DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE PUY-SANIERES (05200)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le 26 juin 2018

Modification simplifiée n°1 approuvée le

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SARL Alpicité – Avenue de la Clapière
1 résidence la Croisée des Chemins
05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

SOMMAIRE

SARL Alpicité – Avenue de la Clapière – 1 résidence la Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

Objectifs de la modification simplifiée n°1 du PLU 7
Justifications 13
Chapitre 1 : Modifications du règlement écrit 15
1. Ajouter et mettre à jour certaines dispositions générales et/ou définitions du règlement 15
2. Apporter des précisions et clarifier certaines règles afin d'améliorer leur application lors notamment des demandes d'autorisation d'urbanisme 18
3. Distinguer et proposer des règles adaptées aux panneaux solaires photovoltaïques et thermiques dans l'ensemble des zones 21
4. Modifier les règles d'emprise au sol en zone UB 22
5. Permettre aux vérandas de déroger à certaines règles tel que l'aspect, dans les zones où elles sont autorisées 23
6. Assouplir les règles concernant les annexes des habitations existantes notamment en zones A et N 23
7. Préciser les conditions d'autorisation des serres horticoles et maraîchères en zone Ap 25
8. Préciser que les règles d'aspect en zones agricoles, ne s'appliquent pas à l'ensemble des serres (domestiques et liées à une exploitation agricole) 25
9. Assouplir les règles concernant les balcons en zone A pour les bâtiments agricoles 26
10. Corriger si elles apparaissent au cours du travail, les erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des mentions du code de l'Urbanisme 26
Chapitre 2 : Modification des OAP 27
1. Cadre règlementaire 27
2. Localisation des zones soumises aux orientations d'aménagement et de programmation 27
3. OAP n°1 du Village du Serre 30
4. OAP n°2 du Village des Truchets 33
Chapitre 3 : Justifications relatives au passage en CDPENAF 38
Chapitre 4 : Incidences du projet sur l'environnement 41

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

SARL Alpicité – Avenue de la Clapière – 1 résidence la Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

La commune de Puy-Sanières possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération n°24.2018 du 26 juin 2018.

La présente procédure a pour objectifs de proposer de nouvelles règles, d'ajuster les OAP et de prendre en compte les évolutions réglementaires et les évolutions du territoire communal.

Pour répondre à ces objectifs, une modification simplifiée a été prescrite par arrêté n°3.2022 du 22 février 2022 du Maire.

En effet, les dispositions proposées **ne conditionnent pas la révision du plan local d'urbanisme** (article L.153-31 du code de l'urbanisme) :

- les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont inchangées ;
- les éventuels espaces boisés classés, ainsi que les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ne sont pas réduits ;
- les éventuelles protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ne sont pas réduites ;
- aucune 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 n'est ouverte à l'urbanisation par le biais de cette procédure ;
- aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée.

Les dispositions proposées **ne conditionnent pas non plus une modification de droit commun** (définie à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme). En effet :

- il n'y a pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- les possibilités de construire ne sont pas diminuées ;
- les surfaces des zones urbaines ou à urbaniser ne sont pas réduites ;
- l'article L.131-9 du code de l'urbanisme n'est pas appliqué.

La procédure adaptée aux ajustements à réaliser est donc celle de **la modification simplifiée**, définie par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

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

[…]

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

Les pièces du dossier du PLU concernées par la première modification sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation :** le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le présent rapport de présentation.

- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).** Les OAP sont modifiées afin de :

- Ajuster les OAP en permettant notamment l'aménagement des secteurs au fur et à mesure de la réalisation des équipements et en ajustant certains principes d'implantation ;
- Améliorer la compréhension des OAP et clarifier certaines règles et notions telle que celle de « principes » ;
- Corriger si elles apparaissent au cours du travail, les erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des mentions du code de l'Urbanisme.

Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
SARL Alpicité – Avenue de la Clapière – 1 résidence la Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

- **Le règlement** -- ***document écrit.*** Le règlement est modifié afin de :

- Ajouter et mettre à jour certaines dispositions générales et/ou définitions du règlement ;
- Apporter des précisions et clarifier certaines règles afin d'améliorer leur application lors notamment des demandes d'autorisation d'urbanisme ;
- Distinguer et proposer des règles adaptées aux panneaux solaires photovoltaïques et thermiques dans l'ensemble des zones ;
- Modifier les règles d'emprise au sol en zone UB ;
- Permettre aux vérandas de déroger à certaines règles tel que l'aspect, dans les zones où elles sont autorisées ;
- Assouplir les règles concernant les annexes des habitations existantes notamment en zone A et N ;
- Préciser les conditions d'autorisation des serres horticoles et maraîchères en zone Ap ;
- Préciser que les règles d'aspects en zones agricoles, ne s'appliquent pas à l'ensemble des serres (domestiques et liées à une exploitation agricole) ;
- Assouplir les règles concernant les balcons en zone A pour les bâtiments agricoles ;
- Corriger si elles apparaissent au cours du travail, les erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des mentions du code de l'Urbanisme.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

JUSTIFICATIONS

En jaune surligné, les éléments ajoutés par la modification simplifiée n°1

~~En rouge barré les éléments proposés à la suppression par la modification simplifiée n°1~~

En bleu, les éléments justifiant les modifications apportées

Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
SARL Alpicité – Avenue de la Clapière – 1 résidence la Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

CHAPITRE 1 : MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

1. AJOUTER ET METTRE A JOUR CERTAINES DISPOSITIONS GENERALES ET/OU DEFINITIONS DU REGLEMENT

1.1. Dispositions générales

La disposition générale relative à la prise en compte des constructions existantes a été mise à jour de la manière suivante :

« ***2.2. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre***

~~Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.~~

~~Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit à condition que ce dernier ait été édifié en toute légalité.~~

~~Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) ne peuvent faire l'objet de reconstruction, avec éventuellement extension mesurée, que si le permis de construire est demandé dans les deux ans suivant le sinistre.~~

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction sauf prescriptions spéciales dans le règlement propre à chaque zone.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans 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. »

Le texte a été modifié afin de correspondre à la règle actuellement en vigueur de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme.

Ici le code permet une reconstruction à l'identique en cas de destruction (sous-entendu non volontaire, causée par un sinistre) et de démolition (volontaire, accordée par un permis de démolir). Dans la version précédente du code, le principe de démolition n'était pas intégré à la règle.

