



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-SORLIN DE MORESTEL

Notice explicative

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 2026

Modification simplifiée n°2 : le Xx xxxxx 2026

Modification simplifiée n° 1 : le 21 janvier 2019

Approbation du PLU : le 20 Juillet 2015

Le Maire

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
1.1. DEROULE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE :	4
1.2. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU	5
2. LES EVOLUTIONS PORTANT SUR LE REGLEMENT ECRIT	6
2.1. MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU TITRE 1 DU REGLEMENT ECRIT	6
2.1.1 CLARIFICATION DE LA DEFINITION DES ANNEXES – ARTICLE 3 : DEFINITIONS	6
2.2. EVOLUTIONS RELATIVES AUX TITRES 3, 4, 5 ET 6 ARTICLES 1 A 16, CONCERNANT LES ZONES U, AU, A ET N ..	8
2.1.2 EVOLUTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES UA, UF, 1AU, UH, A ET N	8
2.1.3 AJOUTS DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES– ARTICLE 3 DES ZONES UA, UF, A ET N	9
2.1.4 AJOUTS DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES EAUX PLUVIALES – ARTICLE 4 DES ZONES UA, UF, UH, 1AU, A ET N	12
2.1.5 EVOLUTION DES REGLES D'IMPLANTATION – ARTICLE 6, ZONES UA ET UF.	13
2.1.6 EVOLUTION DES REGLES DE HAUTEUR-ARTICLE 10	13
2.1.7 EVOLUTION DES REGLES CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – ARTICLE 11	14
2.1.8 EVOLUTION DES REGLES DE STATIONNEMENT – ARTICLE 12	19
2.1.9 EVOLUTION DE L'ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	20
3. LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE	21
3.1. PASTILLAGE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CU	21
2.1.10 INVENTAIRE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION	21
2.1.11 EVOLUTION DU ZONAGE PORTANT SUR UNE ANCIENNE GRANGE POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU HAMEAU DE LA FRETTE.....	25
3.2. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES	25
4. CONCLUSION	26



1. PREAMBULE

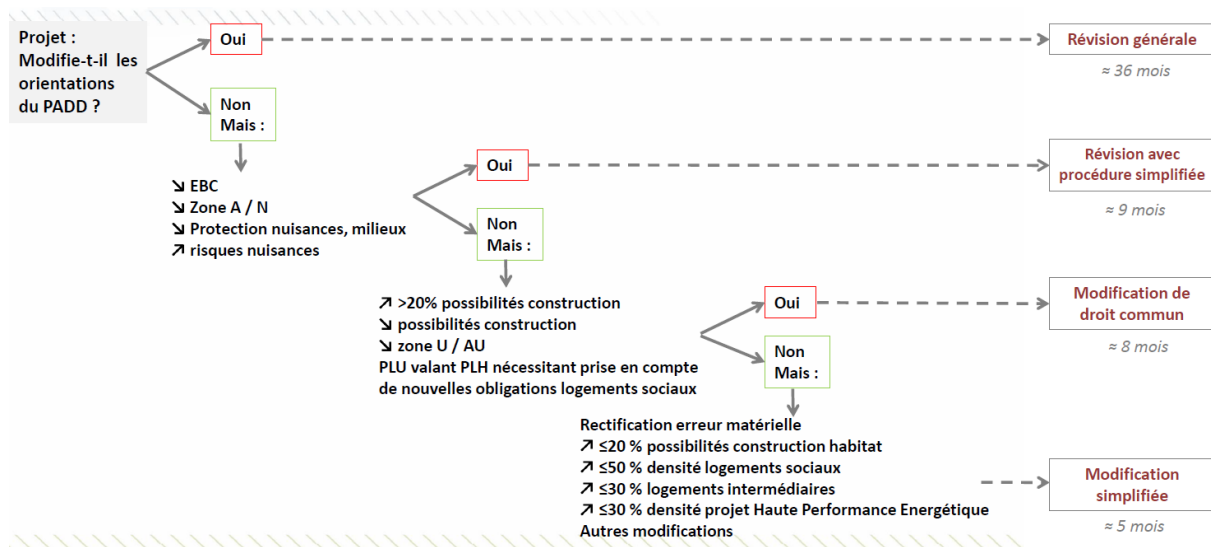
La commune de Saint Sorlin de Morestel est couverte par un PLU approuvé le 20 Juillet 2015.

Depuis, 1 modification a été réalisée, cette dernière a été approuvée le 21 janvier 2019.

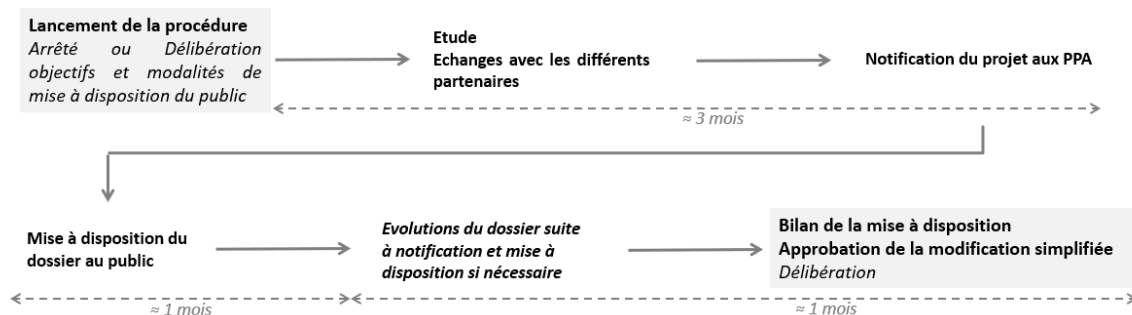
Suite à la pratique du document d'urbanisme par le service instructeur, la commune souhaite faire évoluer son règlement écrit. Il s'agit de venir préciser certaines règles telles que l'implantation des panneaux solaires, l'encadrement du nombre d'annexes, la possibilité de réaliser des carports, entre autres.

