



# PLU DE SAINT-PANCRACE

Notice explicative **MODIFICATION SIMPLIFIEE** N°1



Albiez-Montrond

Fontcouverte-La Toussuire

**Jarrier** 

La Tour-en-Maurienne

Montricher-Albanne

Montvernier

Saint-Jean-d'Arves

Saint-Jean-de-Maurienne

Saint-Julien-Montdenis

Saint-Pancrace

Saint-Sorlin-d'Arves

Villarembert-Le Corbier

Villargondran



Cœur de Maurienne Arvan Avenue d'Italie 73300 Saint-Jean-de-Maurienne Tél: 04 79 83 07 20 contact@3cma73.com www.coeurdemaurienne-arvan.com

Approuvée par le Conseil Communautaire du 24 mai 2022

# **TABLE DES MATIERES**

1-	.	Notice de présentation	3
	a)	Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure	3
	b)	Objet de la présente modification simplifiée	3
	c)	Les caractéristiques principales du document d'urbanisme	3
	d)	Procédure réglementaire et textes régissant la procédure	4
	e)	Exposé des motifs de la modification simplifiée	5
	f)	Compatibilité avec le PADD	. 10
	g)	Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale	. 10
	a. <b>pr</b> o	Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la océdure	10
	b. <b>no</b>	Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences tables sur l'environnement	11
	h)	Compatibilité avec le SCoT du Pays de Maurienne	. 11
2-	.	Elément du PLU modifiés	. 12
	a)	Modification du règlement écrit	. 12
		ARTICLE Ua, Uc et Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et empris	
		ARTICLE Ua, U c et Ud 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des	12
		ARTICLE AUd et AUc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	14
		ARTICLE AUd et AUc 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumisesà des conditions particulières	14
		ARTICLE AUd et AUc 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords	14
		ARTICLE A, As 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	15
		ARTICLE A, As 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords	. 16
		ARTICLE N, Nc, Nu, Ns, Nt 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et empri	
		ARTICLE N, Nc, Nu, Ns, Nt 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords	17
	b)	Modification du zonage	18



# 1- Notice de présentation

# a) Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure

Monsieur le Président,

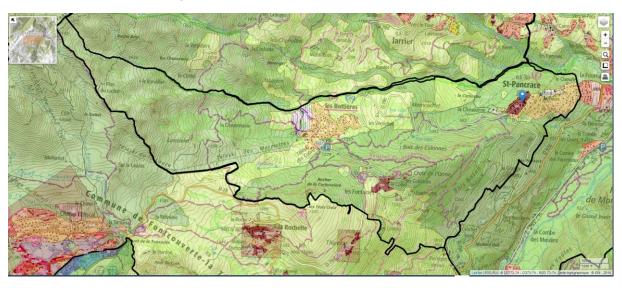
Communauté de communes Cœur de Maurienne Arvan Maison de l'intercommunalité

#### 125 avenue d'Italie

#### 73300 Saint-Jean-de-Maurienne

# b) Objet de la présente modification simplifiée

La commune de Saint-Pancrace est une commune rurale de montagne de 308 habitants (INSEE 2018) limitrophe à la commune de Saint-Jean-de-Maurienne. Les zones urbaines de la commune sont réparties sur le secteur du Chef-lieu, le hameau des Colonnes et la station de ski des Bottières connectée au domaine des Sybelles.



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pancrace a été approuvé par délibération du conseil municipal du 26 janvier 2006. Il a fait l'objet d'une révision simplifiée en date du 14 novembre 2008 et d'une modification en date du 26 Août 2008.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Pancrace a pour objet des ajustements réglementaires, notamment concernant les toitures terrasses, les mouvements de terre et les distances d'implantation par rapport aux voiries.

## c) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme

Le PADD du PLU de Saint-Pancrace fixe les objectifs suivants :

- favoriser le maintien des activités économiques,
- protéger l'environnement et prendre en compte les risques naturels,
- répondre aux besoins en logements et lits touristiques,
- favoriser la qualité architecturale,



- valoriser l'offre d'équipements publics et touristiques,
- améliorer le cadre de vie.