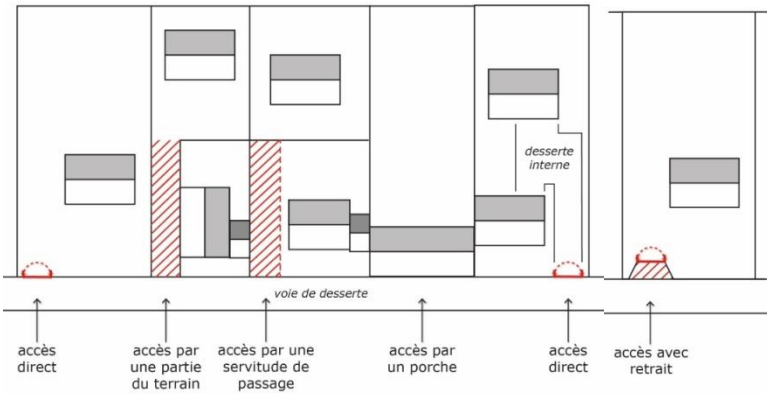
Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
SARL Alpicité – Avenue de la Clapière – 1 résidence la Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

1.2. Définitions

Les définitions suivantes ont été ajoutées :

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

Accès *: L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.*



Baie *: Ouverture laissée dans un mur pour y poser une fenêtre, une porte, ou pour y aménager un passage. Les baies peuvent notamment être ouvrantes.*

Clôture*: Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété.*

Habitations légères de loisirs :*Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.*

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain

Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
SARL Alpicité – Avenue de la Clapière – 1 résidence la Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux cités ci-dessus.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

En dehors des emplacements prévus ci-dessus, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Logement de fonction : *Logement attribué par l'entreprise à un salarié ou à l'employeur, en raison des fonctions qu'il occupe nécessitant sa présence sur le lieu de travail.*

Menuiserie : *Ouvrage en bois, métal ou matière plastique destiné à la fermeture (porte (d'entrée, de garage …), fenêtre, porte-fenêtre, contrevents, volet, persiennes etc.) d'un bâtiment.*

Réhabilitation : *La réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser. La réhabilitation implique des travaux intérieurs ou extérieurs qui respectent l'architecture de l'édifice.*

Rénovation urbaine : *la rénovation urbaine implique la démolition d'au moins une partie de la structure, afin de la reconstruire. Les travaux de rénovation sont donc souvent des travaux lourds, nécessitant l'utilisation d'engins de chantiers et une importante implication des pouvoirs publics. Ils consistent à faire disparaître l'ancienne structure en vue d'une remise à neuf. La rénovation urbaine peut être à visée esthétique, mais aussi s'inscrire dans une démarche d'économie d'énergie, à travers la reconstruction d'édifices mieux isolés.*

Restauration : *La restauration est un peu l'opposé de la rénovation. Lorsque l'on restaure une structure, on cherche absolument à préserver son aspect d'origine et à respecter l'histoire que représente son architecture. Il s'agit donc de donner une seconde jeunesse à une construction sans l'altérer.*

Serre : *Structure close ou semi-ouverte, translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux …) et destinée aux pratiques agricoles ou domestiques.*

Terrasse : *Il s'agit d'un élément d'architecture d'un bâtiment, toujours situé à l'extérieur de celui-ci, soit en rez-de-chaussée, soit au niveau des étages et constitué d'une partie plane recouverte de matériaux divers (bois, carrelage …) ou maçonnée. À la différence du balcon, la terrasse est une plateforme de construction aménagée sans faire de saillie. Elle sera donc située sur l'avancée de l'étage inférieur, ou en rez-de-chaussée (directement au sol ou avec une structure ou levée de terre).*

Tunnel : *Structure close ou semi-ouverte, opaque, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux …) et destinée uniquement aux pratiques agricoles.*

Ces définitions ont été ajoutées afin de clarifier la lecture du règlement et son application.

La définition de l'emprise au sol a été modifiée de la manière suivante :

*« **Emprise au sol :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les piscines et les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol. »

Dans le règlement la commune est venue faire la distinction entre les panneaux photovoltaïques et thermiques. Elle est donc venue préciser que ces deux types de panneaux étaient concernés par la définition de l'emprise au sol.

2. APPORTER DES PRECISIONS ET CLARIFIER CERTAINES REGLES AFIN D'AMELIORER LEUR APPLICATION LORS NOTAMMENT DES DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME

2.1. Destinations de constructions soumises à condition particulière

Zones Ua, Ub, Uba, Ubb, Ubc, Ubd

Dans le chapitre des dispositions applicables aux zones Ua, Ub, Uba, Ubb, Ubc, Ubd, la destination des constructions soumises à condition particulière a été modifiée comme suit :

« Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière. La superficie totale cumulée des 3 annexes ne pourra excéder 60 m² d'emprise au sol dont au plus l'une pourra être un abri de jardin de 10 m² d'emprise au sol. »

La commune a souhaité mentionner le terme « d'emprise au sol » afin que la règle soit appliquée correctement par les pétitionnaires et les services instructeurs.

Zone Ucamp

La règle sur les destinations de constructions soumises à condition particulière en zone Ucamp a été précisée comme suit :

« Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ou de réfection ainsi que les constructions liées au camping ou à l'activité nautique (agrandissement des sanitaires, espace d'accueil, hangar à bateaux, vestiaires …) dans la limite de 250 m² d'emprise au sol cumulée à l'échelle de la zone, y compris l'existant (hors HLL). »

La commune a souhaité préciser que la règle ne s'applique pas pour les habitations légères de loisirs (HLL), car la zone Ucamp est destinée à ces activités touristiques et que ces constructions sont démontables comme cela a été précisé dans la définition ajoutée au règlement.

2.2. Volumétrie et implantation des constructions

Zones Ua, Ub/Uba/Ubb/Ubc/Ubd, Uc, Ucamp, A, Ap, A(erp), N/N(100)/N(er)/N(er-100)/N(cap)/Nsp

Dans l'ensemble des zones du PLU, les règles relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions ont également été modifiées comme suit :

« Les règles sur la volumétrie et implantation des constructions, ne sont pas règlementées pour ~~Nonobstant les paragraphes suivants,~~ les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ~~peuvent bénéficier de dérogation~~. »

La commune a souhaité clarifier la rédaction sans modifier le contenu de la règle, afin d'améliorer son application par les services instructeurs et les pétitionnaires. Le nonobstant a ainsi était supprimé et la règle vient indiquer directement que les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles sur la volumétrie et l'implantation des constructions, qui sont donc non règlementés dans les secteurs mentionnés.

Zones Uc et Ucamp

En zones Uc et Ucamp, la règle sur la hauteur maximale a été complétée comme suit :

*« **Hauteur maximale :***

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder la hauteur des constructions limitrophes (des parcelles mitoyennes uniquement ou de la parcelle bâtie la plus proche). »

La commune a souhaité répondre favorablement a une demande du service instructeur demandant de préciser ce que signifie « constructions limitrophes ». Il s'agit ici de prendre les constructions sur les parcelles mitoyennes ou si ce n'est pas possible, les constructions de la parcelle bâtie la plus proche.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zones Ua, Ub, Uba, Ubb, Ubc et Ubd

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zones Ua, Ub, Uba, Ubb, Ubc et Ubd ont été modifiées comme suit :

« Les règles sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, ne sont pas règlementées pour :

- *Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions ;*
- *Le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement ;*
- *Les serres de moins de 25 m² d'emprise au sol ;*

- *Les vérandas en extension du bâtiment principal, dans la limite de 25m² à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.*

~~Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.~~

~~Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement, il peut être autorisé des dérogations.~~

~~Les serres de moins de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.~~

~~Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.~~»

La rédaction de la règle a été clarifiée. Le nonobstant est supprimé pour une meilleure lisibilité et la nouvelle rédaction indique clairement les cas pour lesquels les règles ne sont pas règlementées. Il s'agit d'une clarification de rédaction de règle et non d'une modification de la règle (à l'exception des vérandas qui sera justifier dans les parties suivantes).

