

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE D'HUEZ

alpe*huez

**MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 17/02/2021 approuvant la modification n°1 du PLU d'Huez.

Le Maire,
Jean-Yves NOYREY

Pièce n°1

Territoires
—
demain

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE GENERAL	5
1- Localisation et positionnement de la commune.....	5
2- Le contexte territorial	5
3- Le PLU d'Huez.....	5
II. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU ET L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	7
1- Modifications du règlement applicable au STECAL n°1	7
2- Création d'un secteur UH2*-oap1	9
3- Création d'un secteur UH3*	12
4- Modifications du règlement applicable au secteur UHh1*	14
5- Modification relative aux caractéristiques des places de stationnement automobile... 14	
6- Modification relative aux caractéristiques des combles	14
7- Correction d'erreurs matérielles affectant des schémas explicatifs du règlement écrit	14
III. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	16
IV. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	18
1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièces n°3-2 du PLU).....	18
2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU).....	21
3- Les modifications à apporter à l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1 (pièce n°5 du PLU)	31

I. LE CONTEXTE GENERAL

1- Localisation et positionnement de la commune

La commune d'Huez s'étend sur une superficie de plus de 2 032.9 hectares et se localise entre 1050 et 3050 mètres d'altitude sur le flanc de la vallée de l'Oisans. Elle est située dans le département de l'Isère à 63 km de Grenoble et 15 km du chef-lieu de canton, Bourg d'Oisans, par la route départementale 211. Sa population est estimée à 1338 habitants au 1er janvier 2015 (source Insee, 2019), et 1371 en 2017 (donnée communale).

Huez et sa station bénéficient d'une histoire ancienne. En un siècle, le village de montagne est devenu une station touristique de dimension internationale, l'Alpe d'Huez, impliquant une conjugaison de contraintes et d'atouts.

L'activité touristique reste aujourd'hui l'activité économique primordiale pour la commune. Plus précisément, les activités de sports d'hiver sont encore les principales sources d'activités économiques et de fréquentation de la commune, impliquant la mise en œuvre d'une offre de services, équipements et activités équivalents à ceux d'une ville de près de 30 000 habitants.

La commune est dotée d'un capital naturel et culturel d'une grande richesse, lié au cadre montagnard, mais fragile, qui participe à son identité montagnarde, son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants et de ses visiteurs.

2- Le contexte territorial

Huez se localise au sein d'un bassin de vie dynamique, aux portes de l'agglomération grenobloise. La commune appartient à la Communauté de Communes de l'Oisans, créée en fin d'année 2009, et regroupant les 19 communes du Canton de l'Oisans. La CCO est notamment en charge de l'élaboration du SCOT, qui a été prescrit en 2011. Une première version du document a été arrêtée le 1er décembre 2016 puis portée à enquête publique. Puis le Conseil Communautaire a décidé de reprendre la procédure, pour revoir le dossier qui a été arrêté en novembre 2018 et porté à l'enquête publique en avril-mai 2019. La procédure est toujours en cours.

3- Le PLU d'Huez

La commune d'Huez a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, à partir des trois orientations stratégiques suivantes :

- I : Une identité paysagère et environnementale prégnante, garante de l'attractivité d'Huez.
- II : Une économie locale à soutenir et diversifier, dans toutes ses composantes, pour le maintien de l'emploi, le dynamisme touristique de la station et du territoire de l'Oisans.
- III : Un développement urbain à repenser pour la qualité de vie, et la dynamique démographique.

Le projet communal exprimé dans le PADD d'Huez reflète la volonté de poursuivre une politique incitative à la création ou à l'amélioration des hébergements touristiques marchands, de type hôtels, hôtels-clubs, résidence de tourisme, et surtout favoriser leur pérennité, d'autant plus que la concurrence, aujourd'hui multiple et rude, s'est accrue. L'objectif est de pouvoir garantir l'offre, en termes de lits commerciaux, que la station a connu au milieu des années 1990, à savoir environ 8800 lits touristiques.

Le PLU met ainsi en œuvre deux projets structurants en ce sens, sur les secteurs de l'Eclosé Ouest et des Bergers.

Pour autant, l'enjeu de diversification de l'activité économique est fort : stratégique pour l'avenir de la station, et son attractivité tout au long de l'année. Les activités non dépendantes de la neige sont par ailleurs primordiales pour assurer la pérennité de la station, de ses lits et équipements associés, face aux changements climatiques attendus.

Huez doit répondre en effet à la priorité nationale que constituent la lutte contre le chômage et la création d'emplois... mais aussi mettre en œuvre les conditions d'accueil et d'installation durable d'une population permanente.

Il s'agit de contribuer à offrir des logements pour tous, et ce en :

- participant à la création de logements pour loger les ménages du bassin de vie et répondre à la croissance démographique générale du département,
- facilitant le parcours résidentiel des ménages (par une diversification de l'habitat),
- poursuivant les efforts en matière de logements aidés,
- favorisant l'amélioration et la réhabilitation du bâti ancien.

La production du logement sera localisée à la fois sur la station, où la majorité des équipements sont présents, mais aussi au village où le climat est plus agréable. Il s'agit également de contribuer à mieux répondre aux besoins de la population en équipements divers, non seulement pour les besoins essentiels de la vie courante (santé, éducation, services administratifs), mais aussi pour les loisirs (culturels et sportifs), facteurs de cohésion sociale et de qualité de vie, en lien avec l'offre touristique.

Enfin, il est nécessaire de poursuivre la réflexion en cours sur la mobilité, vers et au sein de la commune. Dans les faits, l'utilisation de la voiture est une nécessité qui perdurera, mais ce mode quasi unique de déplacement n'est économiquement et humainement pas pérenne, à terme. Il s'agit de mettre en place un système de transport efficace et confortable afin d'atténuer le caractère urbain et citadin que confère l'omniprésence de l'automobile dans l'espace public et de limiter les nuisances induites (nuisances sonores, pollution atmosphérique, pollution des ambiances urbaines).

II. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU ET L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Après quelques mois d'application du PLU, il s'avère nécessaire d'apporter certaines modifications et précisions au dispositif réglementaire du PLU d'Huez.

Ces modifications portent sur le dispositif réglementaire applicable :

- au STECAL n°1 situé à l'altiport, au sein du secteur NIs, à vocation de gestion des équipements d'intérêt sportifs et de loisirs de plein air,
- à une partie du secteur UH2-oap1 située à l'aval du chemin de la Chapelle, qui nécessite des précisions quant à l'application des règles spécifiques de hauteur des constructions,
- à une partie du secteur UH3 située en bordure Sud de l'avenue de l'Eclosé, qui nécessite des précisions quant à l'application des règles spécifiques de hauteur des constructions,
- au secteur UHh1*, au sein duquel des précisions doivent être apportées quant aux possibilités d'extension et de reconstruction après démolition des constructions existantes,
- aux caractéristiques des places de stationnement des véhicules automobiles,
- aux caractéristiques des combles.

Cette modification du PLU est également l'occasion :

- d'apporter des compléments quant aux enjeux et objectifs poursuivis par l'OAP sectorielle n°1, couvrant ce secteur UH2, permettant de mieux appréhender l'esprit de la règle,
- de corriger certaines erreurs matérielles affectant l'OAP sectorielle n°1 et deux schémas illustratifs du règlement écrit.

1- Modifications du règlement applicable au STECAL n°1

Le STECAL n°1 couvre un secteur occupé par un restaurant à l'altiport, dont la délimitation a été motivée par l'objectif de soutien et de diversification de l'économie locale, en application de l'orientation induite 2.1 du PADD : « *Soutenir le renouvellement et le développement du parc d'hébergement touristique* » et en particulier son moyen mis en œuvre : « *Soutenir, par des dispositions réglementaires adaptées, l'extension, le renouvellement et la mise aux normes des infrastructures d'hébergement touristique et de restauration existantes* ». La dimension de ce restaurant n'est actuellement pas suffisante pour accueillir les utilisateurs de l'altiport et il est envisagé de compléter l'offre touristique par la création de quelques unités d'hébergement touristique.

Le PLU prévoit d'ores et déjà des possibilités d'extension limitées pour cette activité économique. Or il s'avère que ces capacités ne sont pas suffisantes pour la mise en œuvre d'un projet de mise aux normes, diversification et montée en gamme de cet établissement, qui a récemment été précisé. Aussi, la modification du dispositif réglementaire applicable à ce STECAL s'avère nécessaire, pour permettre et encadrer ce projet plus ambitieux pour le confortement de l'animation commerciale et l'offre touristique de la station dans le secteur de l'altiport. Ainsi, il est envisagé de limiter au sein du STECAL n°1 :

- l'emprise au sol de l'extension de la construction existante à 30% de l'emprise au sol existante, au lieu de 20%, tel qu'initialement prévu,
- sa hauteur maximale à 13 m, au lieu de la hauteur existante, tel qu'initialement prévu.

Il est précisé que cette extension demeure limitée et adaptée aux caractéristiques de la construction existante et de son environnement bâti et paysager.

