

**DEPARTEMENT DE L'ISERE**

**COMMUNE D'AURIS (38142)**

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



**1. RAPPORT DE PRESENTATION**

PLU approuvé le

Modification simplifiée n°1 du PLU  
approuvée le

Le Maire

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité – Avenue de la Clapière – Res. N°1 la croisée des  
chemins – 05200 EMBRUN  
Tel : 04.92.46.51.80 / Mob : 06.88.26.82.09  
Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)



## SOMMAIRE

Sommaire .....	2
1. Objectifs de la modification simplifiée n°1 .....	4
2. Justifications des éléments modifiés .....	7
3. Incidences du projet sur l'environnement .....	28



## **1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

La commune d'Auris possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 28/11/2019.

Depuis son approbation, la commune est confrontée à certaines problématiques dans sa mise en œuvre, notamment :

- En lien avec les prescriptions architecturales applicables aux bâtis patrimoniaux mais également aux autres constructions ;
- En lien avec les règles d'implantation des constructions ;
- En lien avec la pose de panneaux solaires ;
- En lien avec les compositions des clôtures ;
- En lien avec les obligations de stationnement (...)

La commune a ainsi souhaité mener une procédure de modification simplifiée n°1, afin de corriger/modifier les règles rendant l'application du PLU difficile ou inadaptée.

En effet, certains pétitionnaires ont manifesté le souhait de rénover leur bâtisse, ou construire, et ont été confrontés à des règles de nature à contraindre sévèrement leur projet. A l'analyse de ces demandes, les élus ont estimé que certaines règles devaient être modifiées, assouplies, car ne se justifiaient plus en pratique.

Ainsi, par arrêté, la procédure a été engagée à l'initiative du maire conformément à l'article L153-37 du code de l'urbanisme.

La présente modification n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, puisqu'elles n'engendrent aucune des dispositions de nature à imposer une révision à savoir (article L153-31) qu'elles :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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 la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

... mais modifient le règlement écrit.

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L153-36 du CU). Au-delà celle-ci relève de la procédure de modification simplifiée car au titre de l'article L153-45, elle est effectuée « 1° dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L153-41 » (c'est-à-dire dans les autres cas que ceux relevant d'une modification de droit commun) 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 ;

En effet, les modifications engendrées susceptibles d'augmenter les droits à construire sont celles liées à l'implantation des constructions.

En zone Ua, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou à 1m au lieu de 2 initialement. A partir du moment où il est dès le départ autorisé de s'implanter en limite, la diminution du retrait en cas inverse ne vient pas créer plus de droits mais simplement plus de latitude dans l'implantation.

En zone Ub, l'emprise au sol étant limitée, la modification des règles d'implantation ne peut pas engendrer plus de droits à construire.

En zone A, les bâtiments à usage d'habitation ont une emprise au sol limitée donc la modification des règles d'implantation ne provoque pas d'augmentation de droits à construire. Pour les bâtiments agricoles, l'emprise au sol n'étant pas limitée, la diminution du retrait d'une valeur de 3m par rapport aux voies et de 1 m par rapport aux limites séparatives ne vient pas augmenter les droits à construire existants de plus de 20% eu égard aux dimensions importantes des zones A (330ha au total sur le territoire de la commune).

La réflexion est la même pour ce qui concerne les zones N (476ha pour les zones N, 506ha pour la zone Ns). La zone Nsr est quant à elle strictement limitée aux alentours du restaurant d'altitude, d'une dimension de 800m<sup>2</sup>, et dans laquelle aucune autre construction autorisée en Ns et Nsr ne peut en pratique venir s'installer, en dehors de l'extension du restaurant lui-même. Or cette extension est limitée en surface de plancher, ce qui empêche la présente modification simplifiée d'augmenter les droits à construire de plus de 20% sur cette zone. Par ailleurs diminuer le retrait de 1m par rapport aux limites séparatives revient à ouvrir 115m<sup>2</sup> supplémentaire ce qui n'augmente pas de plus de 20% les droits à construire en tout état de cause.

- ne diminue pas ces possibilités de construire ;

Aucune modification n'est de nature à diminuer les droits à construire (aucune n'augmente les règles de retrait ni n'intervient sur les emprises au sol ou surfaces de plancher autorisées).

- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Le règlement graphique et les surfaces des zones ne sont pas concernés par la présente procédure.

- ne fait pas application de l'article L131-9 du présent code (PLU valant PLH).

La présente procédure n'est pas concernée par cette disposition.

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

L'article L.153-47 du CU précise que : « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

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

[...]

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

Le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU d'Auris respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et modifiés par les lois UH de 2003, ENE de 2010, ALUR de 2014 et EVLPAP de 2019 pour l'article L153-45. Les pièces du dossier du PLU concernées par cette modification 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°1 ;
- Le règlement – document écrit. Le règlement est modifié/complété quant aux :
  - o prescriptions architecturales en lien avec le bâti patrimonial et le bâti pouvant changer de destination ;
  - o règles d'implantation et caractéristiques architecturales des constructions ;
  - o insertions des panneaux solaires ;
  - o caractéristiques des clôtures ;
  - o stationnements ;
  - o abris de jardin ;
  - o définitions et autres évolutions nécessaires à l'instruction.

~~En rouge barré, ce qui a été supprimé dans le PLU par rapport à la version actuellement opposable.~~

En noir surligné en jaune, ce qui a été ajouté dans le PLU par rapport à la version actuellement opposable.

En bleu, les justifications des modifications apportées.

## 2. JUSTIFICATIONS DES ELEMENTS MODIFIES

Seul le règlement écrit est modifié dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU d'Auris. Sont reprises ci-dessous l'ensemble des modifications opérées par thèmes du règlement.

### 2.1. **MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

#### ✧ Implantation des constructions

Le paragraphe 2.5 dédié aux implantations des constructions, applicables en toutes zones, est modifié comme suit :

« Par rapport aux limites séparatives, le retrait est mesuré à partir du chéneau.

Par rapport aux voies et emprises publiques, le retrait est mesuré à partir de la façade sauf dans le cas des balcons et de débord de toiture supérieur à 1.50 m. Dans ce cas le retrait est calculé à partir de l'extrémité du dépassé de la toiture ou au nez du balcon.

Le survol du domaine public est interdit sauf cas particuliers mentionnés dans le règlement propre à chaque zone et pour les constructions existantes bénéficiant déjà d'un survol.

En cas de reconstruction, l'implantation initiale de la construction peut être conservée. »

Justifications : il est choisi de différencier les règles de calcul du retrait de l'implantation des constructions eu égard aux limites concernées.

Pour les limites séparatives, le retrait est désormais mesuré à partir du chéneau afin de reculer davantage la construction de la parcelle contigüe et éviter qu'elle ne surplombe celle-ci ou qu'elle ne vienne en conflit avec la construction voisine. Dans des zones d'urbanisation denses cela permet également de garantir une plus grande distance entre les constructions et ainsi une certaine aération comme la diminution de covisibilités.

Le retrait initialement prévu à partir des façades est quant à lui préservé par rapport aux voies et emprises publiques, puisqu'il n'apparaît pas nécessaire de l'agrandir à cet égard, la construction ne pouvant entrer en conflit avec des éléments de la route ou des usagers de la route.