Zones N, N(100), N(er), N(er-100), N(cap) et Nsp

En zone N et sous-secteurs, les règles sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont été modifiées comme suit :

« *Les règles sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, ne sont pas règlementées pour :*

- ~~*Nonobstant les paragraphes suivants,*~~*Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ~~*peuvent bénéficier de dérogation*~~ *à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions ;*
- *Les serres domestiques, annexes aux habitations existantes limitées à 25m² d'emprise au sol ;*

~~*Les annexes sous forme de serres de moins de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone dès lors que l'unité foncière comporte une habitation.*~~ »

La commune a souhaité clarifier la rédaction de la règle, en supprimant les nonobstant et en venant mentionner les mentions non règlementées.

Zone Ua

Au sujet des caractéristiques architecturales des toitures, la règle a été précisée comme suit :

« ***Caractéristiques architecturales des toitures***

(…)

Les toitures auront obligatoirement 2 pans minimum et pourront comporter des croupes, sauf pour les extensions et les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à pan unique. Les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 40 % de l'emprise au sol de la construction totale. »

La commune a répondu favorablement à la demande du service instructeur qui a souhaité préciser que la limitation des 40% d'emprise au sol pour les toitures-terrasses doit s'appliquer à la totalité de la construction (construction principalement + extensions). Cette clarification doit permettre aux pétitionnaires et service instructeur s'appliquer correctement la règle.

Zones A, Ap, A(epr) et N, N(100), N(er), N(er-100), N(cap), Nsp

Les caractéristiques architecturales des façades ont été modifiées **en zones A et N**, comme suit :

*« **Caractéristiques architecturales des façades***

(…)

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications d'ouvertures existantes (réduction de partes de grange, d'écurie ou de devantures de commerces, transformation en panneau vitre pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine (ouvertures rectangulaires). En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage et appui). »

La commune est venue répondre favorablement à une demande du service instructeur, demandant de venir préciser que les appuis ne peuvent être utilisés pour justifier la modification d'ouvertures.

3. DISTINGUER ET PROPOSER DES REGLES ADAPTEES AUX PANNEAUX SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES ET THERMIQUES DANS L'ENSEMBLE DES ZONES

3.1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zones Ua, Ub, Uba, Ubb, Ubc et Ubd

Afin de proposer des règles adaptées aux panneaux solaires photovoltaïques, les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont été modifiées comme suit :

*« **Insertion et qualité environnementale des constructions***

L'implantation de panneaux ~~solaires~~photovoltaïques devra être intégrée dans la composition architecturale et paysagère de la construction et de son environnement.

Seuls sont autorisés au sol, les équipements solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire (ECS) à condition d'être intégré à l'environnement proche et lointain et sous réserve d'intégration paysagère. »

Zones Uc et Ucamp

Dans les autres zones la règle a été ajoutée comme suit :

« ***Insertion et qualité environnementale des constructions***

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra être intégrée dans la composition architecturale et paysagère de la construction et de son environnement.

Seuls sont autorisés au sol, les équipements solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire (ECS) à condition d'être intégré à l'environnement proche et lointain et sous réserve d'intégration paysagère. »

Zones A, Ap, A(epr), N, N(100), N(er-100) N(cap) et Nsp

« L'implantation de panneaux ~~solaires~~photovoltaïque devra être intégrée dans la composition architecturale et paysagère de la construction et de son environnement. ~~L'implantation au sol est interdite~~.

Seuls sont autorisés au sol, les équipements solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire (ECS) à condition d'être intégré à l'environnement proche et lointain et sous réserve d'intégration paysagère. »

La commune a souhaité dans l'ensemble de son règlement faire la distinction entre les panneaux solaires et les panneaux thermiques permettant la production d'eau chaude sanitaire. Cette distinction est faite pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Au sol la commune souhaite autoriser uniquement les équipements solaires thermiques afin d'éviter les équipements trop imposants de type panneaux photovoltaïques pouvant être trop impactant au niveau du paysage.

4. MODIFIER LES REGLES D'EMPRISE AU SOL EN ZONE UB

Les règles d'emprise au sol en zone Ub ont été modifiées de la manière suivante :

« ***Emprise au sol maximale :***

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à ~~25~~ 30% de l'unité foncière. »

La commune a souhaité modifier le pourcentage d'emprise au sol, qui passe de 25% à 30% de l'unité foncière. Elle a également souhaité préciser que la règle de l'emprise au sol s'applique à l'ensemble des constructions de la zone Ub (constructions existantes, extensions et annexes comprises).

Conformément à l'article 153-41 du Code de l'urbanisme, cette majoration reste dans le cadre d'une modification simplifiée puisque le taux est augmenté dans la limite des 20% de majoration des droits à construire.

5. PERMETTRE AUX VERANDAS DE DEROGER A CERTAINES REGLES TEL QUE L'ASPECT, DANS LES ZONES OU ELLES SONT AUTORISEES

Zones Ua, Ub, Uba, Ubb, Ubc et Ubd

Dans les dispositions applicables aux zones Ua, Ub, Uba, Ubb, Ubc et Ubd, les règles portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, ont été modifiées comme suit :

« *Les règles sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, ne sont pas règlementées pour :*

(…)

- *Les vérandas en extension du bâtiment principal, dans la limite de 25m² à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.* »

« *(…)*
~~*Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.*~~ »

La commune a souhaité permettre aux vérandas de déroger aux règles d'aspect par rapport au précédent règlement. La limite de la surface autorisée des vérandas n'est pas modifiée.

La commune est venue préciser que les règles de ce chapitre n'étaient pas règlementées aux vérandas car les règles d'aspect notamment, sont difficilement applicables à ce type d'extensions.

6. ASSOUPLIR LES REGLES CONCERNANT LES ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES NOTAMMENT EN ZONES A ET N

L'extension limitée des constructions existantes, dans les secteurs agricoles « A » ou naturels « N » est réglementée par le code de l'urbanisme et le règlement du projet de PLU qui en découle.

L'article L151-12 du code de l'urbanisme, précise notamment que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Au regard de cette réglementation, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU fait légèrement évoluer les règles concernant les extensions et annexes aux habitations en zones A et N du PLU actuellement opposable.

Ces évolutions sont les suivantes pour les zones A, Ap, A(epr) et N :

« **Destinations de constructions soumises à des conditions particulières**

(…)

~~*Les annexes et/ou les extensions limitées de constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sans dépasser 250 m² de surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire extension + habitation existante + annexes), dès lors que ces annexes et/ou extensions ne remettent pas en cause l'activité agricole et qu'elles ne constituent pas de l'urbanisation ;*~~

Les annexes et/ou les extensions limitées des habitations existantes, dans la limite de 60m² d'emprise au sol (annexes et extensions cumulées, constructions existantes exclues), dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes des habitations existantes sont limitées au nombre de 3 par unité foncière. Individuellement, chaque annexe ne pourra pas excéder 35m² d'emprise au sol ;~~-~~»

Les extensions et les annexes restent autorisées. Des précisions sont apportées afin d'améliorer la rédaction et assouplir la règle.

Conformément à l'article 153-41 du Code de l'urbanisme, cette majoration reste dans le cadre d'une modification simplifiée puisque les droits à construire ne sont ni diminués, ni majorés de +20%. Les conditions de réalisation d'annexes et d'extension sont simplement modifiées.