En effet, le bâtiment existant est situé dans un environnement aménagé et bâti, comportant des constructions de volumes importants, où l'impact de l'extension envisagée demeurera limité. En outre, il comporte une partie en toiture à pan et l'autre en toiture plate.

L'augmentation de la hauteur permettra d'harmoniser l'ensemble et d'améliorer la première image de la station en arrivant par les airs, à l'altiport.



Le restaurant existant (à droite) couvert par le STECAL n°1



Situation du STECAL n°1 dans son environnement immédiat, en bordure de la piste de l'altiport



Perception du STECAL n°1 dans son environnement bâti et paysager, caractérisé par un environnement bâti aux volumes importants

Il est également souhaité conditionner cette extension au maintien de l'activité de restauration, à laquelle peut être associée une activité hôtelière ou d'autre type d'hébergement touristique. En effet, si la diversification de l'offre touristique présente un intérêt dans le secteur de l'altiport, le maintien de l'activité de restauration apparaît essentiel à son animation, en tant que service complémentaire à l'équipement aéronautique.

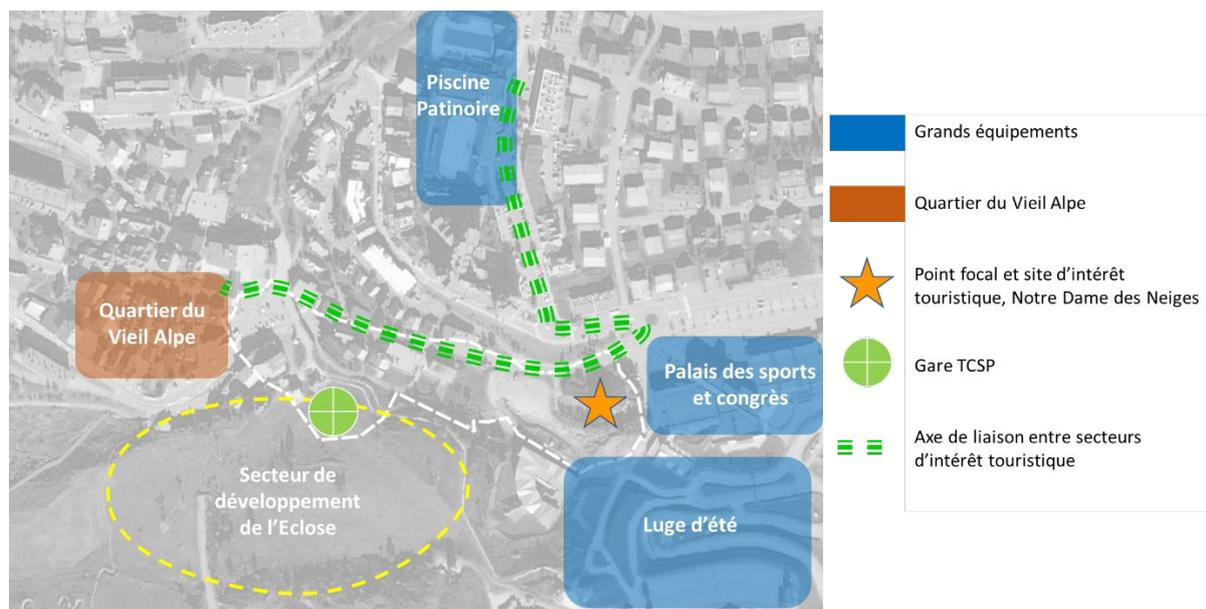
2- Création d'un secteur UH2*-oap1

Il s'agit de préciser et clarifier certains points du dispositif réglementaire applicable au sein du secteur UH2-oap1, en particulier relatifs à la hauteur maximale des constructions et aux implantations vis-à-vis du domaine public. Afin de définir précisément le périmètre d'application des règles spécifiques de hauteur, un secteur UH2*-oap1 est distingué au règlement.

Il est en outre souhaité corriger une erreur graphique figurant à l'OAP 1, en mettant en cohérence le périmètre de l'OAP figurant au schéma opposable de l'OAP avec celui figurant au règlement graphique. Pour une meilleure compréhension, cette modification est également l'occasion de préciser et développer les enjeux et objectifs du projet de renouvellement urbain poursuivi par la collectivité, qui nécessitent d'encadrer son évolution future au travers de l'OAP n°1.

► Les enjeux urbains portés par le secteur d'OAP :

Le secteur UH2-oap1 occupe une situation stratégique, à l'articulation du quartier ancien du Vieil Alpe, du secteur d'équipements publics regroupant le Palais des Sports et le groupe scolaire, du secteur de développement de l'Écluse et de la gare intermédiaire du Transport en Commun en Site Propre (TCSP). Il constitue un axe de liaison privilégié dans le parcours touristique entre différents sites d'attractivité de la commune.



Une situation stratégique à l'articulation des sites d'intérêt touristique de la station

Ce secteur urbanisé présente actuellement un caractère peu valorisant, avec des constructions, en bordure de la route de la Chapelle et à l'approche de la place Paganon, révélant des expressions et qualités architecturales inégales, l'ensemble composant un tissu urbain peu structuré et optimisé. La place Paganon offre quant à elle principalement la perception d'un espace de stationnement, où l'aspect fonctionnel domine au détriment de l'agrément, en particulier à l'échelle du piéton.

La requalification de cette place est en projet, avec la création d'un parc de stationnement souterrain, permettant de libérer l'espace public et contribuer à renforcer la capacité de stationnement public. Ce projet s'inscrit dans la perspective du renforcement de l'offre en stationnement public sur l'ensemble de la station, notamment en ouvrage, dont actuellement la majorité est réservée à l'année, laissant peu de capacité résiduelle pour les visiteurs.



Les principales caractéristiques paysagères et urbaines du secteur d'OAP



Des perspectives urbaines sur la chapelle Notre Dame des Neiges et la place Paganon à valoriser



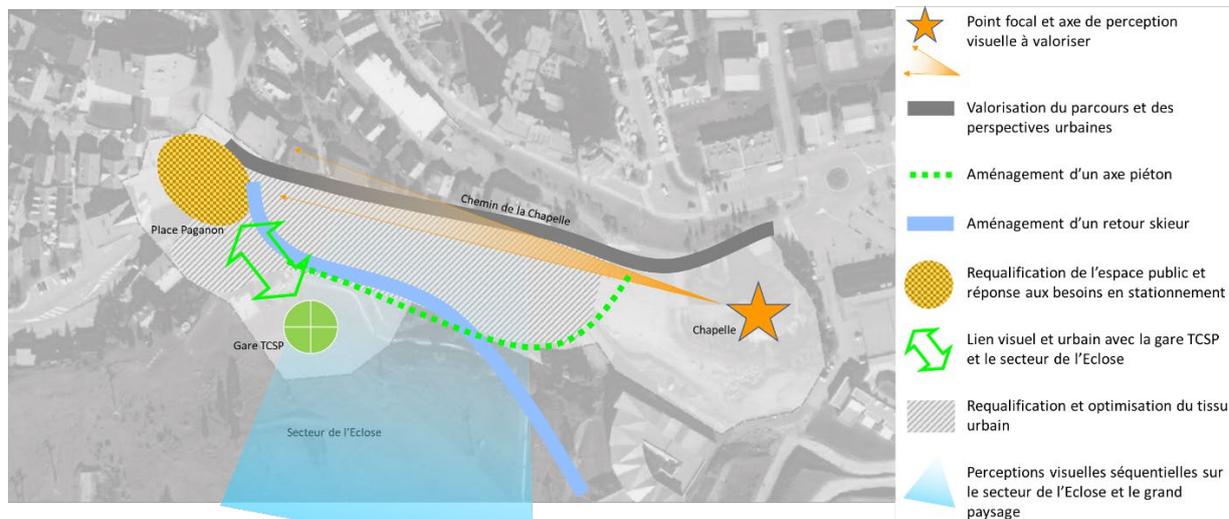
La route de la Chapelle, une section urbaine marquée par l'éclectisme architectural et peu optimisée



La place Paganon, un espace public dominé par le stationnement automobile au détriment de la qualité d'accueil du piéton

Aussi, un projet de rénovation urbaine sur une partie de ces constructions est attendu et souhaitable, en accompagnement de la valorisation de l'espace public de la place Paganon

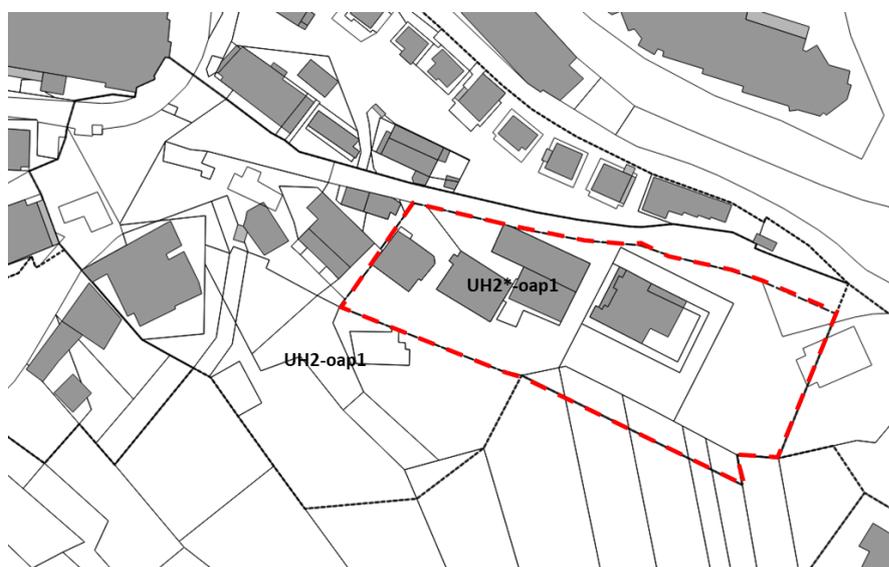
notamment, pour renforcer la qualité urbaine et l'optimisation de l'espace dans ce secteur, en faveur de l'attractivité touristique de la station, de l'amélioration du cadre de vie et de la fonctionnalité de ce quartier.