Il est enfin ajouté une règle en cas de reconstruction, permettant de reprendre l'implantation initiale. Elle vient rétablir une situation plus juste, acceptant l'urbanisation initiale d'un lieu, et évitant ainsi de pénaliser outre mesure de pétitionnaires propriétaires de petites parcelles espérant reconstruire sur l'existant. Cela par ailleurs ne vient pas léser les pétitionnaires des parcelles contigües qui étaient déjà confrontés à la bâtisse existante.

#### ✧ Desserte par les réseaux

Dans le sous-paragraphe lié aux eaux pluviales, il est choisi de supprimer la référence expresse aux hameaux en zones instables.

« Les zones « d'assainissement des eaux pluviales dans les secteurs instables » ~~concernent Le Cert et la Ville~~ où la maîtrise du rejet des eaux pluviales est obligatoire (infiltration à la parcelle inacceptable). »

Justifications : le fait de nommer les secteurs concernés vient figer une situation qui peut évoluer dans le temps. En effet, en cas d'évolution du schéma directeur d'assainissement, ces

références expresses peuvent devenir caduques. Au jour de la modification simplifiée n°1 du PLU, le schéma directeur d'assainissement n'est pas en procédure d'évolution. Néanmoins l'intérêt de supprimer ces mentions perdure en anticipation à éventuelle évolution. Le fait de ne plus mentionner expressément ces secteurs dans le règlement ne les exonère pas des règles du schéma directeur d'assainissement actuellement applicable puisque celui-ci les vise lui-même en tant que secteurs instables, et prévoient donc les règles applicables en conséquence. Cette modification ne bouleverse donc en rien les règles applicables sur ces secteurs à ce jour, mais anticipe simplement le fait que si le schéma directeur d'assainissement venait à modifier le classement de ces zones, alors le PLU ne serait plus en adéquation avec celui-ci. Il convient donc de supprimer la référence à différents secteurs ou hameaux puisque leur situation peut venir à être modifiée.

#### ✧ **Les clôtures**

Le paragraphe 2.7 relatif aux clôtures est complété ainsi :

#### **2.7 Les clôtures et murs de soutènements**

*L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.*

**Les murs de soutènement sont autorisés dans le respect de leur intégration paysagère et des caractéristiques du terrain.**

Justifications : aucune règle ne venait régir la construction de murs de soutènement. Face aux réalisations exécutées et au souhait des élus, il est choisi de compléter la règle des dispositions générales relatives aux clôtures en insérant une mention relative aux murs de soutènement, imposant leur intégration paysagère et le respect des caractéristiques du terrain. Les murs devront donc désormais être en harmonie avec leur environnement ce qui permet d'éviter d'une part la multiplication désordonnée de portions minérales dans les zones de forte densité de l'urbanisation et d'autre part des points noirs paysagers dans les zones moins urbanisées.

## **2.2. MODIFICATION DES REGLES LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

#### ✧ **Les éléments à préserver ou mettre en valeur**

Les prescriptions architecturales à respecter pour préserver les bâtis patrimoniaux, et particulièrement les fontaines ainsi que les bâtisses individuelles, ont été assouplies.

Cela concerne :

- Le bâti patrimonial B1 autorisé à changer de destination
- Les fontaines/lavoirs B5, B6, B14, B18, B22, B26, B28, B30 ;
- Les bâtisses B11, B13, B23, B29, B31 ;
- Le bâti patrimonial B17 et B19 (cure et mairie) ;
- La voûte B15 .

La phrase d'introduction des règles relatives aux bâtiments patrimoniaux est ainsi modifiée :

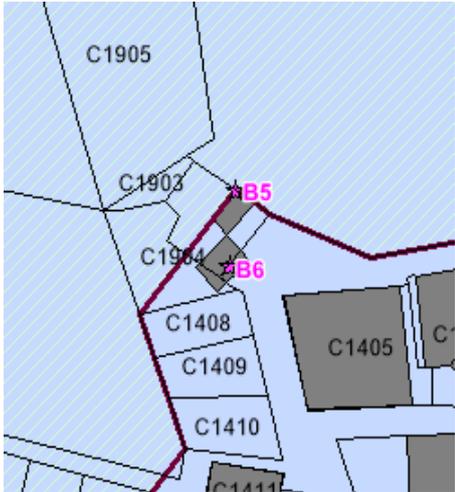
Pour les bâtiments, constructions et édifices identifiés ci-dessous, la démolition est interdite. L'aspect devra ~~rester identique à l'état identifié lors de l'élaboration du PLU~~ **respecter les**

prescriptions propres à chaque bâtiment ou à défaut rester identique à l'état identifié lors de l'élaboration du PLU.

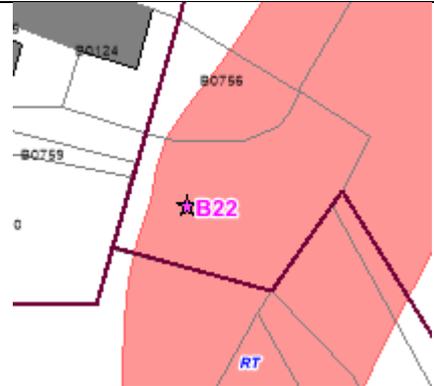
Justifications : le maintien de cette phrase en l'état est apparu aller à l'encontre des prescriptions ci-dessous évoquées, et cela même dans le PLU initialement opposable. En effet, il devient inutile de prévoir des prescriptions architecturales spécifiques à chaque bâtiment si ceux-ci doivent rester identiques à l'état identifié lors de la réalisation du PLU. Cela par ailleurs obérait la réalisation des modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure.

Pour ce qui concerne les fontaines et lavoirs, l'objectif est surtout de permettre le (ré)aménagement autour du bâti, voire la rénovation du bac lui-même.

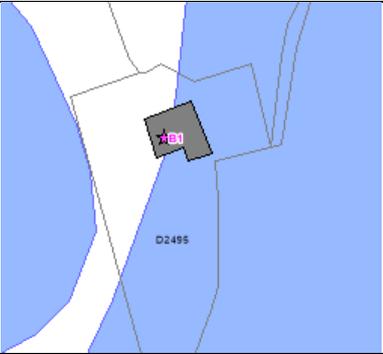
Ainsi on retrouve les modifications suivantes (identiques pour B5, B6, B14, B18, B26, B28, B30):

N° au PLU Lieu-dit	Lavoirs	N° parcelle : 1408
B5 et B 6 Les Cours		
Prescriptions	<p><del>Ces lavoirs devront être préservés. dans leurs caractéristiques architecturales. Devront être notamment préservés les fontaines et bacs de récupération d'eau/lavoirs.</del></p> <p>Les fontaines de ces lavoirs devront être préservées tout en permettant leur évolution et mise en valeur notamment en termes de changement d'aspects des façades, d'aspects de toitures, etc. dans le respect de la préservation du patrimoine de la commune (qualité architecturale patrimoniale recherchée).</p>	

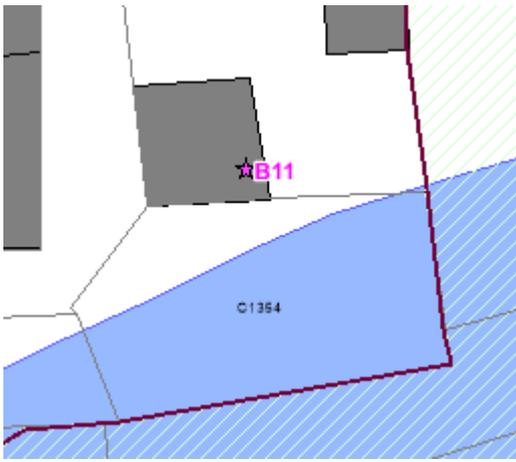
La fontaine B22 est quant à elle modifiée comme suit :