Concernant l'insertion architecturale, celui-ci définit les objectifs suivants :

- Concernant le Chef-lieu, il convient de préserver son identité de village avec ses maisons regroupées et rénovées dans le style existant.
- Pour les hameaux du Chosalet, du Tovex, de la Tour, les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage actuel (pas de chalets en bois au milieu du bâti existant).
- Il convient de privilégier les chalets pour le secteur des Bottières et le versant des Colonnes. Une consultance architecturale est en place sur la Commune depuis plusieurs années.

La répartition des surfaces dans le PLU de Saint-Pancrace est définie dans le tableau ci-dessous.

5	Zone U		Zone AU		Zone A		Zone N				
PLU Saint	Uaz	Udz	Audz	Auz	Α	As	N	Nc	Ns	Ntz	Nuz
Pancrace							206ha				
2019	5ha51	27ha67	2ha73	5ha87	83ha98	23ha74	93	30ha56	175ha29	1ha97	0ha77
2013	Total= 33ha19 Tot		Total=	8ha60	Total= 107ha72		Total= 415ha51				

# d) Procédure réglementaire et textes régissant la procédure

Les évolutions du Plan Local d'Urbanisme envisagées dans cette modification simplifiée, sont encadrées par les articles L.153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme concernant la procédure de modification du plan local d'urbanisme.

Dans ce cadre, la modification du plan local d'urbanisme peut être réalisée par une procédure simplifiée (art. 153-45 à 48) car les évolutions du document n'ont pas pour effet :

- « 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, 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. »

(art.153-41 du code de l'urbanisme)

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, ce projet de modification accompagné des avis émis par les personnes publiques associées sur le projet sera mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler son avis.



# e) Exposé des motifs de la modification simplifiée

## Adaptation réglementaire de la zone U

Cette modification simplifiée du PLU de Saint-Pancrace engage les ajustements réglementaires suivants afin de faciliter les projets de construction sur la commune :

- 1. Toiture : Autoriser les toits terrasses sur la partie basse de la commune, caractérisée par un habitat récent,
- 2. Classement de la partie Est de la zone AU du Chosalet en zone Urbaine suite à sa construction :
- 3. Terrassement : encadrer les mouvements de terre dans les zones U afin de limiter les impacts paysagers des nouvelles constructions,
- 4. Implantation des constructions : Réduire les distances d'implantation du bâti à la voirie afin d'augmenter les possibilités de construire sur la commune.
- 5. Consultance architecturale adapter la rédaction au nouveau dispositif mis en place sur la 3CMA.

Passage d'une partie de la zone AUd du Chosalet en zone Uc, suite à sa construction.



#### 1 - Toitures:

La présente modification simplifiée vise à permettre la réalisation de toitures terrasses sur la partie basse de la commune; zone caractérisée par de l'habitat diffus récent, où les toitures terrasses s'intègreront au bâti alentour. A l'inverse, les toitures terrasses seront bien interdites sur les autres secteurs de la commune caractérisés par de l'habitat ancien où la volonté est de préserver les formes urbaines traditionnelles.

Les pentes de toitures autorisées seront également modifiées sur l'ensemble des zones U, AU, A et N du Plan Local d'Urbanisme passant de 70 à 100% à 60 à 100%.

Une nouvelle zone Urbaine est définie dans ce sens ; la zone Uc, sous le chef-lieu, le long la rue de Pierre Paraz, entre les lieux-dit Le Tovex et le Chosalet. Une partie de la zone Ud bascule ainsi en zone Uc permettant les toits terrasses.