La commune souhaite également inscrire de nouveaux changements de destination dans les zones agricoles et naturelles, et mettre à jour ses emplacements réservés (suppression car acquisition, et ajustement minime de périmètre)

Ainsi, en application de l'article L 151-36 et suivants, du Code de l'Urbanisme, la procédure adaptée est la modification simplifiée.



1.1. Déroulé de la procédure de modification simplifiée :



1.2. Les évolutions apportées au PLU

Le tableau ci-contre constitue expose les différents éléments du PLU qui seront modifiés suite à l'évolution du PLU.

Objets	Pièces du PLU modifiées	
	Règlement écrit	Règlement graphique
Modifications des dispositions du Titre 1 du règlement écrit		
Clarification de la définition des annexes – Article 3 : Définitions	X	
Evolutions relatives aux Titres 3, 4, 5 et 6 articles 1 à 16, concernant les zones U, AU, A et N		
<i>Evolution de l'article 2 des zones UA, UF, 1AU, UH, A et N</i> • Art 2 -Précision concernant les annexes • Art 2 Précisions concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments pour les zones UA, UH, UF, A et N • Art2 Précisions concernant le changement de destination pour les zones A et N	X	
<i>Ajouts des dispositions concernant les accès– article 3 des Ajouts des dispositions concernant les eaux pluviales – article 4 des zones UA, UF, UH, 1AU, A et N- Suppression des dispositions concernant les piscines en zone UX</i>	X	
Evolution des règles d'implantation – article 6, zones UA et UF.	X	
Evolution des règles de hauteur-article 10		
Evolutions pour les zones UA, UF, UH,		
Evolutions pour les zones agricoles A et N		
Evolution des règles concernant l'aspect extérieur des constructions – article 11 • Art 11- Evolution des règles concernant l'Implantation, le terrassement, et les accès • Art 11-Evolutions des règles concernant l'aspect des façades en zone UA • Art 11- Evolution des règles concernant l'aspect extérieur des toitures • Art 11- Ajout de règles concernant les installations techniques • Art 11-Evolution de la hauteur des clôtures		
Evolution des règles de stationnement – article 12	X	
Evolution de l'article 14 – coefficient d'occupation du sol	X	
Les évolutions du règlement graphique		
Pastillage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-1-5 du CU.		X
Mise à jour des emplacements réservés.		X

2. LES EVOLUTIONS PORTANT SUR LE REGLEMENT ECRIT

La couleur orange permet d'identifier les modifications (ajouts, suppression, reformulation) réalisées par rapport au PLU actuel.

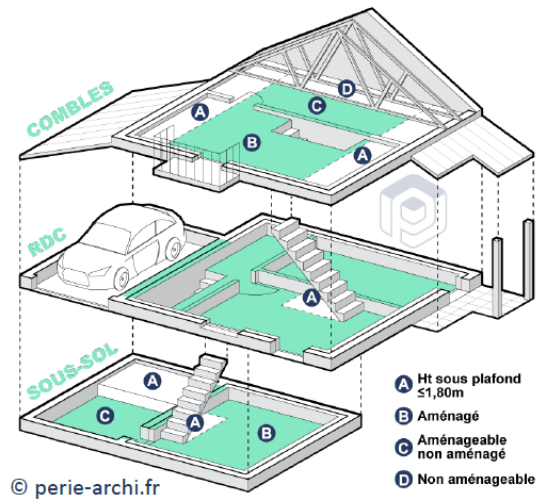
2.1. Modifications des dispositions du Titre 1 du règlement écrit

2.1.1 Clarification de la définition des annexes – Article 3 : Définitions

PLU 2015 Article 3 - Définitions	Modification de Droit Commun n°2 du PLU Article 3 - Définitions
Bâtiment annexe : bâtiment isolé ou accolé ne faisant pas partie du volume d'un bâtiment principal et n'ayant pas de vocation d'hébergement. Il s'agit par exemple des bâtiments à usage de : garage, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur...).	Bâtiment annexe : bâtiment isolé ou accolé ne faisant pas partie du volume d'un bâtiment principal et n'ayant pas de vocation d'hébergement. Il s'agit des bâtiments à usage de : garage, carports, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur...). 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.
Surface de plancher : somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.	Surface de plancher : somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. 1. Calcul des surfaces de plancher avant déduction calculer toutes les surfaces qui correspondent effectivement à du plancher : - tous les niveaux doivent être comptés, y compris les combles et sous-sols - seules les surfaces closes (par des menuiseries, des grilles ou des persiennes) et possédant une toiture (de toute nature) sont comptées. 2. Surfaces à déduire pour obtenir la SDP : - l'épaisseur des murs extérieurs, ainsi que leur isolation et leurs embrasures de portes et fenêtres - les vides et trémies des ascenseurs et escaliers, ainsi que les marches et paliers intermédiaires - toutes les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure ou égale à 1,80 m

- toutes les surfaces de stationnement
- les combles non aménageables, sans distinction de hauteur

SURFACE DE PLANCHER



- ➔ La définition de l'annexe a été complétée au regard du contenu du code de l'urbanisme. Il s'agit de lever toute interprétation possible liée à la définition et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. La définition a donc été complétée selon la définition du règlement national de l'urbanisme.
- ➔ Il en va de même concernant la surface de plancher. La définition a été complétée, notamment les modalités de calcul, facilitant la compréhension de la notion par les porteurs de projet.