N° au PLU Lieu-dit	Fontaine	N° parcelle : B0757
B22 Le Mailloz		
Prescriptions	<p><del>L'ouvrage</del> La fontaine devra être préservée <del>– maintenu dans ses caractéristiques actuelles.</del> Elle pourra faire l'objet d'un ouvrage de protection (toiture, murs latéraux...) dans le respect du règlement de la zone et dans le respect de la préservation du patrimoine de la commune (qualité architecturale patrimoniale recherchée).</p>	

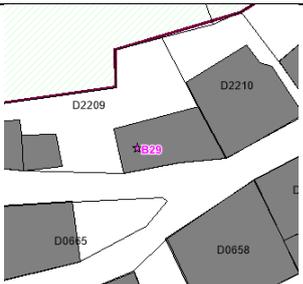
Pour les bâtisses individuelles, la problématique s'est posée principalement sur les aspects des façades et toitures, voire des volumétries. Cela concerne d'abord le changement de destination.

N° au PLU Lieu-dit	Bâti patrimonial	N° parcelle : D2495
B1 Station		
Prescriptions	<p>Cette bergerie fait l'objet d'un changement de destination. <del>Celui-ci devra respecter le volume existant ainsi que les prescriptions patrimoniales.</del> Ce bâtiment devra garder ses caractéristiques architecturales et patrimoniales tout en permettant une adaptation et une évolution en cohérence avec sa future destination. Une extension est possible en cohérence avec le caractère patrimonial du bâtiment.</p>	

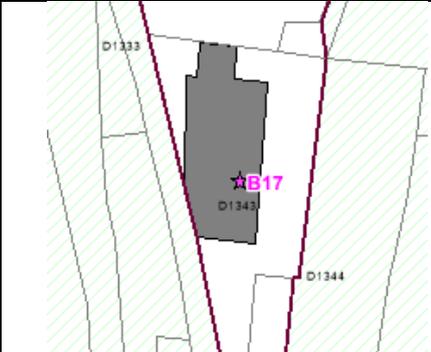
Puis une règle similaire visant à respecter les volumétries et les règles architecturales applicables à la zone est supplantée pour les bâtiments B11, B13, B23 (exemple de B11 ci-dessous) :

N° au PLU Lieu-dit	Bâti patrimonial	N° parcelle : C1355
B11 Les Cours		
Prescriptions	<p>Cette bâtisse est à conserver dans ses <b>volumétries caractéristiques architecturales</b> actuelles (<del>volume, forme et couverture de toiture, aspect des façades, ouverture</del>). <del>Doivent être particulièrement conservés: la façade en moellon en pierre, les menuiseries, les éléments de charpente en sous-toit.</del></p> <p>Les règles architecturales sont celles de la zone concernée.</p> <p>En cas de rénovation, il est attendu un projet architectural patrimonial s'inscrivant dans le respect de l'architecture traditionnelle tout en proposant une architecture plus moderne.</p>	

Enfin pour les bâtiments B29 et B31, ce sont les toitures et les ouvertures en façade qui ont fait l'objet d'un assouplissement (exemple de B29 ci-dessous) :

N° au PLU Lieu-dit	Bâti patrimonial	N° parcelle : D2209
B29 Le Cert		
Prescriptions	<p>Cette bâtisse est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (volume, forme et <del>couverture de toiture, ouverture</del>). Doivent être particulièrement conservés : la façade en moellon en pierre <b>et les menuiseries, la couverture de toiture, avant-toits, ouvertures.</b> <b>Les ouvertures en façades et en toiture sont autorisées.</b></p>	

Pour le bâti patrimonial mairie et cure (B17 et B19), il est supprimé l'obligation de conserver les menuiseries. La cure est également assouplie sur les règles de constitution de toiture et les éléments de charpente en sous toit.

N° au PLU Lieu-dit	La Cure	N° parcelle : D1343
B17 Mairie- école		
Prescriptions	Cette cure est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (volume, forme <del>et couverture</del> de toiture, aspect des façades, ouverture). Doivent être particulièrement conservés : la façade en moellon en pierre, <del>les menuiseries, les éléments de charpente en sous-toit</del> et la cheminée.	

Pour la voûte identifiée au PLU, il est décidé de laisser la possibilité de modifier l'aspect des façades.

N° au PLU	Voûte	N° parcelle : C1879
B15 Les Chatains		
Prescriptions	Les caractéristiques architecturales de cette voûte en termes de forme et de volume devront être conservées en cas de rénovation. Les façades pourront en revanche être librement rénovées en termes d'aspect en accord avec les règles architecturales de la zone concernée.	

Justifications : Il est apparu que les prescriptions architecturales à respecter pour préserver les bâtis patrimoniaux étaient démesurément contraignantes, et pouvaient être assouplies tout en conservant l'objectif de préservation de ces bâtis.

Pour ce qui concerne les fontaines et lavoirs, la préservation stricte est recentrée sur les fontaines elles-mêmes, laissant la possibilité, non évidente dans la formulation initiale, de rénover les

structures de protection et couvertures. Les bacs peuvent aussi désormais être rénovés. L'objectif est de permettre à la commune de véritablement mettre ce patrimoine en valeur par des actions de rénovation mais également des actions de protection par ouvrages (couverture) afin d'éviter son usure par les intempéries. Cela permet également d'améliorer l'expérience contemplative de ces vestiges.

Pour ce qui concerne le changement de destination, confère paragraphe ci-dessous.

Pour ce qui concerne les bâtisses individuelles, les restrictions particulièrement fortes existantes empêchent soit la vente de certains bâtis, soit leur rénovation vers un habitat conforme aux normes énergétiques et au confort attendu (notamment quant aux ouvertures généralement très restreintes). Ainsi il est choisi de coller aux règles applicables à la zone prévues au règlement écrit et de nature à préserver l'esprit architectural du secteur, tout en limitant la rénovation aux volumes existants (ce qui limite conséquemment la métamorphose du bâti existant). Par ailleurs les rénovations sont soumises à la réalisation d'un projet qui puisse répondre au respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, mais également proposer des notes contemporaines, tant que celles-ci restent dans l'esprit des premières. Cela permet de conserver une architecture globalement lisible et traditionnelle sur le territoire sans obérer toute contemporanéité.

Pour les bâtis B29 et B31, relativement récemment rénovés, il est choisi de laisser la possibilité d'ouvertures et de modification des toitures mais en gardant les aspects des façades en termes de matériaux. En effet, ces bâtiments ne nécessitant pas de rénovation d'ampleur, il est choisi de conserver les matériaux existants.

Pour ce qui concerne la cure et la mairie, l'obligation de conserver les menuiseries empêche l'amélioration de l'isolation par les menuiseries notamment. La couverture de toiture de la cure ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier voire même dessert l'esthétisme de la bâtisse. Les éléments de charpente en sous-toit limitent l'amélioration intérieur du bâtiment sans être justifié par un intérêt patrimonial remarquable.

