

**DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES**

**COMMUNE DU MONETIER-LES-BAINS (05220)**

**DOSSIER DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC  
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**



**1. RAPPORT DE PRESENTATION**

PLU approuvé le 13 février 2020

Modification simplifiée n°1 du PLU  
approuvée le

Le Maire

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement



Agence RAPHANEAU FONSECA  
Etudes patrimoniales  
& urbaines

**CGins**  
Paysagiste



## Commune du Monétier-les-Bains

PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION



## Table des matières

<b>1. Objectifs de la modification simplifiée n°1 du PLU .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Justifications.....</b>	<b>9</b>
2.1. Impossibilité technique d'utiliser la règle de surélévation de 0,50 m prévue en zone Ua (notamment afin de permettre l'isolation des combles), du fait d'un cumul de contraintes.....	9
2.2. Manque de précision concernant la notion de pignon, générant des difficultés d'instruction + incohérence sur les ouvertures en façade pignon .....	10
2.3. Adaptation des règles pour l'utilisation du bardage bois en dehors des zones Ua ....	12
2.4. Règles concernant les débords de toiture obligatoires qui ne sont pas adaptées à certaines situations + précision sur ce point concernant les lucarnes.....	12
2.5. Adaptation et précision sur la largeur des lucarnes en zone Ua.....	16
2.6. Adaptation des règles d'ouverture en façade en dehors des zones Ua .....	17
2.7. Retrait de la règle architecturale sur les abris et buchers lorsqu'elle est inutile ou incohérente.....	17
2.8. Assouplissement des règles pour les refuges en zone N .....	18
2.9. Précisions concernant certaines définitions / règles .....	19
<b>3. Incidences du projet.....</b>	<b>22</b>



## Commune du Monétier-les-Bains

PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION



## 1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

La commune du Monétier-les-Bains a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) par délibération n°011/2020 du 13 février 2020.

Depuis cette date, la commune a constaté plusieurs problématiques récurrentes dans l'application de son PLU nécessitant une évolution. Elle souhaite par ailleurs faire évoluer légèrement certaines règles architecturales notamment dans les secteurs périphériques afin de répondre à des besoins souvent évoqués par les pétitionnaires, et qui n'impactent pas négativement la commune.

La logique d'ensemble est de faciliter l'application quotidienne du PLU, dont le règlement actuel propose un cadre strict et qui le restera suite à cette modification.

Pour répondre à ces volontés, la mise en œuvre de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Monétier-les-Bains a été prescrite par arrêté municipal n°2021/528 du 13 décembre 2021. Cet arrêté expose ainsi les objectifs suivants pour la modification :

*« [...] Considérant que depuis l'approbation du PLU, et après 2 ans de vie et de retours d'expérience la commune a constaté plusieurs problématiques récurrentes dans le document, qui nécessitent quelques évolutions ;*

*Considérant par ailleurs la volonté de faire évoluer légèrement certaines règles architecturales notamment dans les secteurs périphériques afin de répondre à des besoins souvent évoqués par les pétitionnaires, et qui n'impactent pas négativement la commune ;*

*Considérant que pour répondre à ces volontés, les évolutions suivantes sont nécessaires :*

- *Régler les problèmes rencontrés au quotidien par le service instructeur, par les pétitionnaires et leurs architectes ;*
- *Clarifier certaines règles, certaines notions ;*
- *Apporter un peu de souplesse sur des éléments architecturaux qui ne remettent pas en cause la qualité architecturale et paysagère largement cadrée par le règlement écrit sur la commune, notamment dans les secteurs hors centre-ancien ;*
- *Prendre en compte spécifiquement le cas des refuges ;*

*Précisant que d'éventuelles erreurs matérielles pourront être corrigées si nécessaire ».*

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

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 changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), 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, ou ne présentent pas 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

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 est précisé que la procédure est l'objet d'une demande de cas par cas auprès de la Mission Régional d'Autorité Environnementale (MRAe), la procédure n'étant pas systématiquement soumise à évaluation environnementale (L104-1, L104-3 et R104-12 du Code de l'Urbanisme).**

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, [...] 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 du Monétier-les-Bains respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme. Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente 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 pour :



## Commune du Monétier-les-Bains

### PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

- Régler l'impossibilité technique d'utiliser la règle de surélévation de 0,50 m prévue en zone Ua (notamment afin de permettre l'isolation des combles), du fait d'un cumul de contraintes ;
- Remédier au manque de précision concernant la notion de pignon, générant des difficultés d'instruction, ainsi que l'incohérence sur les ouvertures en façade pignon ;
- Proposer une adaptation des règles pour l'utilisation du bardage bois en dehors des zones Ua ;
- Faire évoluer les règles concernant les débords de toiture obligatoires qui ne sont pas adaptées à certaines situations et apporter une précision sur ce point concernant les lucarnes ;
- Apporter une adaptation et des précisions sur la largeur des lucarnes en zone Ua ;
- Adapter les règles d'ouverture en façade en dehors des zones Ua ;
- Retirer la règle architecturale sur les abris et buchers lorsqu'elle est inutile ou incohérente ;
- Assouplir les règles pour les refuges en zone N ;
- Préciser certaines définitions ou règles.



