

DEPARTEMENT DE L'ISERE

**COMMUNE LA MORTE (38350)**

# **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU**



## **1. RAPPORT DE PRESENTATION**

**PLU approuvé le, 13 décembre 2017**

Le Maire

**Modification simplifiée n°2 du PLU  
approuvée le**

Le Maire

**Alpicité**  
Nicolas BREUILLOT  
urbanisme & paysages

SARL Alpicité – 14 rue Caffè – 05200 EMBRUN  
Tel : 04.92.46.51.80 / Mob : 06.88.26.82.09  
Mail : [nicolas.breuilhot28@gmail.com](mailto:nicolas.breuilhot28@gmail.com)



Caroline GUIGNIER  
MONTECO  
90 chemin du réservoir  
04260 ALLOS  
Tel : 04.92.83.81.36  
mail : [cguignier@monteco.fr](mailto:cguignier@monteco.fr)  
[www.monteco.fr](http://www.monteco.fr)



# SOMMAIRE



SOMMAIRE .....	3
Objectifs de la modification simplifiée n°2.....	7
Justifications .....	13
1. Modification du règlement écrit .....	15
1.1. Dans l’ensemble du document : .....	15
1.1.1. Modification de la notion de « voies et emprises publiques » par la notion de « voies ouvertes à la circulation et emprises publiques, existantes ou à créer »	15
1.2. Dans les dispositions générales : .....	15
1.2.1. Article 2.4 : Suppression de l’article au profit d’une règle reportée dans chaque zone (l’ensemble des articles sont donc renumérotés) .....	15
1.3. Dans les dispositions applicables à la zone Ua : .....	16
1.3.1. Modification des règles concernant l’implantations des constructions.....	16
1.3.2. Modification des règles concernant les caractéristiques architecturales des façades	17
1.3.3. Modification des règles concernant les caractéristiques architecturales des toitures	18
1.3.4. Modification des règles concernant l’insertion environnementale des construction.....	19
1.4. Dans les dispositions applicables à la zone Ub/Uba/Ubb : .....	20
1.4.1. Modification des règles concernant l’implantations des constructions.....	20
1.4.2. Modification des règles concernant les caractéristiques architecturales des façades	21
1.4.3. Modification des règles concernant les caractéristiques architecturales des toitures	22
1.4.4. Modification des règles concernant l’insertion environnementale des construction.....	23
1.5. Dans les dispositions applicables à la zone Uep : .....	24
1.5.1. Modification des règles concernant les caractéristiques architecturales des toitures	24
1.5.2. Modification des règles concernant l’insertion environnementale des construction.....	24
1.6. Dans les dispositions applicables à la zone AUa : .....	24
1.6.1. Modification des règles concernant les caractéristiques architecturales des toitures	24

1.6.2.	Modification des règles concernant l’insertion environnementale des constructions.....	24
1.7.	Dans les dispositions applicables à la zone A :.....	25
1.7.1.	Modification des règles concernant les caractéristiques architecturales des toitures	25
1.7.2.	Modification des règles concernant l’insertion environnementale des constructions.....	25
1.8.	Dans les dispositions applicables à la zone N :.....	25
1.8.1.	Modification des règles concernant les caractéristiques architecturales des toitures	25
1.8.2.	Modification des règles concernant l’insertion environnementale des constructions.....	25
	Bilan de l’évolution des surfaces du PLU après modification .....	27

# OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2





La commune de La Morte a approuvé son Plan Local d’Urbanisme par la délibération N°74 du 13 décembre 2017.

Depuis cette approbation, la commune a souhaité améliorer la question de la prise en compte des aléas/risques dans son règlement écrit, améliorer la qualité graphique de ces plans de zonage pour lesquels des confusions de lecture sont craintes (notamment avec la superposition de nombreuses couches) et enfin supprimer 2 emplacements réservés dont elle n’a plus besoin pour réaliser les stationnements prévus dans son projet.

Afin de permettre une correction de ces erreurs, le conseil municipal a décidé par délibération n°6 du 26 mars 2018 de prescrire une procédure de modification simplifiée du document avec pour objectifs de :

- améliorer la prise en compte des risques ;
- s’assurer de la lisibilité des plans de zonage ;
- supprimer 2 emplacements réservés.

