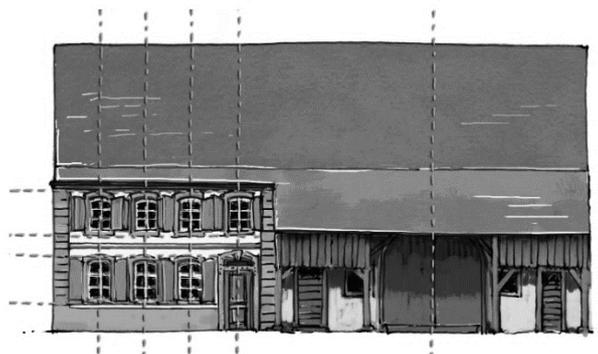
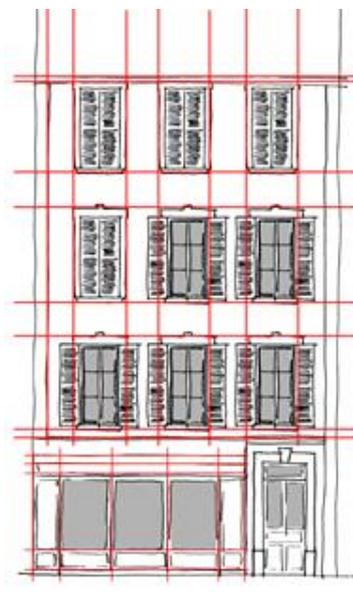


Source : Règlement PLU ville de Auxerre

Ordonnancement (d'une façade) : Ajout des images

Les proportions
L'harmonie du dessin de la façade est liée à un équilibre entre les pleins et les vides. Horizontalement, les socles appuis de fenêtre et linteaux rythment la façade.

Axes de composition d'une façade ordonnancée. Lorsque le rez-de-chaussée accueille une devanture, il obéit généralement à un ordonnancement différent des étages courants.



Gabarit des ouvertures

Traditionnellement, les percements du logis sont orientés à la verticale, c'est-à-dire que l'ouverture est plus haute que large.

L'encadrement de fenêtres et de portes est plus soigné pour le logis dans la finition et le choix des matériaux

Les fenêtres des dépendances agricoles sont souvent de petites dimensions. Ces ouvertures n'étaient pas destinées à apporter de la lumière naturelle, mais à assurer une ventilation naturelle des espaces.

4. Articulation des différents plans et documents entre eux

La modification simplifiée n°3 du PLU n'a aucune influence sur l'articulation du PLU avec les différents plans, documents et programmes car ne modifiant pas de manière substantielle la philosophie du PLU, ni ne modifiant la vocation des différentes zones, des protections diverses ... En réalité elle est plutôt de nature à s'inscrire dans les préconisations de ces documents.

5. Incidences du projet sur les composantes de l'environnement

5.1. Incidences écologiques

La modification simplifiée n°3 n'a aucune influence notable sur les milieux naturels puisqu'elle concerne uniquement des ajustements du règlement écrit et des adaptations mineures du zonage au sein des zones urbaines.

5.2. Incidences sur les risques

La modification simplifiée n°3 n'a aucune incidence sur les risques naturels puisqu'elle ne crée pas de surfaces supplémentaires constructibles dans les zones soumises à un risque et que les modifications apportées au règlement ne concernent pas les risques, à l'exception de l'erreur matérielle sur le nom de la zone bleue de crue torrentielle.

5.3. Incidences sur les paysages

La modification simplifiée n°3 n'a aucune incidence notable sur les paysages. Les modifications apportées concernant uniquement l'aspect des constructions des zones urbaines (clôture, toiture, aspect des façades) dans le règlement actuellement opposable, l'impact paysager est considéré comme faible.

5.4. Incidences sur l'agriculture

La modification simplifiée n°3 n'a aucune influence notable sur l'agriculture puisqu'aucune surface agricole n'est concernée. Les évolutions portent uniquement sur des ajustements du règlement écrit et des adaptations mineures du zonage au sein des zones urbaines.

5.5. Incidences sur les espaces forestiers

La modification simplifiée n°3 n'a aucune influence sur les espaces forestiers puisqu'aucune surface forestière n'est concernée.

5.6. Incidences sur la ressource en eau

La modification simplifiée n°3 n'a aucune influence sur la ressource en eau car elle n'offre pas de possibilité constructive supplémentaire. Les ajustements concernent uniquement des ajustements du règlement écrit et des adaptations mineures du zonage au sein des zones urbaines.

5.7. Incidences sur la gestion des déchets

La modification simplifiée n°3 n'a aucune influence sur la gestion des déchets car elle n'offre pas de possibilité constructive supplémentaire. Les ajustements concernent uniquement des ajustements du règlement écrit et des adaptations mineures du zonage au sein des zones urbaines.

5.8. Incidences sur la consommation d'espace

La modification simplifiée n°3 du PLU n'ouvre pas de nouvelle zone à l'urbanisation. Les ajustements concernent uniquement des ajustements du règlement écrit et des adaptations mineures du zonage au sein des zones urbaines.

5.9. Incidences sur les déplacements

La modification simplifiée n°3 n'a aucune influence sur les déplacements car elle n'offre pas de possibilité constructive supplémentaire. Les ajustements concernent uniquement des ajustements du règlement écrit et des adaptations mineures du zonage au sein des zones urbaines.

5.10. Incidences sur les sources de pollution (émission de GES)

La modification simplifiée n°3 n'a aucune influence sur les sources de pollution car elle n'offre pas de possibilité constructive supplémentaire. Les ajustements concernent uniquement des ajustements du règlement écrit et des adaptations mineures du zonage au sein des zones urbaines.