Ainsi la zone U de la commune de Saint-Pancrace comportera ainsi 3 sous-secteurs U :

<u>La zones Ua - Formes urbaines traditionnelles où les toitures terrasses ne sont pas souhaitées (chef lieu) :</u>



<u>La zone Ud – Formes urbaines diffuses récentes à proximité du centre historique ou les toitures terrasses ne sont pas autorisées.</u>





Zone Uc – Formes urbaines diffuses et récentes où les toitures terrasses seront acceptées. Route de <u>Pierre Paraz</u>





De la même manière la zone AUd du Chosalet est classée en zone AUc permettant les toitures terrasses.

# 2- Classement de la partie Est de la zone AU du Chosalet en zone Urbaine suite à sa construction :

La partie Est de la zone AU du Chosalet est aujourd'hui bâti et peut être classée en zone Uc.





### 3- Terrassements:

La présente modification simplifiée vise également à clarifier et encadrer les terrassements et mouvements de terre autorisés sur la commune, en imposant des hauteurs de déblais/remblais maximum en fonction de la pente du terrain naturel. Cette définition a pour but d'assurer une bonne insertion des constructions dans la pente. Les pentes étant très importantes sur certains terrains constructibles de la commune.

Les hauteurs de ces déblais / remblais maximum demandées dans le nouveau règlement sont les suivantes :

- > 1,5 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%;
- > 2 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%;
- > Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2 m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

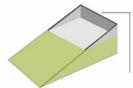
Dans les marges d'isolement, afin de réduire l'impact sur le voisinage, les mouvements de terre doivent récupérer en pente régulière la limite naturelle avant travaux en limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas à la voie de desserte de la construction.

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions devront être intégrées à la pente. Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.





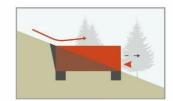


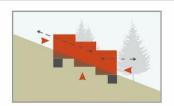


Terrasser le terrain pour le mettre à plat - Terrassement excessif

 Terrassement excessif
 Création d'un mur de soutènement coûteux







## 4- Implantation des constructions :

Le règlement actuel du PLU demande des retraits aux voiries très importantes limitant les possibilités de construire sur la commune. La présente modification simplifiée, réduit ces distances sur l'ensemble des zones de la commune :

- De 14 mètres à 8 mètres de l'axe des routes départementales,
- De 7 mètres à 5 mètres de l'axe des voies communales et chemins.

### 5- Consultance architecturale

La référence à la consultance architecturale est modifiée afin de l'adapter au nouveau dispositif mis en place sur le territoire. La consultance architecturale a en effet lieu à la maison de l'habitat à Saint-Jean-de-Maurienne et non plus à la mairie.

Une consultante architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer, ou aménager un bâtiment est proposée à la maison de l'habitat de la 3CMA. Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le paysage notamment.



## f) Compatibilité avec le PADD

Le PADD du PLU de Saint-Pancrace fixe les objectifs suivants :

- favoriser le maintien des activités économiques,
- protéger l'environnement et prendre en compte les risques naturels,
- répondre aux besoins en logements et lits touristiques,
- favoriser la qualité architecturale,
- valoriser l'offre d'équipements publics et touristiques

Cette modification vise à une meilleure insertion architecturale des projets, notamment en encadrant les mouvements de terre et l'insertion des projets dans la pente mais également en définissant précisément les secteurs où les toitures terrasses sont autorisées et celles où elles sont interdites.

Cette modification du PLU de Saint-Pancrace est compatible avec le PADD.

- g) Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale
  - a. Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure

Saint-Pancrace est une commune rurale de montagne de 568ha.

Elle compte 14,1% (source Corinne Land-Cover) de son territoire en zone agricole, en totalité déclarée en prairie permanente et se situe dans l'AOP Beaufort, et les IGP Emmental Savoie, Emmental Français, Gruyère, Pomme et poire de Savoie et Tomme de Savoie.