**Cette modification simplifiée n°1 a été approuvée le 18 juin 2018.**

Depuis lors, et avec le retour d’expérience sur l’instruction des demandes d’urbanisme, plusieurs points sont apparus comme posant des difficultés pour les pétitionnaires, soit par incohérence du règlement, soit parce que les règles sont trop contraignantes sans pour autant répondre à des réalités observées sur la commune et qui nécessitent des règles aussi restrictives, soit par manque de précision.

Ces points ont fait l’objet notamment d’une réunion entre le service instructeur de la commune, l’architecte conseil du secteur Vallées du Valbonnais de la communauté de communes de la Matheysine et les élus. Il en est ressorti la nécessité d’ajuster certains points.

C’est sur cette base que par délibération n°78 du 15 octobre 2018 a été prescrite la modification simplifiée n°2 avec pour objectif de réaliser quelques modifications, notamment dans sur la partie zone urbaine sur les constructions d’annexes en limites de propriétés.

Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d’une modification simplifiée du document d’urbanisme, à savoir qu’elles :

- ne portent pas atteinte à l’économie du plan ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC) ;
- ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comportent pas de graves risques de nuisances ...

... mais modifient **le règlement uniquement**

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

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

... **ce qui permet d’appliquer une procédure de modification simplifiée.**

Il faut souligner qu’il n’est pas prévu dans cette modification, des changements susceptibles d’avoir des effets notables sur l’environnement, au sens de l’annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2000.

**Le dossier s’inscrit donc dans l’évaluation environnementale déjà présente dans le dossier opposable.**

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

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

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition [...].*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».*

**Ces modalités ont été fixées par la délibération n°2019/07/17 du premier juillet 2019.**

Le contenu de la modification simplifiée n°2 du PLU de La Morte respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-45 du code de l’urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et modifiés par les lois UH de 2003, ENE de 2010 et ALUR de 2014. Les pièces du dossier du PLU concernées par la modification n°2 sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation.** Le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la modification simplifiée n°2.
- **Le règlement - document écrit.** Le règlement est modifié avec :
  - Dans l’ensemble du document, la modification de la **notion de « voies et emprises publiques » par la notion de « voies ouvertes à la circulation et emprises publiques, existantes ou à créer ».**
  - Dans les dispositions générales :
    - **Article 2.4 :** Suppression de l’article au profit d’une règle reportée dans chaque zone (l’ensemble des articles sont donc renumérotés).
  - Dans les dispositions applicables à la zone Ua :
    - Modification des règles concernant **l’implantations des constructions ;**
    - Modification des règles concernant **les caractéristiques architecturales des façades ;**
    - Modification des règles concernant **les caractéristiques architecturales des toitures ;**
    - Modification des règles concernant **l’insertion et qualité environnementale des constructions.**
  - Dans les dispositions applicables à la zone Ub, Uba, Ubb :
    - Modification des règles concernant **l’implantations des constructions ;**
    - Modification des règles concernant **les caractéristiques architecturales des façades ;**
    - Modification des règles concernant **les caractéristiques architecturales des toitures ;**
    - Modification des règles concernant **l’insertion et qualité environnementale des constructions.**

- Dans les dispositions applicables à la zone Uep :
  - Modification des règles concernant **les caractéristiques architecturales des façades** ;
  - Modification des règles concernant **l’insertion et qualité environnementale des constructions.**
  
- Dans les dispositions applicables à la zone AUa :
  - Modification des règles concernant **les caractéristiques architecturales des toitures** ;
  - Modification des règles concernant **l’insertion et qualité environnementale des constructions.**
  
- Dans les dispositions applicables à la zone A :
  - Modification des règles concernant **les caractéristiques architecturales des toitures** ;
  - Modification des règles concernant **l’insertion et qualité environnementale des constructions.**
  
- Dans les dispositions applicables à la zone N :
  - Modification des règles concernant **les caractéristiques architecturales des toitures** ;
  - Modification des règles concernant **l’insertion et qualité environnementale des constructions.**

# JUSTIFICATIONS



## 1. Modification du règlement écrit

Dans les chapitres suivants :

- Les éléments surlignés en jaune sont les éléments modifiés dans le règlement actuellement opposable ;
- Les éléments écrits en rouge sont les éléments après modification dans le projet de modification n°2 ;
- Les éléments écrits en vert sont les justifications.