Pour ce qui concerne la voûte, il est estimé que ses caractéristiques esthétiques sont essentiellement liées à sa forme et son volume. Ses façades étant en mauvais état, il est opté pour une plus grande liberté dans leur éventuellement ravalement afin de ne pas décourager les propriétaires de ce faire.

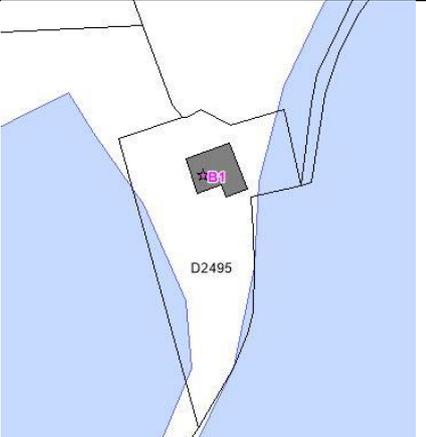
#### ✧ **Le changement de destination**

Il est concerné par la modification à deux titres : en tant que bâti patrimonial et en tant que bâtiment pouvant changer de destination.

Dans les deux cas il est soumis aux règles architecturales de la zone, à savoir la zone Ns.

Le règlement est modifié comme suit :

« Pour le bâtiment identifié ci-dessous il est autorisé un changement de destination vers un restaurant d'altitude ~~uniquement dans le volume existant et~~ dans le respect des prescriptions ~~patrimoniales~~ du règlement de la zone et des caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment tout en permettant une évolution en cohérence avec sa future destination. Une extension est possible en cohérence avec le caractère patrimonial du bâtiment. »

N° au PLU Lieu-dit	Bâti patrimonial	N° parcelle : D2495
B1 Station		

Justifications : La nouvelle destination de ce bâti (restaurant d'altitude) ne serait pas possible si les règles architecturales imposées restaient les mêmes. Les fortes contraintes ont donc été partiellement levées pour se lier aux règles de la zone, soit la zone Ns, sans toutefois s'émanciper des caractéristiques patrimoniales et architecturales du bâtiment, qui restent le fil conducteur du changement de destination. Les règles applicables à la zone ont été revues également (voir le paragraphe dédié). Par conséquent le bâtiment reste remarquable mais peut faire l'objet d'une rénovation permettant sa nouvelle destination. En tout état de cause le permis de construire sera soumis pour avis à la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

### 2.3. COMPLEMENTS DES DEFINITIONS

Certaines définitions ont été complétées ou ajoutées.

Exemples :

**Alignement** : Limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et le domaine privé riverain, l'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie. Des alignements graphiques différents peuvent être réalisés sur le plan de zonage. Dans ce cas, ils se substituent au précédent. **De même les emplacements réservés forment un nouvel alignement. Les reculs doivent donc être mesuré à partir de celui-ci.**

**Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, **sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.**

**Les cabanons et abris de jardin bien que constituant annexe, sont traités de manière spécifique pour certaines règles (voir définition ci-dessous).**

*Les piscines devront être considérées comme une annexe au sens du présent règlement, bien que pouvant également bénéficier de règles spécifiques (elles s'imposent alors aux règles de la même section applicables aux annexes)..*

**Chéneau** : Un chéneau est un conduit collectant les eaux pluviales à la base de la toiture ou entre deux versants, pour en permettre l'évacuation vers les tuyaux de descente.

Justifications : Certains termes manquaient à la compréhension du document (tels débords de toiture, hauteur d'une clôture, terrasse etc). Le terme chéneau a également été ajouté suite à son utilisation dans le calcul du retrait de l'implantation de certaines constructions. D'autres termes ont vu leur définition complétée ou légèrement modifiée afin de coller au dernier lexique national de l'urbanisme ou aux précisions qui se sont avérées utiles aux services instructeurs dans la pratique.

## **2.4. MODIFICATION DES REGLES APPLICABLES EN ZONE UA**

### **Abris de jardins :**

Il est augmenté le nombre d'abris de jardin autorisés et précisé qu'ils devront être équipés de gouttières.

*« Les abris de jardins sont limités à **+ 2** par unité foncière. Ils devront être équipés de gouttières et permettre une gestion des eaux pluviales conforme au schéma directeur d'assainissement. »*

Justifications : il est apparu que la limitation du nombre d'abris de jardin autorisé justifiée par la non multiplication de petites constructions non soumises à permis de construire n'était pas adaptée à la réalité pratique qui démontre d'une part que la demande de certains pétitionnaires disposant de jardins est de pouvoir disposer de plusieurs abris, et d'autre part que la multiplication redoutée ne se produit pas dans les faits.

La nécessité désormais de les équiper de gouttières vient ici approfondir la question des eaux pluviales, qui peut voir ses enjeux augmenter avec le nombre d'abris de jardin désormais autorisés. Or la question des eaux pluviales sur le territoire d'Auris, qui bénéficie de secteurs instables et de terrains en pente, doit être traitée au regard du schéma directeur d'assainissement.

### **Implantation :**

L'implantation des constructions est ramenée à 1m par rapport aux limites séparatives :

*« Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :*

*Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, le retrait sera de **1m 2m** ou plus. »*

Justifications : étant donné les secteurs denses en urbanisation que sont les zones Ua, qui plus est souvent avec des parcelles de petites tailles, il est souhaité de diminuer le retrait par rapport aux limites séparatives afin de ne pas trop obérer les capacités de constructions, tout en calculant le retrait à partir du chéneau et non plus de la façade, ce qui maintient une certaine aération.

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

Cette section est modifiée comme suit :

« Les teintes devront respecter la tonalité dominante du secteur. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, ~~sauf pour souligner des éléments architecturaux.~~

**Les façades seront soit enduites soit en bois soit en pierres apparentes.**

~~Le tiers supérieur de la construction pourra avoir un aspect bois. Les abris de jardins de moins de 10 m<sup>2</sup> sont autorisés en bois.~~

Les menuiseries seront de préférence en aspect bois, reprenant les caractéristiques des bardages extérieurs de façade. Toutefois des menuiseries de teintes anthracite ou marron, en cohérence avec un projet architectural étudié et harmonieux pourront être acceptées.

Les balcons seront **obligatoirement** réalisés **entièrement** en aspect bois naturel, **ou comprendront un socle béton avec un garde-corps d'aspect bois ou métal. Les lasure transparentes et de couleur chêne clair sont tolérées. »**

Justifications : il est supprimé l'exception de blanc pur liée aux éléments architecturaux à souligner car cela rend l'instruction périlleuse, cette dernière notion étant relativement peu objectivable.

La possibilité de faire des façades 100% bois est désormais laissée aux pétitionnaires qui ont manifesté de l'intérêt pour ce type de parement. Cela ne vient pas par ailleurs dénoter avec le reste des typologies architecturales bénéficiant souvent de parures bois sur le tiers supérieur de la construction. Cette possibilité est également laissée pour tous les abris de jardin quelle que soit leur superficie, puisque la limitation aux abris de jardin de moins de 10m<sup>2</sup> ne fait plus sens du fait de façades possibles en 100% bois désormais pour les autres constructions. Il est, en accord avec les règles sus visés, supprimé la possibilité de façades en tiers bois puisque cela est déjà possible dans la nouvelle formulation.

