

Notice de présentation modification simplifiée du PLU

Modification dans le cadre de l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

Le PLU de la commune a été approuvé le 13 février 2020 et modifié (modification simplifiée n°1) le 04 mars 2021.

Aujourd'hui, il est nécessaire de faire évoluer certains aspects du Plan Local d'Urbanisme de la commune :

- améliorer la lisibilité du règlement écrit du PLU, notamment en précisant la rédaction de certaines règles ;
- apporter des adaptations mineures à la STECAL n°2 et au document des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en faisant notamment rappel de certaines notions au sein de l'OAP n°7 patrimoniale : préserver le patrimoine bâti ;
- procéder à l'évolution de prescriptions graphiques tenant compte des mutations foncières ;
- procéder à la correction d'erreurs matérielles concernant l'identification de bâtiments à changer de destination ;

Améliorer la lisibilité du règlement écrit du PLU, notamment en précisant la rédaction de certaines règles

en ~~rouge barrée~~, les dispositions à supprimer
en vert, les dispositions à ajouter

Règlement écrit en vigueur – « Avant »

En U (p.13), en AU (p.19), en A (p.25) et en N (p.33) :

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur hors tout des constructions est inférieure à 3 mètres ou si les constructions sont mitoyennes et simultanées.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs, les extensions selon la même implantation sont autorisées.

En U (p.14), en AU (p.20), en A (p.26) et en N (p.34) :

o **Pour les toitures** des constructions principales, seuls sont autorisés :

- les toits à 2 pans minimum (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 55% minimum

- les toits terrasses s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou végétalisés, ou bien s'ils font office d'élément de jonction entre deux volumes. Ils ne doivent pas être majoritaires.

Projet de règlement écrit - « Après »

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur hors tout des constructions **sur ces limites** est inférieure à 3 mètres ou si les constructions sont mitoyennes et simultanées.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs, les extensions **et/ou les annexes** selon la même implantation sont autorisées.

o **Pour les toitures** des constructions principales, seuls sont autorisés :

- les toits à 2 pans minimum (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 55% minimum

- les toits terrasses s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou végétalisés, ou bien s'ils font office d'élément de jonction entre deux volumes. Ils ne doivent pas être majoritaires.

- la toiture doit respecter une stricte analogie de texture, de couleur et aspect mat avec les toitures environnantes.

- **Pour les toitures** des annexes :
 - la pente de toit n'est pas réglementée :
 - les matériaux non traditionnels (tuiles) peuvent être autorisés sous réserve d'une stricte analogie de texture, de couleur et d'un aspect mat.

Justification des évolutions proposées

L'écriture des règles est légèrement ajustée pour un besoin de lisibilité et une plus grande clarté.

**Adaptations mineures à la STECAL n°2 et
au document des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

en ~~rouge barrée~~, les dispositions à supprimer
en vert, les dispositions à ajouter

	Règlement écrit en vigueur – « Avant »	Projet de règlement écrit - « Après »
P.31	<p>STECAL 2 en zone N</p> <p>o Une annexe dédiée à la restauration pour les bâtiments de restauration existants, à conditions qu'elle soit réalisée en une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, qu'elle soit limitée à 3 mètres de hauteur à l'égout de toiture et qu'elle soit implantée sur le même îlot de propriété que la construction principale sans excéder un éloignement de 15 mètres par rapport à cette même construction principale.</p>	<p>STECAL 2 en zone N</p> <p>o Une annexe dédiée à la restauration pour les bâtiments de restauration existants, à condition qu'elle soit réalisée en une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m² de 100 m² d'emprise au sol, qu'elle soit limitée à 3 mètres de hauteur à l'égout de toiture et qu'elle soit implantée sur le même îlot de propriété que la construction principale sans excéder un éloignement de 15 mètres par rapport à cette même construction principale.</p>