## Commune du Monétier-les-Bains

PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

## 2. JUSTIFICATIONS

Les évolutions réalisées dans le règlement écrit sont explicitées et mises en évidence de la manière suivante :

- Suppression d'élément en ~~rouge barré~~ dans le corps du texte,
- Ajout d'élément en **surligné jaune** dans le corps du texte.
- Les phrases reformulées **en vert** dans le corps du texte.

Les justifications seront **en bleu**.

### 2.1. Impossibilité technique d'utiliser la règle de surélévation de 0,50 m prévue en zone Ua (notamment afin de permettre l'isolation des combles), du fait d'un cumul de contraintes

#### Rédaction avant modification

##### Zone Ua / Article Ua 5

###### Hauteur :

Bâti existant au moment de l'approbation du PLU uniquement :

La surélévation d'un bâtiment n'est pas autorisée sauf en cas de réfection de toiture. Dans ce cas elle est limitée à 0.50 m ~~et sans modification du niveau de l'égout du toit.~~

#### Rédaction après modification

##### Zone Ua / Article Ua 5

###### Hauteur :

Bâti existant au moment de l'approbation du PLU uniquement :

La surélévation d'un bâtiment n'est pas autorisée sauf en cas de réfection de toiture. Dans ce cas elle est limitée à 0.50 m **sous réserve de réaliser les finitions de façade en continuité jusque sous la nouvelle passée de toiture.**

[...]

Depuis l'approbation du PLU, cette règle est probablement celle qui pose le plus de problème à la commune au quotidien.

Le PLU permet clairement une réhausse de 0,50 cm des toitures sur le bâti existant en centre ancien (notamment pour améliorer l'isolation) mais cette règle, indispensable, se heurte à un cumul de règles de la zone Ua, mais également liées à des prescriptions (celle associée aux fêtres) qui rendent cette réhausse techniquement parfois très compliquée **et majoritairement impossible**. Cela a été noté très tôt par plusieurs architectes travaillant sur des projets en centre ancien.

Ce cumul de règle concerne :

- Niveau de l'égout à maintenir : La surélévation d'un bâtiment n'est pas autorisée sauf en cas de réfection de toiture. Dans ce cas elle est limitée à 0.50 m et **sans modification du niveau de l'égout du toit**.
- Rives de toit : **Les dépassées de toiture devront demeurer fines [...]. L'étanchéité et/ou l'isolation ne créeront pas de surépaisseur en rive et à l'égout.**
- Prescription concernant les fêtres (Ilots) : Le PLU du Monétier-les-Bains a identifié des îlots à préserver au regard de leur valeur culturelle, historique ou architecturale et correspondant à l'implantation traditionnelle des constructions sur la commune, sous forme d'alignements appelés « fêtre ». Y sont appliqués les prescriptions suivantes :
  - o [...]
  - o **La forme générale et la pente originelle des toitures sont à conserver.**

La commune a jusqu'à présent géré ce problème avec des dérogations techniques, mais celui doit être réglé pour plus de solidité au niveau de l'instruction et éviter des démarches complexes.

Dès lors, et après avis pris auprès de plusieurs architectes, **il est fait le choix de retirer l'obligation de maintenir le niveau de l'égout**, ce qui permet de conserver l'ensemble des autres règles et notamment les rives fines (très importantes dans la qualité du bâti) ou la protection sur les éléments patrimoniaux.

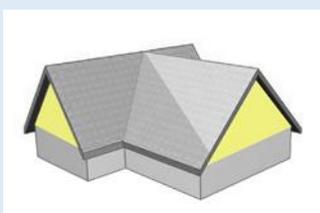
Cette évolution a pour conséquence de ne pas conserver l'exact niveau d'origine des égouts, mais n'aura pas d'incidence sur le fait de conserver des niveaux décalés, ce qui fait la caractéristique de ces alignements. La perception n'est donc absolument pas bouleversée.

**Enfin, une précision est ajoutée concernant la finition recherchée.**

2.2. Manque de précision concernant la notion de pignon, générant des difficultés d'instruction + incohérence sur les ouvertures en façade pignon