2.2. Evolutions relatives aux Titres 3, 4, 5 et 6 articles 1 à 16, concernant les zones U, AU, A et N

2.1.2 Evolution de l'article 2 des zones UA, UF, 1AU, UH, A et N

ART 2 -PRECISION CONCERNANT LES ANNEXES

Modification de Droit Commun n°2 du PLU Article 2 - Occupations ou utilisation du sol soumises à des conditions particulières
Zones UA et 1AU : Sont autorisés deux annexes à la construction principale, d'une superficie cumulée de 40 m² d'emprise au sol si elles sont implantées à moins de 10 m des constructions préexistantes, et sous réserve d'une intégration soignée, à compter de la date d'approbation du PLU Zones UF, UH, A et N : Sont autorisés, trois annexes à la construction principale d'une superficie cumulée de 40 m² d'emprise au sol si elles sont implantées à moins de 10 m des constructions préexistantes, et sous réserve d'une intégration soignée, à compter de la date d'approbation du PLU.

- ➔ Les dispositions concernant les annexes ont été précisées. En effet, le nombre et l'emprise au sol des annexes n'était pas limité, induisant la démultiplication de petits bâtis. Afin de disposer de règles claires, la commune est venue préciser ces dispositions, facilitant également l'instruction des autorisations d'urbanisme et préservant l'identité architecturale et bâtie de la commune.

ART 2 PRECISIONS CONCERNANT LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS POUR LES ZONES UA, UH, UF, A ET N

Modification de Droit Commun n°2 du PLU Article 2 - Occupations ou utilisation du sol soumises à des conditions particulières
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Une reconstruction partielle peut être autorisée, sans dépasser le volume et l'emprise au sol du bâtiment détruit ou démoli et sans différence significative avec son style architectural d'origine. L'application des règles ci-avant se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur épaisseur ne dépasse pas 30 centimètres et qu'elle n'empiète pas sur les réseaux.

ART2 PRECISIONS CONCERNANT LE CHANGEMENT DE DESTINATION POUR LES ZONES A ET N

Les règles concernant encadrant le changement de destination dans le PLU actuel posent systématiquement question à l'instruction. Il a été convenu, en lien avec l'actualisation de l'inventaire des changements de destination de clarifier le règlement écrit. Ainsi le dernier paragraphe a été supprimé. La limitation de la surface de plancher au sein d'un bâtiment identifié vient ajouter une contrainte supplémentaire, sur des projets pouvant s'avérer techniquement complexes.

La possibilité de réaliser une extension pour les bâtiments ayant changé de destination a été modifiée et limitée à une surface de plancher global de 200 m², dans une optique de préservation des terres agricoles et naturelles.

PLU 2015 Article 2-- Occupations ou utilisation du sol soumises à des conditions particulières	Modification de Droit Commun n°2 du PLU Article 2 - Occupations ou utilisation du sol soumises à des conditions particulières
1. Le changement de destination des constructions existantes dans les volumes existants, dès lors qu'il n'engendre pas de gênes graves et irréversibles (sonore, pollution de l'air...) pour le voisinage et qu'il ne mette pas en péril une exploitation agricole. Une extension sera autorisée dans la limite de 50m² de SP par rapport à la SP initiale calculée à la date d'approbation du PLU. 2. Concernant les surfaces pouvant changer de destination au sein des bâtiments désignés au plan de zonage : il s'agit de permettre la préservation du patrimoine bâti agricole, sans pour autant autoriser en zone agricole le développement de groupes de logements importants qui pourraient gêner l'activité agricole ou être incompatible avec le dimensionnement des réseaux. Afin d'éviter cette dérive potentielle, seul 200 m² de plancher peuvent changer de destination et être aménagé pour de l'habitat.	Les changements de destination sont autorisés pour les bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, dans les conditions suivantes : • Le changement de destination peut s'opérer vers les destinations suivantes : Habitation, entrepôt, bureau. • Le changement de destination des constructions existantes dans les volumes existants, dès lors qu'il n'engendre pas de gênes graves et irréversibles (sonore, pollution de l'air...) pour le voisinage et qu'il ne mette pas en péril une exploitation agricole. • Une extension après changement de destination est autorisée dans la limite de 50m² de SP par rapport à la SP initiale calculée à la date d'approbation du PLU, et cela dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale . • ~~Concernant les surfaces pouvant changer de destination au sein des bâtiments désignés au plan de zonage : il s'agit de permettre la préservation du patrimoine bâti agricole, sans pour autant autoriser en zone agricole le développement de groupes de logements importants qui pourraient gêner l'activité agricole ou être incompatible avec le dimensionnement des réseaux. Afin d'éviter cette dérive potentielle, seul 200 m² de plancher peuvent changer de destination et être aménagé pour de l'habitat.~~

2.1.3 Ajouts des dispositions concernant les accès– article 3 des zones UA, UF, A et N

Des dispositions complémentaires ont été ajoutées, en lien avec l'intensification des divisions parcellaires en zone UA et UF, la volonté d'optimisation le foncier encore constructible et de mieux gérer les déplacements au sein de l'enveloppe bâtie.

