



Communauté de Communes  
Cœur de Maurienne Arvan



Albiez-le-Jeune  
Albiez-Montrond  
Fontcouverte-La Toussuire  
Jarrier  
La Tour-en-Maurienne  
Montricher-Albanne  
Montvernier  
Saint-Jean-d'Arves  
Saint-Jean-de-Maurienne  
Saint-Julien-Montdenis  
Saint-Pancrace  
Saint-Sorlin-d'Arves  
Villarembert-Le Corbier  
Villargondran

## PLU DE SAINT-PANCRACE

---

Notice explicative

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

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

# TABLE DES MATIERES

1- Notice de présentation .....	3
a) Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure .....	3
b) Objet de la présente modification simplifiée .....	3
c) Procédure réglementaire et textes régissant la procédure .....	3
d) Exposé des motifs de la modification simplifiée .....	4
e) Compatibilité avec le PADD.....	4
f) Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale.....	5
2- Eléments du PLU modifiés.....	5
a) Modification du règlement écrit .....	5

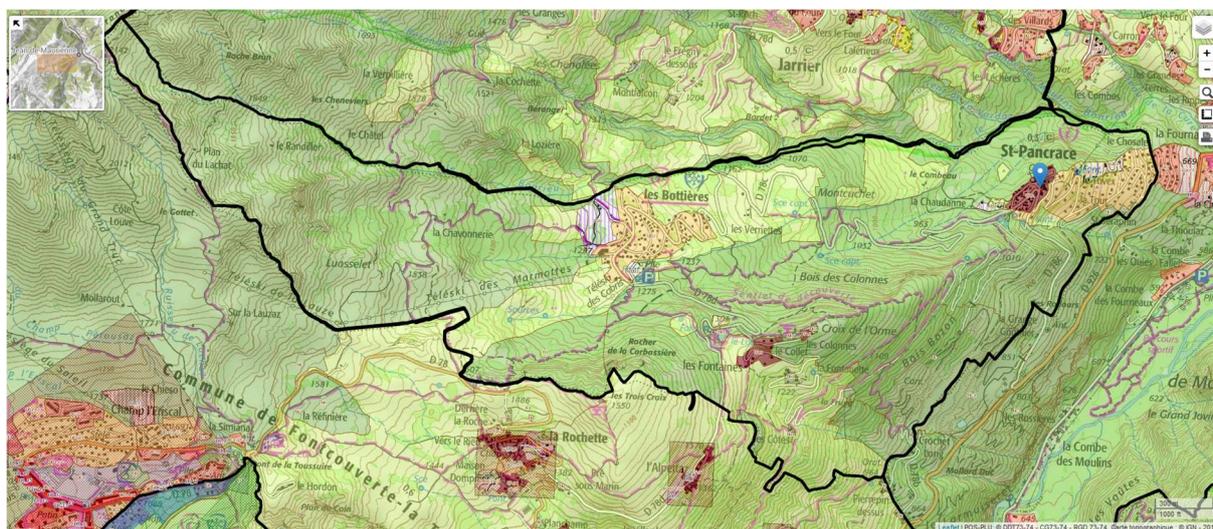
# 1- Notice de présentation

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

Monsieur le Président,  
Communauté de communes Cœur de Maurienne Arvan  
Maison de l'intercommunalité  
125 avenue d'Italie  
73300 Saint-Jean-de-Maurienne

## b) Objet de la présente modification simplifiée

La commune de Saint-Pancrace est une commune rurale de montagne de 301 habitants (INSEE 2020) limitrophe à la commune de Saint-Jean-de-Maurienne. Les zones urbaines de la commune sont réparties sur le secteur du Chef-lieu, le hameau des Colonnes et la station de ski des Bottières connectée au domaine des Sybelles.



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pancrace a été approuvé par délibération du conseil municipal du 26 janvier 2006. Il a fait l'objet d'une révision simplifiée en date du 14 novembre 2008, d'une modification en date du 26 Août 2008 et d'une modification simplifiée n°1 en date du 24 mai 2022.

La présente modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Pancrace a pour objet des ajustements réglementaires, notamment concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'aspect extérieur des constructions.