Rédaction avant modification

Rédaction après modification

<p><b>Dispositions générale / Article 3 : Définitions</b></p> <p>/</p>	<p><b>Dispositions générale / Article 3 : Définitions</b></p> <p>Pignon : Partie supérieure, généralement triangulaire, du mur d'un bâtiment permettant de donner des versants à un toit (en jaune sur le schéma ci-contre). Dans le présent document, la limite basse du pignon est fixée à l'égout du toit, avec une marge de 30 cm.</p> <p>Le mur accueillant ce pignon est qualifié de mur pignon.</p> 
<p><b>Zones Ua Ub, Ub1, Ub2, Ut, Ut1 / Article 5</b></p> <p><u>Volume :</u> [...]</p> <p>Nonobstant les règles précédentes, les pignons pourront être vitrés <del>jusqu'à la limite la plus basse du débord de toit.</del></p>	<p><b>Zones Ua Ub, Ub1, Ub2, Ut, Ut1 / Article 5</b></p> <p><u>Volume :</u> [...]</p> <p>Nonobstant les règles précédentes, les pignons pourront être vitrés.</p>
<p><b>Zone Ua / Article 6</b></p> <p><u>Caractéristiques architecturales des façades :</u> [...]</p> <p>Parement extérieur : [...]</p> <p>Seul le <del>haut du</del> pignon pourra être d'aspect bois de type mélèze à lisses verticales.</p>	<p><b>Zone Ua / Article 6</b></p> <p><u>Caractéristiques architecturales des façades :</u> [...]</p> <p>Parement extérieur : [...]</p> <p>Seul le pignon pourra être d'aspect bois de type mélèze à lisses verticales.</p>

**Zone Ua / Article 6**Caractéristiques des ouvertures :

Bâti existant au moment de l'approbation du PLU uniquement :

[...]

- La modification ou la création d'ouverture en façade pignon peut être autorisée sous réserve que la surface cumulée des ouvertures ne dépasse pas 1/10e de la surface de la façade. Cette règle ne s'applique que pour la façade pignon principale. Pour les autres façades pignon aucune ouverture n'est autorisée.

- ~~Les surfaces vitrées en pignon jusqu'à la limite du débord de toit ne sont pas admises.~~

[...]

**Zone Ua / Article 6**Caractéristiques des ouvertures :

Bâti existant au moment de l'approbation du PLU uniquement :

[...]

- La modification ou la création d'ouverture en façade pignon peut être autorisée sous réserve que la surface cumulée des ouvertures ne dépasse pas 1/10e de la surface de la façade, **sauf en cas de vitrage du pignon dans le respect des règles édictées par ailleurs, où cette proportion s'appliquera à l'échelle du reste de la façade.** Cette règle ne s'applique que pour la façade pignon principale. Pour les autres façades pignon aucune ouverture n'est autorisée.

[...]

Plusieurs règles sont associées à la notion de pignon. D'autres concernent les murs pignon.

Aucune définition n'était donnée concernant ce terme.

Par ailleurs les règles associées aux pignons (liées au vitrage, à leur bardage, ou à la création d'une terrasse couverte) ne prenaient pas la même limite basse (intersection avec le toit ou bas du débord de toit), ou cette limite n'était pas précisée, ou l'on faisait référence au haut du pignon.

Après réflexion notamment sur la base de l'existant sur la commune, il est fait le choix de fixer une limite commune à la notion de pignon, à savoir l'égout du toit (intersection de la toiture avec le mur pignon), tout en laissant une petite marge pour descendre sous cette limite, car plusieurs réalisations de ce type étaient très qualitatives notamment pour les terrasses couvertes ; sans laisser la possibilité de descendre jusqu'au bas du débord de toit qui peut ici faire 1 m, certaines occurrences sur la commune étant pour le coup assez dégradantes.

Une définition est donc ajoutée, et il est maintenant uniquement fait référence au pignon au sens de la définition. Toute autre précision est retirée.

**Cela permettra de clarifier la règle et son instruction et d'apporter plus de garanties en matière de qualité architecturale des constructions.**

Par ailleurs, il y avait une incohérence entre la règle de volumétrie en Ua qui autorisait les pignons vitrés et la règle des ouvertures en Ua 6 qui, selon l'interprétation, les interdisait. L'idée était plutôt ici de les interdire jusqu'à la limite basse du toit et donc bien de les garder dans le pignon tel que maintenant défini. **Cette mention est donc retirée puisque le pignon est clairement défini et correspond à cette règle.** Il a toujours été clairement souhaité que le pignon puisse être vitré ce qui est expliqué dans le rapport de présentation du PLU approuvé.

**Au final, cette définition permet aussi de clarifier la notion de mur pignon.**

Enfin, il y avait aussi plusieurs interprétations concernant la règle des ouvertures en pignon, qui de fait ne fonctionnait pas en cas de vitrage du pignon (si celui-ci forme une ouverture), celui-ci dépassant déjà les 10 % et aucune autre ouverture dans les niveaux courants ne

pouvant être créée. Il est donc précisé que les 10 % s'appliquent pour les autres types d'ouvertures à l'échelle du reste de la façade.

### 2.3. Adaptation des règles pour l'utilisation du bardage bois en dehors des zones Ua

#### Rédaction avant modification

**Zones Ub, Ub1, Ub2, Uc, Uc1, Uc2, Ud, Ud1, Ut, Ut1, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, A, Ap, Ac, N, Ncol, Ne / Article 6**

Caractéristiques architecturales des façades :

[...]

Seul le ~~haut du pignon~~ pourra être d'aspect bois de type mélèze à lisses verticales. Les soubassements d'aspect pierre de pays, appareillés de manière traditionnelle sont autorisés.