Les principaux enjeux urbains et paysagers portés par le secteur d'OAP

► Les adaptations du dispositif réglementaire :

Afin de faciliter l'interprétation de la règle de hauteur d'ores et déjà inscrite au PLU approuvé en novembre 2019, le règlement graphique est modifié pour distinguer un secteur « UH2*-oap1 », au sein duquel ces règles spécifiques de hauteur s'appliquent. Le règlement écrit est complété pour clarifier, au sein du secteur UH2*-oap1, les modalités d'application des règles de hauteur des constructions aux abords Sud du chemin de la Chapelle. L'objectif d'intégration des constructions dans leur environnement urbain et de maintien de perspectives visuelles a conduit l'auteur du PLU à limiter la hauteur maximale des constructions à une altimétrie de 10 m au-dessus du niveau du chemin de la Chapelle, soit un gabarit de RDC/RDCS+1+C (rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée surélevé + un niveau + combles) aux abords immédiats de la voie. Compte-tenu de la topographie du terrain, ceci ne s'oppose pas à ce que les façades situées en contrebas dépassent ce gabarit (tout en respectant l'altimétrie maximale), ce qui apparaît en outre souhaitable au regard de l'objectif d'optimisation de l'espace. Aussi, le règlement écrit est-il complété, reformulé et clarifié en ce sens. Il est complété d'un schéma explicatif (illustratif) en annexe. Dans la même logique, les dispositions de l'OAP sectorielle n°1 doivent également être précisées.



Délimitation du secteur UH2*-oap1 à créer, au sein duquel la hauteur ne doit pas dépasser 10 m par rapport au niveau de la chaussée du Chemin de la Chapelle

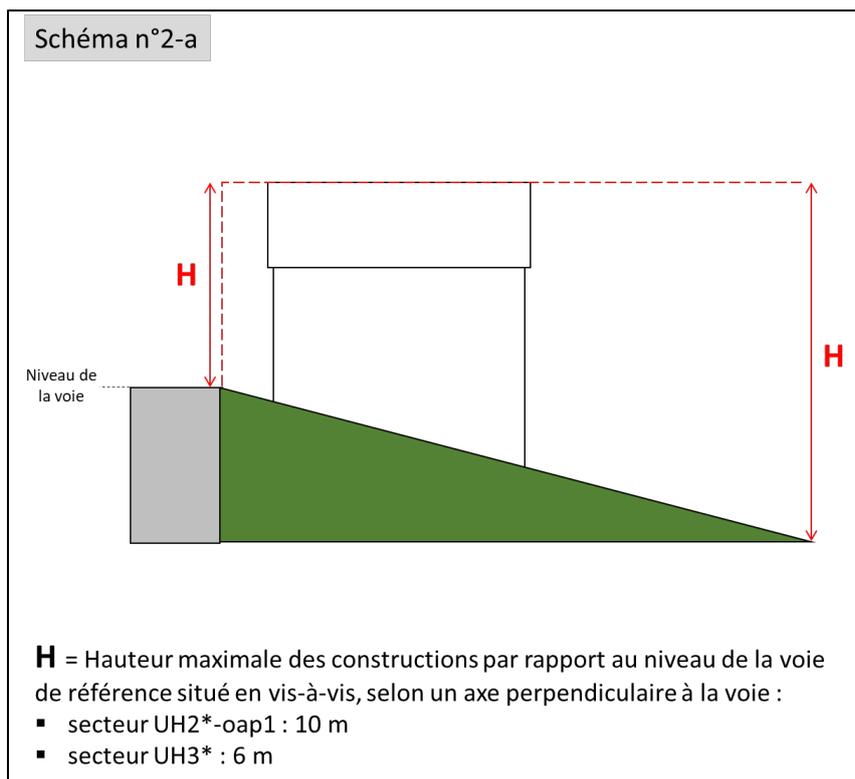


Schéma explicatif destiné à faciliter l'interprétation de l'article 3-2 de la zone UH, intégré en annexe du règlement écrit

Le règlement écrit est également complété pour soumettre explicitement les constructions nouvelles aux règles spécifiques d'implantation, d'ordonnancement et d'alignement, telles qu'elles sont exprimées et illustrées dans l'OAP n°1.

Il est précisé que ces modifications ont pour effet de préciser les dispositions réglementaires dans un objectif de clarification, sans apporter de modification de fond par rapport à l'objectif porté par le PLU approuvé en 2019.

Enfin, deux corrections d'erreurs matérielles sont apportées à l'OAP n°1 :

- le schéma opposable est corrigé à la marge, pour mettre sa délimitation en cohérence avec celle figurant au règlement graphique,
- la dénomination « route de la Chapelle » est remplacée par : « Chemin de la Chapelle », en cohérence avec celle figurant au le schéma opposable.

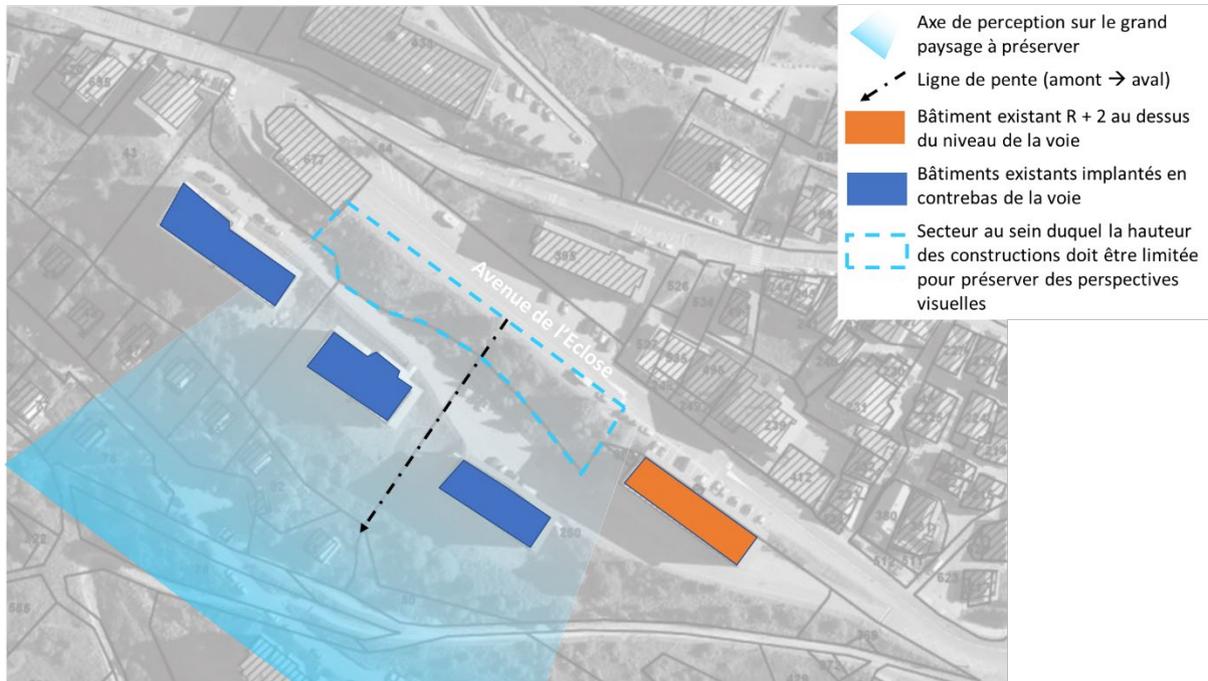
3- Création d'un secteur UH3*

Le règlement du PLU applicable au secteur UH3 a introduit des règles spécifiques, limitant la hauteur des constructions en bordure Sud de l'avenue de l'Eclosé, qu'il s'avère nécessaire de préciser et clarifier.