### 1.1. Dans l’ensemble du document :

#### 1.1.1. Modification de la notion de « voies et emprises publiques » par la notion de « voies ouvertes à la circulation et emprises publiques, existantes ou à créer »

Que ce soit la notion « **voies et emprises publiques** » présente notamment dans la plupart des règles d’implantation ou « **voies publiques** » dans l’article 2.3 des dispositions générales, celle-ci est systématiquement remplacée par la mention « **voies ouvertes à la circulation et emprises publiques, existantes ou à créer** » dans l’ensemble du document.

#### Justifications :

La notion actuellement retenue manquait de clarté, ce qui a été signalé par le service instructeur, et pouvait poser problème puisque techniquement les voies privées ouvertes à la circulation n’étaient pas concernées par les règles d’implantation ou de survol notamment, alors que les problématiques de circulation, d’accès des services de secours sont les mêmes que sur des voies publiques.

Il était aussi important que ces règles s’appliquent par rapports aux voies et emprises projetées dans les permis d’aménager et de construire, ou par rapports aux emplacements réservés, dont les problématiques seront équivalentes, d’où l’ajout de la mention « existantes ou à créer ».

### 1.2. Dans les dispositions générales :

#### 1.2.1. Article 2.4 : Suppression de l’article au profit d’une règle reportée dans chaque zone (l’ensemble des articles sont donc renumérotés)

#### Avant modification :

« **2.4. Passés de toitures**

**Les dépassés de toiture doivent être supérieurs à 0.60m sauf en cas de survol interdit du domaine public »**

**Après modifications :**

X

**Justifications :**

La règle est tout simplement retirée des dispositions générales afin d’être reportée avec certains ajustements zone par zone.

En effet, elle était incompatible avec les implantations à l’alignement ou en limite séparative, avec les toitures terrasses et les élus souhaitaient accorder plus de souplesses pour les annexes notamment.

Par ailleurs, le service instructeur trouvait plus simple de reporter toutes les règles de toiture au même endroit.

**1.3. Dans les dispositions applicables à la zone Ua :****1.3.1. Modification des règles concernant l’implantations des constructions****Avant modification :**

« Implantations des constructions :

[...]

Les constructions peuvent s’implanter **en limite séparative. Dans le cas contraire, le retrait sera d’au moins 3.00m.** »

**Après modifications :**

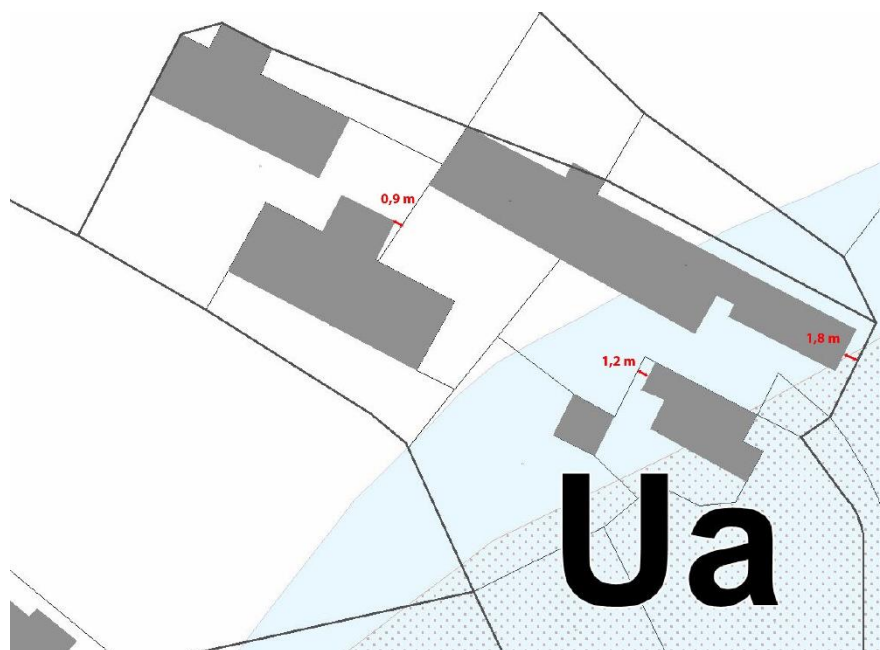
Les constructions peuvent s’implanter **librement par rapport aux limites séparatives.**

**Justifications :**

Le rapport de présentation actuel justifiait sur ces zones que le but était de « *conserver les caractéristiques actuelles et traditionnelles des constructions sur ces secteurs donc pérenniser ces formes urbaines spécifiques et conserver leur homogénéité que ce soit dans le cadre de restauration, de rénovation ou de constructions nouvelles* ».