#### Rédaction après modification

**Zones Ub, Ub1, Ub2, Uc, Uc1, Uc2, Ud, Ud1, Ut, Ut1, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, A, Ap, Ac, N, Ncol, Ne / Article 6**

Caractéristiques architecturales des façades :

Seul le dernier étage et les combles pourront être d'aspect bois de type mélèze à lisses verticales (à partir du R+1). Les soubassements d'aspect pierre de pays, appareillés de manière traditionnelle sont autorisés.

La municipalité souhaite apporter plus de souplesse dans l'utilisation du bardage bois sur les secteurs extérieurs au centre-ancien, centre-ancien qui au regard des enjeux patrimoniaux, doit conserver un aspect plus traditionnel.

Il existe déjà de nombreuses constructions où le dernier niveau est entièrement bardé bois. La commune reçoit beaucoup de demandes en ce sens.

Cela fait partie d'une évolution assez partagée de l'architecture à l'échelle locale, parti pris que n'avait pas choisi l'ancienne municipalité.

Le PLU est dans son ensemble assez protecteur au niveau architectural et cela ne remet pas en cause la qualité architecturale et paysagère au niveau du territoire.

**Il est donc fait le choix d'assouplir la règle existante sur tous les secteurs hors centre-ancien dans une logique d'uniformité, de cantonner le bardage bois au dernier étage et aux combles de la construction (en conservant le mélèze), et bien sûr de ne l'autoriser qu'à partir du R+1 (pour éviter une maison de plain-pied tout bois).**

### 2.4. Règles concernant les débords de toiture obligatoires qui ne sont pas adaptées à certaines situations + précision sur ce point concernant les lucarnes

#### Rédaction avant modification

**Zone Ua / Article Ua 6**

Caractéristiques architecturales des toitures :  
Bâti existant au moment de l'approbation du PLU uniquement :

- [...]
- Les dépassés de toiture sont obligatoires de 0.60 m à 1.00 m de longueur par rapport au nu des murs. L'avant-toit sera de manière traditionnelle en voliges bois sur chevrons apparents. Les bâtiments

#### Rédaction après modification

**Zone Ua / Article Ua 6**

Caractéristiques architecturales des toitures :  
Bâti existant au moment de l'approbation du PLU uniquement :

- [...]
- En façade gouttereau, les dépassés de toiture sont obligatoires de 0.60 m minimum à 1.00 m maximum de longueur par rapport au nu des murs sauf :
  - o En cas de survol interdit du

<p>possédant des corniches peuvent déroger à cette règle, elles sont alors conservées et restaurées à l'identique.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La toiture doit être de préférence à l'alignement du mur pignon ou en léger débord. En cas de débord, les rives en bois avec zinguerie sont tolérées. Les dépassées de toiture devront demeurer fines et ne doivent pas être habillée d'aspect métal (zinc, cuivre, tôle). L'étanchéité et/ou l'isolation ne créeront pas de surépaisseur en rive et à l'égout.</li> <li>• [...]</li> </ul>	<p>domaine public ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Pour les façades implantées en limite séparative ;</li> <li>o Pour les toitures terrasses existantes ;</li> <li>o Pour les annexes, pour lesquelles les dépassées de toiture pourront être de 0.30 m à 1.00 m, le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'avant-toit sera de manière traditionnelle en voliges bois sur chevrons apparents, sauf pour les annexes. Les bâtiments possédant des corniches peuvent déroger à cette règle, elles sont alors conservées et restaurées à l'identique.</li> <li>• Pour les murs pignons, la toiture doit être de préférence à l'alignement du mur ou en léger débord.</li> <li>• En cas de débord, les rives en bois avec zinguerie sont tolérées. Les dépassées de toiture devront demeurer fines et ne doivent pas être habillées d'aspect métal (zinc, cuivre, tôle). L'étanchéité et/ou l'isolation ne créeront pas de surépaisseur en rive et à l'égout.</li> <li>• [...]</li> </ul>
---	---

**Zone Ua / Article 6**

Caractéristiques architecturales des toitures :

Autres bâtis :

- [...]
- Les dépassés de toiture sont obligatoires. Ils seront de 0.60 m minimum à 1.00 m maximum par rapport au nu des murs. L'avant-toit est en voliges d'aspect bois sur chevrons apparents ou caissonés.
- La toiture doit être de préférence à l'alignement du mur pignon ou en léger débord. En cas de débord, les rives en bois avec zinguerie sont tolérées. Les dépassées de toiture devront demeurer fines et ne doivent pas être habillée d'aspect métal (zinc, cuivre, tôle). L'étanchéité et/ou l'isolation ne créeront pas de surépaisseur en rive et à l'égout.
- [...]

**Zone Ua / Article 6**

Caractéristiques architecturales des toitures :

Autres bâtis :

- [...]
- En façade gouttereau, les dépassés de toiture sont obligatoires de 0.60 m minimum à 1.00 m maximum de longueur par rapport au nu des murs sauf :
  - o En cas de survol interdit du domaine public ;
  - o Pour les façades implantées en limite séparative ;
  - o Pour les annexes, pour lesquelles les dépassées de toiture pourront être de 0.30 m à 1.00 m, le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction.