Les évolutions suivantes sont également apportées pour les zones A, Ap, A(epr), N, N(100), N(er), N(er-100), N(cap) et Nsp :

« ***Volumétrie et implantation des constructions***

(…)

Les annexes seront implantées à une distance maximale de ~~20 m~~ 30 m de la construction principale sauf celles liées aux activités agricoles, qui devront pour leur part former un ensemble cohérent avec les constructions existantes.

Les constructions, seront édifiées en retrait de :

- ✓ *15 m de l'axe des routes départementales et nationales ;*
- ✓ *10 m de l'axe des autres voies et emprises publiques à l'exception des annexes des habitations existantes qui devront s'implanter à un minimum de 2 m ;*
- ✓ *5 m des limites séparatives à l'exception des annexes des habitations existantes qui devront s'implanter à un minimum de 2 m . »*

La commune a souhaité modifier la règle afin de permettre la réalisation de certains projets suite à des demandes de pétitionnaires.

Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
SARL Alpicité – Avenue de la Clapière – 1 résidence la Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

7. PRECISER LES CONDITIONS D'AUTORISATION DES SERRES HORTICOLES ET MARAICHERES EN ZONE AP

La règle sur les destinations de constructions soumises à condition particulière en zone A a été modifiée comme suit :

« Les *serres horticoles et maraîchères à condition d'être démontables et sans fondation* ».

La commune a souhaité ajouter une condition d'autorisation afin d'apporter plus de cohérence avec la nature de la zone.

8. PRECISER QUE LES REGLES D'ASPECT EN ZONES AGRICOLES, NE S'APPLIQUENT PAS A L'ENSEMBLE DES SERRES (DOMESTIQUES ET LIEES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE)

Les règles sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zones agricoles ont été modifiées comme suit :

« ***Pour les constructions de bâtiments agricoles :***

(…)

- Les façades doivent avoir un aspect bois, beige. Les tunnels pourront également avoir une couleur verte. ~~Les serres sont autorisées. »~~

Cette règle indiquait que les serres étaient autorisées mais ne mentionnait pas les conditions d'aspect de la façade. Cette mention est supprimée et complétée par les règles suivantes.

« ***Pour les constructions autres que les bâtiments agricoles :***

(…)

Les règles sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, ne sont pas règlementées pour :

- *~~Nonobstant les paragraphes suivants,~~L~~l~~es constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ~~peuvent bénéficier de dérogation~~ à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions ;~~.~~*
- *Les serres domestiques, annexes aux habitations existantes limitées à 25m² d'emprise au sol ;*
- *Les serres liées à une exploitation agricole.* »

La commune a souhaité clarifier la rédaction de la règle, en supprimant les nonobstant et en venant mentionner les mentions non concernées par cette réglementation. Les règles n'étaient pas appliquées pour les serres mais uniquement celles sous forme d'annexe. La rédaction est modifiée pour venir préciser que ces règles ne s'appliquent pas et pour les serres domestiques annexes des habitations et pour les serres liées à une exploitation agricole.

9. ASSOUPLIR LES REGLES CONCERNANT LES BALCONS EN ZONE A POUR LES BATIMENTS AGRICOLES

Les règles concernant les caractéristiques architecturales des façades en zone agricole, pour les bâtiments agricoles, ont été modifiées comme suit :

« *Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises.~~Les garde-corps de balcons auront en aspect bois.~~* »

La commune a souhaité apporter plus de souplesse sur les garde-corps en supprimant l'obligation de l'aspect bois.

10. CORRIGER SI ELLES APPARAISSENT AU COURS DU TRAVAIL, LES ERREURS MATERIELLES OU LES BESOINS DE MISES A JOUR DES MENTIONS DU CODE DE L'URBANISME

Les erreurs ont été corrigées et les mises à jour effectuées dans le cadre de la modification simplifiée du règlement. Il s'agit principalement de corrections orthographiques et de ponctuation.

Ces modifications ne sont pas reportées en détail dans le présent rapport de présentation mais sont visibles dans le règlement modifié.

CHAPITRE 2 : MODIFICATION DES OAP

Des modifications ont été apportées sur l'OAP n°1 du village de Serre et l'OAP n°2 du village des Truchets.

Ces modifications portent sur :

- Des erreurs matérielles ou des besoins de mises à jour des mentions du code de l'urbanisme ;
- L'ajustement des OAP en permettant notamment d'aménager des secteurs au fur et à mesure de la réalisation des équipements et en ajustant certains principes d'implantation ;
- L'amélioration de la compréhension des OAP et la clarification de certaines règles et notions telle que celle de « principes ».

1. CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 Corriger si elles apparaissent au cours du travail, les erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des mentions du code de l'Urbanisme

« Le présent document porte sur l'ensemble des sous-zones Ub au nombre de ~~trois~~ quatre, ainsi que des zones Ub et la zone Ua des Truchets, faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation N° 1 et 2. »

La totalité des zones couvertes par l'OAP est mentionnée alors que l'ancienne rédaction ne mentionnait que les sous zones Ub et au nombre de 3 alors qu'il en existe 4.

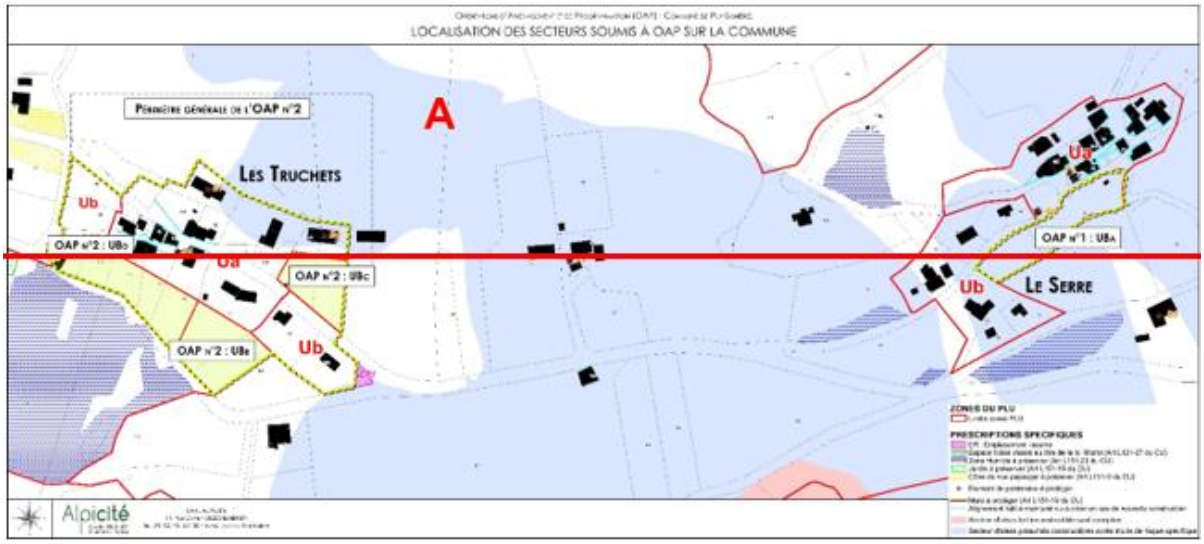
2. LOCALISATION DES ZONES SOUMISES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.2 Corriger si elles apparaissent au cours du travail, les erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des mentions du code de l'Urbanisme