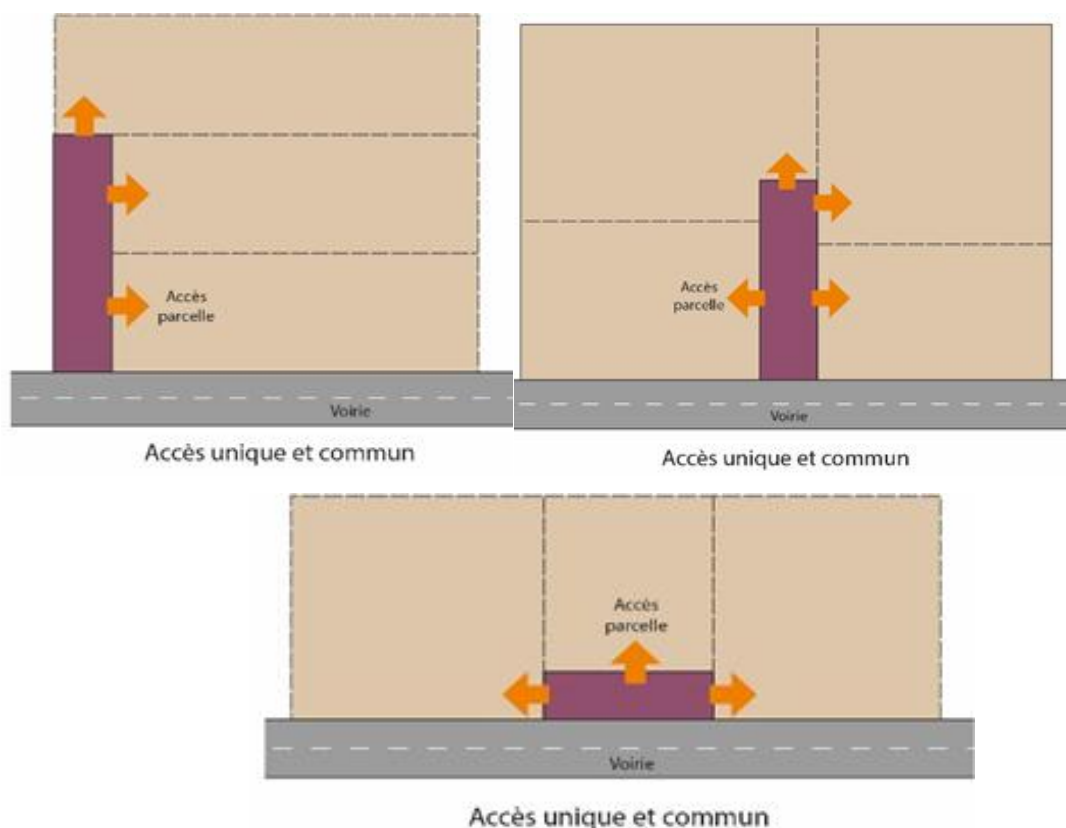
PLU 2015 Article3– Accès et Voirie, UA et UF	Modification de Droit Commun n°2 du PLU Article3– Accès et Voirie.UA et UF
Accès Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.	1.Accès Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 5 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection. Depuis la voie publique ou privée, l'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public ; en cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal sera autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10x5x2,50 mètres.	une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 5 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection. L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus. Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...). La mutualisation des accès doit être privilégiée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre. Depuis la voie publique ou privée, l'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Les accès automobiles (portails, portes de garage) des constructions autres que celles ayant une vocation agricole devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public ; en cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal sera autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10x5x2,50 mètres.
---	---

Des dispositions complémentaires ont été ajoutées dans les zones UH, A et N, pour garantir la sécurisation des déplacements sur la commune, dans le cadre de nouveaux projets.

PLU 2015 Article3– Accès et Voirie. UH, A et N	Modification de Droit Commun n°2 du PLU Article3– Accès et Voirie- UH, A et N
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.	<u>1.Accès</u> Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le schéma ci-contre a été ajouté pour toutes les zones concernées par la modification du règlement écrit.



2.1.4 Ajouts des dispositions concernant l'eau, l'assainissement et les eaux pluviales – article 4 des zones UA, UF, UH, UX, 1AU, A et N

Des précisions concernant la gestion des eaux pluviales ont été apportées par rapport au PLU de 2015, en amont des règles concernant l'infiltration de ces dernières.

Modification de Droit Commun n°2 du PLU Article 4– Desserte et les réseaux - UA, UF, UH, , 1AU, A et N

3-Eaux pluviales

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche.

Modification de Droit Commun n°2 du PLU Article 4– Desserte et les réseaux - UX

2-Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant ou il est exigé un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol pour la zone Ux de La Frette.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

2.1.5 Evolution des règles d'implantation – article 6, zones UA et UF.

Les dispositions introductives suivantes ont été ajoutées, afin d'intégrer l'évolution des normes constructives, et cela dans une optique d'adaptation au changement climatique.

Les règles d'implantation peuvent être adaptées en raison d'impératif technique, liés à la sécurité routière.

La règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-après, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

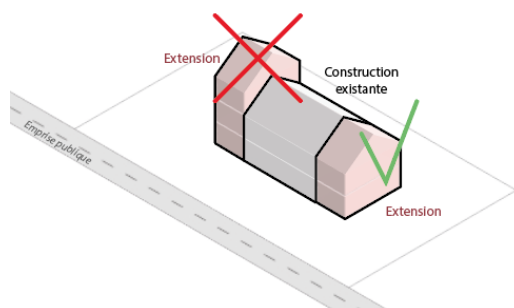
2.1.6 Evolution des règles de hauteur-article 10

EVOLUTIONS POUR LES ZONES UA, UF, UH,

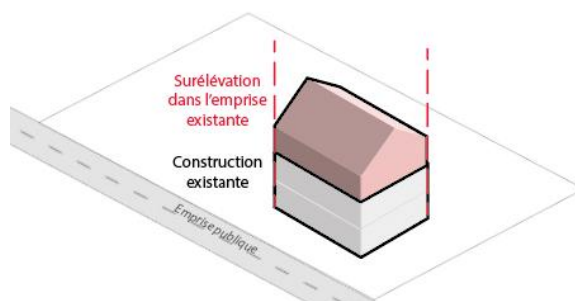
Des dispositions complémentaires ont été ajoutées, visant à mieux encadrer les extensions des constructions par surélévation ou bien dans le prolongement de la constructions existante. L'ajout de cette règle s'inscrit dans une optique de gestion de la densification, tout en préservant les formes bâties, ainsi que la cohérence architecturale du village de Saint Sorlin de Morestel.

Les constructions existantes :

Les extensions au sol des constructions existantes doivent respecter la hauteur de la construction principale. Elles ne peuvent pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.



Les extensions par surélévation sont autorisées sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone et à condition qu'elle se fasse dans l'emprise existante de la construction.



EVOLUTIONS POUR LES ZONES AGRICOLES A ET N

PLU 2015 Article 10 – Hauteur des constructions	Modification de Droit Commun n°2 du PLU Article 10 – Hauteur des constructions
La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres pour les constructions à usage agricole et 7 m pour les autres constructions.	La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres pour les constructions à usage agricole et 7 m pour les autres constructions et 4 m pour les annexes.