Par ailleurs, les règles relatives aux balcons sont assouplies : l'aspect bois n'est plus une obligation. Cela limitait considérablement les possibilités sans justification particulière. En effet la cohésion architecturale du secteur n'empêche pas la réalisation de balcons plus modernes de type socle béton et garde-corps en métal. Par ailleurs l'aspect bois naturel empêchait l'entretien des matériaux des balcons ; aussi des règles relatives à la lasure sont ajoutées.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les modifications suivantes sont apportées :

« Seules les toitures à au moins deux pans avec ou sans croupes sont autorisées. **Toutefois :**

- **il est autorisé au maximum 25% de la surface totale de la toiture sous forme de toiture terrasse ;**
- **les auvents inférieurs à 10m<sup>2</sup> peuvent être à pan unique.**

Les pentes des toitures seront comprises entre 40% et 90% maximum, ~~sauf pour les abris de jardin de moins de 10m<sup>2</sup> ou aucune pente minimale n'est imposée.~~

[...]

**Pour les constructions nouvelles, les toitures devront être équipées d'arrêts de neige adaptés au type de couverture (barrettes métalliques pour les toits en tôle pré-peinte).**

[...]

Les ouvertures en toiture sont autorisées ~~pour de petites dimensions.~~ »

Justifications : il est choisi de laisser la possibilité de réaliser des toitures terrasses. En effet, ce type de toiture présente certains avantages que la commune souhaite ouvrir aux pétitionnaires (gains de place, végétalisation, esthétique...) dans une certaine limite (25%) afin de ne pas dénoter avec le style architectural traditionnel, que celui-ci reste prédominant dans le paysage global du secteur.

Les auvents sont également autorisés en pan unique lorsqu'inférieurs à 10m<sup>2</sup>. il paraît en effet illogique d'imposer une toiture à 2 pans pour de si petites surfaces.

Les pentes minimales sont maintenues pour les petits abris de jardin, cela permettant une meilleure harmonie architecturale et gestion notamment des périodes de neige, évitant des poids importants sur des petits abris dont les toits seraient moins pentus.

En outre des arrêts de neige sont imposés afin d'éviter tout accident en lien avec les chutes de neige du toit. Ils doivent être adaptés à la structure du toit existante, afin de garantir leur intégration et leur efficacité. L'obligation est restreinte aux nouvelles constructions afin de ne pas obliger cette règle en cas de réfection de toitures pour des maisons qui ne seraient pas aptes à supporter le poids de la neige.

Enfin la mention « pour de petites dimensions » qui visait à limiter les ouvertures de toiture autorisées est supprimée car rendant périlleuse l'instruction (donnée non objective).

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

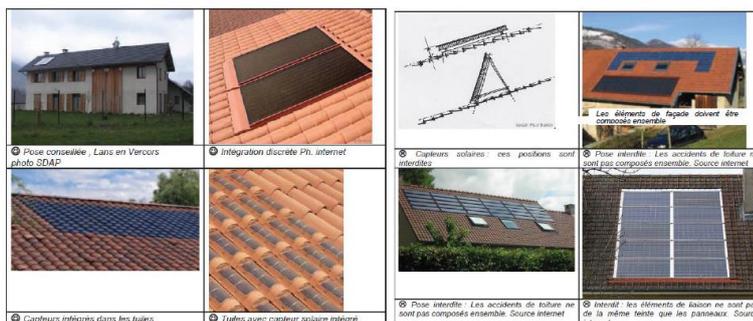
Les modifications suivantes ont été apportées :

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

**Les panneaux solaires thermiques et / ou photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses). Les panneaux seront implantés en toiture de manière cohérente entre eux (alignés) et en cohérence avec la régularité de la façade. Leur teinte s'harmonisera autant que possible avec la couleur des matériaux de toiture. Ils pourront être implantés au sol s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les panneaux solaires sont autorisés en façade, s'ils font l'objet d'un projet architectural et sont intégrés harmonieusement à la construction.**

### **Illustrations de poses de panneaux solaires**

Autorisé	Interdit
----------	----------



*Justifications : la commune souhaite ouvrir la possibilité d'installer des panneaux solaires au sol notamment. Ces nouvelles règles viennent ainsi plus globalement imposer une intégration paysagère des panneaux installés en toiture et en façade, autoriser les panneaux au sol à condition de ne pas être visibles de l'espace public, ce qui vient diminuer l'impact paysager et les dangers liés aux éventuels éblouissements qu'ils peuvent provoquer dans certains cas.*

### **Caractéristiques des clôtures et espaces végétalisés :**

« Les clôtures, si elles existent, ne devront pas excéder 1.20 80 m de hauteur dont 0,40 m maximum de minéral. Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Le long des voies et entre propriétés privées la hauteur maximale des haies est limitée à 2 m. Elles devront être à dominante d'arbuste à feuillage caduc. »

*Justifications : la hauteur des clôtures est augmentée afin de permettre une véritable coupure avec les propriétés voisines. La partie minérale est désormais limitée afin en revanche de ne pas rendre ces délimitations de propriétés trop prégnantes dans le paysage, trop massives, et d'harmoniser la règle avec la zone Ub. Parallèlement, les haies sont limitées à 2m de hauteur afin de ne pas dépasser les constructions dans le paysage et de créer des masques inopportuns. Les arbustes devront être à feuillage caduc afin de préserver l'intimité des pétitionnaires durant les saisons où les extérieurs sont majoritairement utilisés.*

### **Stationnement**

« Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et un minimum de 6 mètres de profondeur, sauf pour les parkings couverts où la profondeur peut être limitée à 5m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de préférence de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Toutefois ces espaces peuvent être goudronnés à condition qu'ils respectent les règles de gestion des eaux pluviales prévues au schéma directeur d'assainissement.

~~Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement), logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux) ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnées dans le cadre code de l'action sociale et des familles, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.~~

Pour les bâtiments changeant de destination ou réhabilités avec création de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est imposée.

Pour les constructions neuves à destination (y compris de démolition / reconstruction) :

- ✓ ~~d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement, dont au moins une place sera couverte.~~ il n'est pas imposé de place de stationnement.
- ✓ d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé, dans la mesure du possible, une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement entamée.

- ✓ *d'artisanat et de commerces de détail, restauration, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle il est exigé, dans la mesure du possible, une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.»*

Justifications : il est précisé que les espaces de manœuvre et les parkings devront être préférentiellement en matériaux drainants, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en lien avec les problématiques de gestion des eaux pluviales. Néanmoins il est souhaité de laisser la possibilité de réaliser ces espaces en dur à partir du moment où cela reste compatible avec les règles du schéma directeur d'assainissement en vigueur. Cela vient parfois faciliter la réalisation des dits espaces.

Il est également choisi de ne pas imposer de place de stationnement pour les logements et d'assouplir l'exigence de stationnement pour les hébergements hôteliers et touristiques ainsi que pour les commerces de détail, restaurant, bureaux et activités de service. En zone Ua, les parcelles étant généralement relativement petites, cela vient ouvrir plus de possibilités de densification dans cette zone. Par ailleurs pour les destinations autres que les habitations, la charge de la preuve de l'impossibilité de réaliser la place de stationnement demandé incombera au pétitionnaire.

## **2.5. MODIFICATION DES REGLES APPLICABLES EN ZONE UB**

**Abris de jardins** : Les modifications et justifications sont les mêmes qu'en zone Ua.

### **Implantation des constructions :**

Les implantations des constructions sont assouplies.