L'avant-toit est en voliges d'aspect bois sur chevrons apparents ou caissonés, sauf pour les annexes.

- Pour les murs pignons, la toiture doit être de préférence à l'alignement du



	<p>mur ou en léger débord.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• En cas de débord, les rives en bois avec zinguerie sont tolérées. Les dépassées de toiture devront demeurer fines et ne doivent pas être habillées d'aspect métal (zinc, cuivre, tôle). L'étanchéité et/ou l'isolation ne créeront pas de surépaisseur en rive et à l'égout.</li><li>• [...]</li></ul>
<p><b>Zones Ub, Ub1, Ub2, Uc, Uc1, Uc2, Ud, Ud1, Ue, Uf, Uf1, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, A, Ap, Ac, N, Ncs, Ncol, Ne / Article 6</b></p> <p><u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> [...] Les dépassés de toiture sont obligatoires. Ils seront de 0.60 m minimum à 1.00 m maximum par rapport au nu des murs. <i>La toiture doit être de préférence à l'alignement du mur pignon ou en léger débord.</i> [...]</p>	<p><b>Zones Ub, Ub1, Ub2, Uc, Uc1, Uc2, Ud, Ud1, Ue, Uf, Uf1, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, A, Ap, Ac, N, Ncs Ncol, Ne / Article 6</b></p> <p><u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> [...] <b>En façade gouttereau</b>, les dépassées de toiture sont obligatoires de 0.60 m minimum à 1.00 m maximum de longueur par rapport au nu des murs <b>sauf :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>En cas de survol interdit du domaine public ;</b></li><li>• <b>Pour les façades implantées en limite séparative.</b></li><li>• <b>Pour les annexes, pour lesquelles les dépassées de toiture restent obligatoires mais pourront être de 0.30 m à 1.00 m, le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction.</b></li></ul> <p><i>Pour les murs pignons, la toiture doit être de préférence à l'alignement du mur ou en léger débord.</i> [...]</p>
<p><b>Zones Ua, Ub, Ub1, Ub2, Uc, Uc1, Uc2, Ud, Ud1, Ue, Uf, Uf1, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, A, Ap, Ac, N, Ncs Ncol, Ne / Article 6</b></p> <p><u>Caractéristiques des ouvertures :</u> [...]</p>	<p><b>Zones Ua, Ub, Ub1, Ub2, Uc, Uc1, Uc2, Ud, Ud1, Ue, Uf, Uf1, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, A, Ap, Ac, N, Ncs Ncol, Ne / Article 6</b></p> <p><u>Caractéristiques des ouvertures :</u> <b>Les règles concernant la longueur des dépassés de toiture ne s'appliquent pas aux ouvertures telles que définies ci-après (et notamment aux lucarnes).</b> [...]</p>

Les récents changements au service ADS de la communauté de communes du Briançonnais (qui instruit pour la commune), ont fait apparaître plusieurs questionnements / interprétations sur des règles existantes et qui étaient interprétées de manière constante.

Ainsi plusieurs éléments ont été questionnés sur les débords de toit et notamment sur quelles façades s'appliquaient les débords obligatoires (il n'était pas précisé que cela concernait les façades gouttereau uniquement, même si la phrase suivante venait spécifier l'application en mur pignon, ce qui par élimination ne pouvait pas être 0,60 cm à 1,00 m). **Ceci est donc clarifié en citant clairement pour quelle façade s'applique telle ou telle règle.**



Par ailleurs, les débords de toits imposés dans certains cas rendaient impossible la construction, ou les rendaient dangereuses. C'est notamment le cas des dépassés de toiture de 60 cm sur des annexes, souvent très limitées en hauteur. **Le dépassé de toit est donc réduit pour ces constructions, ou l'obligation supprimée, tout en gardant une notion de proportion avec la construction pour les annexes.**

Par ailleurs, il semblait un peu extrême **d'imposer les voliges sur chevrons apparents aux annexes**, ce qui peut concerner un abri de jardin ... **il est donc fait le choix d'assouplir cette règle applicable en zone Ua.**

Enfin, le service ADS avait commencé à demander les mêmes **débords de toit sur les lucarnes** que ceux mentionnés en toiture. Ça n'a jamais été la volonté car le débord de toit fixé ne concerne que la façade gouttereau. **Une précision claire est néanmoins apportée pour éviter toute interprétation.**

**On profite de ces modifications pour replacer la règle sur les rives et les dépassées de toiture comme un point applicable à toute la toiture et non seulement en mur pignon ce qui était une erreur d'organisation du règlement.**

Ces modifications concernent quasiment toutes les zones (dans le cas contraire, il n'y avait pas de règle), avec des écritures parfois légèrement différentes mais toujours la même finalité.

## 2.5. Adaptation et précision sur la largeur des lucarnes en zone Ua

### Rédaction avant modification

#### Zone Ua / Article 6

##### Caractéristiques des ouvertures :

Bâti existant au moment de l'approbation du PLU uniquement :

[...]

- La création de lucarnes en saillie du plan de la toiture peut être autorisée. Elles sont couvertes avec le même aspect que la toiture sans bande de rive large, sans gouttière et descente apparente. Les jouées vitrées, les rambardes et balconnets ne sont pas autorisés.
- Ces ouvrages doivent reprendre l'un des deux modèles suivants :
  - La lucarne à pignon (dite jacobine), d'une largeur maximale de ~~1.00 m~~. Pour les immeubles ordonnancés elles doivent s'inscrire dans l'axe vertical des ouvertures de la façade qu'elles prolongent ;

[...]

### Rédaction après modification

#### Zone Ua / Article 6

##### Caractéristiques des ouvertures :

Bâti existant au moment de l'approbation du PLU uniquement :

[...]

- La création de lucarnes en saillie du plan de la toiture peut être autorisée. Elles sont couvertes avec le même aspect que la toiture sans bande de rive large, sans gouttière et descente apparente. Les jouées vitrées, les rambardes et balconnets ne sont pas autorisés.
- Ces ouvrages doivent reprendre l'un des deux modèles suivants :
  - La lucarne à pignon (dite jacobine), d'une largeur maximale de 1.20 m (au nu extérieur de la jouée). Pour les immeubles ordonnancés elles doivent s'inscrire dans l'axe vertical des ouvertures de la façade qu'elles prolongent ;
  - La lucarne reprenant le principe des baies fenêtrées, limitée à une par toiture et d'une largeur maximale de 2.00 m. La hauteur de la lucarne accueillant ces baies ne peut être supérieure à 2.00 m. Les jouées sont maçonnées ou en bardage bois.

[...]

Deux problématiques ici.

Premièrement, une erreur matérielle, à savoir que la règle concernant la possibilité de reprendre les principes des baies fenêtrées en Ua (voir définition notamment), a été supprimée involontairement entre l'arrêt du PLU et son approbation.

**La règle est donc réintégrée sous la forme du PLU arrêté.**

Deuxièmement, pour les autres lucarnes, le service ADS interprète les 1 m de large des lucarnes comme la largeur totale de la lucarne (incluant donc la largeur de la structure), ce qui donne au final des baies de 60, 70 cm et n'est pas suffisant. **Il est donc précisé le mode de calcul** (celui doit bien se faire au nu extérieur de la jouée, sans le débord de toit ce qui là exclurait toute baie), **et la largeur est augmentée de 20 cm pour obtenir 80 à 90 cm de baie tout en incitant à limiter les épaisseurs de structure ce qui est souhaité. On continue grâce à ça à tenir la largeur totale de la lucarne.**

## 2.6. Adaptation des règles d'ouverture en façade en dehors des zones Ua

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<b>Zones Ub, Ub1, Ub2, Uc, Uc1, Uc2, Ud, Ud1, Ut, Ut1, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, A, Ap, Ac, N, Ncs Ncol, Ne / Article 6</b>	<b>Zones Ub, Ub1, Ub2, Uc, Uc1, Uc2, Ud, Ud1, Ut, Ut1, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, A, Ap, Ac, N, Ncs Ncol, Ne / Article 6</b>
<u>Caractéristiques des ouvertures :</u> [...] <p>Le principe de composition des façades doit présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une nette prédominance des pleins sur les vides ;</li> <li>• des alignements verticaux des baies ;</li> <li>• au maximum <b>3</b> types différents d'ouverture sur une même façade.</li> </ul> [...]	<u>Caractéristiques des ouvertures :</u> [...] <p>Le principe de composition des façades doit présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une nette prédominance des pleins sur les vides ;</li> <li>• des alignements verticaux des baies ;</li> <li>• au maximum <b>4</b> types différents d'ouverture sur une même façade.</li> </ul> [...]

Cette évolution est un souhait des élus au regard des constats au quotidien sur l'instruction. La règle sur les zones périphériques était reprise de la zone Ua où l'on retrouve une structure traditionnelle, et donc un ordonnancement assez classique et des limites aux typologies d'ouverture. Les types d'ouvertures y sont limités à 3, ce qui fonctionne.

Dans les secteurs périphériques et dans la construction neuve, ceci est nettement moins pertinent, ne permettant pas par exemple une adaptation aux types de pièces de la maison. Pour expliciter la limite de cette règle, après les portes et les fenêtres « courantes », il fallait choisir pour un cas relativement récurrent entre une baie vitrée ou une petite fenêtre par exemple pour des toilettes ou une salle de bain.

Rien que pour cela, l'évolution est indispensable.

**Dans l'ensemble de ces zones, on passe donc de 3 à 4 types d'ouverture par construction.**

## 2.7. Retrait de la règle architecturale sur les abris et bûchers lorsqu'elle est inutile ou incohérente

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<b>Zones Ub, Ub1, Ub2, Uc, Uc1, Uc2, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd / Article 6</b>	<b>Zones Ub, Ub1, Ub2, Uc, Uc1, Uc2, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd / Article 6</b>
<del> <u>Caractéristiques architecturales des abris de jardin et bûchers :</u>            Les abris de jardin et bûchers doivent être de forme simple et discrètement intégrés dans le contexte par leurs aspects et leur couleur. Ils présenteront notamment un aspect cohérent avec la construction principale présente sur la parcelle lorsqu'elle existe.            Dans tous les cas, ils devront être d'aspect maçonnerie de style rustique sur au moins le 1/3 inférieur de chaque façade. Le reste de la construction pourra éventuellement présenter un aspect bois naturel, soit au maximum les 2/3 de chaque façade.            La couleur des enduits devra être beige ocré ou gris ocré.         </del>	/

Sur ces zones, les règles imposées aux abris et bûchers ne sont pas pertinentes car il est demandé d'accoler obligatoirement les annexes à la construction principale. On se retrouvait donc avec 2 typologies de bâtis accolées.

**La règle est donc retirée pour gagner en cohérence architecturale.**

## 2.8. Assouplissement des règles pour les refuges en zone N

### Rédaction avant modification

#### Zone N / Article 6

Caractéristiques architecturales des façades :  
et

Caractéristiques architecturales des toitures :

- Pour les constructions à usage pastoral :

[...]

- Pour les autres constructions :

[...]

Caractéristiques architecturales des ouvertures :

et

Caractéristiques architecturales des menuiseries :

et

Caractéristiques architecturales des ferronneries :

- Pour les constructions à usage pastoral : non réglementé.
  - Uniquement pour les constructions autres que les constructions à usage pastoral :
- [...]

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'architecture. Ils doivent s'implanter sous la forme d'un bandeau sur toute la largeur ou la hauteur de la toiture et n'excédant pas 1/3 de la surface du versant ; ou couvrir la totalité du pan de toiture.

### Rédaction après modification

#### Zone N / Article 6

Caractéristiques architecturales des façades :

:

et

Caractéristiques architecturales des toitures :

- Pour les constructions à usage pastoral :

[...]

- Pour les refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme :

**Non réglementé.**

- Pour les autres constructions :

[...]

Caractéristiques architecturales des ouvertures :

et

Caractéristiques architecturales des menuiseries :

et

Caractéristiques architecturales des ferronneries :

- Pour les constructions à usage pastoral et les refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme : non réglementé.
- Uniquement pour les constructions autres que les constructions à usage pastoral et les refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme :

[...]

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'architecture. Ils

doivent s'implanter sous la forme d'un bandeau sur toute la largeur ou la hauteur de la toiture et n'excédant pas 1/3 de la surface du versant ; ou couvrir la totalité du pan de toiture.

Pour les refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ils pourront également être implantés en façade, sur les balcons, ou au sol, sous réserve de s'intégrer à la composition d'ensemble de l'architecture, ou aux paysages.

Un projet de création de refuge est en cours sur le territoire. Dans ce cadre, le constat a été fait que les règles applicables pour ce type de bâti (qui reprend selon les règles actuellement applicables les caractéristiques architecturales prévues dans la vallée), ne sont pas adaptées à la haute montagne, mais aussi à la simplicité ou au geste architectural que l'on peut attendre sur un tel établissement.

**La maîtrise du projet et d'éventuels autres projets étant publique, il est fait le choix de laisser un maximum de souplesse en matière d'aspect, en dissociant les règles des « autres constructions ».**

Des règles différentes existaient déjà pour les cabanes pastorales, aux besoins spécifiques.

Le projet architectural viendra qualifier le futur projet.

### 2.9. Précisions concernant certaines définitions / règles

#### Rédaction avant modification

##### Dispositions générale / Article 3 : Définitions

Baie fenière : Ouverture en toiture traditionnellement utilisée pour acheminer le foin dans le grenier. Ces baies se situent en toiture formant une lucarne. Les lucarnes sont généralement rampantes ou à deux pans (dites jacobines).

On retrouve des lucarnes ~~pendantes ou~~ adossées à l'égout de toiture.

La singularité des baies fenières est de s'inscrire à l'alignement de la façade et de constituer une ouverture importante.

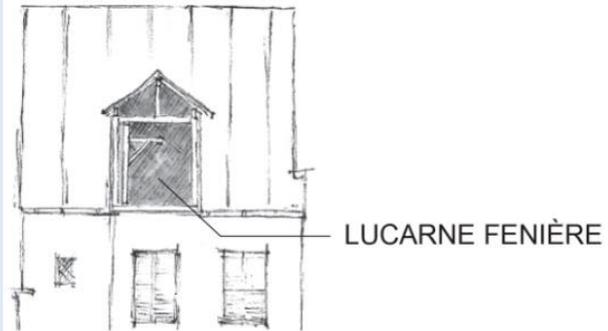


#### Rédaction après modification

##### Dispositions générale / Article 3 : Définitions

Baie/lucarne fenière : Ouverture en toiture traditionnellement utilisée pour acheminer le foin dans le grenier. Ces baies se situent en toiture formant une lucarne. Les lucarnes sont généralement rampantes ou à deux pans (dites jacobines). On retrouve des lucarnes adossées à l'égout de toiture.

La singularité des baies/lucarnes fenières est de s'inscrire à l'alignement de la façade et de constituer une ouverture importante.



La définition donnée pour les baies fenières est inexacte puisque les baies pendantes sont interdites sur le territoire. **Le texte comme l'exemple graphique sont donc modifiés.**

Par ailleurs, la baie est réinterprétée sous forme de lucarne, ce qui est le terme employé dans le règlement. **Le terme de lucarne est donc ajouté.**

*Rédaction avant modification*

**Dispositions générale / Article 3 : Définitions**

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. Un garage constitue une annexe.

*Rédaction après modification*

**Dispositions générale / Article 3 : Définitions**

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. Un garage constitue une annexe.

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

Abri de jardin : Constructions légères de type mobilière faisant office de débarras à l'extérieur.

La notion d'abri de jardin, annexe réglementée différemment dans plusieurs zones, est définie. Il est précisé que ces éléments sont bien une annexe, mais peuvent être l'objet de règles spécifiques.



*Rédaction avant modification*

**Zone Ua / Article Ua 5**

Implantations des constructions :

[...]

Les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle et à la taille du programme et dûment justifiée.

[...]

*Rédaction après modification*

**Zone Ua / Article Ua 5**

Implantations des constructions :

[...]

Les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle et à la taille du programme **(les annexes de par leurs dimensions ne sont par exemple pas concernées)** et dûment justifiée.

[...]

Les annexes décollées d'une construction principale et présentes dans un jardin en zone Ua, ne peuvent par nature pas être édifiées d'une limite séparative à l'autre. Il fallait donc systématiquement démontrer l'impossibilité technique. **La mention ajoutée permet d'éviter cet écueil et facilitera l'instruction.**

*Rédaction avant modification*

**Zone Ua / Article Ua 5**

Hauteur :

Autres bâtis :

[...]

- La hauteur minimale des constructions est de 2 niveaux (R+1) augmentés des combles à l'exception des volumes annexes qui doivent être limités à un niveau et 3.00 m à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des ~~cabanons~~ / abris de jardins ne pourra dépasser 2.00 m à l'égout et 3.00 m au faîtage.

*Rédaction après modification*

**Zone Ua / Article Ua 5**

Hauteur :

Autres bâtis :

[...]

- La hauteur minimale des constructions est de 2 niveaux (R+1, **6.00 à l'égout du toit**) augmentés des combles à l'exception des volumes annexes qui doivent être limités à un niveau et 3.00 m à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des abris de jardins ne pourra dépasser 2.00 m à l'égout et 3.00 m au faîtage.

La règle de hauteur minimale en zone Ua vise bien à avoir une perception du bâti qui ne forme pas de rupture dans les alignements. Si communément les pétitionnaires allaient prévoir 2 étages « normaux » en R+1, cette règle pouvait être détournée pour faire plus petit, notamment en vue d'un garage. De plus, les étages ne sont que déclaratifs. **Il était donc plus simple et plus sûr de compléter cette règle avec une hauteur fixe, correspondant à un R+1 sur le territoire.**

Enfin, le terme de cabanon de jardin n'est utilisé qu'ici dans le règlement. Le terme d'abri, bien défini après la modification est suffisant. **Le terme de cabanon est retiré.**



### 3. INCIDENCES DU PROJET

**Le projet ne présente aucune incidence majeure sur l'environnement.**

Il permet essentiellement de régler des problèmes quotidiens dans l'instruction des autorisations d'urbanisme ou de clarifier le règlement.

Certains des choix réalisés, imposés par la nécessité de régler des problèmes récurrents ou par choix des élus, permettent de manière générale de laisser un peu de souplesse en matière architecturale sans changement radical.

L'idée après bientôt 2 ans d'application du PLU est essentiellement de répondre favorablement à certaines demandes ou besoins régulièrement évoqués par les pétitionnaires et/ou leurs architectes, ou évoqués par les techniciens travaillant régulièrement sur le PLU. Les modifications acceptées le sont pour des éléments que l'on retrouve déjà sur le territoire et quand il a été estimé que ces éléments n'avaient pas vocation à dégrader la qualité perçue de la commune. On reste ainsi dans les mêmes teintes, les mêmes volumétries, les mêmes pentes de toitures, la même organisation sur les terrains ...

Le cas spécifique des refuges concerne un projet mené par la commune.

Le cadre réglementaire global reste très strict et adapté au territoire.

**Ainsi, les incidences concernent presque exclusivement les paysages et le patrimoine, mais les évolutions ne sont pas de nature à avoir d'incidence autre que faible sur cette thématique, avec des incidences clairement positives lorsqu'il s'agit de clarifier les choses afin d'éviter des détournements quelconques, de remettre la possibilité de faire des baies fenêtrées, d'assurer des débords de toit cohérent avec l'existant ... plus difficile à qualifier pour le reste et assez subjectif.**

**Le fait de régler le problème des débords de toit sur les annexes permet d'améliorer la sécurité le long des voies et espaces publics (égouts trop bas).**

**Les quelques souplesses accordées peuvent permettre d'améliorer la performance énergétique dans la construction, ce qui reste là aussi une incidence faible.**