Pour répondre aux besoins de l'activité agricole, la hauteur des bâtiments de cette sous-destination est portée à 15 mètres. La hauteur des annexes en zone agricole n'était pas réglementée, cette dernière a donc été réglementée à 4m, comme dans les autres zones du PLU.

2.1.7 Evolution des règles concernant l'aspect extérieur des constructions – article 11

La modification simplifiée a été l'occasion d'aborder l'article 11, dans une optique de mieux encadrer l'aspect extérieur des constructions, mais également de renforcer la prise en compte de l'adaptation au changement climatique dans le PLU. Ainsi, des dispositions ont été ajoutées concernant : les dispositifs techniques relatifs ou non aux énergies renouvelables et l'insertion dans la pente des constructions.

ART 11- EVOLUTION DES REGLES CONCERNANT L'IMPLANTATION, LE TERRASSEMENT, ET LES ACCES

PLU 2015 Article 11 – Aspect extérieur des toitures zones UA, UF, UH, 1AU et A	Modification de Droit Commun n°2 du PLU Article 11 - Aspect extérieur des toitures zones UA, UF, UH, 1AU et A
<u>Implantation, terrassements, accès</u> La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais/remblais) pourront être autorisés de manière dérogatoire s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être végétalisés et traités en harmonie avec la ou les constructions. Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%. Toutefois, ces mouvements de terre ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes, ni altérer la qualité du paysage environnant et seront limités à 2 mètres de hauteur. OUI NON	<u>Implantation, terrassements, accès</u> La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Les terrassements (talus, déblais/remblais) pourront être autorisés de manière dérogatoire s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être végétalisés et traités en harmonie avec la ou les constructions. Lorsque la pente est supérieure à 10% les constructions nouvelles devront respecter les principes énoncés ci-dessous : • Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi niveaux suivant le degré d'inclinaison • Construction encastrée, voire semi-enterrée • Construction sur pilotis MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE BONNE ADAPTATION À LA PENTE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT À LA PENTE Terrasser le terrain pour le mettre à plat - Terrassement excessif - Création d'un mur de soutènement coûteux Positionner la maison à plat sur le terrain - Maison dans un fond - Mauvaise ventilation Cela ne concerne pas les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements. Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%. Toutefois, ces mouvements de terre ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes, ni altérer la qualité du paysage environnant et seront limités à 2 mètres.

En tout état de cause, la pente des talus ne pourra pas excéder 40% et le talus devra être planté.	~~En tout état de cause, la pente des talus ne pourra pas excéder 40% et le talus devra être planté.~~
--	---

ART 11-EVOLUTIONS DES REGLES CONCERNANT L'ASPECT DES FAÇADES EN ZONE UA

Le paragraphe ajouté vise à préserver l'identité architecturale du village et la cohérence de l'aspect extérieur des constructions. Les élus ont également souhaité interdire le blanc ou les couleurs vive pour les clôtures, renforçant également la préservation de la trame bâtie et l'identité architecturale du village.

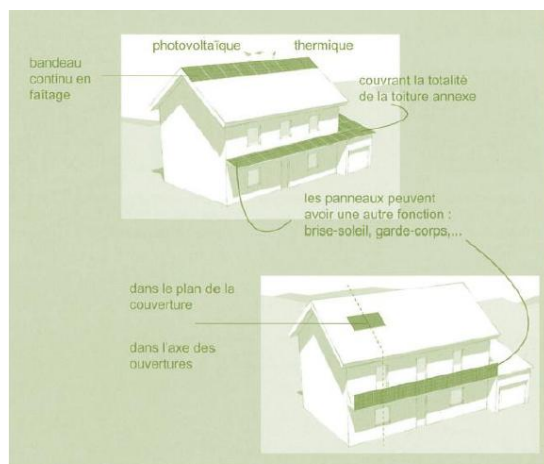
PLU 2015 Article 11 – Aspect des façades UA	Modification de Droit Commun n°2 du PLU Article 11 – Aspect des façades UA
A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage. Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ... Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Les teintes seront conformes au nuancier disponible en mairie. Pour les façades, boiseries et menuiseries, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les ouvertures dans les façades doivent être en harmonie (proportion, disposition, modénature) avec l'ensemble architectural. Les garde-corps des balcons, des terrasses, des montées d'escaliers doivent être de conception simple. Les ouvertures rectangulaires doivent être plus hautes que larges.	A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage. Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec ces dernières. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ... Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Les teintes seront conformes au nuancier disponible en mairie. Pour les façades, boiseries et menuiseries, clôtures, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les ouvertures dans les façades doivent être en harmonie (proportion, disposition, modénature) avec l'ensemble architectural. Les garde-corps des balcons, des terrasses, des montées d'escaliers doivent être de conception simple. Les ouvertures rectangulaires doivent être plus hautes que larges.

ART 11- EVOLUTION DES REGLES CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES

Les toits arrondis ont été interdits car ce n'était pas le cas dans le PLU actuel, excepté pour les carports. Suite à des difficultés d'instruction des autorisations d'urbanisme et des difficultés technique de la part de porteur de projet privé, le règlement écrit a été modifié. Le paragraphe concernant l'implantation des panneaux solaires a été revu. Les règles d'urbanisme visent à concilier renforcement de l'adaptation au changement climatique et cohérence architecturale.