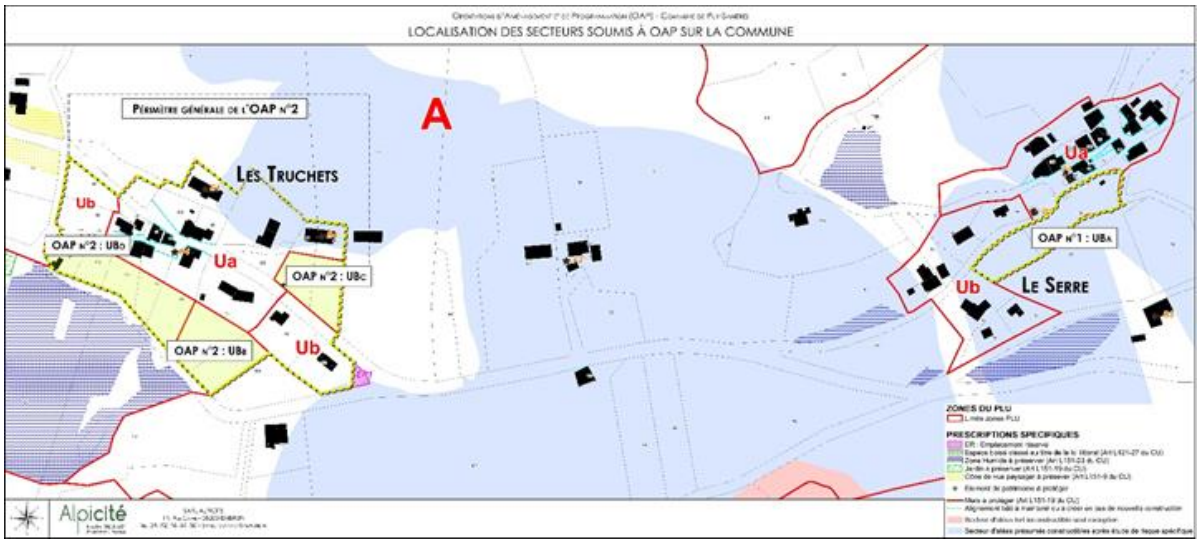
Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
SARL Alpicité – Avenue de la Clapière – 1 résidence la Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

Le plan de localisation des OAP n°1 et 2 a été modifié, comme suit :

Plan de localisation des OAP avant modification



Plan de localisation des OAP après modification



Sur le plan de localisation, le périmètre de l'OAP n°2 a été mis à jour.

Lors de l'enquête publique il avait été demandé d'augmenter le périmètre de la zone Ua des Truchets afin d'englober la totalité de la parcelle 135.

La commune avait accepté la demande et la modification avait été apportée sur le plan de zonage. Néanmoins la modification n'apparaissait pas sur le plan de localisation des OAP.

La parcelle 135 située au nord du périmètre de l'OAP, est ainsi ajoutée.

1.3 Améliorer la compréhension des OAP et clarifier certaines règles et notions telle que celle de « principes »

Concernant la **localisation des zones** soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des modifications ont été apportées. :

Rédaction avant modification	*Rédaction après modification*
« Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Puy-Sanière prévoit ~~3~~ secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : *La zone Uba qui est une zone de développement au sud du village du Serre. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 (OAP N° 1).* *La zone Ubb qui est une zone de développement au sud de la mairie au village des Truchets ~~et~~ la zone Ubc qui est une zone de développement au nord de la mairie au village des Truchets. ~~Enfin~~, la zone Ubd est une zone de développement à l'Ouest de la mairie au village des Truchets. ~~Elles sont toutes trois soumises à l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2 comme l'ensemble du village des Truchets (OAP N° 2).~~ »*	*« Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Puy-Sanière prévoit 2 secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :* ***La zone Uba** qui est une zone de développement au sud du village du Serre. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 (OAP N° 1).* ***L'ensemble du village des Truchets** est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 (OAP n°2). Elle comprend :* - *~~L~~**la zone Ubb** qui est une zone de développement au sud de la mairie au village des Truchets ;* - ***la zone Ubc** qui est une zone de développement au nord de la mairie au village des Truchets ;* - ***la zone Ubd** est une zone de développement à l'Ouest de la mairie au village des Truchets ;* - ***deux zones Ub et une zone Ua.*** *Dans l'ensemble du document, les orientations déclinées sous forme de « principes » impliquent un rapport de compatibilité avec les projets et non un rapport de conformité. »*

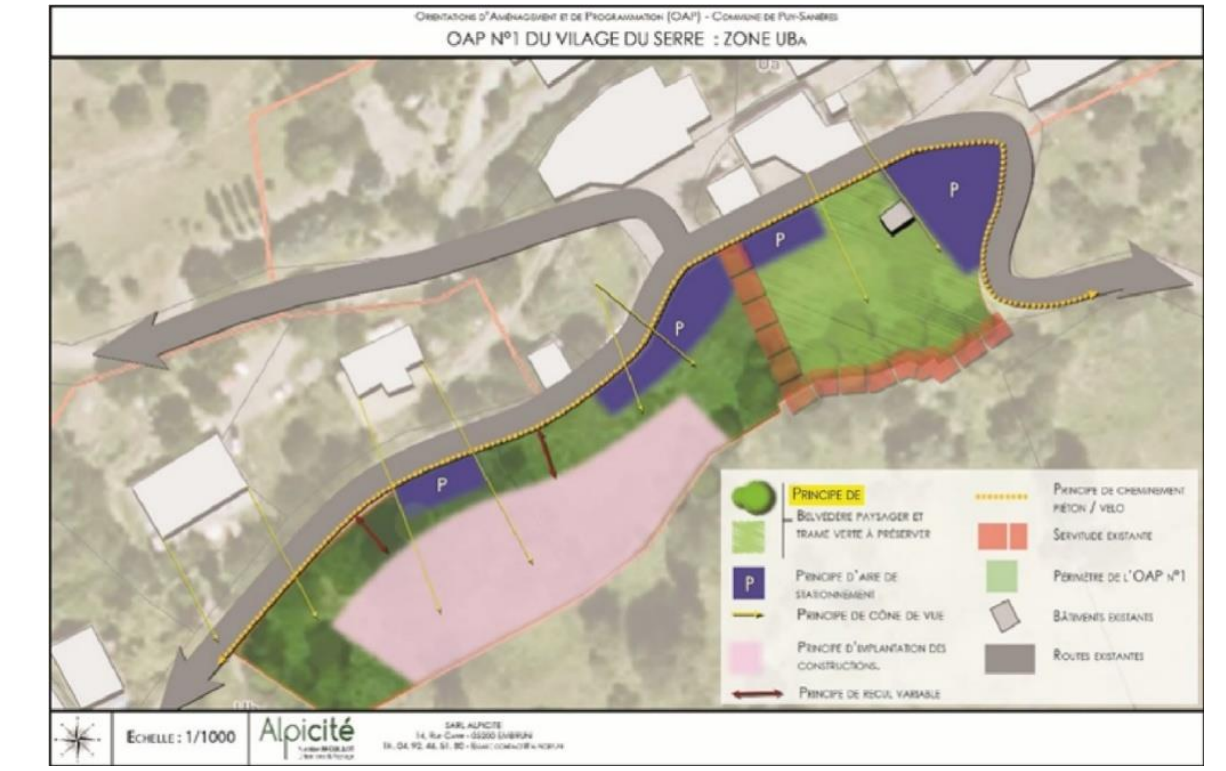
Tout comme dans la partie précédente « cadre règlementaire » il s'agit ici de venir cibler correctement les zones couvertes par les OAP.