En réalité, l’implantation des constructions sur les zones Ua n’est pas aussi claire que la règle le traduit, avec des bâtiments certes majoritairement implantés en limite séparative, mais des reculs finalement totalement variables et souvent nettement inférieurs à 3 m.





Carte 1 : Exemple de reculs existant en zone Ua par rapport aux limites séparatives (La Blache)

Cela s’explique notamment par la configuration des terrains et les pentes, qui ne permettent pas forcément de respecter une organisation très régulière. La règle modifiée permettra donc de mieux respecter ce caractère existant.

### 1.3.2. Modification des règles concernant les caractéristiques architecturales des façades

#### Avant modification :

« Caractéristiques architecturales des façades :

[...]

Les menuiseries et balcons **seront obligatoirement réalisées en aspect bois** ».

#### Après modifications :

Les menuiseries et balcons **devront de préférence s’harmonier avec l’existant**.

#### Justifications :

Dans les justifications actuelles, là encore, le but recherché était l’harmonie avec l’existant : « *L’objectif de la commune est de maintenir les caractéristiques architecturales majeures du secteur dans le respect de la typologie existante, garantir une homogénéité de traitement sans pour autant muséifier ces secteurs* ».

Or, ces dernières années, les menuiseries et balcons ont perdu en homogénéité, avec notamment l’utilisation du PVC. La municipalité a du mal à justifier auprès des pétitionnaires que certaines constructions récentes aient pu bénéficier de cette souplesse, alors que l’on revient maintenant à des règles beaucoup plus strictes.

Les élus ne trouvent pas que ces évolutions aient remis en cause outre mesure la qualité de ces secteurs et souhaitent donc supprimer l’obligation de réalisation en aspect bois et se baser sur une règle sous forme de conseil, relative à l’existant.

### 1.3.3. Modification des règles concernant les caractéristiques architecturales des toitures

#### **Avant modification :**

« Caractéristiques architecturales des toitures :

Seules les toitures à deux pans avec ou sans croupes sont autorisées. Les pentes des toitures seront comprises entre 60% et 100% maximum. Les toitures en appentis sont interdites, sauf pour les toitures des bâtiments annexes accolés au bâtiment principal. Dans ce cas la pente de toiture pourra être comprise en 30% et 100%.

Les toitures terrasses de petites dimensions ou à pans uniques sont autorisées comme éléments architecturaux de liaison entre deux corps de bâtiments principaux, ou dans le cas d'annexes partiellement enterrées.

Dans le cas d'un avant corps, sa toiture sera de même conception que celle du volume principal.

[...]. »

#### **Après modifications :**

Seules les toitures à deux pans avec ou sans croupes sont autorisées. Les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 100% maximum.

Nonobstant la règle précédente, les toitures terrasses et les toitures monopan, d’une pente maximum de 100 %, sont autorisées pour les annexes, les extensions et comme éléments architecturaux de liaison entre deux corps de bâtiments.

Les dépassés de toiture sont obligatoires et doivent être supérieurs à 0.60m sauf en cas de survol interdit du domaine public, de constructions implantées en limite séparative, pour les toitures terrasses, ou pour les annexes.

x

[...]

### Justifications :

Les justifications actuelles étaient les mêmes que pour les toitures.

Sur l’ensemble de la commune les élus estiment que les pentes de toit à minimum 60 % sont trop contraignantes et ne correspondent pas à toutes les réalités sur le territoire, y compris dans les centres anciens. Cela se constate sur d’anciens bâtiments agricoles, où on retrouve des pentes beaucoup plus faibles. Ce n’est bien évidemment pas la majorité des cas, mais cela existe et ne pose pas de problème majeur dans la lecture architecturale du territoire.