« Les constructions doivent s'implanter à **3 m** ou plus des voies et emprises publiques ~~et des limites séparatives~~. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, le retrait sera de 1m ou plus. Les annexes d'une hauteur au faîtage inférieure à 4m sont autorisées sur limite séparative. »

Justifications : il est laissé la possibilité de s'implanter en limite séparative et le retrait par rapport aux voies publiques est diminué. En effet cela permet de favoriser la densification voire le découpage parcellaire, ainsi que plus de latitude dans le choix du pétitionnaire. D'autant que concernant les limites séparatives, désormais le calcul du retrait se fait depuis le chéneau et non plus depuis la façade. Si le choix de l'implantation en limite n'est pas retenu, alors le retrait minimum demandé est de 1m. Cela permet de maintenir une certaine homogénéité dans la géométrie des hameaux concernés.

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

Les modifications sont les mêmes qu'en zone Ua.

Justifications : la volonté des élus est de maintenir des règles similaires entre les zones des hameaux proches en termes architecturaux, afin que cette harmonie soit conservée dans sa globalité. Les règles étaient similaires au départ, elles le restent.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les modifications et justifications sont les mêmes qu'en zone Ua.

Il est ajouté en sus que « **les ouvertures en toiture sont autorisées** ».

Justifications : la volonté des élus est de maintenir des règles similaires entre les zones des hameaux proches en termes architecturaux, afin que cette harmonie soit conservée dans sa globalité. Pour ce qui concerne les ouvertures en toiture ; elles n'étaient pas autorisées auparavant. Mais toujours pour une cohérence entre les zones, cette possibilité a été ajoutée.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les modifications et justifications sont les mêmes qu'en zone Ua.

Justifications : la volonté des élus est de maintenir des règles similaires entre les zones et ne pas inutilement obérer les possibilités de développement des énergies renouvelables.

### **Caractéristiques des clôtures et espaces végétalisés :**

Les règles relatives aux clôtures et notamment les limites de hauteur sont assouplies.

« Les clôtures si elles existent seront composées de la façon suivante :

- La hauteur totale est limitée à 1.~~20~~**80** m
- La partie minérale des clôtures ne pourra pas excéder 0,40 m de haut.
- Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées **à dominante d'arbuste à feuillage caduc n'excédant pas les 2m et grillages de 1.20m de haut. maximum.**
- Les dispositifs à claire-voie seront privilégiés. »

Justifications : la hauteur a été augmentée dans toutes les zones en vue de permettre une coupure à hauteur « d'hommes » facilitant l'isolement par rapport aux propriétés voisines, et similaire à la zone Ua. Les haies doivent désormais être limitées à 2m de hauteur (ceci constituant un élément naturel moins « massif » que d'autres types de clôtures et participant à la végétalisation des hameaux) et à feuillage caduc (afin de préserver les propriétés en période estivale et d'être en adéquation avec les règles de la zone Ua).

### **Stationnement**

« Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et un minimum de 6 mètres de profondeur, sauf pour les parkings couverts où la profondeur peut être limitée à 5m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués **de préférence de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Toutefois ces espaces peuvent être goudronnés à condition qu'ils respectent les règles de gestion des eaux pluviales prévues au schéma directeur d'assainissement.**

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (logements sociaux) ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnées dans le code de l'action sociale et des familles, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (0.5 pour des logements situés à moins de 500m d'un transport public).~~

~~Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement, dont au moins une place sera couverte,~~ **il n'est pas imposé de place de stationnement.**

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé dans la mesure du possible : [...]

Pour les constructions à usage de restauration, bureaux, il est exigé dans la mesure du possible- une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée. »

Justifications : les règles de constitution des espaces de manœuvre et de parking sont assouplies afin de laisser plus de libertés aux pétitionnaires tout en respectant les règles fondamentales du schéma directeur d'assainissement et donc sans contrevenir ou augmenter les problématiques liées à l'imperméabilisation des sols.

Comme en zone Ua, les obligations de stationnement liées aux habitations sont supprimées. La commune souhaite en effet libérer totalement le pétitionnaire de cette obligation en vue de faciliter les projets d'implantation sur la commune.

Les formules « dans la mesure du possible » sont également ajoutées quant aux obligations en nombre de places pour les activités d'hébergements hôtelier et touristique, les activités de service, restauration et bureaux. En effet maintenir une obligation stricte serait de nature à contraindre trop fortement les nouveaux projets. Néanmoins maintenir l'exigence permet de faire reposer sur le pétitionnaire la charge de la preuve que le nombre demandé n'est pas « possible ».

## 2.6. MODIFICATION DES REGLES APPLICABLES EN ZONE Us

### Caractéristiques architecturales des façades

« [...] Les aspects bois, de préférence mélèze, devront être traités par des produits d'imprégnation mats (vernis exclu, lasure autorisée). »

Justifications : La lasure est autorisée afin de permettre l'entretien des matériaux usités.

### Caractéristiques architecturales des toitures

« Les auvents inférieurs à 10m<sup>2</sup> pourront être constitués d'un seul pan. [...].

Pour les constructions nouvelles, les toitures ~~donnant sur une voie publique~~ devront être équipées d'arrêts de neige adaptés au type de couverture (barrettes métalliques pour les toits en tôle pré-peinte).

Pour l'aménagement des combles en surfaces habitables le recours à des ouvertures en pignon est préférable imposé. Cependant, dans certains cas (insuffisance des surfaces d'éclairément ; etc.), la création de lucarnes, chiens assis ou outeaux sera tolérée si l'harmonie de la construction est respectée.

Les fenêtres de toit sont également tolérées ~~dans le cas d'impératifs de sécurité (désenfumage d'escaliers, etc...)~~ ou d'appartements en duplex. »

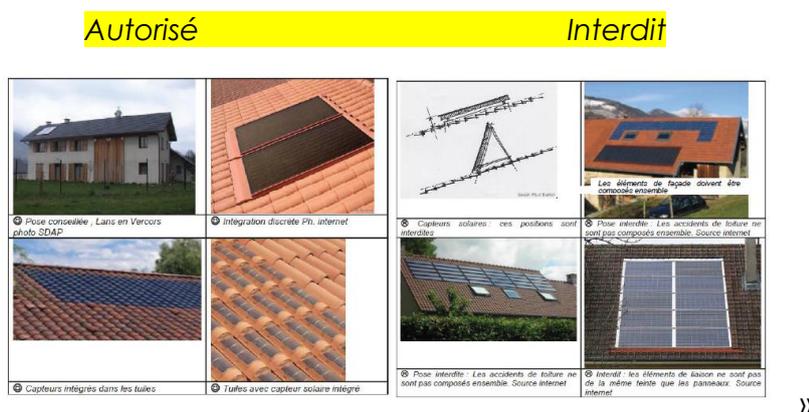
Justifications : la possibilité de réaliser des auvents à 1 seul pan est ajoutée, de manière similaire aux zones Ua et Ub. L'obligation d'équiper les toitures d'arrêt-neige n'est plus limitée à celles donnant sur la voie publique mais restreinte aux nouvelles constructions afin de ne pas obliger cette règle en cas de réfection de toitures pour des maisons qui ne seraient pas aptes à supporter le poids de la neige. Cette règle vise à améliorer la sécurité des individus et des biens. Les ouvertures en pignon pour l'aménagement des combles est transformée en préférence en vue de ne pas contraindre inutilement les pétitionnaires qui seraient confrontés à des situations

spécifiques ne l'autorisant pas. Quant aux fenêtres de toit, elles sont désormais tolérées sans justification spéciale. Là encore pour laisser plus de liberté aux pétitionnaires.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

« Les panneaux solaires thermiques et / ou photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses). Les panneaux seront implantés en toiture de manière cohérente entre eux (alignés) et en cohérence avec la régularité de la façade. Leur teinte s'harmonisera autant que possible avec la couleur des matériaux de toiture. Les panneaux solaires sont autorisés en façade, s'ils font l'objet d'un projet architectural et sont intégrés harmonieusement à la construction.