Justification des évolutions proposées

La commune souhaite faire évoluer la surface de l'annexe en adéquation avec le développement touristique de la structure au cours des dernières années et pour accompagner au mieux le projet de développement économique

p.18	Orientation d'aménagement et de programmation écrit en vigueur – « Avant »	Orientation d'aménagement et de programmation écrit - « Après »
	<p>OAP n°7 Patrimoniale : préserver le patrimoine bâti</p> <p>Façades :</p> <p>- employer la pierre, les enduits à la chaux ou les enduits respirants</p>	<p>OAP n°7 Patrimoniale : préserver le patrimoine bâti</p> <p>Façades :</p> <p>- employer la pierre, les enduits à la chaux ou les enduits respirant</p> <p>- privilégier les enduits à pierres affleurantes</p>

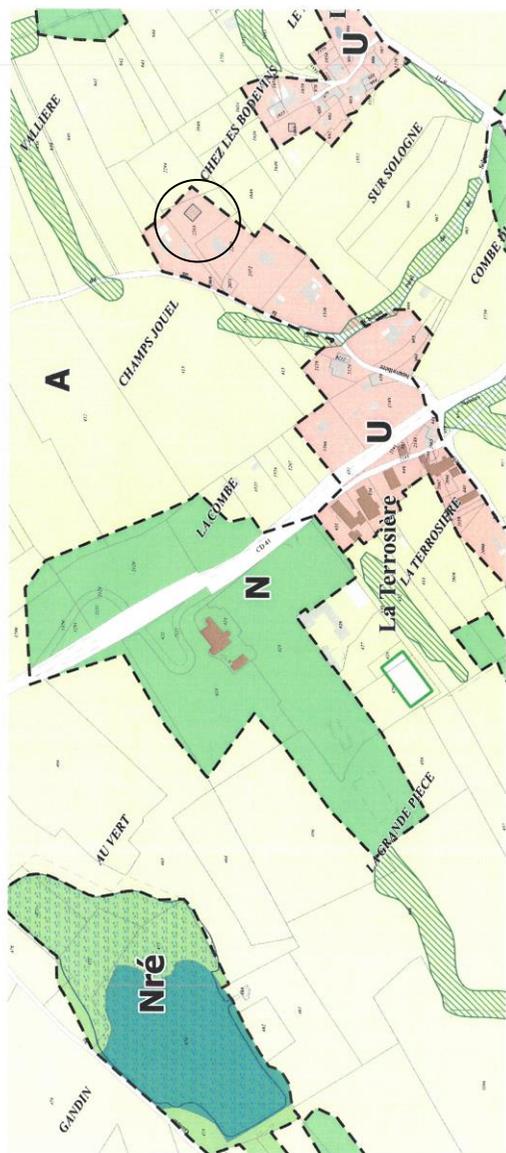
<ul style="list-style-type: none"> - employer le bois dans une moindre mesure : pour les annexes et les menuiseries - interdire l'isolation thermique par l'extérieur - employer des teintes moyennes et non saturées : gris chauds et gris moyens, ocres, pas de teintes trop claires. <p>Ouvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - possibilité de les transformer et de les créer, de manière ordonnancée par rapport aux ouvertures existantes - employer le bois pour les menuiseries et les volets <ul style="list-style-type: none"> - pour les modénatures, respecter les encadrements d'ouvertures plus claires que la façade 	<ul style="list-style-type: none"> - employer le bois dans une moindre mesure : pour les annexes et les menuiseries - interdire l'isolation thermique par l'extérieur - employer des teintes moyennes et non saturées : gris chauds et gris moyens, dans les tons ocre, pas de teintes trop claires. <p>Ouvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - possibilité de les transformer et de les créer, de manière ordonnancée par rapport aux ouvertures existantes - employer le bois pour les menuiseries et les volets dans le cadre d'une rénovation complète du bâti ou la création d'un logement - l'emploi des matériaux existant pour les menuiseries et les volets est admis afin de créer une harmonie dans le cadre d'une rénovation partielle ou la création d'ouverture - pour les fenêtres de toits, les volets roulants adaptés sont autorisés <ul style="list-style-type: none"> - pour les modénatures, respecter les encadrements d'ouvertures plus claires que la façade
--	--