Les espaces forestiers et milieux naturels représentent 77% de la surface communale dont les espaces de protection suivante :

### Type de zone : Zone humide

Inventaire des zones humides du CEN Savoie

Interlocuteur: CEN Savoie - service environnement

Nom de la zone	Date d'actualisation	Surface indicative
<u>La Chavonnerie</u>	22/2/2010	0.75 ha
Plan du Lachat	22/2/2010	0.77 ha

# Type de zone : ZNIEFF de type 1

ZNIEFF rénovées de type 1

Interlocuteur : DDT - service environnement eau forêts / DREAL

Nom de la zone	Date d'actualisation	Surface indicative
Landes du Grand Truc	1/1/2012	1.47 ha
Tourbières et prairies de la Toussuire	1/1/2012	5.74 ha



Type de zone : ZNIEFF de type 2

ZNIEFF rénovées de type 2

Interlocuteur: DDT - service environnement eau forêts / DREAL

Nom de la zone	Date d'actualisation	Surface indicative
Massif des Grandes Rousses	1/1/2011	125.78 ha

Les terrains artificiels de la commune représentent 8% de la surface communale, comprenant le Chef-lieu et son extension du Chosalet, deux hameaux, des Colonnes et des Fontaines, ainsi que le secteur de la station des Bottières.

#### Source : observatoire des territoires de savoie.

b. Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement

La présente modification simplifiée du PLU ne concerne que des ajustements réglementaires de la zone urbaine de la commune de Saint-Pancrace. Ces modifications n'auront pas d'impact sur les zones agricoles ou naturelles de la commune.

Les surfaces en zone U passent de 33ha19 à 33ha82, les zones AU diminuent de 8ha60 à 7ha96.

Cette modification permet une légère augmentation des possibilités de construire sur la commune en réduisant les distances exigées aux voies et chemins communaux. Cette réduction facilitera cependant les projets dans et en densification du secteur urbain.

Cette modification vise à une meilleure insertion architecturale des projets, notamment en encadrant les mouvements de terre et l'insertion des projets dans la pente mais également en définissant précisément les secteurs où les toitures terrasses sont autorisées et celles où elles sont interdites.

La communauté de communes Cœur des Maurienne Arvan a débuté l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui remplacera à horizon 2025 le PLU de Saint-Pancrace. Ce dernier sera compatible avec le SCoT Pays de Maurienne et les nouvelles législations en matière d'urbanisme.

Au regard de ces éléments, la Communauté de commune Cœur de Maurienne Arvan considère que la présente modification simplifiée ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

# h) Compatibilité avec le SCoT du Pays de Maurienne

Cette présente modification apporte des évolutions mineures du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pancrace. La mise en compatibilité du document d'urbanisme du secteur de Saint-Pancrace au SCoT du Pays de Maurienne sera réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi HD couvrant l'ensemble de la Communauté de Communes Cœur de Maurienne Arvan.



# 2- Elément du PLU modifiés

a) Modification du règlement écrit

# ZONES Ua, Uc et Ud

Avant Après

ARTICLE Ua, Uc et Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum .

- 14 mètres par rapport à l'axe des RD
- 7 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins.

Pour la lecture du présent paragraphe, sont également considérés comme voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation. Les règles ci-dessous s'appliquent au nu de la façade des bâtiments.

1- En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré auplan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum

:

- 8 mètres par rapport à l'axe des RD
- 5 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins.

ARTICLE Ua, Uc et Ud 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la Commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions.

La Commune a mis en place une consultante architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer, ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible, de façon préventive, au stade del'intention de faire, du choix d'un terrain, de l'interrogation sur le PLU...

Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le paysage.

- 1- Généralités [...]
- 2- Implantation [...]
- 3- Aspect des façades [...]
- 4- Aspect des toitures [...]
- 5- Aspect des toitures

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses

Les articles L 111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme précisent les exceptions possibles au présent règlement concernant l'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la Commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions.

Une consultante architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer, ou aménager un bâtiment est proposée à la maison de l'habitat de la 3CMA.

Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le paysage.

- 1- Généralités [...]
- 2- Implantation [...]
- 3- Terrassement

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

>1,5 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;



caractéristiques d'origine, la pente de toiture sera comprise entre 70 % et 100 % et comporter deux pans minimums de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes. Les restaurations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour les éléments accolés aux bâtiments principaux dans un souci d'intégration architecturale.

Des pentes différentes sont autorisées pour des éléments ponctuels ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri divers, transformateur et locaux techniques, ...).

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les bâtiments avoisinants.

- > 2 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%;
- > Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2 m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale.

Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions devront être intégrées à la pente. Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.



Exemple: Extrait plaquette information du CAUE

Dans les marges d'isolement, afin de réduire l'impact sur le voisinage, les mouvements de terre doivent récupérer en pente régulière la limite naturelle avant travaux en limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas à la voie de desserte de la construction

- 4- Aspect des façades [...]
- 5- Aspect des toitures [...]

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, la pente de toiture sera comprise entre 70 % 60% et 100 % et comporter deux pans minimums de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes. Les restaurations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.

Des pentes différentes sont autorisées pour des éléments ponctuels ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri divers, transformateur et locaux techniques, ...).

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les bâtiments avoisinants.

## En zone Ua et Ud:

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour les éléments accolés aux bâtiments principaux dans un souci d'intégration architecturale.

#### En zone Uc:

Les toitures terrasses sont autorisées, elles doivent être soit végétalisées, soit supporter un dispositif d'énergie renouvelable soit être accessible pour un usage social (terrasse d'agrément).



## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUG et AUC**

La zone AUc est créé et ajoutée à l'ensemble du règlement en complément de la zone Aud

Avant Après

ARTICLE AUd et AUc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré auplan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum

- 14 mètres par rapport à l'axe des RD
- 7 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins.

Pour la lecture du présent paragraphe, sont également considérés comme voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation. Les règles ci-dessous s'appliquent au nu de la façade des bâtiments.

1- En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré auplan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum

- 8 mètres par rapport à l'axe des RD
- 5 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins.

ARTICLE AUd et AUc 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumisesà des conditions particulières

[...]

Dans la zone AUd du Chosalet, les conditions de réalisation de la zone sont définies par les Orientations d'Aménagement et le règlement.

[...]

[...]

Dans la zone AUc du Chosalet, les conditions de réalisation de la zone sont définies par les Orientations d'Aménagement et le règlement.

[...]

### ARTICLE AUd et AUc 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la Commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions.

La Commune a mis en place une consultance architecturale destinée à conseillertoute personne qui entreprend de construire, restaurer, ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible, de façon préventive, au stade del'intention de faire, du choix d'un terrain, de l'interrogation sur le PLU...

Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonneintégration du bâtiment dans le paysage.

Les articles L 111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme précisent les exceptions possibles au présent règlement concernant l'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la Commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions.

Une consultante architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer, ou aménager un bâtiment est proposée à la maison de l'habitat de la 3CMA.



## <u>4</u> - Aspect des toitures

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, la pente de toiture sera comprise entre 70 % et 100 % et comporter deux pans minimums de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes. Les restaurations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.

Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les éléments accolés aux bâtiments principaux dans un souci d'intégration architecturale.

Des pentes différentes sont autorisées pour des éléments ponctuels ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri divers, transformateur et locaux techniques, ...).

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les bâtiments avoisinants.

## 4 - Aspect des toitures

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, la pente de toiture sera comprise entre 60% et 100 % et comporter deux pans minimums de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes. Les restaurations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.

Des pentes différentes sont autorisées pour des éléments ponctuels ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri divers, transformateur et locaux techniques, ...).

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les bâtiments avoisinants.

#### En zone AUd:

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour les éléments accolés aux bâtiments principaux dans un souci d'intégration architecturale.

En zone AUc Les toitures terrasses sont autorisées, elles doivent être soit végétalisées, soit supporter un dispositif d'énergie renouvelable soit être accessible pour un usage social (terrasse d'agrément).