## c) Procédure réglementaire et textes régissant la procédure

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

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

« 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

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

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

#### d) Exposé des motifs de la modification simplifiée

Cette modification simplifiée du PLU de Saint-Pancrace engage des ajustements réglementaires de la zone U, afin de faciliter les projets de construction sur la commune. Elle concerne les articles :

##### **1. Ua, Uc et Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Seules les zones Ua et Ud sont traitées dans cet article ; la zone Uc ayant été omise. Cette zone correspond à une zone urbaine « d'extension récente ».

La présente modification vise à appliquer à la zone Uc les mêmes dispositions que la zone Ud, zone urbaine « d'extension classique » :

« - La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point de plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m. Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

- Les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 5 m au faitage et la longueur 15 m peuvent s'implanter en limite parcellaire. »

##### **2. Ua, Uc et Ud 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**

Le cas des abris de jardin et des pergolas ne sont pas traités dans cet article.

Il est indiqué que la pente de toiture sera comprise entre 60% et 100 % et comporter deux pans minimums, mais que des pentes différentes sont autorisées pour des éléments ponctuels. L'article indique par ailleurs que « sont interdits les imitations de matériaux ».

Le plus souvent, les abris de jardin et les pergolas sont achetés dans le commerce ; la pente de leur toiture est souvent inférieure à 60%. De plus, ils peuvent être faits de résine d'aspect bois.

La présente modification consiste à préciser que les éléments ponctuels peuvent être des abris de jardin et des pergolas, et que ceux-ci peuvent être d'aspect bois.

#### e) Compatibilité avec le PADD

Les ajustements réglementaires proposés ne sont pas incompatibles avec le PADD car ils consistent d'une part à spécifier les dispositions de la zone Uc, identiques à celles de la zone Ud concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et d'autre part à adapter la pente des toitures d'éléments ponctuels. Ils n'affectent pas l'identité du village et sa qualité architecturale.

## f) Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale

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

## 2- Eléments du PLU modifiés

### a) Modification du règlement écrit

<u>AVANT</u>	<u>APRES</u>
<p><b>ARTICLE Ua, Uc et Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain</b></p> <p>1 - Dans la zone Ua, l'implantation des constructions est libre.</p> <p>2 - Dans la zone Ud, les constructions peuvent s'implanter selon 2 principes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point de plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m. Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.</li><li>- Les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 5 m au faîtage et la longueur 15 m peuvent s'implanter en limite parcellaire.</li></ul> <p>3 - En cas d'aménagement ou de reconstruction dans le volume existant, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.</p> <p>4 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux limites séparatives.</p>	<p><b>ARTICLE Ua, Uc et Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain</b></p> <p>1 - Dans la zone Ua, l'implantation des constructions est libre.</p> <p>2 - Dans <del>la</del> les zones <b>Uc et Ud</b>, les constructions peuvent s'implanter selon 2 principes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point de plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m. Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.</li><li>- Les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 5 m au faîtage et la longueur 15 m peuvent s'implanter en limite parcellaire.</li></ul> <p>3 - En cas d'aménagement ou de reconstruction dans le volume existant, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.</p> <p>4 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux limites séparatives.</p>
<p><b>ARTICLE Ua, Uc et Ud 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords</b></p> <p><b>4 Aspect des façades</b></p> <p>Les réhabilitations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- détails architecturaux : balcons, menuiseries...</li><li>- aspect et couleur des enduits.</li></ul>	<p><b>ARTICLE Ua, Uc et Ud 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords</b></p> <p><b>4 Aspect des façades</b></p> <p>Les réhabilitations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- détails architecturaux : balcons, menuiseries...</li><li>- aspect et couleur des enduits.</li></ul>

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montages, etc... Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé, à base de chaux.

Les teintes vives et le blanc pur en grande surface sont interdits. Les éléments en pierre, chaînages, linteaux, corniches et encadrements pourront rester naturels et apparents. La teinte du bois, menuiserie et bardages, sera foncée.

### 5 - Aspect des toitures

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

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

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

En zone Ua et Ud :

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

En zone Uc :

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

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montages, etc... Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé, à base de chaux.

**Les abris de jardin et les pergolas peuvent cependant avoir un aspect bois, en tout état de cause en harmonie avec le bâtiment principal.**

Les teintes vives et le blanc pur en grande surface sont interdits. Les éléments en pierre, chaînages, linteaux, corniches et encadrements pourront rester naturels et apparents. La teinte du bois, menuiserie et bardages, sera foncée.

### 5 - Aspect des toitures

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

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

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

En zone Ua et Ud :

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

En zone Uc :

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