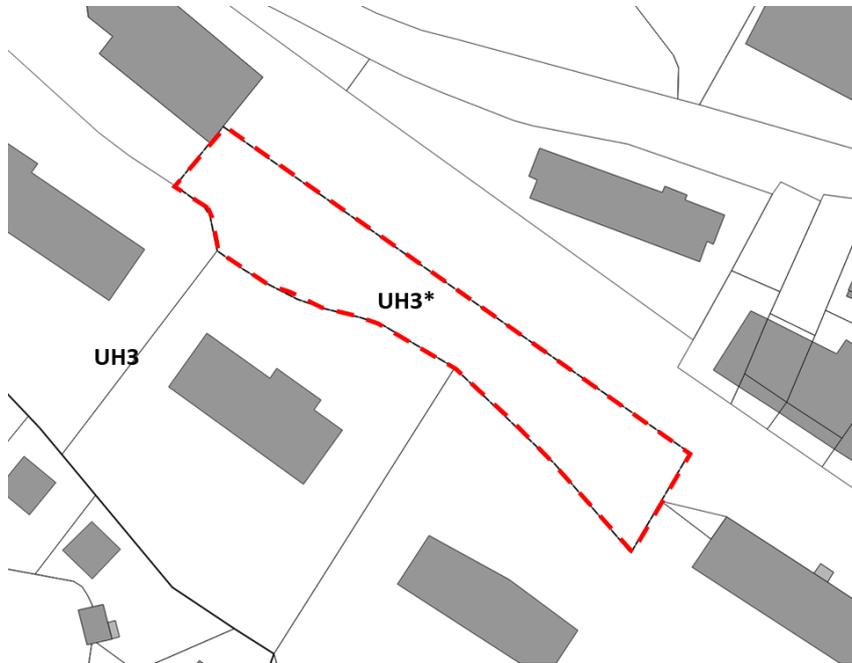
L'objectif d'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et de maintien de perspectives visuelles sur le grand paysage a conduit l'auteur du PLU à limiter la hauteur maximale des constructions à une altimétrie de 6 m au-dessus du niveau de l'avenue de l'Eclosé, soit un gabarit de R + C (rez-de-chaussée + combles) pour les façades situées aux abords Sud de la voie, depuis son entrée Ouest jusqu'en limite Est de la parcelle 369.

Il s'avère que le périmètre d'application de cette règle alternative doit être modifié et précisé graphiquement. Afin de définir précisément le périmètre d'application des règles spécifiques de hauteur, un secteur UH3* est distingué au règlement. En outre, l'intention de l'auteur du PLU de limitation du gabarit des constructions à R+C s'entend pour les façades orientées Nord-Est, situées en vis-à-vis de la voie. Au regard de la topographie en pente, il apparaît

nécessaire de modifier le règlement pour lever toute ambiguïté quant à la possibilité pour les façades aval des nouvelles constructions de dépasser ce gabarit. Aussi, le règlement écrit est-il complété, reformulé et clarifié pour préciser, au sein du secteur UH3*, les modalités d'application des règles de hauteur. Il renvoie au schéma explicatif (illustratif) n°2-a ajouté en annexe (voir ci-avant).



Secteur à enjeu pour le maintien de perspectives visuelles - Sud de la route de l'Écluse



Délimitation du secteur UH3 à créer, au sein duquel la hauteur ne doit pas dépasser 6 m par rapport au niveau de la chaussée de la Route de l'Écluse*

4- Modifications du règlement applicable au secteur UHh1*

Le secteur UHh1* couvre des quartiers, aux lieudits « Sagne et Chance » et « Grand Broue », au sein desquels il est souhaité préserver les caractéristiques du tissu bâti existant, caractérisé par une faible densité et un équilibre entre espaces bâtis et végétalisés. Dans cet objectif, les nouvelles constructions principales sont interdites et l'extension des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale.

Il s'avère que ce dispositif doit être complété pour :

- préserver la forme urbaine existante et notamment l'équilibre entre espaces bâtis et de jardins caractérisant ces quartiers. A cette fin, il est souhaité limiter à 150 m² l'emprise au sol maximale des constructions principales. Ce dispositif ne sera limitatif que pour certaines constructions ayant d'ores et déjà fait l'objet d'extensions importantes et dont il convient de maîtriser l'évolution ;
- préciser les règles de densité à respecter dans le cas de reconstruction après démolition ou destruction des constructions existantes. Dans un objectif de cohérence et de suivi de la forme urbaine, l'emprise au sol de la reconstruction est limitée à l'emprise au sol pré-existante à la date d'approbation du PLU, laquelle peut être augmentée de 30% maximum à échéance du PLU, y compris l'éventuelle extension dont la construction initiale aurait bénéficié depuis la date d'approbation du PLU, et ce à concurrence de 150 m² d'emprise au sol.

A titre d'exemple, si la construction initiale avait fait l'objet d'une extension de 10% de son emprise au sol depuis la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol de la reconstruction ne peut excéder 130% de celle de la construction initiale (avant sa première extension), et ce, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol totale.

L'article 3.1 du règlement de la zone UH est complété en ce sens.

5- Modification relative aux caractéristiques des places de stationnement automobile

Afin de garantir une réponse satisfaisante aux besoins en stationnement automobile des opérations publiques et privées, il est souhaité exiger une dimension minimum des places de stationnement de 2,40 m sur 5 m pour une place standard, permettant le stationnement des véhicules légers dans de bonnes conditions. Cette règle est déclinée en toutes zones où le stationnement est réglementé.

6- Modification relative aux caractéristiques des combles

Le PLU approuvé en 2019 réglemente la hauteur maximum des constructions en hauteur métrique et en gabarit : le nombre de niveaux visibles de la façade la plus haute du rez-de-chaussée jusqu'aux combles. Il précise en outre que le comble ne peut comporter qu'un seul niveau et ne peut excéder 1,80 m à la sablière en bas de pente de toiture à pan.

Il est souhaité modifier le règlement pour supprimer la limitation du nombre de niveau dans les combles, laquelle apporte une contrainte superflue à l'adaptation architecturale des opérations, dans la mesure où la hauteur maximale est d'ores et déjà limitée par une hauteur métrique. Cette modification est apportée en zones UH et UT, où le nombre maximal de niveau dans le comble est réglementé.

7- Correction d'erreurs matérielles affectant des schémas explicatifs du règlement écrit

Les articles 3-3 disposent que pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques : « *le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m. Au-*

delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte. En cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini, pour une profondeur maximale de 2 m. (cf. schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe) ».

Les articles 3.4 disposent que pour l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives : *« le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé. (cf. schémas n°6-a et 6-b en annexe). »*

Or il s'avère qu'il n'y a pas de concordance entre le texte du règlement et les schémas n°3-b et 6-b figurant en annexe, pouvant prêter à confusion sur l'interprétation de la règle. Il convient de les remplacer afin de lever toute ambiguïté et rétablir leur valeur explicative.

III. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

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

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

Article L153-36

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

Article L153-41

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

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

La présente notice explicative, qui expose le projet et les changements qui seront apportés au PLU, est transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la démarche mentionnée aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

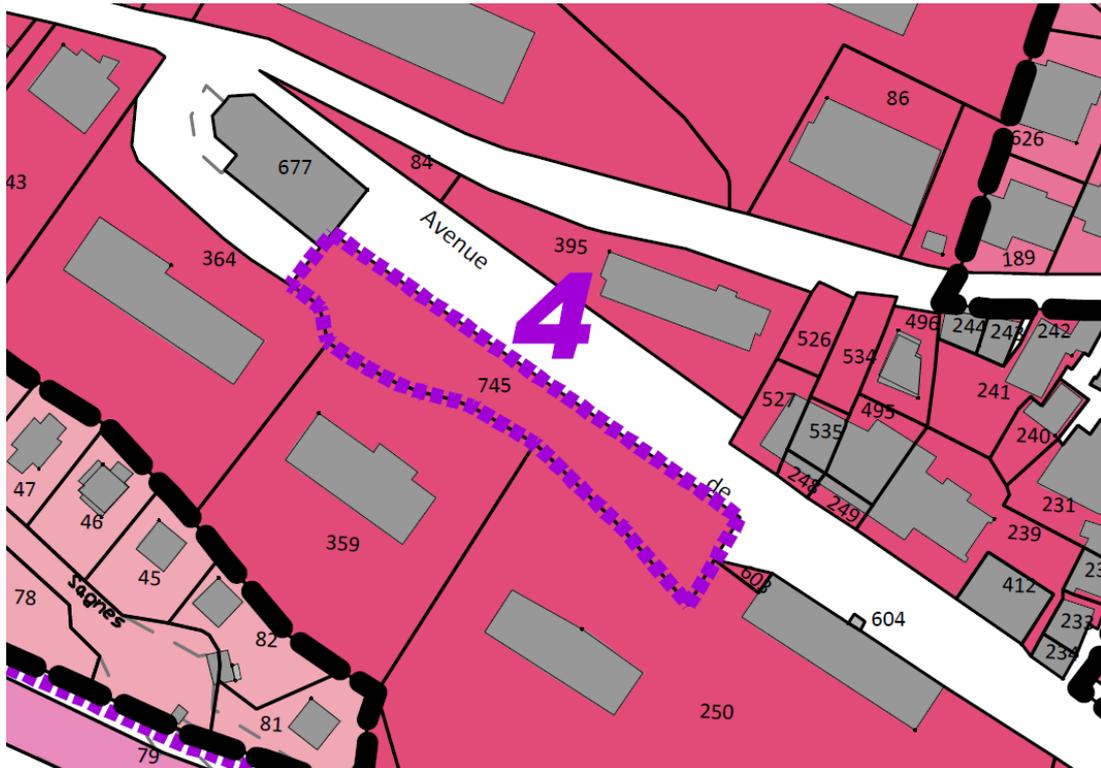
La mise en œuvre d'une modification est également soumise au respect des modalités d'enquête publique telles que définies par les articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les observations susceptibles d'être émises par ces personnes ainsi informées sont alors jointes au dossier d'enquête publique.