#### **Illustrations de poses de panneaux solaires**



Justifications : la règle est similaire à Ua et Ub sauf que les panneaux au sol sont proscrits. Pour le reste, les règles ont été harmonisées avec la zone Ua (elle-même similaire à la zone Ub sauf pour les bâtiments à énergie positive, la majoration n'étant pas de mise en Us puisque l'emprise au sol n'est pas limitée). Il s'agit là encore de favoriser le développement des énergies renouvelables, notamment le solaire photovoltaïque sans toutefois développer dans la station des structures au sol pouvant engendrer des points noirs paysagers.

### **Caractéristiques des clôtures et espaces végétalisés :**

Les modifications et justifications sont les mêmes qu'en zone Ub.

Justifications : il est choisi de maintenir des règles similaires avec la zone Ub, comme initialement.

### **Stationnement**

« Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Toutefois ces espaces peuvent être goudronnés à condition qu'ils respectent les règles de gestion des eaux pluviales prévues au schéma directeur d'assainissement. »

« Pour les constructions nouvelles (hors changement de destination) à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée et au moins 1 place par logement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (logements sociaux), il est exigé dans la mesure du possible une place de stationnement par logement.

**Dans les autres cas et pour les autres destinations, aucune place de stationnement n'est imposée. »**

Justifications : Il est fait le choix d'autoriser les parkings goudronnés au même titre que dans les autres zones. Les obligations en termes de stationnement sont maintenues pour les hébergements hôteliers et touristiques et pour les logements locatifs sociaux, avec un assouplissement néanmoins pour ceux-ci afin de ne pas engager des constructions collectives sans prévoir de places de stationnement correspondantes. Pour les hébergements hôteliers et touristiques, il est précisé que cela concerne les constructions nouvelles afin de ne pas contraindre a posteriori des projets déjà réalisés sans connaissance d'une telle règle. Les changements de destination sont soustraits afin de ne pas les empêcher. Pour les autres destinations, les obligations sont supprimées car il n'apparaît pas nécessaire d'imposer des places de stationnement aux commerces car ceux-ci sont destinés à satisfaire la demande de la population sur place et non à entraîner la venue de véhicules supplémentaires sur le site. Pour les logements autres que locatifs, ceux-ci resteront résiduels sur la zone et n'impliquent pas de gros besoins ce qui paraît ne pas nécessiter une obligation.

## **2.7. MODIFICATION DES REGLES APPLICABLES EN ZONE AUb :**

Ce secteur correspond à la zone d'extension de La Balme.

### **Abris de jardin, caractéristiques architecturales des façades, des toitures, insertion et qualité environnementale, caractéristiques des clôtures, stationnement :**

Les modifications et justifications sont les mêmes qu'en zone Ub, excepté pour l'implantation des constructions qui reste inchangée et pour le stationnement des constructions à destination autre que des logements.

Justifications : les règles initiales étaient les mêmes que celles en zone Ub. Les modifications de la zone Ub sont donc reportées également ici aussi pour maintenir la cohérence. Seules les règles de stationnement assouplies en zone Ub (pour les hébergements hôteliers et touristiques, les bureaux et restaurants) ne se retrouvent pas ici puisque ces destinations ne sont pas autorisées en AUb, la règle serait donc hors sujet. Également l'implantation des constructions est inchangée car la règle initiale reste cohérente sur la zone et l'harmonisation avec la zone Ub n'est pas apparue nécessaire ici et aurait pu créer sur la zone plus de 20% de droits à construire supplémentaires.

## **2.8. MODIFICATION DES REGLES APPLICABLES EN ZONE A :**

### **Implantations des constructions :**

« Les constructions doivent s'implanter à **5 2** m ou plus des voies et emprises publiques. [...] Les constructions doivent s'implanter à **3 2** m ou plus des limites séparatives. »

Justifications : les retraits initialement imposés se sont avérés inutiles en pratique. Aucun élargissement de voie ne saurait justifier un recul de 5 m par rapport aux voies publiques, et la règle a été également réduite à 2m pour les limites séparatives afin de simplifier la lecture de la zone.

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

~~« L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur. »~~

[...]

~~Les façades présenteront un aspect en pierres de pays apparentes ou en enduit de couleur clair. De manière générale, les teintes de façades devront respecter la tonalité dominante architecturale.~~

Les teintes des façades devront respecter la tonalité dominante du secteur. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Les façades pourront également être recouvertes pour leur partie supérieure ou en intégralité de matériaux aspect bois.

Les abris de jardins sont autorisés en bois.

Les menuiseries seront obligatoirement réalisées en aspect bois.

Les balcons seront réalisés entièrement en aspect bois naturel, ou comprendront un socle béton avec un garde-corps d'aspect bois ou métal. La lasure transparente et l'utilisation du chêne clair sont tolérées. »

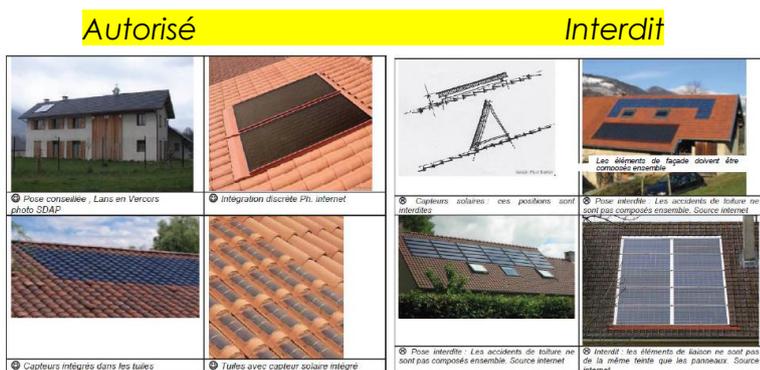
Justifications : le paragraphe sur l'aspect général des façades venait interdire les façades en bois, alors que la volonté communale est désormais bien de les autoriser. Il a donc été soustrait. Le paragraphe sur les teintes de façades était initialement placé au dessus du sous-titre « caractéristiques architecturales des façades ». il a été replacé en dessous pour plus de cohérence. Ainsi le paragraphe initial redondant a été supprimé. Les façades en bois, comme sur le reste de la commune, sont également autorisées en zone A pour plus de cohérence et d'harmonie. Les façades bois des abris de jardin et les règles de constitution des balcons sont dans le même temps harmonisées avec les autres zones pour les mêmes raisons.

### Caractéristiques architecturales des toitures, Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les modifications apportées sont similaires à celles en zone Ub, excepté pour les panneaux solaires.

« Les panneaux solaires thermiques et / ou photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses). Les panneaux seront implantés en toiture de manière cohérente entre eux (alignés) et en cohérence avec la régularité de la façade. Leur teinte s'harmonisera autant que possible avec la couleur des matériaux de toiture.