Sur les bâtiments de gros volumes, cela permet aussi d’éviter des hauteurs trop importantes, et que les étages soient entièrement sous combles.

Par ailleurs, les élus souhaitent que les annexes et extensions, qui constituent des éléments à part puissent bénéficier de plus de souplesse que ce qui avait déjà été accordé. La règle actuelle est compliquée (qu’est-ce qu’une petite dimension / on peut enterrer une petite portion d’annexe sans que cela soit particulièrement intégré à la pente ...), et les annexes non accolées ne sont de toute façon pas des éléments traditionnels de l’architecture locale, mais répondent aujourd’hui à de réels besoins pour les populations.

Une annexe détachée en monopan ou à toiture plate (les élus pensent ici notamment aux abris de voiture), ne viendra donc pas forcément plus marquer qu’une autre annexe détachée une différence avec l’architecture locale. Ceci correspond juste à une évolution de l’architecture.

Cette souplesse a notamment été largement sollicitée dans les demandes d’urbanisme récentes, avec des projets qui ne se sont d’ailleurs parfois pas réalisés.

On rappellera également que ces annexes doivent rester limitées en nombre et en surfaces (« Les annexes sont autorisées au nombre de 3 maximum, dans la limite de 70m<sup>2</sup> d’emprise au sol cumulée pour l’ensemble des annexes et de 30 m<sup>2</sup> d’emprise au sol par annexe »), ce qui limite les surfaces concernées par la modification.

Enfin, pour les dépassés de toiture, la règle des dispositions générales a été redispachée dans chaque zone. Sont bien exclues ici de l’obligation, les constructions en limite séparative, ce qui constituait une erreur matérielle, les toitures terrasses pour lesquelles un dépassé de toiture n’a aucun sens, pour les annexes toujours dans cette logique de souplesse et de traiter ces éléments de petit volume à part, et bien sûr en cas de survol interdit sur le domaine public.

### **1.3.4. Modification des règles concernant l’insertion environnementale des constructions**

#### Avant modification :

« *Insertion et qualité environnementale des constructions*

Les panneaux solaires **devront être intégrés dans le plan de la toiture** ».

#### Après modifications :

Les panneaux solaires **sont autorisés uniquement en toiture, avec la même orientation et la même pente que la toiture et en limitant au maximum l’effet de superstructure ajoutée.**

### **Justifications :**

Le fait d’obliger l’intégration des panneaux solaires dans le plan de toiture nécessitait, pour une construction existante, de refaire la toiture pour installer le dispositif, ce qui est un non-sens.

Dans un souci d’équité, mais aussi et surtout parce que les panneaux solaires intégrés peuvent poser des problèmes de fuite, ou perdre en performance (surchauffe), et que l’impact paysager de panneaux posés en suivant la pente de toit n’est pas nettement supérieur à des panneaux intégrés, il est fait le choix sur ces zones anciennes d’appliquer, y compris aux constructions nouvelles, la possibilité de poser ces panneaux en toiture, sans obligation de les intégrer dans le plan.

## **1.4. Dans les dispositions applicables à la zone Ub/Uba/Ubb :**

### **1.4.1. Modification des règles concernant l’implantations des constructions**

#### **Avant modification :**

« *Implantations des constructions :*

*Les constructions doivent s’implanter à 3m ou plus des voies, emprises publiques et limites séparatives.*

[...]

*En zone Ubb, [...]*

*Les constructions devront s’implanter à 3m ou plus des limites séparatives. »*

#### **Après modifications :**

[...]

*Les constructions peuvent s’implanter librement par rapport aux limites séparatives.*

*En zone Ubb, [...]*

*Les constructions peuvent s’implanter librement par rapport aux limites séparatives.*

#### **Justifications :**

Le rapport de présentation actuel justifiait sur ces zones que le but était de « conforter et d’uniformiser l’organisation existante de l’urbanisation, et de ménager des distances de courtoisie entre les constructions principales installées sur des propriétés différentes. Ce recul par rapport aux voies permet aussi de laisser une marge en cas de besoin d’aménagements futurs sur la voirie dans des secteurs sur lesquels la voirie n’est pas toujours en très bon état ou suffisamment dimensionnée.

*La distance de 3 mètres permet de répondre à ces volontés tout en permettant une certaine densification ».*

Dans l’ensemble des zones Ub, les élus souhaitent que la règle évolue pour laisser une implantation des constructions libre par rapport aux limites séparatives :

- En zone Ub et Uba, cela est établi en lieu et place d’une règle de recul obligatoire minimum de 3 m. La volonté est clairement ici celle de faciliter la densification, dans le sens de la loi, mais répond aussi à des cas concrets sur le territoire avec des marges de reculs qui sont parfois techniquement inadaptées à la réalité du terrain y compris pour des constructions principales (2 cas dont un très récent), même si la proposition de modification a d’abord été faite pour les annexes (échanges avec le service instructeur). Concernant la justification actuelle et notamment les distances de courtoisie, les élus estiment que le code civil (675 à 680bis), qui s’appliquera de fait, a été conçu en ce sens et permettra de gérer au mieux ces problématiques de voisinage sur la zone. Imposer un recul de 3 m systématique ne faisait donc plus forcément sens.
- En zone Ubb, il était déjà possible de s’implanter en limites séparatives, et cette règle permet juste d’avoir plus de souplesse dans l’implantation, là encore au regard de la configuration des terrains et toujours en ayant en tête que le code civil s’applique.

Ces modifications ne constituent pas une majoration de plus de 20 % résultant, dans une zone, de l’application de l’ensemble des règles du plan, puisqu’en Ubb (comme en Ua d’ailleurs), on pouvait déjà s’implanter en limite séparative et le terrain pouvait donc être valorisé au mieux.

En zone Ub et Uba, le cas est plus complexe, mais le CES est finalement le facteur le plus limitant (25 % en Ub, 40 % en Uba). Ces 2 CES permettent de construire en Ub sur un terrain de 300 m<sup>2</sup> (75 m<sup>2</sup> au sol en R+1), et en Uba sur un terrain de 200 m<sup>2</sup> (80 m<sup>2</sup> au sol en R+1). Au regard de ces superficies, c’est donc plus la forme du terrain qui pouvait être un facteur limitant et concrètement la commune ne possède en zone Ub quasiment aucun terrain d’aussi faible superficie. Les découpages éventuels permettant de construire sur ces surfaces pouvaient donc être réalisés y compris avec les prospects actuels.

On sera donc plutôt dans une facilitation de la construction, permettant d’implanter les constructions au mieux, en limitant les terrassements par exemple, plutôt que dans une réelle majoration des droits à construire, sauf peut-être pour quelques terrains selon la configuration, mais qui sont loin de représenter 20 % des surfaces constructibles à l’échelle du territoire.

#### 1.4.2. Modification des règles concernant les caractéristiques architecturales des façades

##### **Avant modification :**

« Caractéristiques architecturales des façades :

[...]. Les balcons **seront obligatoirement réalisés en aspect bois.**

[...]

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions, nonobstant les aspects ci-dessus.

[...]».

#### **Après modifications :**

[...] Les balcons **devront de préférence s'harmonier avec l'existant.**

[...]

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions, nonobstant les aspects ci-dessus.

[...].

#### **Justifications :**

Concernant les balcons, la modification et les justifications sont les mêmes qu'en zone Ua.

Pour les vérandas, la règle en valeur absolue n'était pas forcément cohérente avec tous les volumes de construction, une véranda trop petite sur un bâtiment de gros volume pouvant par exemple être assez peu esthétique.

La règle choisie permet donc de réaliser une véranda en proportion de l'emprise au sol de chaque construction ce qui permettra d'avoir plus d'harmonie à ce niveau, avec une proportion maximale 2/3 – 1/3 qui semble cohérente.

Les élus précisent que ce genre d'éléments sont de plus en plus sollicités par les pétitionnaires et répondent donc à un réel besoin.

### **1.4.3. Modification des règles concernant les caractéristiques architecturales des toitures**

Les modifications et les justifications sont les mêmes que pour la zone Ua, sauf pour la zone Ubb où la modification concerne également la suppression de la mention « *En zone Ubb, les toitures à un pan ou les terrasses sont interdites* ».

Ceci était justifié dans le rapport actuel par un règlement de lotissement qui n'est aujourd'hui plus applicable, et n'a donc plus lieu d'être dans une logique d'équité et d'uniformisation à l'échelle de la commune.