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A**

Avant Après

ARTICLE A, As 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré auplan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum

- 14 mètres par rapport à l'axe des RD

- 7 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins.

Pour la lecture du présent paragraphe, sont également considérés comme voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation. Les règles ci-dessous s'appliquent au nu de la façade des bâtiments.

1- En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré auplan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum

- 8 mètres par rapport à l'axe des RD
- 5 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins.



## ARTICLE A, As 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la Commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions.

La Commune a mis en place une consultance architecturale destinée à conseillertoute personne qui entreprend de construire, restaurer, ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible de façon préventive, au stade del'intention de faire, du choix d'un terrain, de l'interrogation sur le PLU...

Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonneintégration du bâtiment dans le paysage.

Les articles L 111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme précisent les exceptions possibles au présent règlement concernant l'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la Commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions.

Une consultante architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer, ou aménager un bâtiment est proposée à la maison de l'habitat de la 3CMA.

## 4- Aspect des toitures

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, la pente de toiture sera comprise entre 70% et 100 % et comporter deux pansminimums de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes. Les restaurations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour les éléments accolés aux bâtiments principaux dans un souci d'intégration architecturale.

## 4- Aspect des toitures

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, la pente de toiture sera comprise entre 60% et 100 % et comporter deux pans minimums de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes. Les restaurations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour les éléments accolés aux bâtiments principaux dans un souci d'intégration architecturale.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Nc, Nu, Ns,Nt**

Avant Après

ARTICLE N, Nc, Nu, Ns, Nt 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum
  - 14 mètres par rapport à l'axe des
  - 7 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins.

Pour la lecture du présent paragraphe, sont également considérés comme voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation. Les règles ci-dessous s'appliquent au nu de la façade des bâtiments.

1- En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré auplan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum

- 8 mètres par rapport à l'axe des RD



 5 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins.

## ARTICLE N, Nc, Nu, Ns, Nt 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la Commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions.

La Commune a mis en place une consultance architecturale destinée à conseillertoute personne qui entreprend de construire, restaurer, ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible, de façon préventive, au stade del'intention de faire, du choix d'un terrain, de l'interrogation sur le PLU...

Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonneintégration du bâtiment dans le paysage.

Les articles L 111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme précisent les exceptions possibles au présent règlement concernant l'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la Commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions.

Une consultante architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer, ou aménager un bâtiment est proposée à la maison de l'habitat de la 3CMA.

## 4- Aspect des toitures

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, la pente de toiture sera comprise entre 70% et 100 % et comporter deux pansminimums de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes. Les restaurations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour les éléments accolés aux bâtiments principaux dans un souci d'intégration architecturale.

## 4- Aspect des toitures

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, la pente de toiture sera comprise entre 60% et 100 % et comporter deux pans minimums de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes. Les restaurations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.

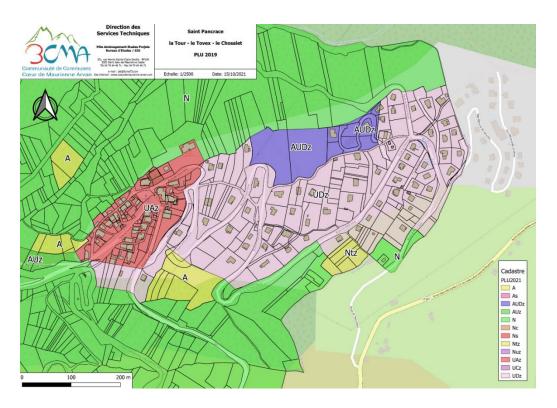
Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour les éléments accolés aux bâtiments principaux dans un souci d'intégration architecturale.



# b) Modification du zonage

Le zonage du PLU est modifié pour intégrer une nouvelle zone : la zone Uc où les toitures terrasses sont autorisées.

Zonage AVANT la modification simplifiée n°1



Zonage APRES la modification simplifiée n°1