De plus la commune a souhaité venir préciser que les orientations qui étaient identifiées en « principes » relevaient bien d'un rapport de compatibilité avec afin d'améliorer l'application et la compréhension de ces notions par le service instructeur et les pétitionnaires.

3. OAP N°1 DU VILLAGE DU SERRE

Schéma d'aménagement avant modification

Schéma d'aménagement après modification



3.1 Corriger si elles apparaissent au cours du travail, les erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des mentions du code de l'Urbanisme

Les règles sur l'emprise au sol sont modifiées comme suit :

~~« Il est précisé que l'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 25 % de l'unité foncière. »~~

La règle concernant la limitation de l'emprise au sol a été supprimée de l'OAP puisque celle-ci figure dans le règlement et que ces documents ne doivent pas faire doublons mais se compléter.

3.2 Améliorer la compréhension des OAP et clarifier certaines règles et notions telle que celle de « principes »

La légende du schéma d'implantation de l'OAP n°1 a été complétée par la notion de « principe ».

Le schéma avant modification ne précise pas que l'orientation de « belvédère paysager et trame verte à préserver » est un principe.

La commune a souhaité ajouter cette notion de principe dans la légende, afin d'assouplir l'application de cette orientation. Cela est en complément de la définition de notion de principe qui a été ajoutée et présentée ci-dessus.

Les règles applicables au principe d'aire de stationnement ont été précisées dans l'OAP n°1 comme suit :

Rédaction avant modification	*Rédaction après modification*
(Néant)	*« Dans les principes d'aires de stationnements matérialisés au plan de zonage, les aménagements et installations nécessaires aux services publics (notamment les rampes d'accès) sont également autorisés. »*

Rien n'était précisé concernant le principe d'aire de stationnement.

La commune a souhaité rajouter que dans ses principes, les aménagements et installations étaient autorisés en plus du stationnement afin de permettre d'adapter les aires de stationnement à la configuration du terrain et de réaliser des aménagements facilitant l'accès.

3.3 Ajuster les OAP en permettant notamment l'aménagement des secteurs au fur et à mesure de la réalisation des équipements et en ajustant certains principes d'implantation

L'OAP n°1 du village du Serre a été modifiée.

Rédaction avant modification	*Rédaction après modification*
« L'aménagement de la zone UBa se réalisera soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements, en respectant les principes précisés dans le schéma de principe ci-dessous. »	*« L'aménagement de la zone UBa se réalisera soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements, en respectant les principes précisés dans le schéma de principe ci-dessous. »*

Les caractéristiques foncières et la présence de plusieurs propriétaires fonciers compliquent fortement l'urbanisation de ce secteur en une seule opération d'aménagement d'ensemble.

La réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble est rendue facultative pour ce secteur.

Les orientations sur la densité ont également été précisés dans l'OAP n°1.

Rédaction avant modification	*Rédaction après modification*
« Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de 15 logements par hectare à l'échelle de la zone. »	*« Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de 15 logements par hectare à l'échelle de la zone.* *Afin de garantir cette densité en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, chaque demande d'autorisation d'urbanisme comprenant du logement, devra respecter cette densité. »*

La commune a souhaité préciser la manière dont s'appréciera la densité en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir son respect lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant l'accès et le stationnement, l'OAP n°1 du village de Serre a été ajustée comme suit :

Rédaction avant modification	*Rédaction après modification*
« Un cheminement piéton devra être créé afin de permettre une desserte douce de la zone. »	*« Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, un cheminement piéton devra être créé afin de permettre une desserte douce de la zone. »*

La commune a souhaité préciser que la création d'un cheminement piéton ne concerne que les cas d'opération d'aménagement d'ensemble.

Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
SARL Alpicité – Avenue de la Clapière – 1 résidence la Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