#### 1.4.4. Modification des règles concernant l’insertion environnementale des constructions

##### **Avant modification :**

« *Insertion et qualité environnementale des constructions*

Les panneaux solaires **devront être intégrés dans le plan de la toiture** ».

[...]

##### **Après modifications :**

Les panneaux solaires **sont autorisés**.

En toiture ils devront présenter la même orientation et la même pente que la toiture, en limitant au maximum l’effet de superstructure ajoutée.

En façade, balcons, rebords de fenêtres, ils devront être composés d’un seul bandeau, d’une hauteur maximale correspondant à ¼ de la hauteur à l’égout du toit de la façade concernée.

Au sol, l’emprise au sol devra être au maximum de 25 % de l’emprise au sol du bâtiment principal.

##### **Justifications :**

La modification en toiture suit la même logique que dans la zone Ua.

Par contre, au regard d’enjeux paysagers bien moindres dans ces zones Ub et d’une typologie d’habitat plus récente, la municipalité souhaite « débrider » les possibilités d’implantation des panneaux solaires sur les constructions, en les autorisant en façade, et sur les rebords de fenêtre et de balcon (cette dernière possibilité est très sollicitée). La volonté est de faciliter ces démarches concernant les énergies renouvelables, ces implantations en façade répondant à des problématiques parfois liées à la mauvaise orientation des toitures pour une performance correct des dispositifs.

On les limitera néanmoins dans des proportions raisonnables au regard de la construction.

Les panneaux solaires sont aussi autorisés au sol, mais seront limités par ailleurs par les règles de CES et de coefficients d’espaces verts, mais aussi par rapport à la construction principale (il ne sera donc pas possible de créer un « mini » parc photovoltaïque sur un terrain vierge).

## 1.5. Dans les dispositions applicables à la zone Uep :

### 1.5.1. Modification des règles concernant les caractéristiques architecturales des toitures

Les modifications et les justifications sont les mêmes que pour la zone Ub dans un souci de cohérence.

### 1.5.2. Modification des règles concernant l’insertion environnementale des constructions

Les modifications et les justifications sont les mêmes que pour la zone Ub dans un souci de cohérence.

## 1.6. Dans les dispositions applicables à la zone AUa :

### 1.6.1. Modification des règles concernant les caractéristiques architecturales des toitures

Les modifications sont beaucoup plus restreintes ici au regard de l’ampleur du projet et de son rôle phare sur le territoire. On cherchera donc à s’inscrire dans les caractéristiques les plus typiques du territoire (ce pour quoi les règles concernant les balcons n’ont pas été assouplies par exemple).

L’ajustement concerne uniquement le report des dispositions générales concernant les dépassés de toiture et la possibilité de réaliser les annexes en monopan.

Ces règles pourront éventuellement être réajustées lorsque le projet sera plus avancé.

### 1.6.2. Modification des règles concernant l’insertion environnementale des constructions

La modification et les justifications sont les mêmes que pour la zone Ua, mais on ne repart pas sur des règles de zone Ub pour les raisons évoquées ci-dessus.



## 1.7. Dans les dispositions applicables à la zone A :

### 1.7.1. Modification des règles concernant les caractéristiques architecturales des toitures

Les modifications et justifications sont les mêmes que dans les zones précédentes dans un souci de cohérence, avec le maintien de la possibilité de réaliser des toitures dôme pour les bâtiments agricoles.

### 1.7.2. Modification des règles concernant l’insertion environnementale des constructions

La modification et les justifications sont les mêmes que pour la zone Ua, mais on ne repart pas sur des règles de zone Ub puisque ces espaces présentent des intérêts paysagers plus importants.

## 1.8. Dans les dispositions applicables à la zone N :

### 1.8.1. Modification des règles concernant les caractéristiques architecturales des toitures

Les modifications et justifications sont les mêmes que dans les zones précédentes dans un souci de cohérence.

### 1.8.2. Modification des règles concernant l’insertion environnementale des constructions

La modification et les justifications sont les mêmes que pour la zone A.



# BILAN DE L'EVOLUTION DES SURFACES DU PLU APRES MODIFICATION



**Aucune zone du PLU n’a été modifiée dans la présente modification simplifiée. Les surfaces restent donc inchangées.**