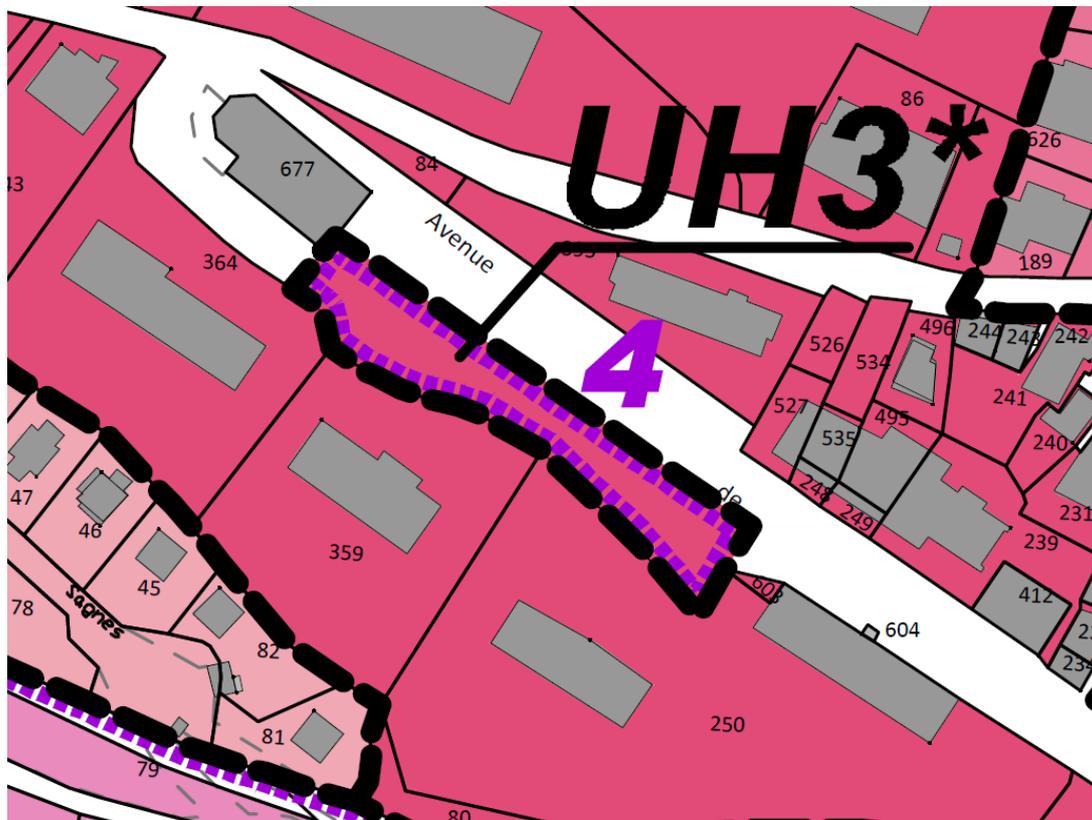
Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet suite aux remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuve la modification du PLU.

► **Création du secteur UH3* (surface : 0,17 ha)**



Règlement graphique 3-2a avant modification n°1 du PLU



Règlement graphique 3-2a après modification n°1 du PLU

► **Modification des surfaces des zones**

	Surface en hectare	Répartition
ZONES URBAINES	108,85	5,36 %
- dont zone UH	91,20	4,49 %
- dont secteur UH1	11,71	0,58 %
- dont secteur UH2	9,05	0,45 %
- dont secteur UH2-oap1	1,06 (-0,64)	0,05 %
- dont secteur UH2*-oap1	0,64	0,03 %
- dont secteur UH3	51,93 (-0,17)	2,56 %
- dont secteur UH3*	0,17	0,01 %
- dont secteur UHh1	5,09	0,25 %
- dont secteur UHh1*	5,74	0,28 %
- dont secteur UHh1**	4,18	0,21 %
- dont secteur UHh3	1,62	0,08 %
- dont zone UE	11,06	0,55 %
- dont secteur UE-oap1	0,86	0,04 %
- dont zone UT	5,73	0,28 %
ZONE A URBANISER (2AU)	9,27	0,46 %
ZONE AGRICOLE	572,42	28,21 %
ZONE NATURELLE	1338,54	65,97 %
- dont zone N	1321,57	65,13 %
- dont secteur Ne	7,19	0,35 %
- dont secteur Nls	9,77	0,48 %

Le document graphique annexe (pièce 4-1 du PLU) est adapté en cohérence avec les modifications du zonage.

2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU)

Les modifications figurent en **caractères rouge, gras, italique**.

► Modifications du règlement applicable au STECAL n°1 (règlement de la zone N)

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

Dans le secteur NIs :

- à condition d'une bonne intégration dans le site :
 - les travaux, aménagements et installations nécessaires à la gestion et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif existants à vocation sportive et de loisirs,
 - dans le STECAL n°1, l'extension de la construction existante à condition qu'elle soit à destination ~~d'hébergement touristique et/ou~~ de restauration, **avec ou sans hôtel ou autre hébergement touristique**.
 - dans le STECAL n°2, l'extension de la construction existante à condition qu'elle soit à destination d'hébergement touristique.
 - dans le STECAL n°3, une seule construction nouvelle, en remplacement des constructions existantes, à condition qu'elle soit à destination d'autre équipement recevant du public.

[...]

3.1 – Emprise au sol

Pour l'application du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, excepté les débords de toiture, les balcons et terrasses, les ornements tels que les éléments de modénature et marquises, ainsi que les stationnements semi enterrés.

Dans la zone N, hors SECTEURS Ne et NIs, SECTEUR D'INTERET PAYSAGER et SECTEUR D'INTERET ECOLOGIQUE :

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes et l'annexe, ne doivent pas dépasser une emprise au sol, cumulées et à échéance du PLU, de plus de 30 % de l'emprise au sol initiale, sans pouvoir dépasser une emprise au sol totale de 200 m² :

Dans le STECAL n°1 :

- l'emprise au sol de l'extension de la construction existante ne doit pas dépasser **20% 30%** de l'emprise au sol existante.

[...]

3.2 – Hauteur maximale

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès ou les accès aux locaux en sous-sol.

La hauteur¹ des constructions autorisées dans la zone doit s'intégrer dans le site et ne doit pas dépasser, au maximum :

- pour l'extension des constructions à destination d'habitation existantes : la hauteur initiale ne doit pas être dépassée,
- pour l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes, 4,5 m,

- pour les constructions à sous-destination d'exploitation agricole et forestière, 13 m,
- **pour le STECAL n°1, 13 m,**
- pour les **STECAL n°1 à n°2, n°3, n°5, n°6 et n°9**, la hauteur de la construction existante.

[...]

¹ La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande et terrain fini après travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage 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.

► **Création des secteurs UH2*-oap1 et UH3* (règlement de la zone UH)**

ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 – Sont interdits

Les destinations et sous destinations suivantes, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes.

DESTINATION / SOUS DESTINATION	UHh1, UHh1* UHh1**	UHh3	UH1	UH2 UH2- oap1 <i>UH2* - oap1</i>	UH3 <i>UH3*</i>
Exploitation agricole et forestière					
Exploitation agricole	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Habitat					
Logement					
Hébergement	X	X			
Commerce et activité de service					
Artisanat et commerce de détail	X	X			
Restauration	X	X			
Commerce de gros	X	X	X	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X			
Hébergement hôtelier et touristique	X	X			
Cinéma	X	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X			
Salles d'art et de spectacle	X	X			
Équipements sportifs	X	X			
Autres équipements recevant du public	X	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire					
Industrie	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X
Bureau					
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

Dans les secteurs UH, UH2, UH2-oap1, UH2*-oap1, UH3 et UH3* :

- les constructions à destination de commerce et d'activité de service, à conditions qu'elles soient à sous-destination :
 - d'artisanat et commerce de détail,
 - de restauration,
 - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - d'hébergement hôtelier et touristique.

[...]

3.1 – Emprise au sol

[...]

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas pour les constructions :

- à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et/ou mitoyen,
- situées au sein des secteurs UH2, UH2-oap1, UH2*-oap1, UH3 et UH3* ,
- situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.