### Illustrations de poses de panneaux solaires



**Pour les bâtiments à Énergies positives reconnus à travers des labels certifiés (BEPOS), il est autorisé une majoration de 10% de l'emprise au sol autorisée. »**

Justifications : les règles initiales étaient les mêmes qu'en zone Ub, il est donc opté pour qu'elles le restent. Une exception à cela, les panneaux en façades ne sont pas autorisés car cela pourrait devenir une incohérence architecturale du fait de bâtiments agricoles généralement de grandes dimensions, impliquant des façades imposantes, qui, si elles étaient recouvertes de panneaux, contrasteraient trop avec les éléments architecturaux classiques. Ils sont également interdits au sol afin de ne pas transformer les parcelles agricoles en champs photovoltaïques, soumis à des procédures par ailleurs. Il est ajouté, pour la qualité environnementale des constructions, l'emprise au sol étant limitée en A, la règle de majoration de 10% de l'emprise au sol concernant les bâtiments à énergie positive. La volonté est de favoriser le développement de ce type de construction initialement et justement non valorisée en zone A.

Une règle est également ajoutée :

« Pour les bâtiments agricoles :

- Toiture dôme autorisée de la même teinte que l'ensemble de la construction ;
- Les pentes de toitures de 30% **minimum**. »

Justifications : cet ajout vient permettre des pentes au-delà de 30% car la formulation précédente ne laissait pas d'autres possibilités.

### **Caractéristiques des clôtures et espaces végétalisés :**

« En dehors des clôtures liées directement à l'activité agricole, les clôtures, si elles existent, **seront composées de la façon suivante : ne devront pas excéder 1.00m de hauteur. Elles seront obligatoirement à claire-voie.**

- La hauteur totale est limitée à 1.80 m
- La partie minérale des clôtures ne pourra pas excéder 0,40 m de haut.
- Les clôtures pourront éventuellement être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées à dominante d'arbuste à feuillage caduc n'excédant pas les 2m de haut.
- Les dispositifs à claire-voie seront privilégiés.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Les espaces minéraux seront composés tant que possible de matériaux drainant (sauf parking) et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. »

Justifications : Les règles relatives aux clôtures autres que celles liées à l'activité agricole sont harmonisées avec les autres zones.

### **Stationnement automobile :**

« Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et un minimum de 6 mètres de profondeur, sauf pour les parkings couverts où la profondeur peut être limitée à

5m. Les espaces de manœuvres parkings extérieurs seront constitués de préférence de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Toutefois ces espaces peuvent être goudronnés à condition qu'ils respectent les règles de gestion des eaux pluviales prévues au schéma directeur d'assainissement. »

Justifications : La règle ajoutée est similaire à celle de la zone Ub. La similitude initiale est maintenue.

## 2.9. MODIFICATIONS DES REGLES APPLICABLES EN ZONE N/Ns/Nsr

### Implantations des constructions

La règle est modifiée comme en zone A, pour les mêmes motivations.

### Volumétrie des constructions :

Les règles relatives au changement de destination ont été supprimées.

Justifications : le bâtiment est destiné à devenir un restaurant d'altitude. Pour permettre une structure viable, il est décidé d'alléger les contraintes de nature à empêcher cette nouvelle destination, tout en conservant le caractère remarquable du bâti et une harmonie avec l'architecture de la zone.

### Caractéristiques architecturales des façades

« Les constructions devront présenter des aspects et des couleurs de matériaux locaux traditionnels. Les façades présenteront un aspect en pierres de pays apparentes ou en enduit de couleur clair. ~~De manière générale, les teintes de façades devront respecter la tonalité dominante architecturale.~~ Les façades pourront être recouvertes pour leur partie supérieure de matériaux aspect bois.

Les teintes des façades devront respecter la tonalité dominante du secteur. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Les abris de jardins sont autorisés en bois.

Les menuiseries seront obligatoirement réalisées en aspect bois.

Les balcons seront réalisés entièrement en aspect bois naturel, ou comprendront un socle béton avec un garde-corps d'aspect bois ou métal. La lasure transparente et l'utilisation de chêne clair sont tolérées. »

Justifications : la phrase générique sur les teintes des façades est légèrement reformulée pour coller avec les règles en A, ce qui permet une meilleure adéquation et la limitation des teintes vives qui viendraient dénaturer le secteur.

Comme en A également, les abris de jardin sont autorisés et les compositions des balcons sont précisées. Ces règles ne paraissent pas en désaccord avec l'objectif de la zone et permettent une harmonisation.

Les règles en lien avec le changement de destination sont supprimées.

Justifications : elles obéiraient la réalisation de la nouvelle destination à savoir un restaurant d'altitude. L'objectif de la commune est de permettre ce nouveau projet dans la mesure du possible.

### **Caractéristiques architecturales des toitures**

Les mêmes règles qu'en zone A ont été ajoutées exceptées les toitures terrasses, qui restent proscrites ici.

Justifications : les toitures terrasse ne sont pas autorisées ici car semblent venir contraster avec les architectures du secteur et donner une note moderne non en adéquation avec la « naturalité » des espaces en zone N.

Les règles en lien avec le changement de destination sont supprimées.

Justifications : elles obéraient la réalisation de la nouvelle destination à savoir un restaurant d'altitude. L'objectif de la commune est de permettre ce nouveau projet dans la mesure du possible et dans le respect des caractéristiques architecturales de la zone comme du bâtiment remarquable.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les mêmes règles qu'en zone A sont appliquées et justifiées de la même manière.

#### **Caractéristiques des clôtures :**

*« En dehors des clôtures liées directement à l'activité agricole, les clôtures, si elles existent, ne devront pas excéder 1.00m de hauteur. ~~Elles devront s'implanter en limite de propriété.~~ Elles seront obligatoirement à clairevoie »*

Justifications : il est supprimé l'obligation d'implanter les clôtures en limite de propriété puisque contraire au code civil.

#### **Caractéristiques des espaces végétalisés :**

~~« En dehors des clôtures liées directement à l'activité agricole, les clôtures, si elles existent, ne devront pas excéder 1.00m de hauteur. Elles devront s'implanter en limite de propriété. Elles seront obligatoirement à clairevoie. »~~

Justifications : ce paragraphe n'avait pas lieu d'être ici et répétaient les règles déjà définies ci-dessus. La redondance a donc été supprimée.

Les règles en lien avec le changement de destination sont supprimées.

Justifications : elles obéraient la réalisation de la nouvelle destination à savoir un restaurant d'altitude. L'objectif de la commune est de permettre ce nouveau projet dans la mesure du possible.

### **Stationnement automobile**

Les modifications et motivations sont les mêmes qu'en zone A.

### **3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les incidences du projet sur l'environnement de la présente modification simplifiée n°1 sont nulles. En effet les modifications apportées dans le règlement concernant les implantations des constructions ni ne majorent de plus de 20% ni ne diminuent les possibilités de construire sur les zones concernées. Les conséquences liées à la consommation d'espaces sont donc quasi nulles.

Les autres modifications, en lien avec les caractéristiques architecturales, les clôtures, les stationnements, ne viennent pas impacter l'environnement.

Une demande d'examen au cas par cas a été soumise à la Mission régionale d'Autorité Environnementale sur le projet de modification simplifiée n°1 qui a, dans sa décision n°2022-ARA-KKUPP-2611 du 25 mai 2022, énoncé que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU d'Auris n'était pas soumis à évaluation environnementale.