Justification des évolutions proposées

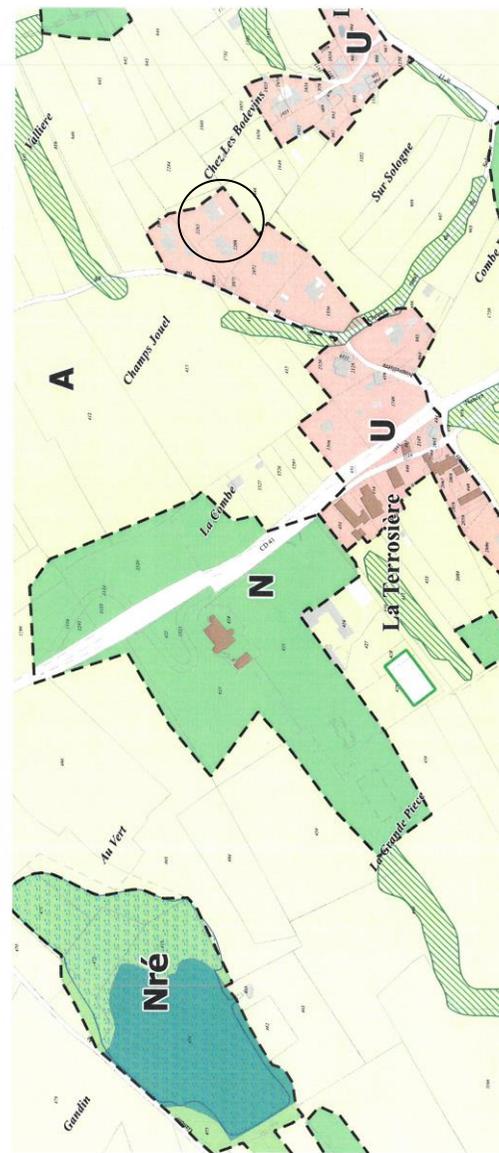
L'écriture des règles est légèrement ajustée pour un besoin de lisibilité et une plus grande clarté. L'esprit étant de maintenir une cohérence architecturale lorsque des travaux de rénovation ont déjà été réalisés. Dans une réflexion de préservation de l'environnement, et dans un souci d'économie d'énergie, la commune tolère les volets roulants adaptés aux fenêtres de toits.

Procéder à l'évolution de prescriptions graphiques tenant compte des mutations foncières

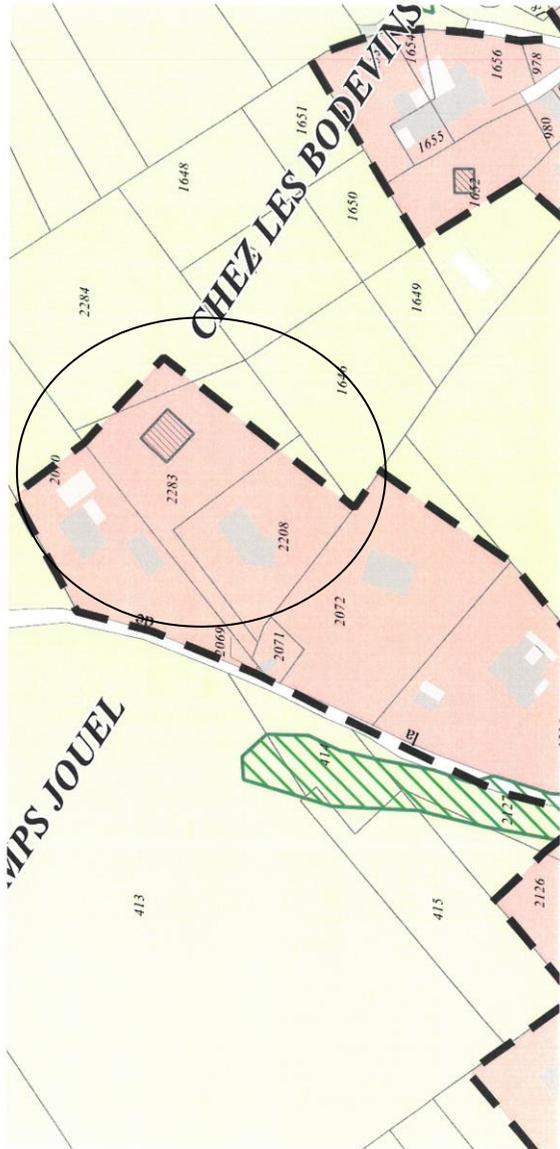
Parcelle B-2283 : implantation de la maison sur la parcelle et modification de la zone U dans le périmètre de la maison.



Avant



Après



Avant

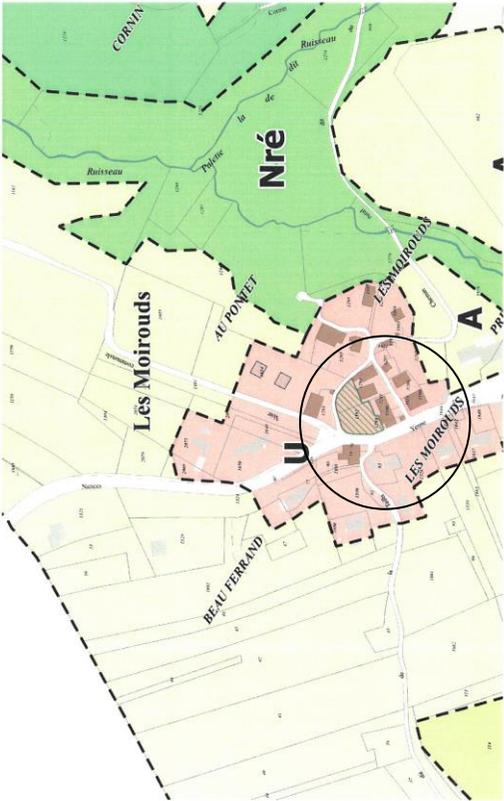
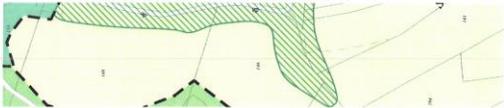


Après

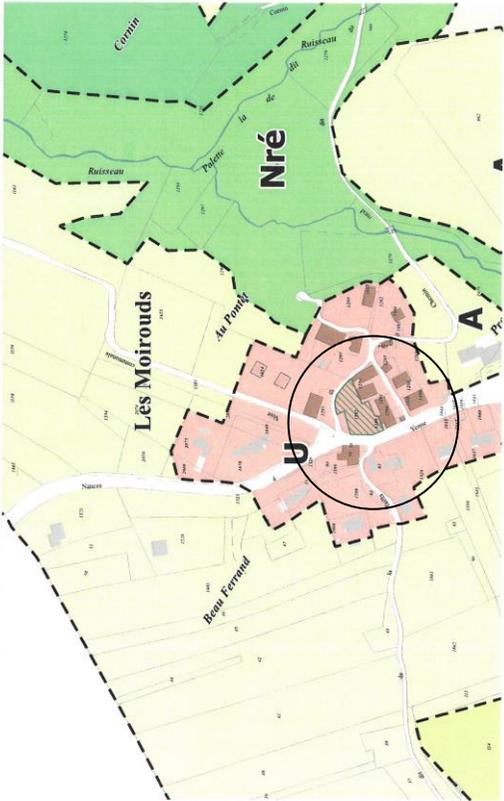
Justification des évolutions proposées

L'implantation de la maison est mise en cohérence avec le cadastre. Cette implantation nécessite de modifier la zone U en tenant compte des contraintes du relief lié au secteur. La zone U reste de taille identique.

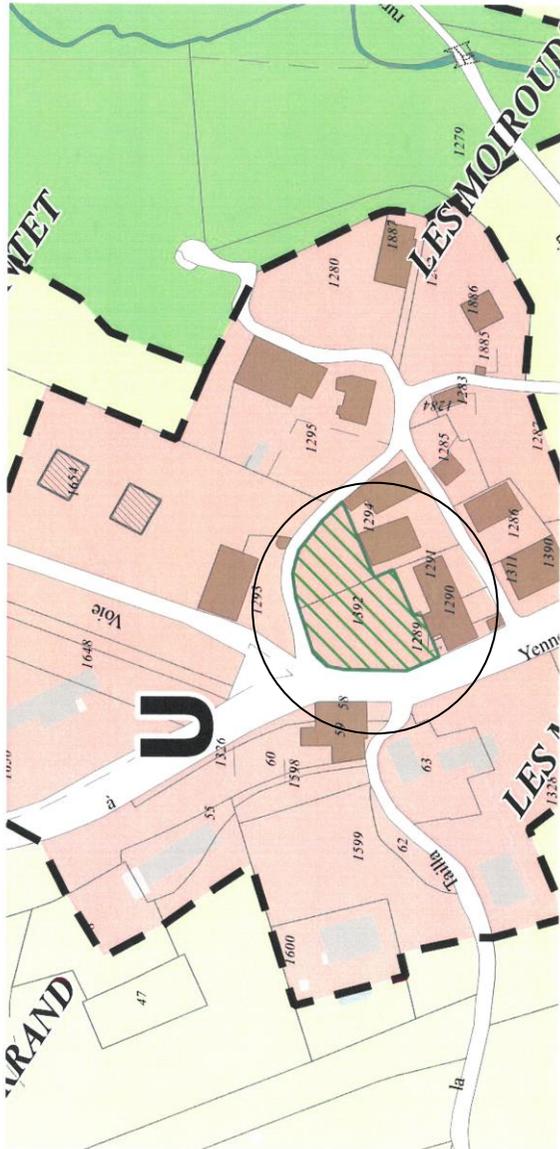
Parcelle A-1392 : réduction d'une protection paysagère au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



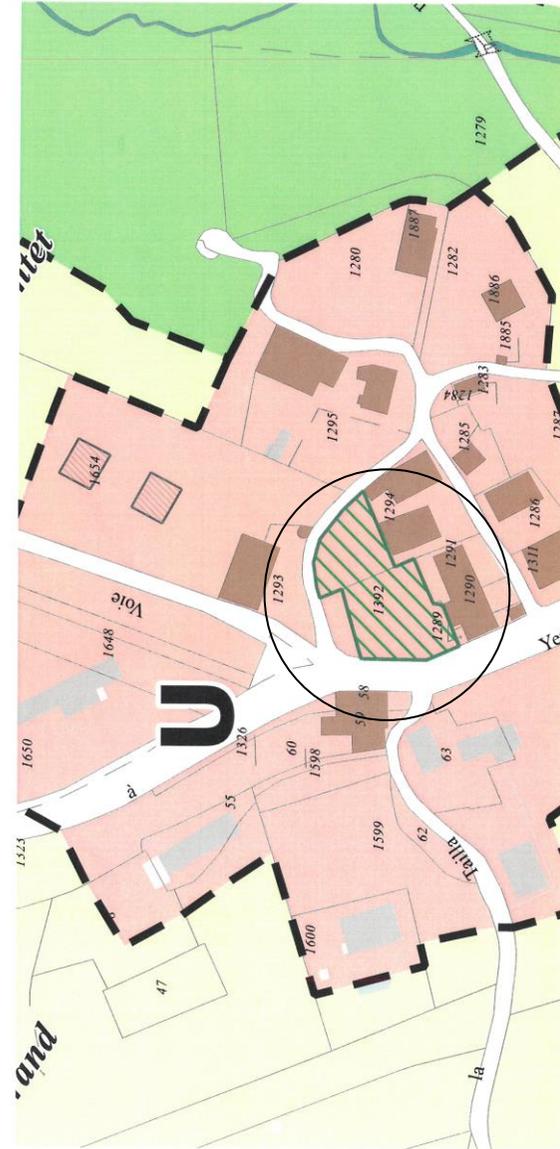
Avant



Après



Avant

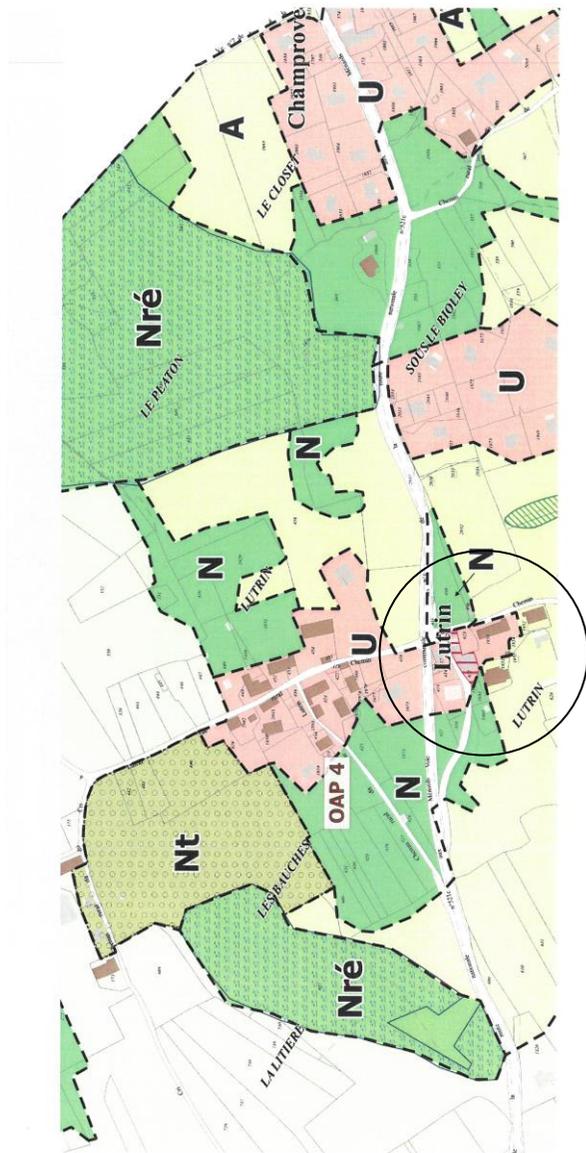


Après

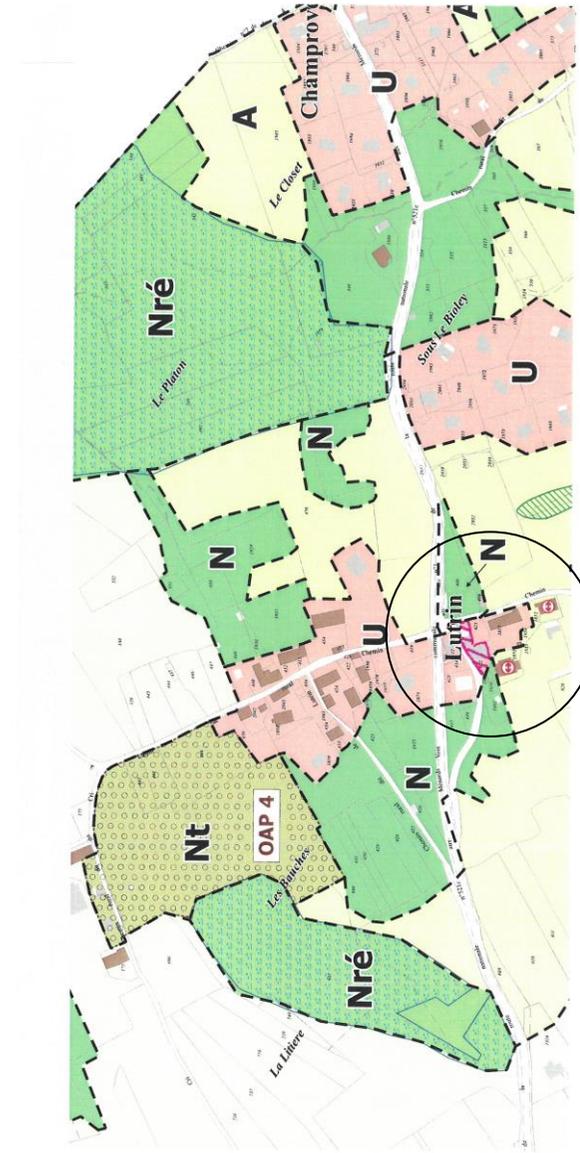
Justification des évolutions proposées

D'un point de vue paysager, cette portion de terrain constitue les emplacements de stationnement de l'habitation jouxtant la parcelle. L'intérêt patrimonial est donc très faible.

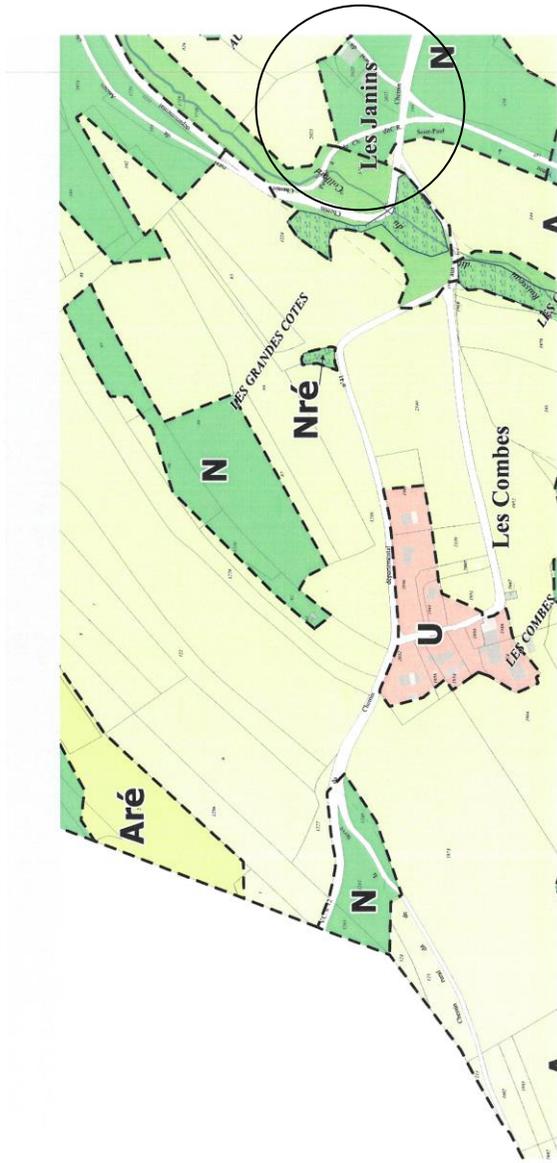
Correction d'erreurs matérielles concernant l'identification de bâtiments à changer de destination



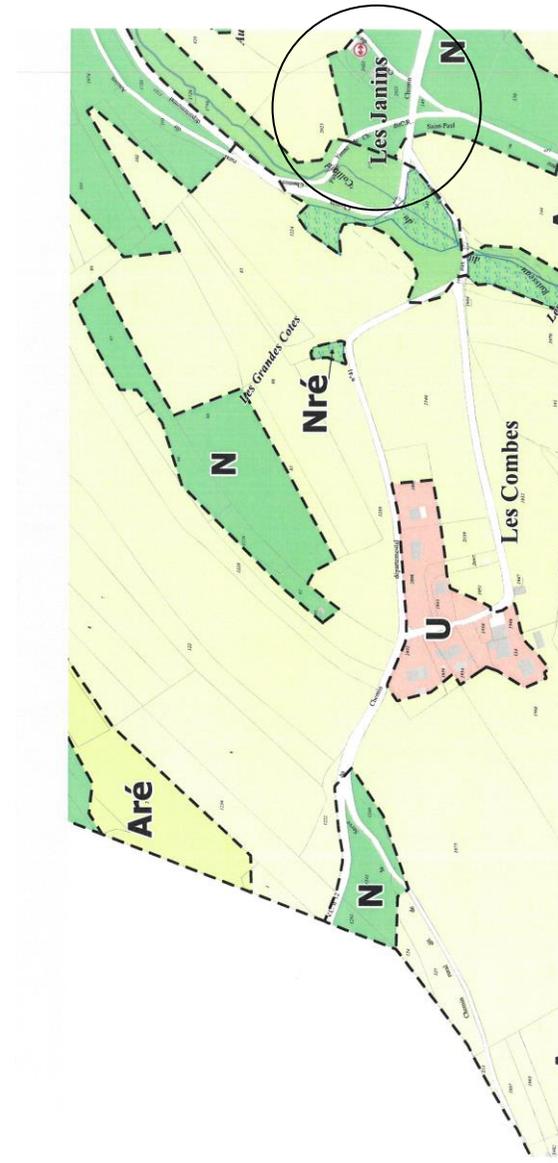
Avant



Après



Avant



Après

en ~~rouge barrée~~, les dispositions à supprimer
en vert, les dispositions à ajouter

Rapport de présentation – « Avant »

P.91 Le bâti repéré pour autoriser son changement de destination : 4 granges sont concernées, aux Borrels, au Martinet, vers Leysin et aux Reigniers, elles sont situées à proximité d'autres constructions souvent habitées et desservies par des routes.

Règlement écrit en vigueur – « Avant »

p.23 Trois granges en zone A sont repérées pour l'autorisation de son changement de destination.

p.30 Une grange en zone N est repérée pour l'autorisation de son changement de destination.

Projet du rapport de présentation - « Après »

Le bâti repéré pour autoriser son changement de destination : ~~4 granges~~ 9 granges sont concernées, aux Borrels, au Martinet, vers Leysin, aux Reigniers, au Lutrin et au Janin, elles sont situées à proximité d'autres constructions souvent habitées et desservies par des routes.

Projet de règlement écrit - « Après »

~~Trois granges~~ Sept granges en zone A sont repérées pour l'autorisation de son changement de destination.

~~Une grange~~ Deux granges en zone N sont repérées pour l'autorisation de son changement de destination.

Justification des évolutions proposées

Trois granges situées en zone A et une grange située en zone N ont été repérées comme pouvant changer de destination, car elles sont desservies par une voirie communale et par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone. Ces granges sont situées aux lieux-dits Les Borels, Le Martinet, Leysin et au Reigniers

Or, suite à la demande de plusieurs propriétaires qui souhaite aménager leur grange : logement, vente à la ferme, ou projet touristique, il s'est avéré que ces granges supplémentaires offrent les mêmes caractéristiques.

Il est donc proposé d'identifier les granges situées sur les parcelles suivantes :

- zone N, au Janin : A-2022
- zone A, au Martinet : B-562, B-560 et B-559
- zone A, au Lutrin : A-1851 et A-1853