4. OAP N°2 DU VILLAGE DES TRUCHETS

Schéma d'aménagement avant modification

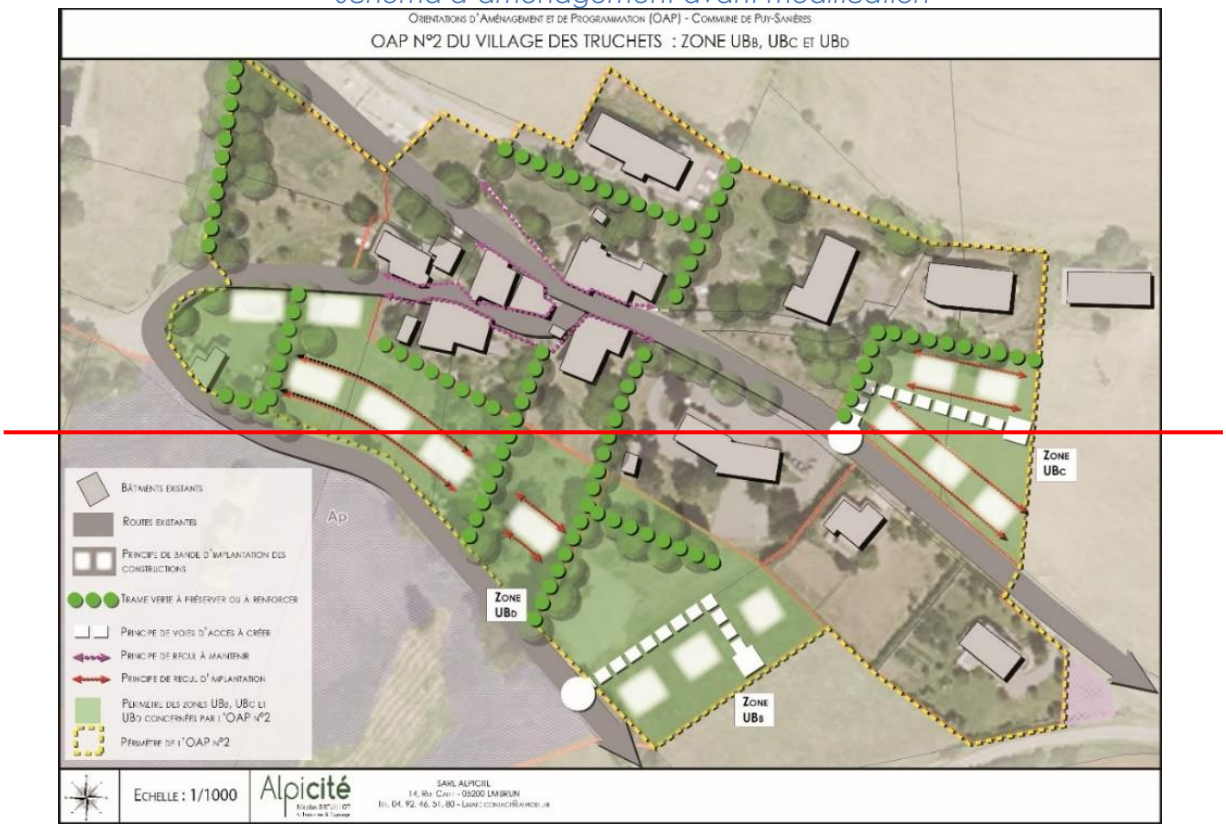
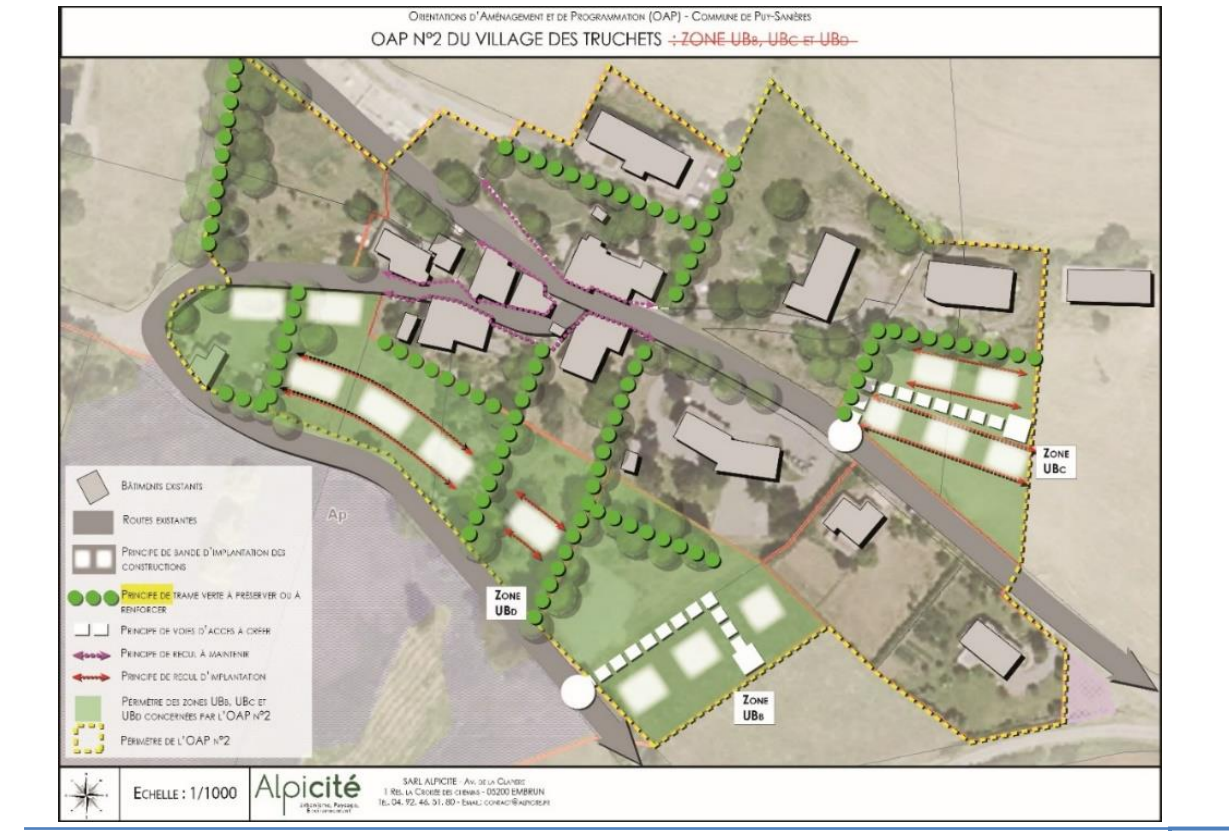


Schéma d'aménagement après modification



4.1 Corriger si elles apparaissent au cours du travail, les erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des mentions du code de l'Urbanisme

Le schéma d'implantation de l'OAP n°2 a également été modifié, en fonction du changement de périmètre comme expliqué sur la carte de localisation générale des OAP.

Le périmètre de l'OAP n°2 a été mis à jour comme sur le périmètre reporté sur la carte de localisation présenté dans une partie précédente.

Lors de l'enquête publique il avait été demandé d'augmenter le périmètre de la zone Ua des Truchets afin d'englober la totalité de la parcelle 135. La commune avait accepté la demande et la modification avait été apportée sur le plan de zonage. Néanmoins la modification n'apparaissait pas sur le plan de localisation des OAP. La parcelle 135 située au nord du périmètre de l'OAP, est ainsi ajoutée.

De plus, les zones couvertes par l'OAP n'étaient totalement citées (Ua et Ub non mentionnées), celles-ci sont supprimées dans le titre de la carte.

Les règles sur l'emprise au sol sont modifiées comme suit :

~~« Il est précisé que l'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 25 % de l'unité foncière. »~~

La règle concernant la limitation de l'emprise au sol a été supprimée de l'OAP puisque celle-ci figure dans le règlement et que ces documents ne doivent pas faire doublons mais se compléter.

4.2 Améliorer la compréhension des OAP et clarifier certaines règles et notions telle que celle de « principes »

La légende du schéma d'implantation de l'OAP n°2 a été complété par la notion de « principe » :

En ce qui concerne la légende, il n'était pas indiqué que la préservation de la trame verte était un principe. Or, en venant préciser cette notion, la commune a également souhaité venir indiquer que ces éléments de Trames Vertes et bleues relevaient de principes car ce n'étaient pas des éléments précis figés au mètre près. La commune souhaite préserver ou renforcer les trames vertes matérialisées mais en gardant une souplesse et un principe de compatibilité avec ces tracés et non de conformité pure.

La commune a ainsi souhaité adapter la légende en l'assouplissant avec l'ajout de la notion de « principe ».

Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
SARL Alpicité – Avenue de la Clapière – 1 résidence la Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

4.3 Ajuster les OAP en permettant notamment l'aménagement des secteurs au fur et à mesure de la réalisation des équipements et en ajustant certains principes d'implantation

Le principe d'implantation en zone UBc sur l'OAP n°2 du village des Truchet a été modifié.

La bande d'implantation des constructions dans le secteur UBc a été modifiée pour être placée parallèlement à la voie d'accès. La surface de la bande de construction reste la même, il n'y a ni réduction ni augmentation des droits à bâtir.

En déplaçant la bande le long de la voie d'accès, la commune souhaite adapter le projet d'aménagement du pétitionnaire à la configuration du terrain notamment.

A noter que les droits à bâtir ne sont pas majorer de plus de 20%, le projet de modification simplifiée n'est ainsi pas soumis à enquête publique, conformément à l'article 153-41 du Code de l'urbanisme.