PLU 2015 Article 11 – Aspect extérieur des toitures zones UA, UF, UH, UX, 1AU, A et N	Modification de Droit Commun n°2 du PLU Article 11 - Aspect extérieur des toitures zones UA, UF, UH, UX, 1AU, A et N
Pour les toitures à pan Les toitures seront à deux pans minimum, sauf en cas d'annexes accolées. Les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. [...] Les panneaux solaires, serres et autre éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne. Les couvertures des constructions nouvelles devront de par leur forme, leur texture et leur couleur s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. Les teintes des matériaux de couverture seront conformes au nuancier disponible en mairie. Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture. Ils seront installés de préférence sur les annexes et les pans de toiture non visible depuis l'espace public.	<u>Pour les toitures à pan</u> Les toitures seront à deux pans minimum, sauf en cas d'annexes accolées. Les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les toits arrondis sont interdits excepté pour les carports. [...] ~~Les panneaux solaires, serres et autre éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.~~ En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne. Les couvertures des constructions nouvelles devront de par leur forme, leur texture et leur couleur s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. Les teintes des matériaux de couverture seront conformes au nuancier disponible en mairie. ~~Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture. Ils seront installés de préférence sur les annexes et les pans de toiture non visible depuis l'espace public.~~ Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture. Ils seront installés de préférence sur les annexes et les pans de toiture et sous forme de bandeau continu. Pour les capteurs thermiques qui n'occupent qu'une faible surface, il est demandé que leur emplacement soit réglé sur les alignements verticaux des fenêtres.

	Ils doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction y compris en cas d'impossibilité technique de pose en toiture pour une installation sur les gardes corps ou au sol.
--	--



Source : PNR Vercors

Le schéma ci-contre a également été ajouté.

En zone UX, un paragraphe concernant l'aspect des toitures a été ajouté car non réglementé dans le PLU actuel.

Modification de Droit Commun n°2 du PLU Article 11 - Aspect extérieur des toitures zones UX.
<u>Aspects des toitures</u> Les toits arrondis sont interdits excepté pour les carports. Les toitures à quatre pans en forme de pyramide ou de pointe de diamant sont interdites. Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour éviter les émergences. Le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation de panneaux solaires. Ils doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction y compris en cas d'impossibilité technique de pose en toiture pour une l'installation en façade ou au sol.

ART 11- AJOUT DE REGLES CONCERNANT LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Modification de Droit Commun n°2 du PLU Article 11 - Aspect extérieur des toitures zones UA, UF, UH, 1AU, A et N
<u>Installations techniques</u>

Les installations techniques telles que les antennes-relais de téléphonie mobile, éoliennes domestiques, antennes paraboliques, citernes à combustible, pompe à chaleur, dispositifs de climatisation, cellules de production photovoltaïque ou tout autre dispositif similaire ainsi qu'accessoire d'exploitation ou de maintenance et équipement technique associé, ... doivent être implantées avec la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment mais aussi des vues depuis les espaces environnants.

Les installations techniques doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, et doivent être implantées de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Les installations techniques ne doivent pas générer de nuisances sonores supplémentaires par rapport à la situation existante.

Cuves de récupération des eaux de pluie : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être soit, enterrées, soit installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou bien masquées depuis l'espace public par un aménagement paysager. Le trop plein doit être raccordé.

Boîtiers et coffrets : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Sources de production : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Antennes ou paraboles : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

ART 11-EVOLUTION DE LA HAUTEUR DES CLOTURES

La hauteur des clôtures a été modifiée en zone UA afin de disposer d'une règle homogène sur la commune.

PLU 2015	Modification de Droit Commun n°2 du PLU
Article 11 – Aspect extérieur des toitures zones UA	Article 11 - Aspect extérieur des toitures zones UA,
<u>Clôtures</u> Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité. Elles pourront être doublées d'une haie vive.	<u>Clôtures</u> Elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Le long des voies de circulation, elles pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

En bordure d'emprise publique et en limite séparative des parcelles constructibles: - elles seront constituées par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m. - hauteur maximale totale = 1,60 m en limite de voie, d'emprise publique et en limite séparative - La hauteur peut être portée à 2 mètres dans le village lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine enduite dans les tonalités ocre foncé, pisé. En limite des espaces naturels, elles seront constituées de fils métalliques linéaires ou de grillage de couleur verte ou en travers bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,20 m.	En bordure d'emprise publique et en limite séparative - elles seront constituées par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m. - hauteur maximale totale = 1,75 m en limite de voie, d'emprise publique et en limite séparative - Les murs existants peuvent être reconstruits à l'identique - La couleur blanc pur est interdite pour les clôtures et les portails. En limite des espaces naturels, elles seront constituées de fils métalliques linéaires ou de grillage de couleur verte ou en travers bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,75 m.
---	--

2.1.8 Evolution des règles de stationnement – article 12

Les règles de stationnement en zone UA ont évolué pour répondre au besoin en stationnement et éviter le stationnement sur la voie publique.

PLU 2015 Article 12 – Stationnement zone UA	Modification de Droit Commun n°2 du PLU Article 12 - Stationnement zone UA,
<u>Dispositions pour les véhicules légers</u> Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de : Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher entamé. Il sera également demandé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements.	<u>Dispositions pour les véhicules légers</u> Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de : Pour les constructions à usage d'habitation : - 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher créée. - 1 place de stationnement supplémentaire obligatoire pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher Il sera également demandé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements.

En zone 1AU les règles de stationnement ont été revues à la hausse pour les lots restant notamment et assurer le stationnement en dehors de la voie publique.

PLU 2015 Article 12 – Stationnement zone 1AU	Modification de Droit Commun n°2 du PLU Article 12 - Stationnement zone 1AU,
---	---

<u>Dispositions pour les véhicules légers</u> Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de : - Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher entamé. Il sera également demandé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements.	<u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u> - 2 places de stationnement par logement - 1 place de stationnement supplémentaire obligatoire pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher - Il sera également demandé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements.
--	--

2.1.9 Evolution de l'article 14 – coefficient d'occupation du sol

Le COS étant caduque depuis la loi ALUR de, la mention « Abrogé » a été ajouté en toute zone.

3. LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

3.1. Pastillage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-1-5 du CU

La commune souhaite identifier des anciennes granges pouvant changer de destination, dans les zones A et N du PLU. Le tableau ci-après expose les caractéristiques des bâtis ciclés comme pouvant changer de destination.

2.1.10 Inventaire des changements de destination

L'inventaire des changements de destination a été actualisé. En effet, les granges pouvant changer de destination et situées en zone A ont été identifiées. Le règlement écrit a été modifié en conséquence cf. §3.1.2.

Lieu	Parcelle	Zone	Surface parcellaire en m ²	Caractéristiques	Photographie
Route Vezeronce	A-712	Aco	1363	Surface parcellaire : 1331 m ² Eau potable : réseau à proximité Assainissement : A raccorder au collectif Electricité : Réseau à proximité Etat de conservation : 4 murs de pisé, toitures à 4 pans, à coyaux, tuiles écaille Hauteur : R+1+c Stationnement : possibilités sur site Nombre de logement : 2	
Route Vezeronce	A-747	Aco	3900	Surface parcellaire : 3 900 m ² Eau potable : réseau à proximité Assainissement : A raccorder au collectif Electricité : Réseau à proximité	Façade sud le long de la route RD 16

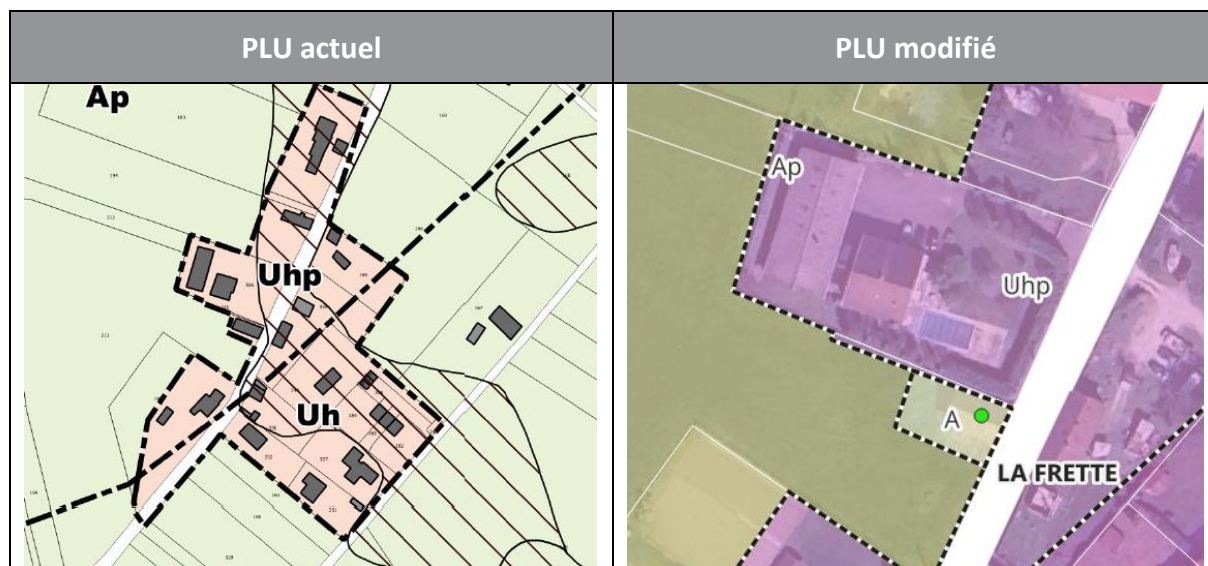
				Etat de conservation : Bon -4 murs de pisé, toitures à 4 pans, à coyaux, tuiles écaille Hauteur : R+1 Nombre de logement : 2	
Route de la Frette	ZD-291	A	12736	Surface parcellaire : 12736 m ² Eau potable : réseau à proximité Assainissement : Assainissement individuel Electricité : Réseau à proximité Etat de conservation : Bon - 4 murs de pisé, toitures à 4 pans, à coyaux, tuiles écaille Hauteur : R+1+c Stationnement : possibilité sur site Nombre de logement : 1	
Route de la Frette	ZD-267	A	1873	Surface parcellaire : 1 873 m ² Eau potable : réseau à proximité Assainissement : Assainissement individuel Electricité : Réseau à proximité Etat de conservation : Bon -4 murs de pisé, toitures à 4 pans, à coyaux, tuiles écaille, mitoyenneté avec une construction à vocation d'habitat Hauteur : R+1+c Stationnement : possibilité sur site Nombre de logement : 1	

Ch des Rigolettes	ZD-329	A	2800	Surface parcellaire : 2 800 m² Eau potable : réseau à proximité Assainissement : Assainissement individuel Electricité : Réseau à proximité Etat de conservation : Bon - 4 murs de pisé, toitures à 4 pans, à coyaux, tuiles écaille, mitoyenneté avec une construction à vocation d'habitat. Hauteur : R+1+c Stationnement : sur place Nombre de logement : 1	
Route de Vezeronce	A-245	A	782	Surface parcellaire : 803 m² Eau potable : réseau à proximité Assainissement : raccordement au collectif à réaliser Etat de conservation : 4 murs de pisé, toitures à 4 pans, à coyaux, tuiles écaille, mitoyenneté avec une construction à vocation d'habitat Hauteur : R+1+c Stationnement : possibilité sur site : dans la cour en prolongement de l'habitat - possibilité de l'intégrer à la construction Nombre de logement : 1	Identification d'un bâtiment agricole au PLU. Cessation d'activité planifiée 

Chemin du Petit Valencay	B-1753	N	5708	Surface parcellaire : 5 708 m² Eau potable : réseau à proximité Assainissement : Assainissement individuel Electricité : Réseau à proximité Etat de conservation : Toiture à refaire Hauteur : R + 1 Stationnement : oui Nombre de logement : 1	
Route de la Frette	ZD-457	A	15912	Surface parcellaire : 2 800 m² Eau potable : réseau à proximité Assainissement : Assainissement individuel Electricité : Réseau à proximité Etat de conservation : Bon - 4 murs de pisé, toitures à 4 pans, tuiles écaillés Hauteur : R+ C Stationnement : possibilité sur site Nombre de logement : 1. Division parcellaire à prévoir	En A au cadastre alors que le bâtiment (grange) existant est en UH sur la carte. Selon la carte, ne peut être aménagé car seule la grange en UH et pas d'accès. Solution : Passer la grange en A et identification comme pouvant changer de destination. 

2.1.11 Evolution du zonage portant sur une ancienne grange pouvant changer de destination au hameau de la Frette

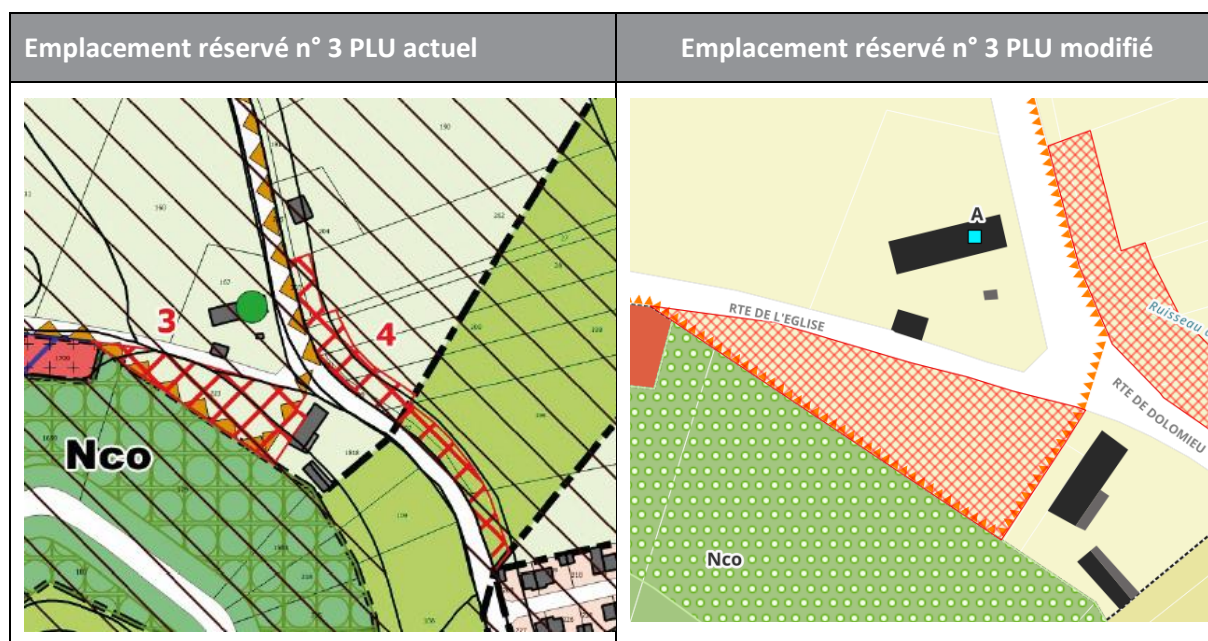
Au niveau du hameau de la Frette, une ancienne grange, actuellement en zone UF fait l'objet d'une erreur cadastrale. Cette dernière est effectivement identifiée en zone A. Afin de régulariser la situation, la grange repasse donc en zone A et se voit pastillée pour changer de destination.

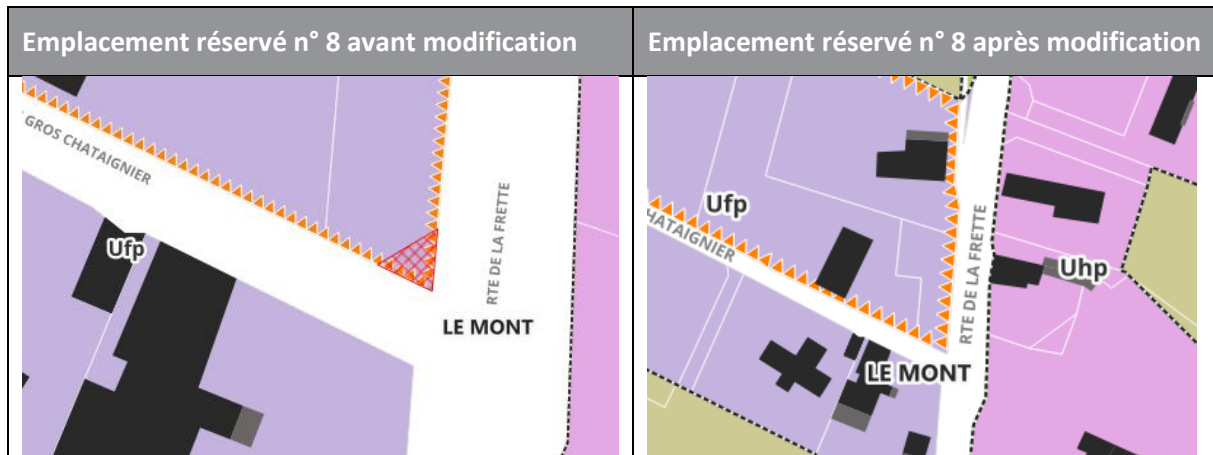


3.2. Mise à jour des emplacements réservés

La modification simplifiée est l'occasion de faire évoluer très à la marge le périmètre de l'emplacement réservé n° 3. Cela permet de rectifier le périmètre de l'ER et de l'ajuste au regard du besoin identifié.

L'emplacement réservé n°8 a quant à lui été réalisé. Il convient donc de le supprimer à l'occasion de la modification simplifiée.





4. CONCLUSION

Les modifications restent mineures et entrent pleinement dans le champs de la modification simplifiée du PLU.

En effet, les justifications apportées dans la notice permettent de conclure que la présente modification n'est pas de nature à impacter les milieux naturels et agricoles.

Globalement, la révision allégée du PLU de Saint-Sorlin de Morestel:

- N'entraîne pas d'incidence sur l'environnement
- S'inscrit en conformité avec les documents supra-communaux
- Ne remet pas en cause l'économie générale du PLU de Saint-Sorlin de Morestel.