3.2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum des constructions est réglementée en hauteur¹ et en nombre de niveaux visibles de la façade la plus haute du rez-de-chaussée jusqu'aux combles.

La hauteur maximum et le nombre de niveaux ne doivent pas dépasser² :

- dans les secteurs UHh1, UHh1* et UHh1** : 10 m et RDC/RDCS+1+C.
- dans le secteur UHh3 : 18 m et RDC/RDCS+4+C.
- dans le secteur UH1 : 10 m et RDC/RDCS+1+C.
- dans les secteurs UH2 et UH2-oap1 : 13 m et RDC/RDCS+2+C.
- ~~dans le secteur UH2-oap1, pour les constructions situées en bordure Sud de la Route de la Chapelle : 10 m et RDC/RDCS+1+C par rapport au niveau de la chaussée de ladite route.~~
- dans le secteur UH2*-oap1 : 10 m par rapport au niveau de la chaussée du chemin de la Chapelle situé en vis-à-vis (soit RDC/RDCS+1+C pour la façade amont en bord de chaussée) (cf. schéma n°2-a en annexe), et ce :
 - tout le long du tronçon de cette dernière inclus dans ledit secteur,
 - sur toute la profondeur du secteur par rapport à la voie.
- dans le secteur UH3 : 17 m et RDC/RDCS+4+C.
- ~~et exceptionnellement, dans le secteur UH3, pour les constructions situées en bordure Sud de l'Avenue de l'Eclosé : 6 m et R+C par rapport au niveau de ladite avenue, depuis son entrée Ouest jusqu'en limite Est de la parcelle 369.~~
- dans le secteur UH3* : 6 m par rapport au niveau de la chaussée de l'Avenue de l'Eclosé situé en vis-à-vis (cf. schéma n°2-a en annexe), et ce :
 - tout le long du tronçon de cette dernière inclus dans ledit secteur,
 - sur toute la profondeur du secteur par rapport à la voie.

[...]

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte. En cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini, pour une profondeur maximale de 2 m. (cf. schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe)

Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 2 m.

La disposition ci-dessus ne concerne pas :

- l'extension d'une construction existante déjà implantée en limite de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer,
- **ainsi que les secteurs UH2-oap1 et UH2*-oap1, au sein desquels les constructions nouvelles doivent respecter les principes d'implantation, d'ordonnement et/ou d'alignement tels que figurant à l'OAP n°1.**

[...]

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé. (cf. schémas n°6-a et 6-b en annexe)

Excepté dans le secteur UHh1** et les secteurs UH2-oap1 et UH2*-oap1, il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul minimum de 2 m.

[...]

5.1 – Espaces verts

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à une part de la surface des espaces libres de toute construction :

- dans les secteurs UHh1, UHh1* et UHh1**: 50%,
- dans les secteurs UHh3, UH3 et UH3* : 20%,
- dans le secteur UH1 : 30%,
- dans les secteurs UH2 : 20%.

En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Les espaces verts peuvent être répartis soit au sol, soit sur le volume de la construction, et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

Il est exigé, sauf contrainte technique, un minimum d'un arbre d'au moins deux mètres de hauteur par tranche de 100 m² entamés de tènement.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions situées dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, ainsi que dans les secteurs UH2-oap1 et UH2*-oap1.

5.4 – Espaces perméables

Toute opération de construction doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part de la surface des espaces libres de toute construction :

- dans les secteurs UHh1, UHh1* et UHh1** : 60%,
- dans les secteurs UHh3, UH3 et UH3* : 30%,
- dans le secteur UH1 : 40%,
- dans les secteurs UH2 : 20%.

Ces espaces perméables doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, ainsi que dans les secteurs UH2-oap1 et UH2*-oap1.

6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

[...]

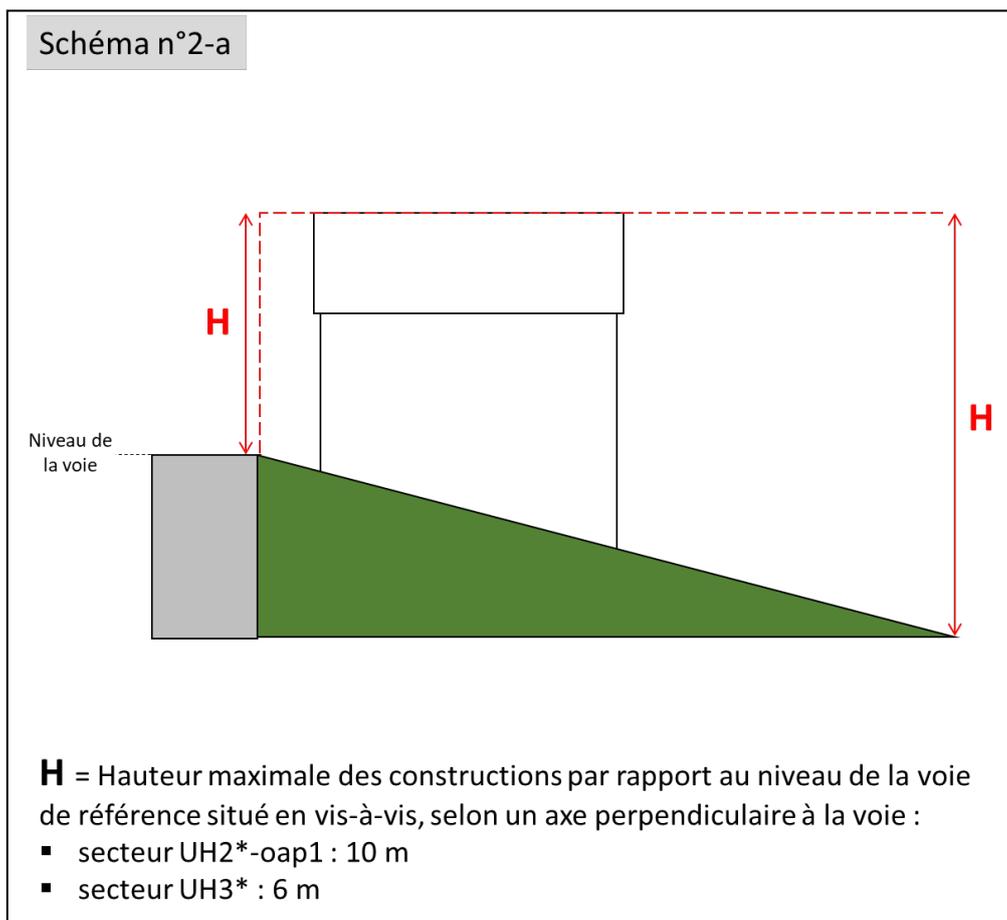
Dans les secteurs UHh3, UH2, UH2-oap1, UH2*-oap1, UH3 et UH3* :

Pour toute opération de construction de plus de 3 logements à destination d'habitat, ainsi que pour les constructions à sous destination d'hébergement hôtelier et touristique, 50% des places réalisées devront être intégrées dans le volume de la construction.

L'exigibilité des places couvertes ou intégrées dans le volume de la construction ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou de surélévation de la construction relevant de l'article 3.2 ci-avant relatif à la couverture des toitures plates ou faible pente par une toiture à pans.

[...]

Insertion d'un schéma explicatif en annexe du règlement :



► **Modification du règlement applicable au secteur UHh1* (règlement de la zone UH)**

3.1 – Emprise au sol

Pour l'application du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, excepté les débords de toiture, les balcons et terrasses, les ornements tels que les éléments de modénature et marquises, ainsi que les stationnements semi enterrés.

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions, ne doit pas dépasser :

- dans le secteur UHh1 : 0,30,
- dans les secteurs UHh3 et UH1 : 0,40.

Dans les **secteurs UHh1***, l'extension des constructions principales existantes est autorisée, dans la limite maximale et totale de 30% de l'emprise au sol initiale, **sans pouvoir excéder 150 m² d'emprise au sol totale (y compris l'emprise au sol existante)** et à échéance du PLU. **Dans le cas de reconstruction après démolition ou destruction de la construction principale existante, l'emprise au sol peut être augmentée dans la limite maximale et totale de +30% de celle existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir excéder 150 m² d'emprise au sol totale et ce, jusqu'à échéance du PLU.**

[...]

► **Modification relative aux caractéristiques des places de stationnement automobile (règlement des zones UH, UE, UT, A et N)**

▪ **Zones UH et UT**

6.2 – Stationnement des véhicules automobiles

Pour l'application des règles ci-après, toute tranche de surface de plancher entamée engendre la mise en œuvre d'une place de stationnement. **La dimension minimum d'une place de stationnement de véhicule automobile est de 2,40 m sur 5 m.**

[...]

▪ **Zone UE**

ARTICLE 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées. Toute place doit être accessible. **La dimension minimum d'une place de stationnement de véhicule automobile est de 2,40 m sur 5 m.**

▪ **Zones A et N**

ARTICLE 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Toute place doit être accessible. **La dimension minimum d'une place de stationnement de véhicule automobile est de 2,40 m sur 5 m.**

► **Modification relative aux caractéristiques des combles (règlement des zones UH et UT)**

▪ **Zones UH et UT**

3.2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum des constructions est réglementée en hauteur¹ et en nombre de niveaux visibles de la façade la plus haute du rez-de-chaussée jusqu'aux combles.

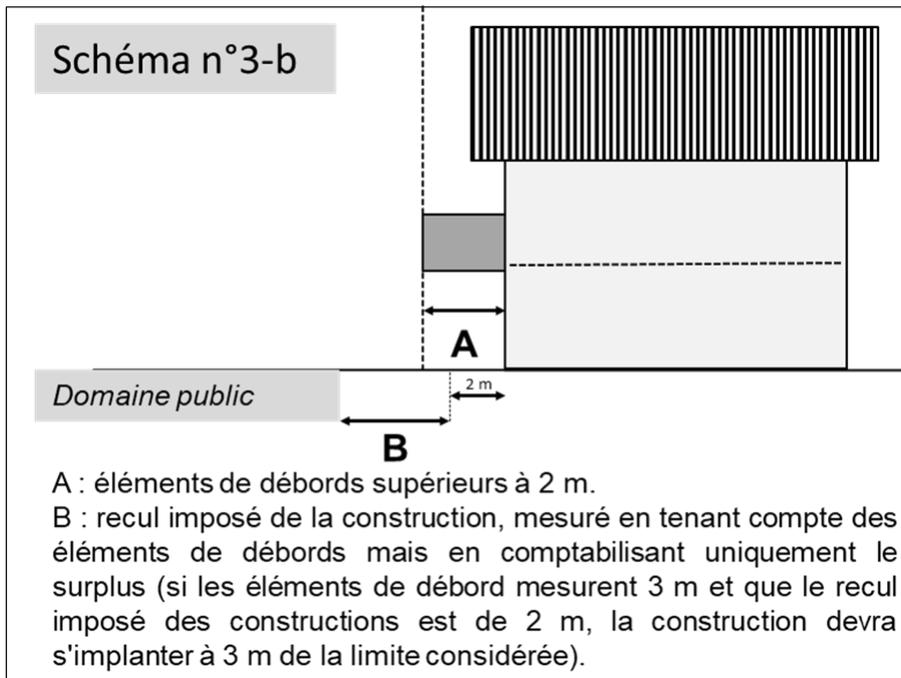
[...]

Le comble **ne peut comporter plus de 1 niveau, et** ne peut excéder 1,80 m à la sablière en bas de pente de toiture à pan.

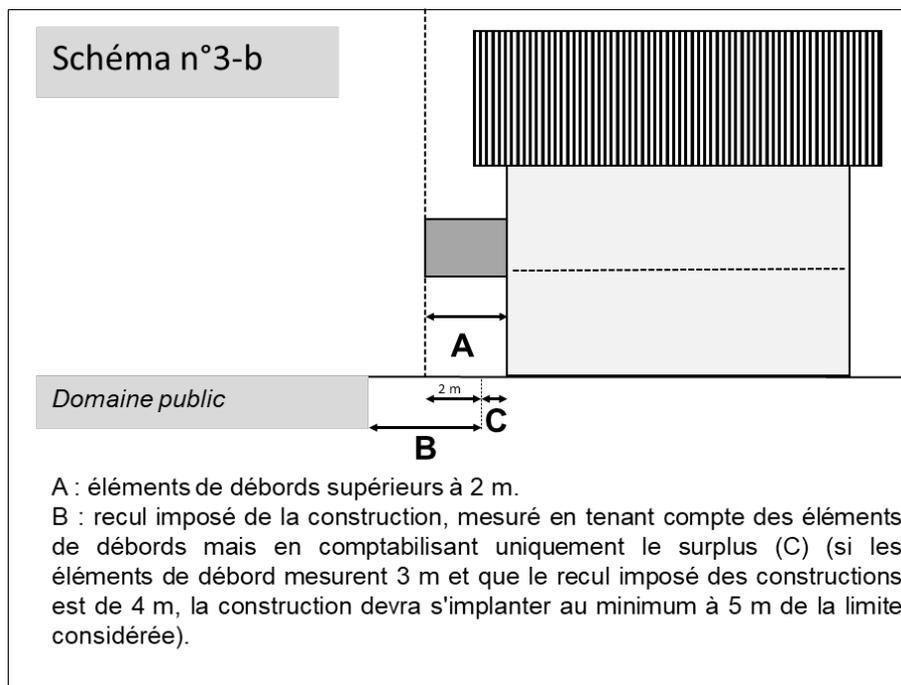
[...]

¹ La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande et terrain fini après travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage 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.

► **Correction d'une erreur matérielle affectant des schémas explicatifs (annexe du règlement)**

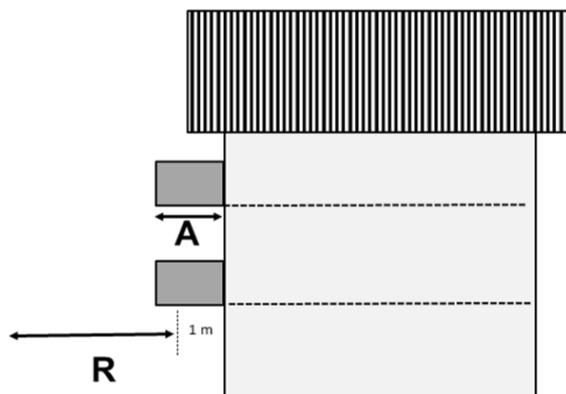


Avant modification n°1 du PLU



Après modification n°1 du PLU

Schéma n°6-b



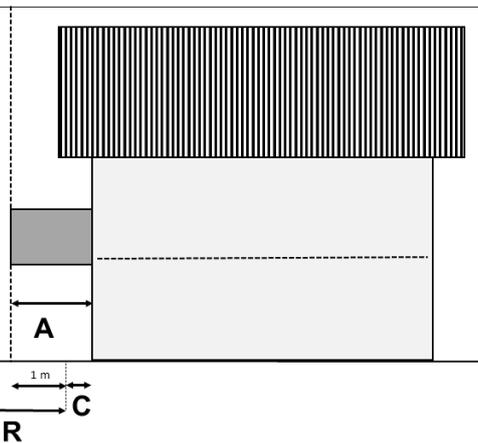
Domaine privé voisin

Le recul **R** doit être supérieur ou égal à 2 m.

A : éléments de débords supérieurs à 1 m.

Avant modification n°1 du PLU

Schéma n°6-b



Domaine privé voisin

A : éléments de débords supérieurs à 1 m.

R : recul imposé de la construction = 2 m + la profondeur des éléments de débords au delà d'1 m (**C**) (si les éléments de débord mesurent 1,5 m, la construction devra s'implanter au minimum à 2,5 m de la limite considérée).

Après modification n°1 du PLU

3- Les modifications à apporter à l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1 (pièce n°5 du PLU)

Les modifications figurent en **caractères rouge, gras, italique**.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

OAP 1 : VIEIL ALPE

LE SITE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1, correspondant à la première phase du projet de l'Écluse Ouest s'étend sur environ 2,5 ha. Il est situé au niveau du quartier existant du Vieil Alpe, sur un espace :

- comprenant les constructions existantes en bordure **de la route du chemin** de la Chapelle jusqu'à la place **Paganon** dont la rénovation d'une partie d'entre elles est attendue et souhaitable.
- et comprenant également la gare intermédiaire du Transport en Commun en Site Propre (TCSP).

Il est actuellement bordé :

- au Sud par le secteur du site de l'Écluse non urbanisé à ce jour,
- à l'Est par les équipements publics que sont le Palais des Sports et le groupe scolaire,
- au Nord et à l'Ouest par les constructions existantes du quartier du Vieil Alpe.

Certains des terrains concernés sont sous maîtrise foncière communale.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Qualité de l'insertion urbaine et paysagère

Insertion urbaine et paysagère :

Il s'agit d'offrir dans le cadre de ce projet une complémentarité et une diversité de programmes s'adaptant aux différents aspects et reliefs du site, permettant de ménager des perméabilités visuelles et fonctionnelles, des vues et l'ensoleillement des constructions. Ainsi, l'implantation de ces dernières doit respecter les principes suivants :

- s'inscrire dans les lignes de pentes générales du site,
- s'intégrer au mieux par rapport aux constructions existantes voisines.

Implantation par rapport emprises publiques et aux voies :

Afin de favoriser un urbanisme de projet, et dans l'objectif de créer un rapport espace public/privé de qualité, elle n'est pas réglementée métriquement. Toutefois, les dispositions suivantes doivent être mises en œuvre :

- en cas de rénovation des parcelles bâties situées en bordure **de la route du chemin** de La Chapelle, les nouvelles constructions doivent être implantées prioritairement en ordonnancement sur ladite **route voie** et maintenir des percées visuelles de type "petite fenêtre" de 8 à 10m sur le grand paysage.
- concernant la parcelle bâtie n° 596 située en bordure de la Place **Paganon**, dont la rénovation est attendue, l'emprise de la nouvelle construction doit être dimensionnée et positionnée :
 - o en alignement avec la façade de la construction contiguë à l'Ouest,
 - o afin d'ouvrir une perspective visuelle entre la place **Paganon** et l'opération de l'Écluse Ouest d'environ une vingtaine de mètres de large.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Afin de favoriser un urbanisme de projet, elle n'est pas réglementée métriquement. Cette disposition doit permettre de favoriser l'optimisation de l'usage du sol et une organisation urbaine de qualité.

Espaces publics :

Sur le périmètre de l'OAP, il est attendu :

- une extension et une revalorisation de la Place **Paganon** comme lien urbain et fonctionnel entre le Vieil Alpe et l'opération future de l'Écluse Ouest. Pour ce faire il est programmé :
 - o la réalisation d'un parc de stationnement public d'un minimum d'une centaine de places, sous la Place **Paganon**,
 - o un réaménagement de surface à dominante minérale de cette dernière devant développer de larges emprises piétonnes,
 - o le départ d'un lien « modes doux et vert » avec l'opération future de l'Écluse Ouest.
- l'aménagement d'une armature de liaisons "douces et vertes" ouvertes au public.
- la valorisation des abords de l'Église Notre Dame des Neiges.

PLU de la commune d'HUEZ – Orientations d'Aménagement

6

Qualité de l'insertion architecturale

Gabarits :

Concernant les abords avals **de la Route du chemin** de La Chapelle, le gabarit **des façades** des constructions **situées aux abords de la voie** ne peut excéder RDC/RDCS +1+C par rapport au niveau de la chaussée de ladite **route voie**.

Qualité d'usage des logements et hébergements touristiques :

Il doit être recherché pour les logements et les hébergements touristiques :

- un bon ensoleillement des pièces de vie, dans la limite des contraintes du plan de masse,
- une intimité des pièces de vie notamment en RDC des constructions,
- des espaces de rangement,
- au minimum, la norme NF HABITAT HQE.

Toitures :

Au regard des perceptions lointaines et/ou dominantes des différentes opérations et de la volonté collective, les constructions doivent, dans leur ensemble, comporter des toitures à pans, et une cohérence dans l'emploi des matériaux et des teintes doit être recherchée.

Une part de toitures plates ou à faible pente, ainsi que de toitures terrasse peut être admise notamment dans le cas de constructions annexes, comme élément de liaison entre deux constructions principales, ou couverture de socles de stationnements semi-enterrés. Dans ces cas, elles doivent être soit végétalisées, soit comporter une couverture bois.

Les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées en toiture à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence avec la modénature de la façade, située à l'aplomb du pan de toiture considéré.

Façades :

Une « durabilité » des matériaux employés et un équilibre entre minéralité (enduits, bétons appareillés ou pierres) et utilisation du bois dans des teintes naturelles doivent être recherchés, s'inspirant sans les pasticher, des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de montagne.

Les façades "aveugles" doivent, dans la mesure du possible, être évitées.

Espaces collectifs / privés :

Les espaces libres collectifs doivent être maintenus en simples prés et, dans la mesure du possible, mais en priorité, contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. La simplicité de leur aménagement doit être la règle.

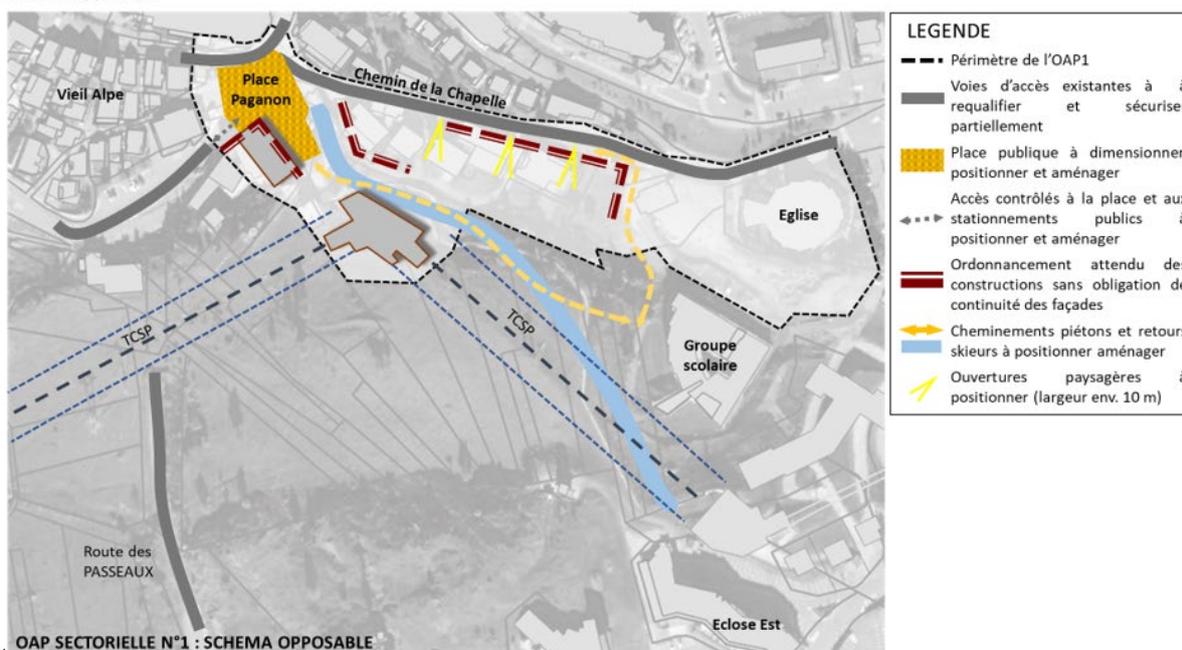
En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité des espaces concernés.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, ni souhaitables, mais en cas de besoin dûment justifié, elles doivent être visuellement perméables et adaptées dans leur modénature et leurs matériaux aux usages locaux. Les haies **monovégétales** sont proscrites sur le pourtour des parcelles.

Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables et positionnées, afin de limiter leur impact dans le paysage de proximité.

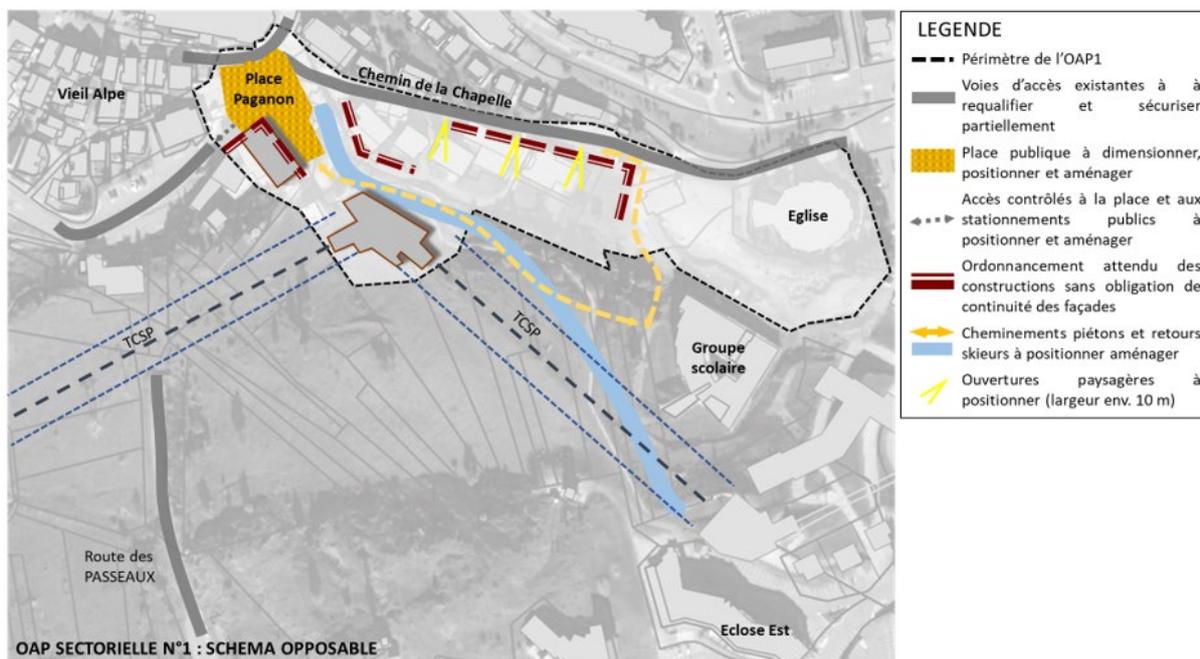
L'emprise de l'OAP sectorielle n°1 figurant au schéma opposable est adaptée en cohérence avec celle d'ores et déjà délimitée au règlement graphique du PLU.

Schéma opposable



Avant modification n°1 du PLU

Schéma opposable



Après modification n°1 du PLU