De plus il est précisé dans ces bandes d'implantations et les principes de recul d'implantation que :

Rédaction avant modification	*Rédaction après modification*
Néant	*« Les principes de recul d'implantation matérialisés permettent de définir des bandes d'implantation des bâtiments. Les bâtiments devront respecter un recul vis-à-vis de certaines haies, voieries et limites et devront ainsi s'implanter entre les principes de recul d'implantation.* *Pour rappel, ces éléments relèvent de principes et ne figent pas l'implantation exacte des bâtiments.* *Les bandes d'implantation ne matérialisent pas le nombre de constructions à créer. Elles indiquent comment les bâtiments pourront être positionnés. Le nombre de constructions à créer n'est pas défini. »*

Il s'agit ici de venir appuyer dans le sens de la définition de la notion de « principe » qui a été donnée plus haut. La commune vient bien préciser que ces éléments ne figent pas avec exactitude des implantations ou le nombre de constructions à réaliser et qu'on parle bien ici de « principes » et donc de notion de compatibilité et non de conformité. Cela permettra notamment une meilleure application de ces règles lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
SARL Alpicité – Avenue de la Clapière – 1 résidence la Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

L'OAP n°2 des Truchets a été modifiée comme suit :

Rédaction avant modification	*Rédaction après modification*
« L'aménagement ~~des zones UBb, UBc et UBd~~ se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes précisés dans le schéma de principe ci-dessus.»	*« L'aménagement du village des Truchets se réalisera soit sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements, en respectant les principes précisés dans le schéma de principe ci-dessus.»*

Les caractéristiques foncières et la présence de plusieurs propriétaires fonciers compliquent fortement l'urbanisation de ce secteur en une seule opération d'aménagement d'ensemble.

La réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble est rendue facultative pour ce secteur.

Les orientations sur la densité ont également été précisés dans l'OAP n°2.

Rédaction avant modification	*Rédaction après modification*
« Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de 15 logements par hectare à l'échelle de la zone. »	*« Pour garantir une économie d'espace, il est imposé une densité minimale de 15 logements par hectare à l'échelle de la zone.* *Afin de garantir cette densité en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, chaque demande d'autorisation d'urbanisme comprenant du logement, devra respecter cette densité. »*

La commune a souhaité préciser la manière dont s'appréciera la densité en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir son respect lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant l'accès et le stationnement, l'OAP n°2 a été ajustée comme suit :

Rédaction avant modification	*Rédaction après modification*
«~~L'accès aux zones concernées se réalisera depuis une voie secondaire centrale qui s'implantera sur la voirie principale existante. L'accès aux propriétés devra être réalisé par cette voie secondaire pour un accès sécurisé aux zones d'habitation~~. *Le stationnement privé devra par ailleurs être réalisé selon les règles édictées dans le règlement.* *Un cheminement piéton devra être créé afin de permettre une desserte douce de la zone. »*	*« En zone UBb, l'accès depuis la voie existante des Truchets nécessitera la réalisation d'une voie d'accès conformément au schéma de principe.* *En zone UBc, l'accès depuis la voie existante des Puys nécessitera la réalisation d'une voie d'accès conformément au schéma de principe.* *En zone UBd, les accès aux différents terrains s'effectueront directement depuis la voie existante des Truchets.* *Le stationnement privé devra par ailleurs être réalisé selon les règles édictées dans le règlement.* *Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, un cheminement piéton devra être créé afin de permettre une desserte douce de la zone. »*

La commune est venue ici clarifier que ce sont bien des accès qui sont créer et non des voies secondaires.

Les accès seront à la charge des pétitionnaires c'est pour cela que la commune est venue préciser ce point afin qu'il n'y ait pas confusion dans l'application de ces règles lors de l'instructions d'autorisations d'urbanisme.

La commune a souhaité préciser que la création d'un cheminement piéton ne concerne que les cas d'opération d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATIONS RELATIVES AU PASSAGE EN CDPENAF

Un passage devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est requis pour la modification simplifiée n°1 du PLU, au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

L'extension limitée des constructions existantes, dans les secteurs agricoles « A » ou naturels « N » est régie par le code de l'urbanisme et le règlement du projet de PLU qui en découle.

L'article L151-12 du code de l'urbanisme, précise notamment que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement ***précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.***

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112- 1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Les règles du **secteur A** et des sous-secteurs Ap et A(epr) ainsi que du **secteur N** et des sous-secteurs N(100), N(er), N(er-100), N(cap) et Nsp, ont été modifiées dans les articles portant sur :

- les destinations de constructions soumises à condition particulière,
- la volumétrie et l'implantation des constructions,
- la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
SARL Alpicité – Avenue de la Clapière – 1 résidence la Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

1. SECTEUR A ET SOUS-SECTEURS AP ET A(EPR)

Destinations de constructions soumises à condition particulière

Les annexes et/ou les extensions limitées des habitations existantes, dans la limite de 60m² d'emprise au sol (annexes et extensions cumulées, constructions existantes exclues), dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes des habitations existantes sont limitées au nombre de 3 par unité foncière. Individuellement, chaque annexe ne pourra pas excéder 35m² d'emprise au sol.

Volumétrie et implantation des constructions

- Implantations des constructions :

En cas de démolition/reconstruction, les prospects préexistants pourront être maintenus.

Les bassins de piscines seront implantés à une distance maximale de 20 m par rapport à l'habitation.

Les annexes seront implantées à une distance maximale de 30 m de la construction principale sauf celles liées aux activités agricoles, qui devront pour leur part former un ensemble cohérent avec les constructions existantes.

Les constructions, seront édifiées en retrait de :

- ✓ 15 m de l'axe des routes départementales et nationales ;
- ✓ 10 m de l'axe des autres voies et emprises publiques à l'exception des annexes des habitations existantes qui devront s'implanter à un minimum de 2 m ;
- ✓ 5 m des limites séparatives à l'exception des annexes des habitations existantes qui devront s'implanter à un minimum de 2 m.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, ne sont pas règlementées pour :

- ✓ Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions ;
- ✓ Les serres domestiques, annexes aux habitations existantes limitées à 25m² d'emprise au sol ;
- ✓ Les serres liées à une exploitation agricole.

Ces éléments permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

2. SECTEUR N ET SOUS-SECTEURS N(100), N(ER), N(ER-100), N(CAP) ET NSP

Destinations de constructions soumises à condition particulière

- Les annexes et/ou les extensions limitées des habitations existantes, dans la limite de 60m² d'emprise au sol (annexes et extensions cumulées, constructions existantes exclues), dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes des habitations existantes sont limitées au nombre de 3 par unité foncière. Individuellement, chaque annexe ne pourra pas excéder 35m² d'emprise au sol ;

Volumétrie et implantation des constructions

- Implantations des constructions :

En cas de démolition/reconstruction, les prospects préexistants pourront être maintenus.

Les bassins de piscines seront implantés à une distance maximale de 20 m par rapport à l'habitation.

Les annexes seront implantées à une distance maximale de 30 m de la construction principale.

Les constructions seront édifiées en retrait de :

- ✓ 15 m de l'axe des routes départementales ;
- ✓ 10 m de l'axe des autres voies et emprises publiques à l'exception des annexes des habitations existantes qui devront s'implanter à un minimum de 2 m ;
- ✓ 5 m des limites séparatives à l'exception des annexes des habitations existantes qui devront s'implanter à un minimum de 2 m.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, ne sont pas règlementées pour :

- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions ;
- Les serres domestiques, annexes aux habitations existantes limitées à 25m² d'emprise au sol.

Ces éléments permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
SARL Alpicité – Avenue de la Clapière – 1 résidence la Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

CHAPITRE 4 : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Une demande d'examen au cas par cas a été demandée auprès de la Mission régionale d'Autorité Environnementale sur le projet de modification simplifiée n°1.

SARL Alpicité – Avenue de la Clapière – 1 résidence la Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr