

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE LA SALLE LES ALPES (05240)

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**



PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le :

15 décembre 2010

Modification simplifiée n°4 approuvée le :

Le Maire,

Alpicité
Nicolas BREUILLOT
urbanisme & paysages

14 rue Caffé – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr - www.alpicite.fr

SOMMAIRE

Sommaire.....	3
1. Objectifs de la modification simplifiée n°4 du PLU.....	5
2. Justifications	11
2.1. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	11
2.2. Modification des documents graphiques du règlement	17
2.2.1. Passer les zones UBc et UBc1 en zone UBb sans en modifier les limites	18
2.2.2. Passer la zone UDa en zone UD sans en modifier les limites et la fusionner avec la zone UD attenante	23
2.2.3. Supprimer 2 emplacements réservés.....	24
2.2.4. Réduire l'emprise de 5 emplacements réservés	26
2.2.5. Ajouter un périmètre de Monument Historique.....	30
2.2.6. Enlever les noms de pistes et remontées mécaniques	31
2.3. Modification du règlement écrit	32
2.3.1. Dans l'ensemble du document :	32
2.3.2. Dans toutes les zones :	37
2.3.3. Dans les dispositions générales :	37
2.3.4. Dans les dispositions applicables à la zone UA :	46
2.3.5. Dans les dispositions applicables à la zone UB :	47
2.3.6. Dans les dispositions applicables à la zone UC :	49
2.3.7. Dans les dispositions applicables à la zone UD :	49
2.3.8. Dans les dispositions applicables à la zone Ur :	50
2.3.9. Dans les dispositions applicables à la zone AUB (devenue AUBc):.....	51
2.3.1. Dans les dispositions applicables à la zone AUC :	52
2.3.2. Dans les dispositions applicables à la zone A :	53
2.3.3. Dans l'annexe n°1 du règlement sur les règles de stationnement	54
2.4. Modification de la liste des emplacements réservés	55
EMPLACEMENTS RESERVES.....	55
Modification :	56
EMPLACEMENTS RESERVES.....	56
3. Bilan de l'évolution des surfaces du plu après modification	57
4. Incidences du projet sur les composantes de l'environnement	58
5. Mesures envisagées pour réduire et compenser les incidences du PLU	61

5.1. Mesures mises en œuvre pour supprimer ou réduire les effets négatifs sur l'environnement et les milieux naturels	61
5.2. Mesures mises en œuvre pour compenser les effets négatifs sur l'environnement et les milieux naturels.....	61
6. Articulations des différents plans et documents entre eux.....	61
7. Critères, indicateurs et modalités de suivi.....	61
8. Résumé non technique	63
8.1. Objectifs de la modification simplifiée n°4 du PLU	63
8.2. Justifications.....	64
8.3. Bilan de l'évolution des surfaces du PLU après modification	64
8.4. Incidences du projet sur les composantes de l'environnement	64
8.5. Mesures envisagées pour réduire et compenser les incidences du PLU	64
8.6. Articulations des différents plans et documents entre eux	64
8.7. Critères, indicateurs et modalités de suivi	65

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU

La commune de La Salle les Alpes a procédé à une révision allégée, une modification de droit commun et trois 3 modifications simplifiées de son PLU depuis son approbation le 15 décembre 2010.

Depuis la dernière modification simplifiée approuvée le 22 mai 2013, la commune a constaté plusieurs problématiques dans l'application de son PLU nécessitant une évolution.

Pour ce faire, la mise en œuvre de la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Salle les Alpes a été prescrite par délibération du 18 octobre 2017. Cette délibération expose ainsi comme objectifs pour la modification :

« [...] le Plan Local d'Urbanisme doit être ajusté dans le cadre de cette modification simplifiée pour :

- *L'actualiser vis-à-vis de la loi ALUR qui a supprimé les notions de COS et de superficie minimale des terrains et notamment regrouper certaines sous-zones dont les règles sont devenues identiques suite à la promulgation de la loi (suppression des COS et des règlements de lotissement ...) ;*
- *Ajuster la mention concernant le caractère dominant de certaines zones, et mettre en cohérence les définitions des zones dans l'article 3 des dispositions générales avec ce caractère dominant pour éviter les incompréhensions ;*
- *Compléter l'article 3 des dispositions générales concernant les éléments apparaissant sur le plan de zonage, aujourd'hui incomplet, ces erreurs s'apparentant à des erreurs matérielles ;*
- *Préciser certaines définitions dans l'article 5 des dispositions générales pour une meilleure lisibilité et application du règlement ;*
- *Retravailler les règles concernant l'occupation des sols sur plusieurs zones et notamment concernant les annexes et les garages afin d'éviter le phénomène de cabanisation, mais aussi les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, ou des cas plus spécifiques comme les changements de destination en zone UD ou les logements en zone A ;*
- *Retravailler plusieurs règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et leur champ d'application, notamment au niveau des lucarnes, des baies fenêtrées, des longueurs de façades (et règles liées), des matériaux des annexes, des pentes de toitures ... ;*
- *Reformuler les règles de stationnement en zone UA ;*
- *Intégrer le nouveau monument historique au plan de zonage ;*
- *Retoucher les plans de zonage sur la forme pour plus de lisibilité ;*
- *Réduire ou supprimer certains emplacements réservés suite à l'évolution des projets communaux et/ou d'erreur matérielle ;*
- *Mettre à jour les orientations d'aménagement et de programmation au regard des modifications exécutées par ailleurs dans cette modification et les précédentes ;*
- *Mettre à jour les citations du code de l'urbanisme concernant la partie législative ;*
- *Retirer les mentions imprécises, inutiles ou relatives à des documents annexés qui ne le sont pas, et qui créent la confusion dans la lecture du règlement écrit ;*
- *Ajouter les articles concernant « la performance énergétique et environnementale » et « les infrastructures et réseaux de communications numériques » en lien avec la recodification du code de l'urbanisme.*

La présente modification simplifiée n°4 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC) ;
- ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comportent pas de graves risques de nuisances ...

... mais modifient le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36), mais celle-ci est également « *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41[...]* » puisqu'elle :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- n'applique pas l'article L. 131-9 du présent code...

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

On notera que la commune étant couverte en partie par une zone Natura 2000, il est fait le choix de rendre ce dossier sous une forme d'évaluation environnementale.

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[...]

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

Le contenu de la modification simplifiée n°4 du PLU de La Salle les Alpes respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et modifié par les lois UH de 2003, ENE de 2010 et ALUR de 2014. 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 rapport de présentation de la modification simplifiée n°4.
- **Les OAP.** Les orientations d'aménagement et de programmation sont modifiées pour :
 - Modifier les plans en fonction de la suppression, de la modification de certains éléments graphiques et notamment les emplacements réservés ;
 - Ajout de mentions concernant les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone (jusqu'ici non précisées) en lien avec la modification du règlement écrit sur les zones AUB (AUBc) et AUC ;
 - Modification d'une mention sur Champ Pazy (AUC) suite à la suppression d'un emplacement réservé ;
 - Suppression d'une mention concernant les règles de lotissement sur Champ Pazy (AUBc) et ajout d'une mention concernant le respect des accès portés au schéma de principe ;
- **Le règlement - documents graphiques.** Les plans de zonage sont modifiés pour :
 - Passer les zones UBc et UBc1 en zone UBb sans en modifier les limites ;
 - Passer la zone UDa en zone UD sans en modifier les limites et la fusionner avec la zone UD attenante ;
 - Supprimer 2 emplacements réservés ;
 - Réduire l'emprise de 5 emplacements réservés ;
 - Ajouter un périmètre de Monument Historique ;
 - Enlever les noms de pistes et remontées mécaniques ;
- **Le règlement - document écrit.** Le règlement est modifié avec :
 - Dans l'ensemble du document :

- Mise à jour des articles du Code de l'Urbanisme, partie législative ;
 - Changement de la dénomination de la zone AUB en zone AUBc ;
 - Retrait des mentions concernant la consultation de la charte architecturale et à la palette de couleur ;
 - Retrait de la mention « à un mur de clôture élevé » dans les possibilités d'implantation des toitures à pente unique ;
 - Dans les articles 10 et 11, toutes les mentions de hauteur et de longueur calculées sur la base d'une longueur de façade sont ajustées pour être calculées sur la base de la longueur de la construction, et la longueur des dépassés de toiture revue pour retrouver une règle cohérente, sur le rapport, longueur/hauteur ;
 - Suppression des règles concernant les ouvertures en toiture dans les articles 11 quand elles existent, complément de ces règles et report dans les dispositions générales ;
- Dans toutes les zones :
 - **Ajout des articles 14 et 15** respectivement « Performance énergétique et environnementale » et « Infrastructures et réseaux de communications numériques » et **suppression de l'article 14** actuel « Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) » et de la section 3 analogue ;
 - Dans les dispositions générales :
 - **Article 3** : Modification de la définition de toutes les zones, pour une mise en cohérence avec le caractère dominant décrit en en-tête de chaque zone des dispositions particulières et complément des mentions concernant les éléments apparaissant au plan de zonage ;
 - **Article 4** : Ajout d'une mention sur les règles concernant les ouvertures en toiture et sur les baies sous forme de baie fenêtrée.
 - **Article 5** : Modification et ajout de mentions dans le lexique ;
 - Dans les dispositions applicables à la zone UA :
 - Modification de la mention concernant le caractère de la zone conformément à la modification de l'article 3 des dispositions générales ;
 - **Article 11** : Correction d'un vide juridique sur les pentes de toiture des annexes ;

- Dans les dispositions applicables à la zone UB :
 - Modification de la mention concernant le caractère de la zone et notamment les sous-zones présentes ;
 - **Article 2** : Ajout d'une mention sur les conditions d'autorisation des annexes et des garages ;
 - **Article 11** : Ajustement d'une mention sur les annexes en lien avec la modification de l'article 2, compléments sur les matériaux des annexes ;
- Dans les dispositions applicables à la zone UC :
 - **Article 2** : Ajout d'une mention sur les conditions d'autorisation des annexes et des garages ;
 - **Article 11** : Compléments sur les matériaux des annexes ;
- Dans les dispositions applicables à la zone UD :
 - Modification de la mention concernant le caractère de la zone et plus précisément retrait d'une sous-zone ;
 - **Article 1** : Ajout d'une mention interdisant les changements de destination ;
 - **Article 2** : Ajout d'une mention sur les conditions d'autorisation des annexes et des garages ;
 - **Article 11** : Compléments sur les matériaux des annexes ;
- Dans les dispositions applicables à la zone Ur :
- **Article 11** : Compléments sur les matériaux des annexes ;
- Dans les dispositions applicables à la zone AUB (devenue AUBc) :
 - Modification de la mention concernant le caractère de la zone conformément à la modification de l'article 3 des dispositions générales ;
 - **Article 2** : Ajout d'une mention sur les conditions d'autorisation des annexes et des garages, et sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone ;
 - **Article 11** : Ajustement d'une mention sur les annexes en lien avec la modification de l'article 2 ;
- Dans les dispositions applicables à la zone AUC :

- **Article 2** : Ajout d'une mention sur les conditions d'autorisation des annexes et des garages, et sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone ;
 - **Article 11** : Compléments sur les matériaux des annexes ;
 - Dans les dispositions applicables à la zone A :
 - **Article 2** : Ajustement de l'autorisation d'implantation des logements nécessaires à l'activité agricole ;
 - Dans l'annexe n°1 du règlement sur les règles de stationnement :
 - Ajustement des règles concernant les habitations.
- **La liste des emplacements réservés** est modifiée avec :
- La suppression de 2 emplacements réservés ;
 - La modification des surfaces de 5 emplacements réservés.

2. JUSTIFICATIONS

2.1. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modifier les plans en fonction de la suppression de certains éléments graphiques et notamment les emplacements réservés :

Plusieurs éléments graphiques sont modifiés, avec notamment la modification ou la suppression d'emplacements réservés (voir ci-après). Les schémas de principe des OAP reprenant les extraits des plans de zonages, certains nécessitent d'être mis à jour. C'est le cas pour :

- Le Jourdaret / Rivo (emplacement réservé n°9 modifié lors de la modification simplifiée n°3, mais pas dans l'OAP) ;

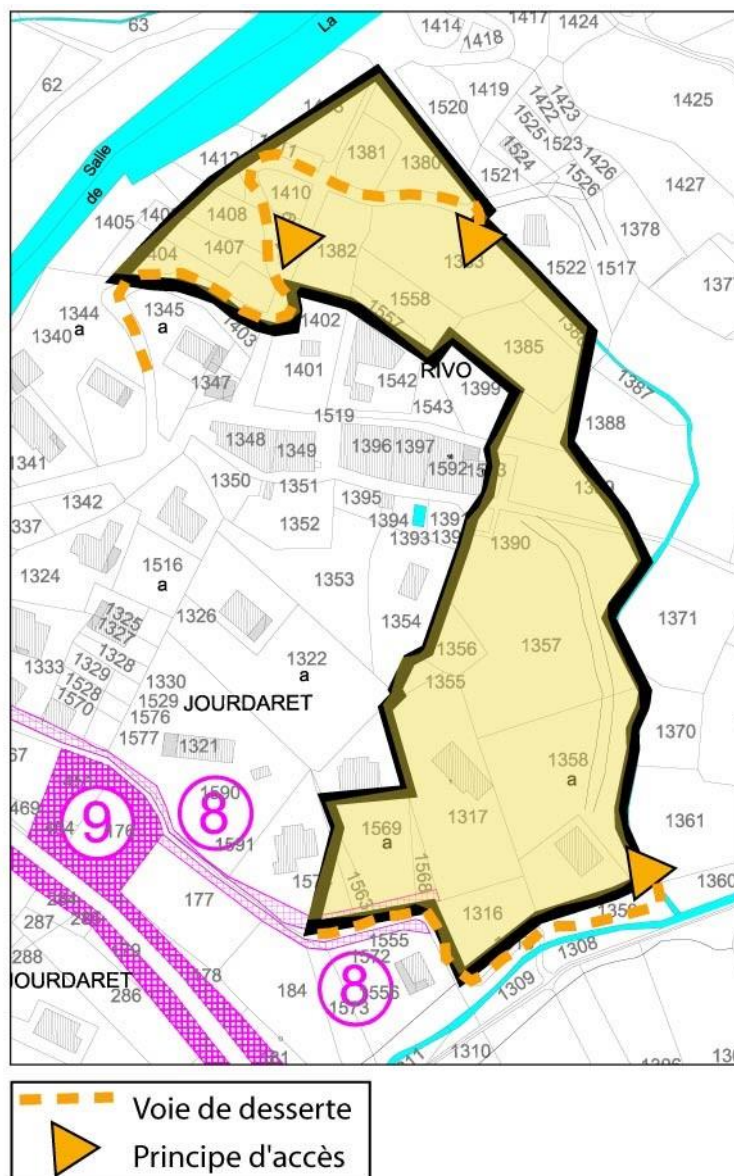


Figure 1 : Schéma de principe de l'OAP Jourdaret/Rivo avant modification

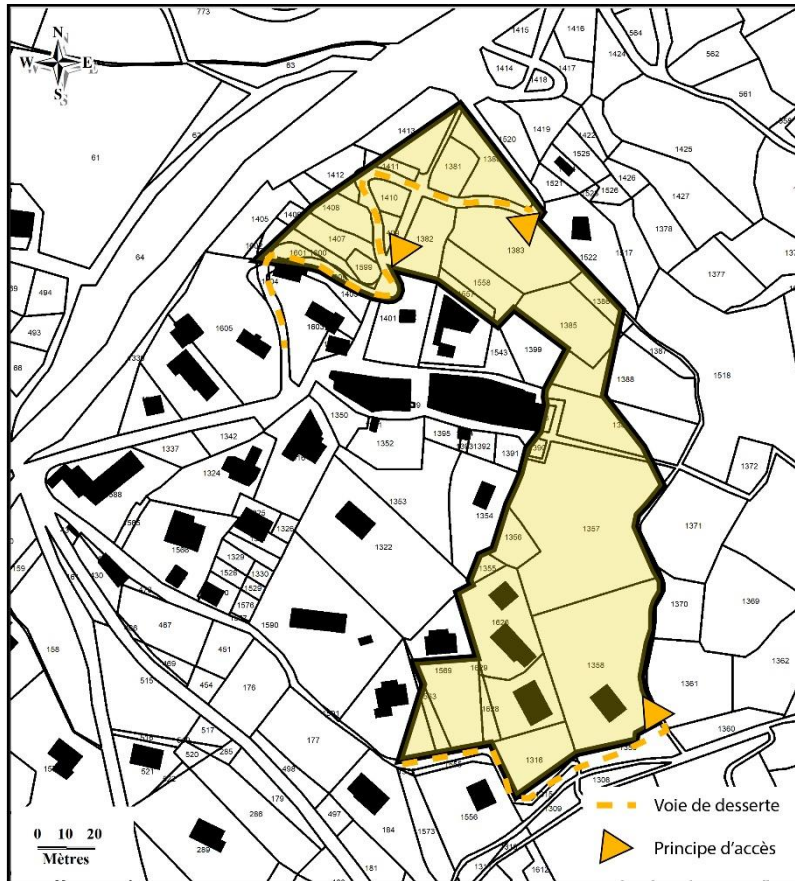


Figure 2 : Schéma de principe de l'OAP Jourdaret/Rivo après modification

- Champ Pazy AUC et AUBc (suppression de l'emplacement réservé n°24) ;

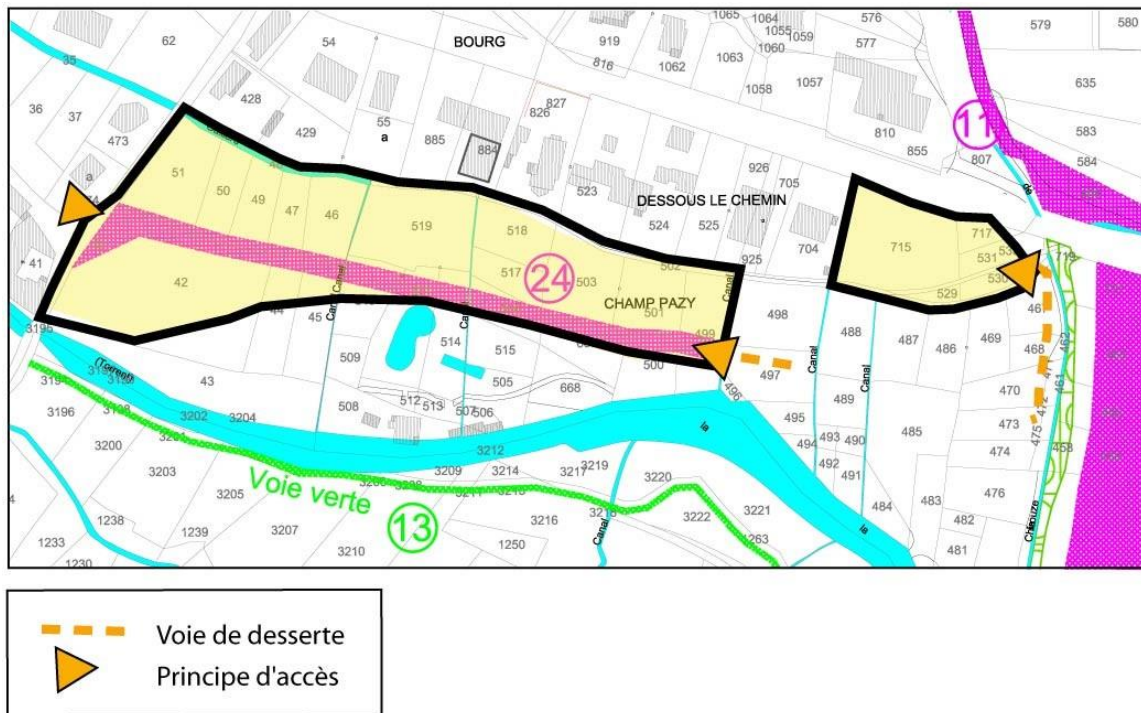


Figure 3 : Schéma de principe de l'OAP Champ Pazy AUC avant modification



Figure 4 : Schéma de principe de l'OAP Champ Pazy AUC après modification

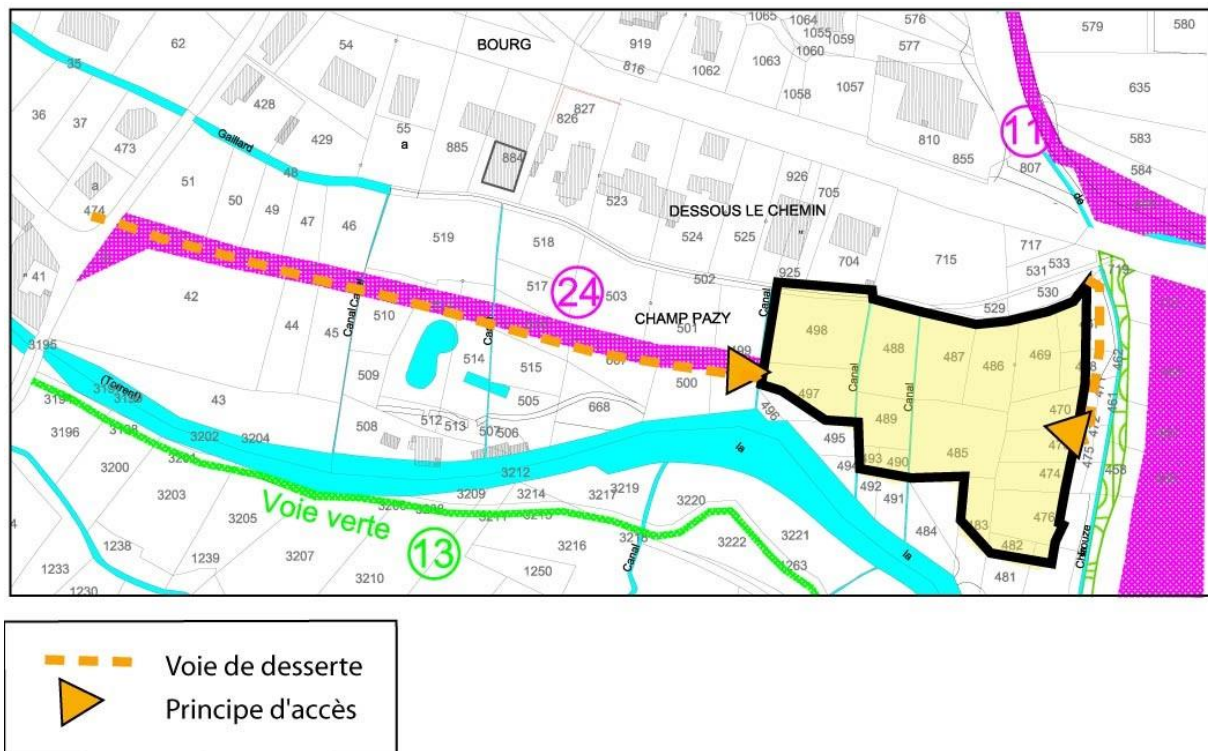


Figure 5 : Schéma de principe de l'OAP Champ Pazy AUBc avant modification



Figure 6 : Schéma de principe de l'OAP Champ Pazy AUBc après modification

- La Queyra (modification de l'emplacement réservé n°10).

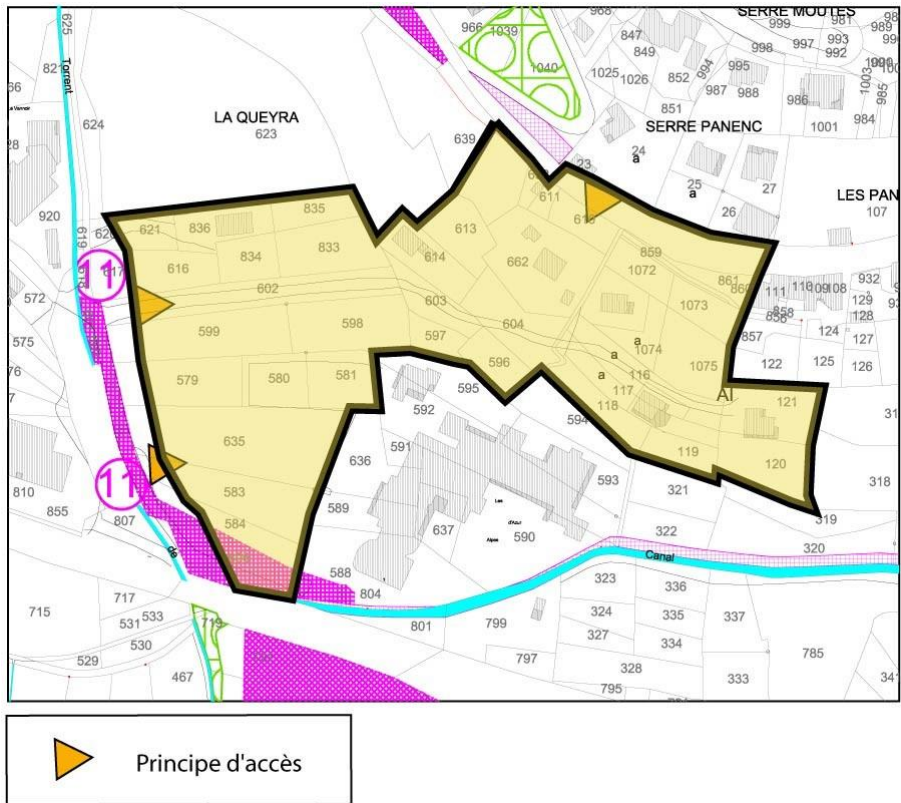


Figure 7 : Schéma de principe de l'OAP La Queyra avant modification

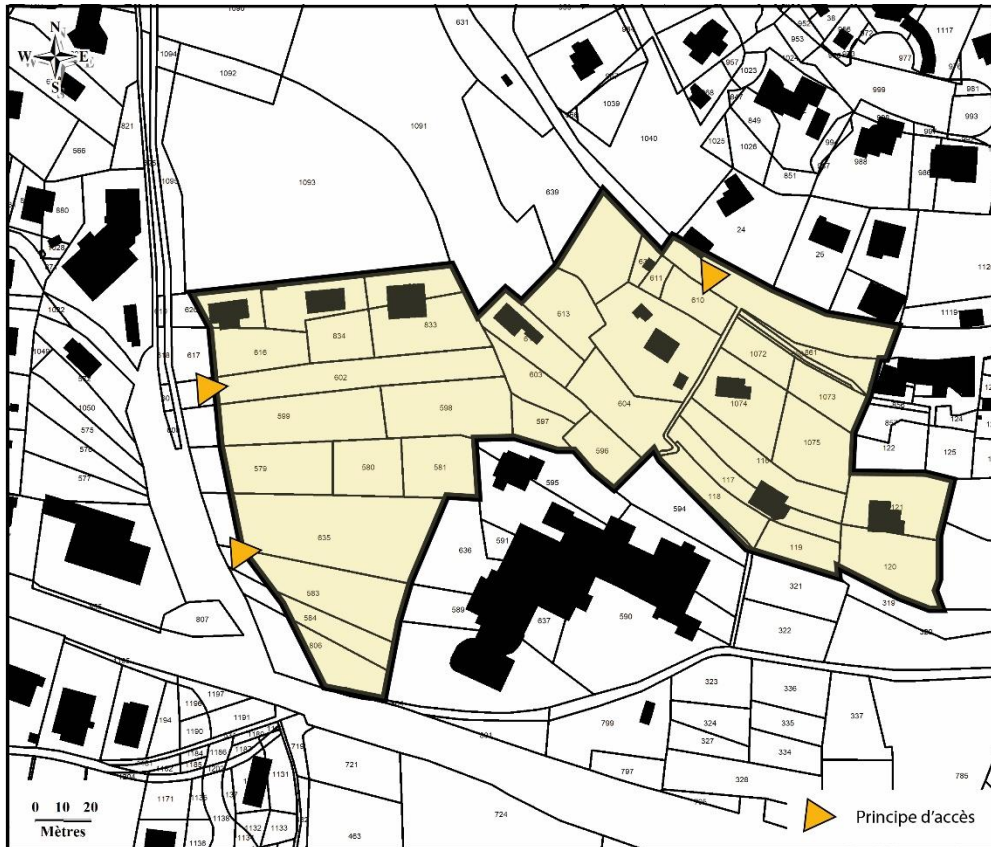


Figure 8 : Schéma de principe de l'OAP La Queyra après modification

Les OAP ont été retracées exactement comme dans la version actuellement opposable (et jamais retouchées suite aux diverses modifications). Seuls ont été supprimés ces éléments modifiés par ailleurs et qui apparaissaient sur les schémas de principe, sauf pour Champ Pazy AUC où l'emplacement réservé supprimé a été remplacé par un principe de desserte reprenant la logique de desserte et de bouclage prévue par l'emplacement réservé.

Ajout de mentions concernant les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone (jusqu'ici non précisées) en lien avec la modification du règlement écrit sur les zone AUB (AUBc) et AUC

Mention ajoutée pour chaque OAP en zone AUC ou AUBc : « Les constructions et installations ne sont autorisées qu'à condition de se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. »

La commune souhaite faire préciser la possibilité d'une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (en opposition à une opération d'aménagement d'ensemble) puisque ni l'un ni l'autre n'étaient précisés dans les OAP et que ce vide réglementaire pouvait poser problème (l'interprétation des services instructeurs en l'absence de mention allant vers une opération d'aménagement d'ensemble). Les OAP sont donc mises en cohérence avec le règlement écrit sur ce point en ajoutant la mention pour les zones AUC et AUBc.

Modification d'une mention sur Champ Pazy (AUC) suite à la suppression d'un emplacement réservé

« *Un emplacement réservé destiné à une voie de desserte est déjà prévu. L'autre zone sera desservie par une voie de desserte à l'Est.* »

Modification :

Une voie de desserte interne à la zone sera prévue, devant permettre un bouclage, selon le principe reporté sur le schéma de principe. L'autre zone sera desservie par une voie de desserte à l'Est.

L'emplacement réservé étant supprimé (voir justification par ailleurs), un principe de voie de desserte interne à la zone et permettant un bouclage est reporté sans modifier le principe de l'OAP. Cette modification est reportée par écrit dans le texte de l'OAP.

Suppression d'une mention concernant les règles de lotissement sur Champ Pazy (AUBc) et ajout d'une mention concernant le respect des accès portés au schéma de principe

« *Cette zone à proximité immédiate de la zone artisanale mixte est à vocation d'habitation. Un plan d'aménagement est en cours d'élaboration pour ce futur lotissement qui aura son propre règlement.* »

Modification :

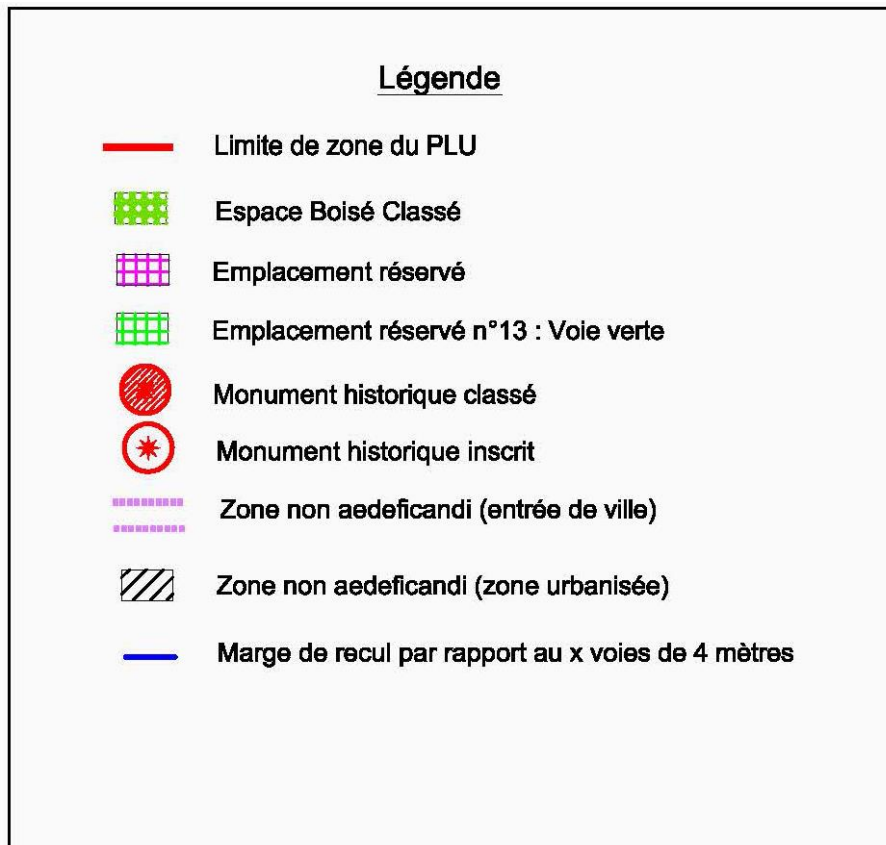
Cette zone à proximité immédiate de la zone artisanale mixte est à vocation d'habitation. La zone devra respecter les principes d'accès et de desserte tels que reportés sur le schéma de principe.

Il n'y a plus aujourd'hui de plan d'aménagement en cours d'élaboration. Par contre, des principes d'accès sont portés sur le schéma de principe et aucune référence n'y était faite. Ceci est donc corrigé.

2.2. Modification des documents graphiques du règlement

Le PLU actuellement opposable comporte 3 plans de zonage, l'un sur la zone urbanisée au 2000^{ème}, puis deux plans nord et sud au 5000^{ème} dont l'un reprend intégralement la zone urbanisée. La modification produira un zonage sur la zone urbanisée au 2500^{ème} et un plan de zonage de l'ensemble de la commune au 10000^{ème}.

Par ailleurs, l'orientation des plans de zonage actuellement opposables étant nord-nord-est, les extraits à suivre ne pourront pas proposer une parfaite superposition (plans de zonage de la modification orientés nord).








Légende

Zones du PLU :

 Limite de zone

Prescriptions particulières :

-  Emplacement réservé
-  Emplacement réservé pour la voie verte
-  Espace boisé classé
-  Zone non aedificandi
-  Marge de recul par rapport aux voies de 4 mètres

Informations :






-  Monument historique
-  Périmètre de protection des Monuments Historiques
-  Cimetière
-  Bâti
-  Parcelle cadastrale

Figure 9 : Légendes des extraits fournis dans la suite du document – Au-dessus : Plan de zonage avant modification / En dessous : Plan de zonage après modification

2.2.1. Passer les zones UBc et UBc1 en zone UBb sans en modifier les limites

La suppression de fait des règles concernant le COS suite à l'application de la Loi ALUR a rendu le règlement de la zone UBc équivalent à celui de la zone UBb puisque seule la règle concernant les COS les différenciait. Depuis le 27 mars 2014 ces deux zones se voient donc appliquer le même règlement.

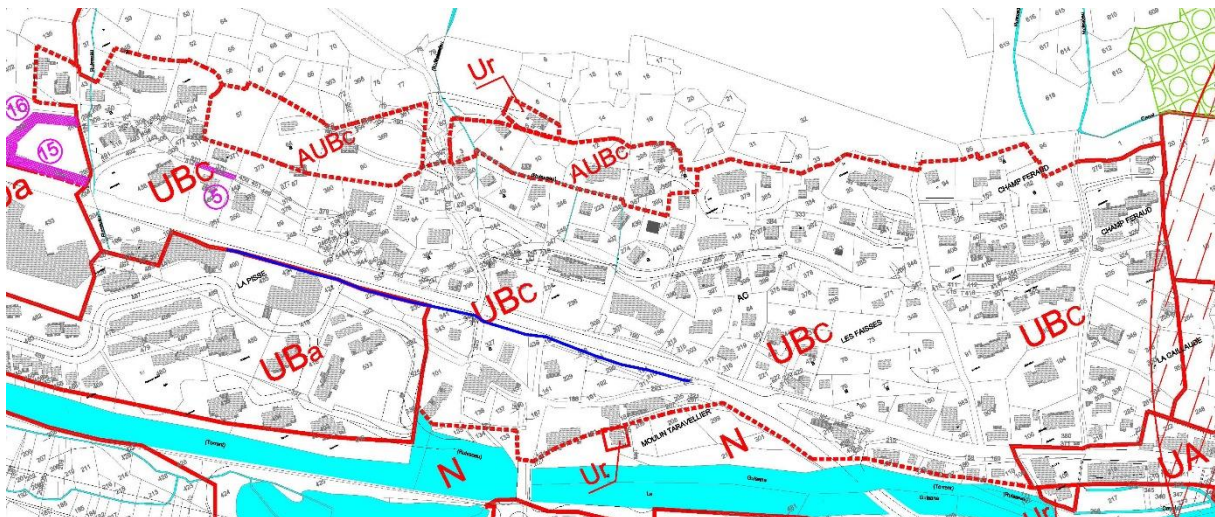
Les zones UBc sont donc intégrées en zone UBb pour plus de lisibilité.

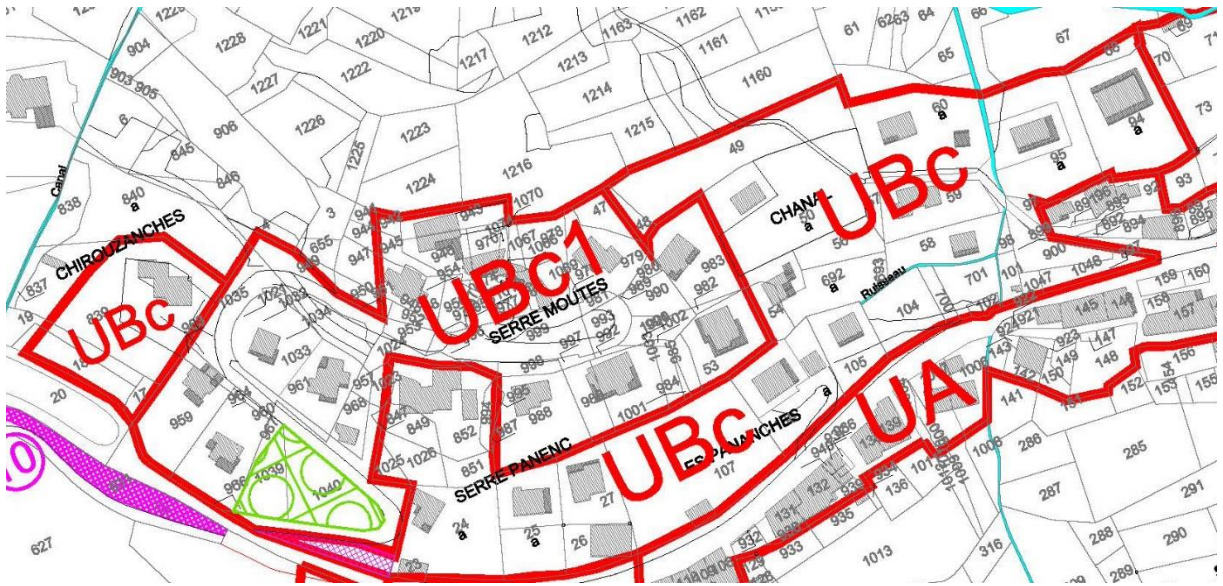
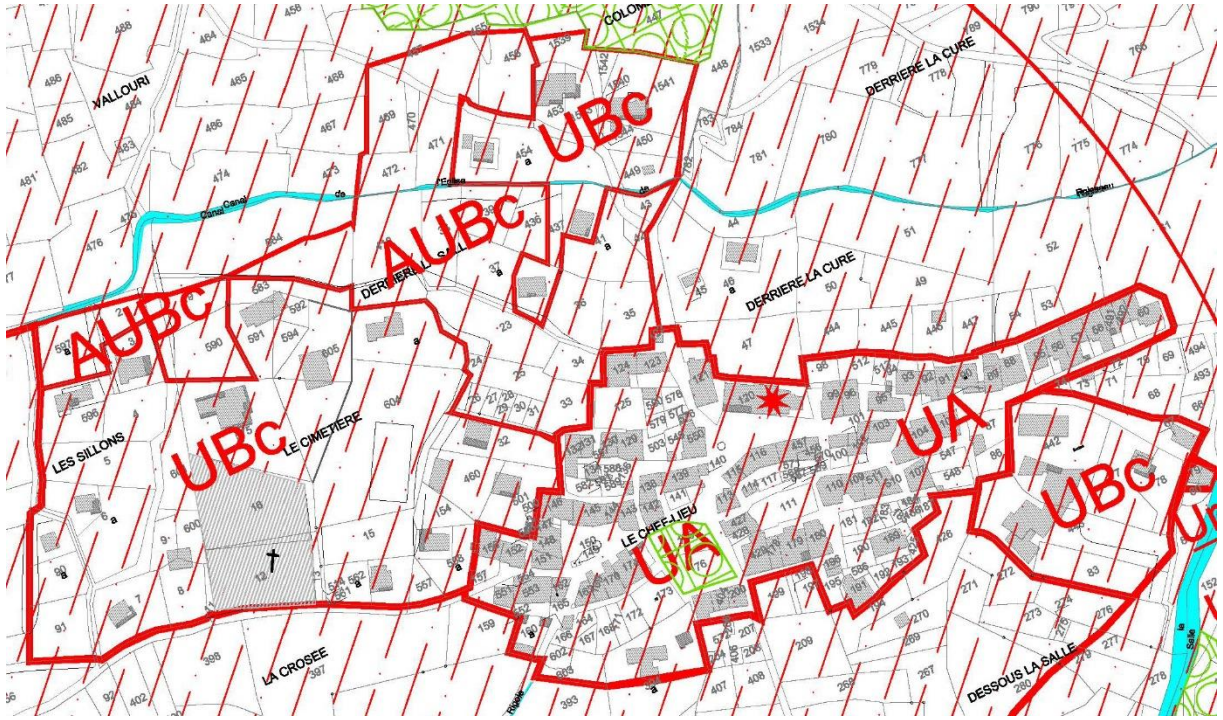
Concernant la zone UBc1, la sous zone 1 n'existait que par le fait que le règlement du PLU renvoyait vers le règlement de lotissement dans le caractère dominant de la zone.

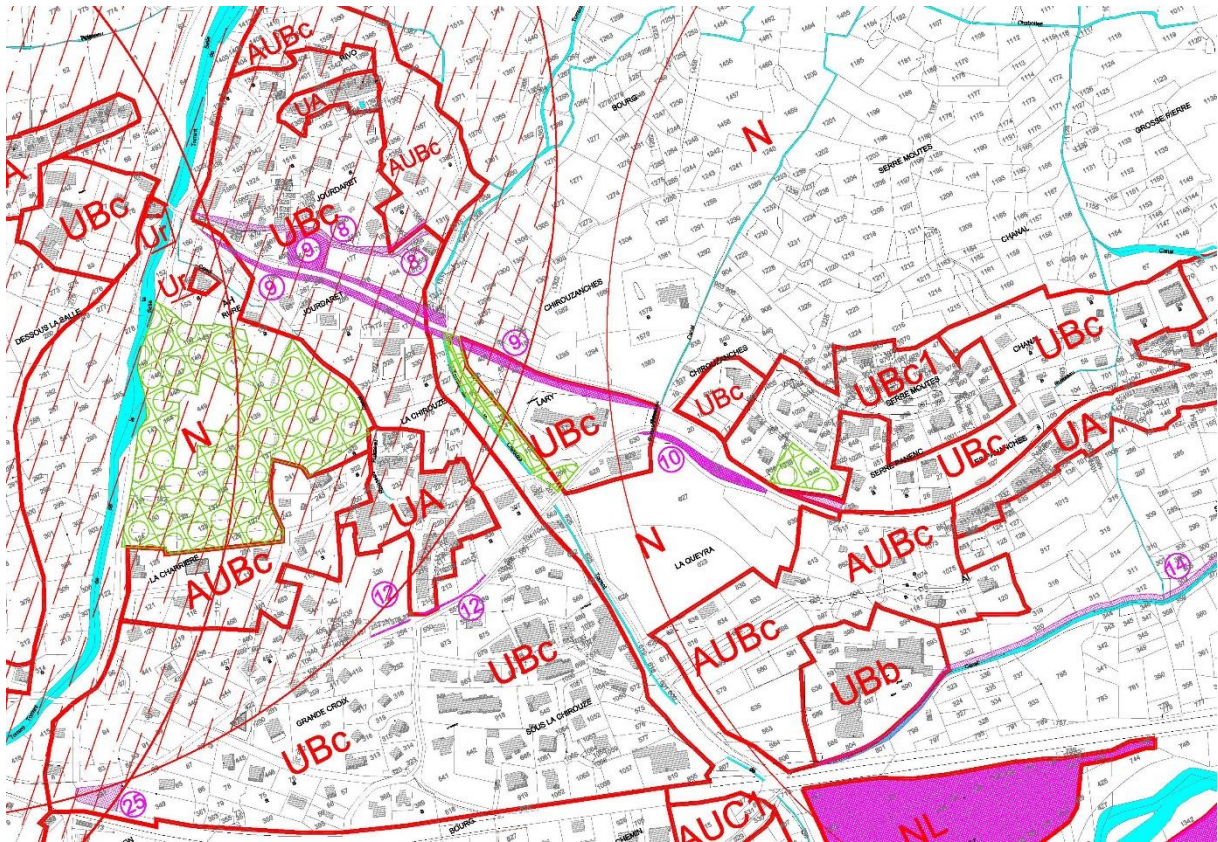
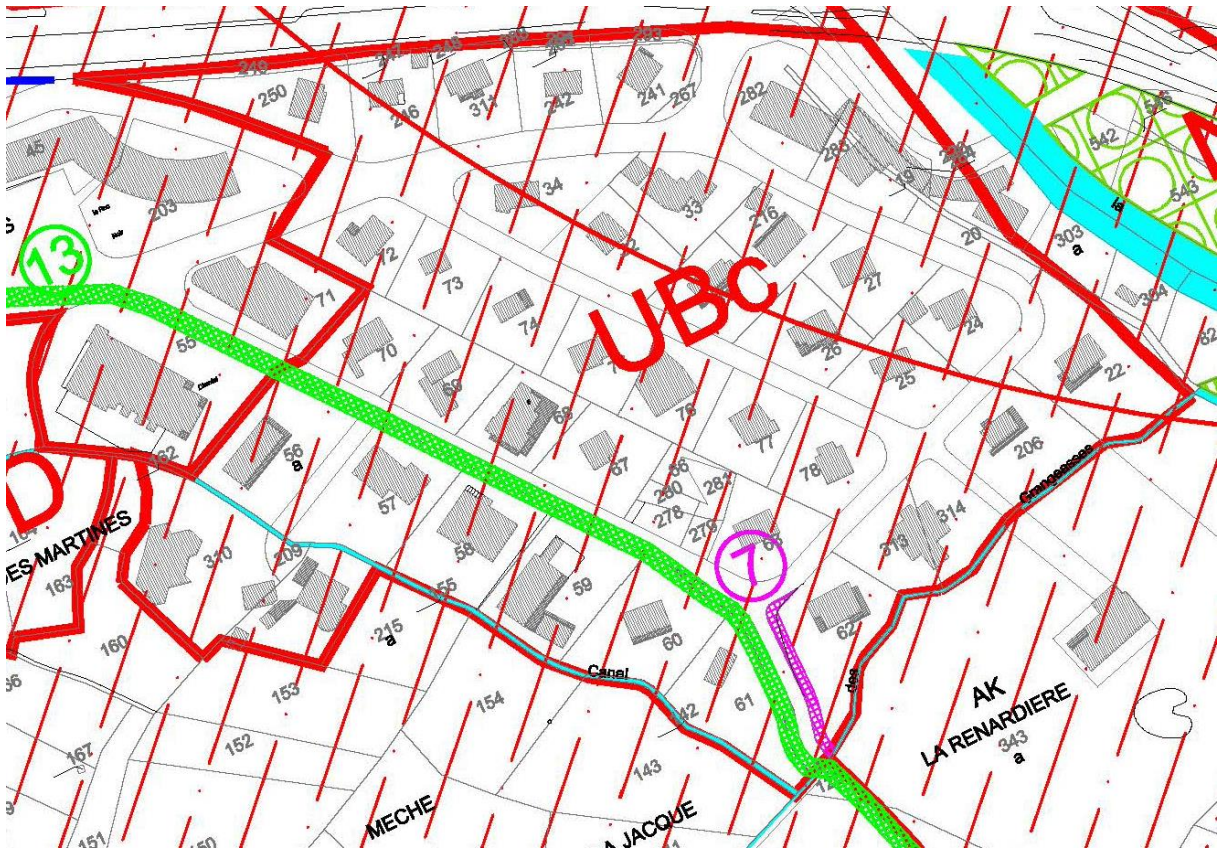
Ce document datant de 1997 (il avait a priori été maintenu), il est, d'après l'article L 442-9 du code de l'urbanisme, caduc depuis le 24 mars 2014 : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. »

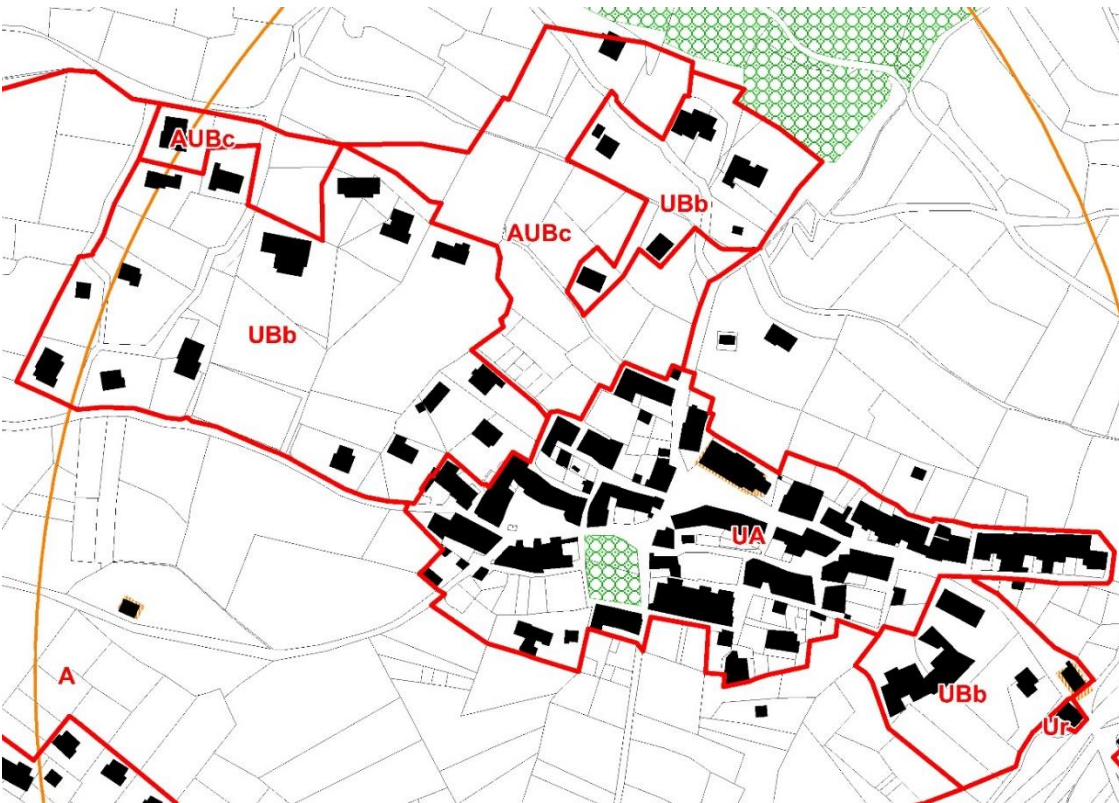
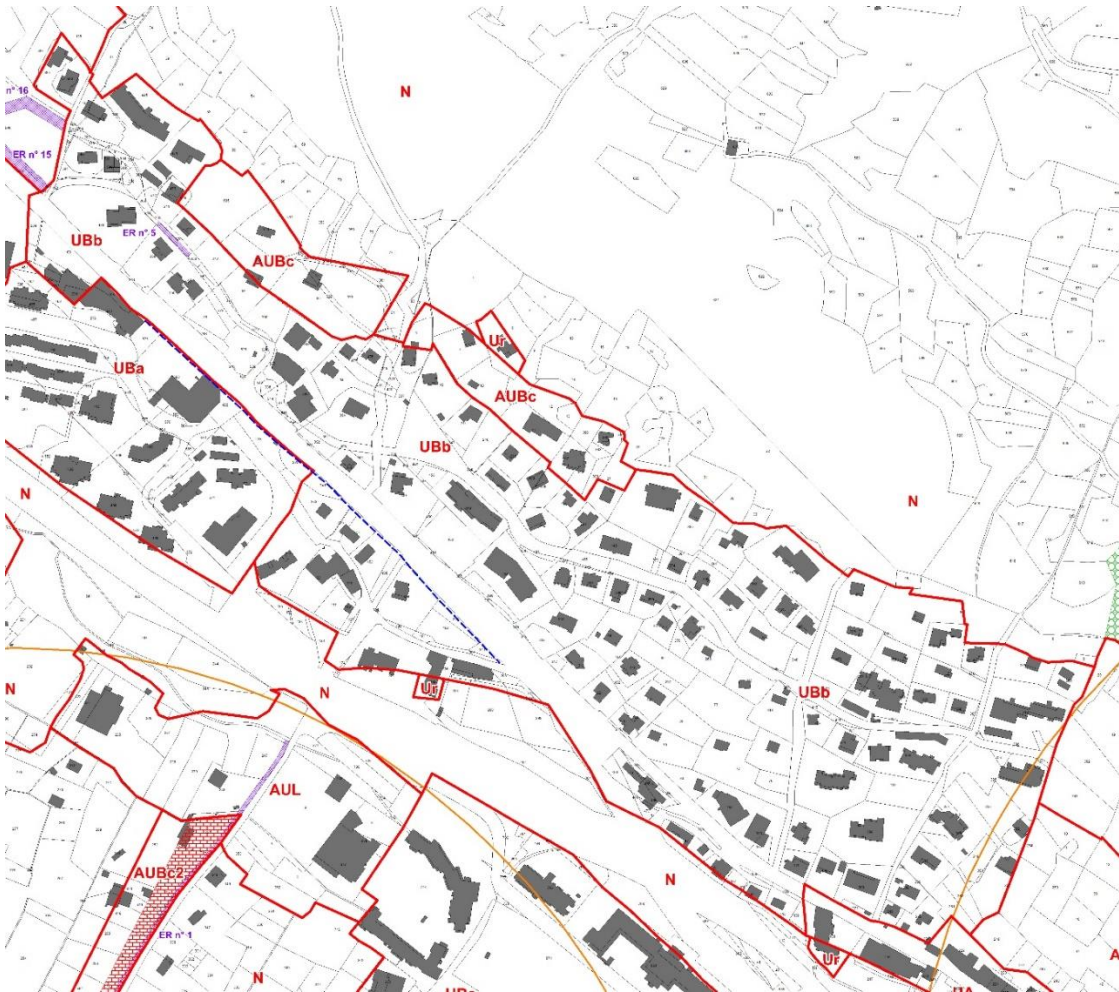
En dehors de ce renvoi au règlement de lotissement, les règles de la zone UBc1 sont les mêmes que pour la zone UBc et donc par extension, depuis la suppression des COS, les mêmes qu'en zone UBb. La zone UBc1 est donc intégrée en zone UBb pour plus de lisibilité.

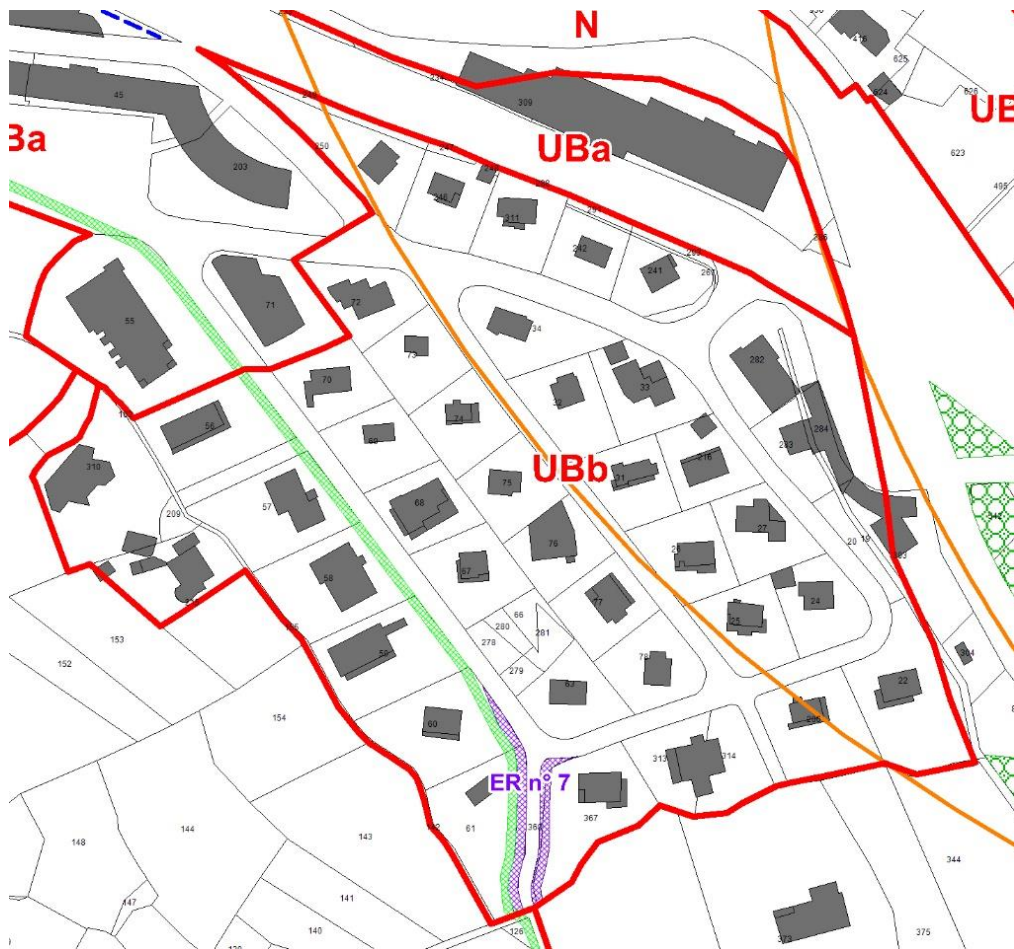
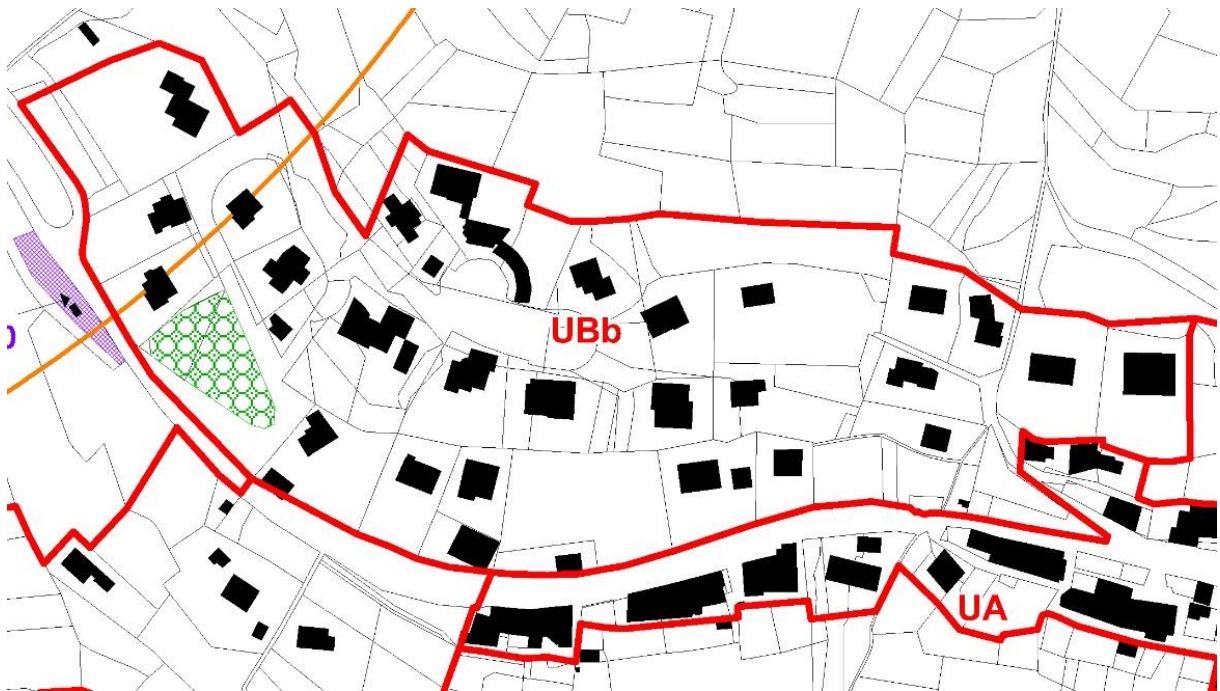


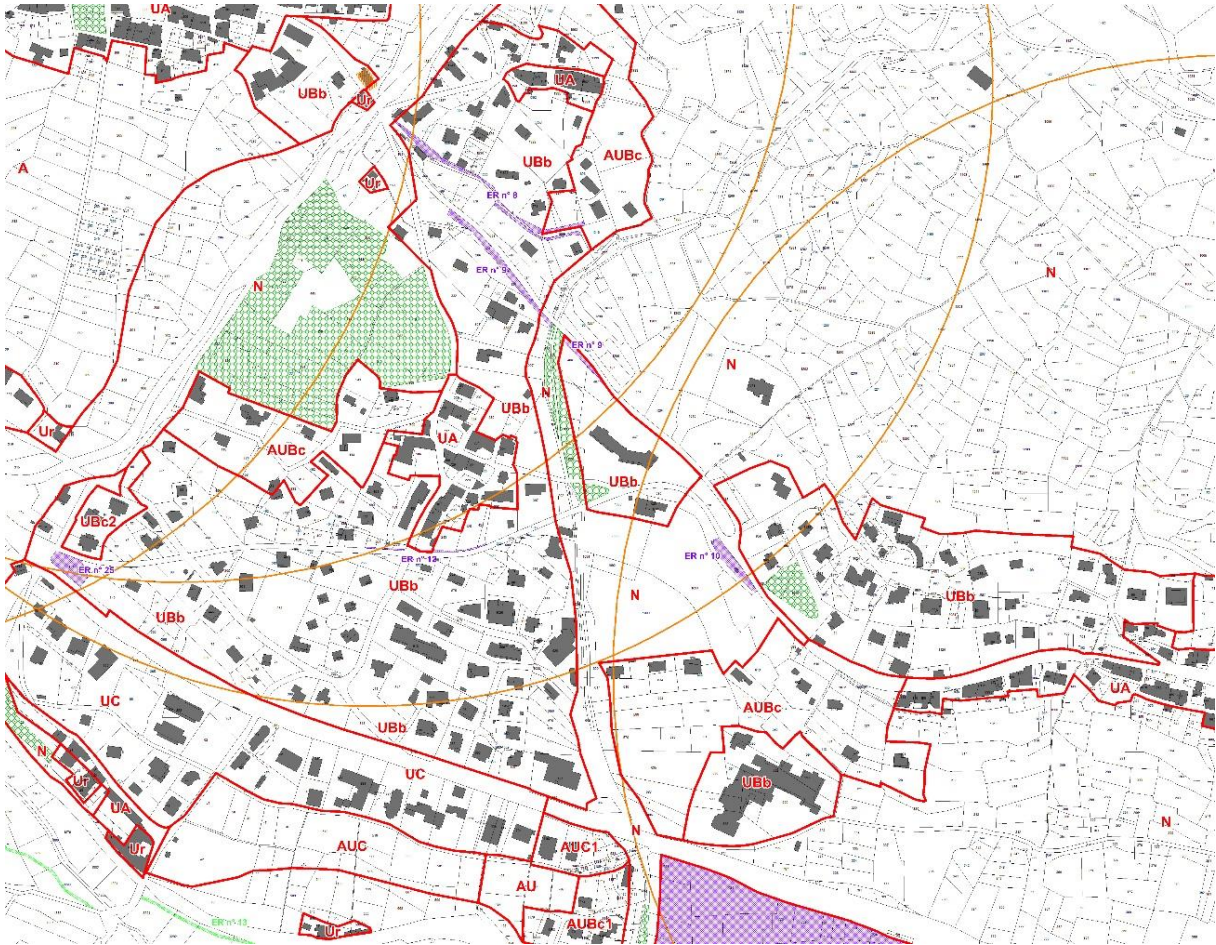




Carte 1 : Modifications des zones UBc et UBc1 en zone UBb avant modification





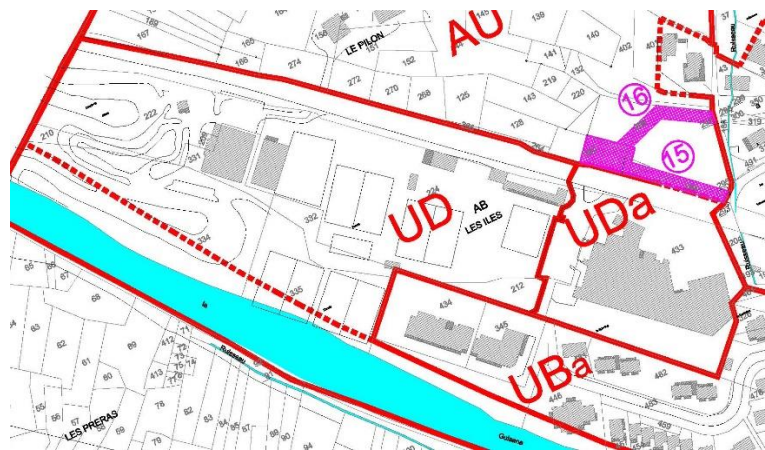


Carte 2 : Modifications des zones UBc et UBc1 en zone UBb après modification

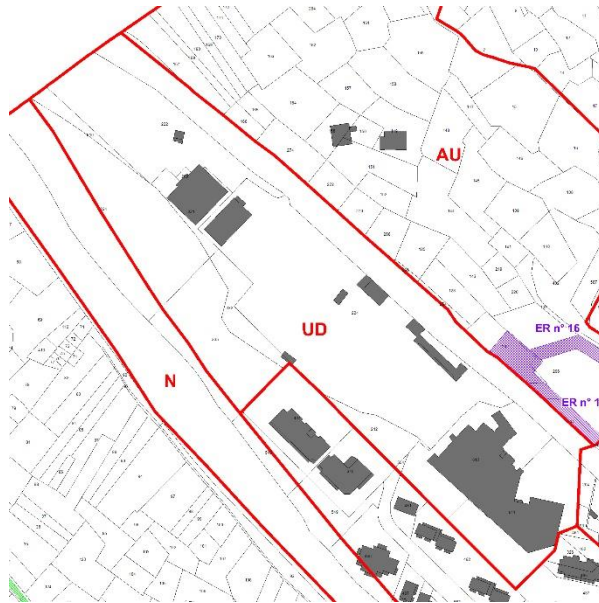
2.2.2. Passer la zone UDa en zone UD sans en modifier les limites et la fusionner avec la zone UD attenante

Le cas est ici le même qu'expliqué ci-dessus (suite à la suppression des COS).

La sous-zone UDa est donc intégrée en zone UD pour plus de lisibilité. Celle-ci étant contiguë à une zone UD, les deux zones sont fusionnées.



Carte 5 : Modification de la zone UDa en zone UD avant modification

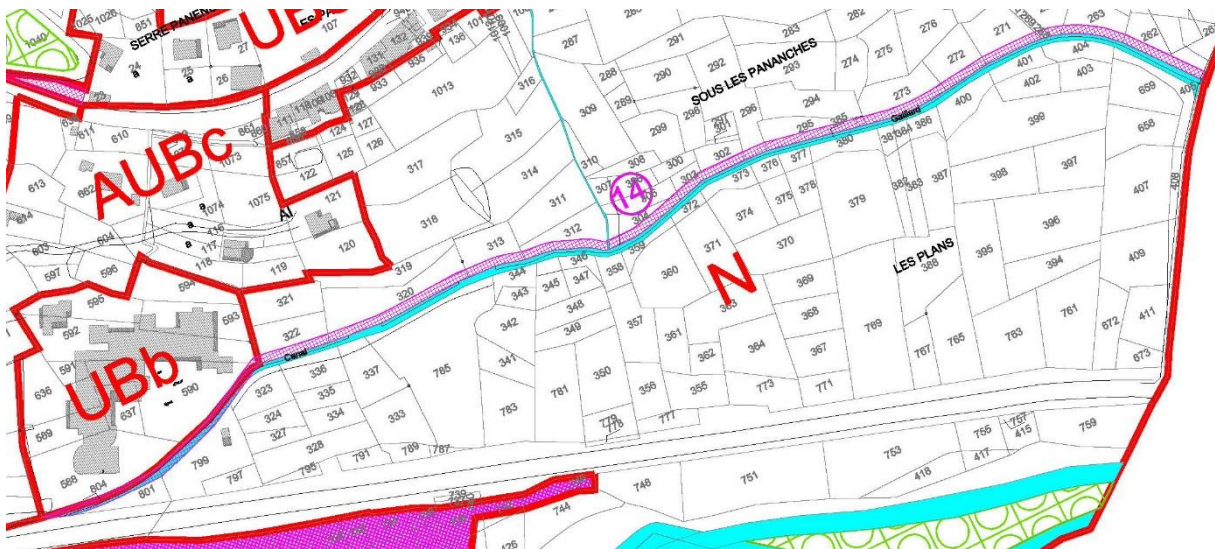


Carte 6 : Modification de la zone UDa en zone UD après modification

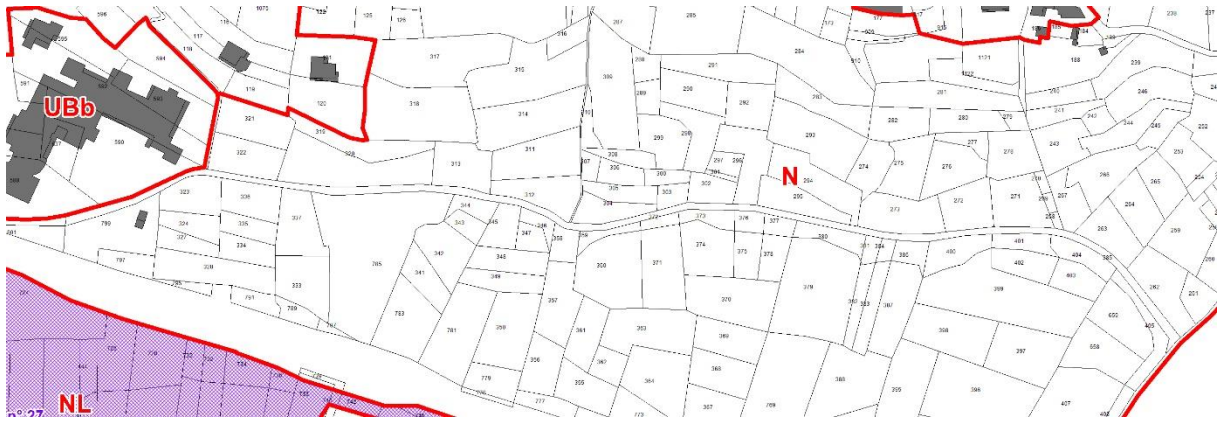
2.2.3. Supprimer 2 emplacements réservés

Emplacement réservé n°14 - Création d'un cheminement piéton sous les Pananches le long :

La commune n'envisage plus la création d'un cheminement piéton sur ce secteur et n'a donc plus besoin de l'emplacement réservé correspondant.



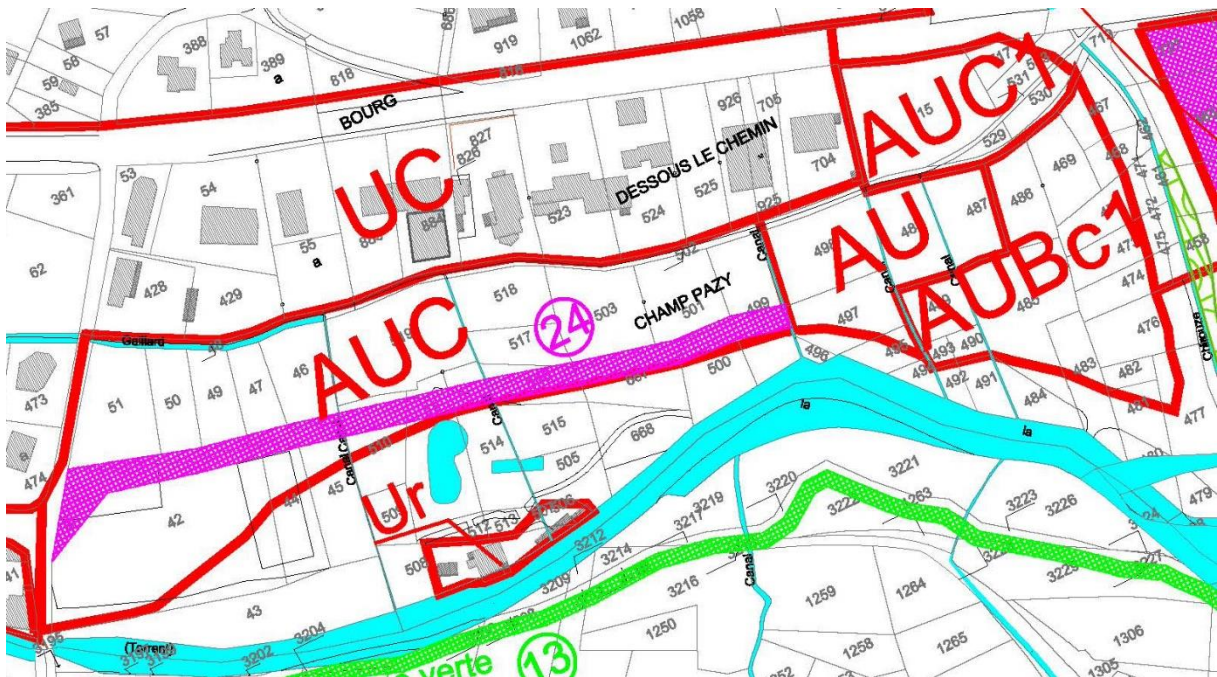
Carte 7 : Secteur de suppression de l'emplacement réservé n°14 avant modification



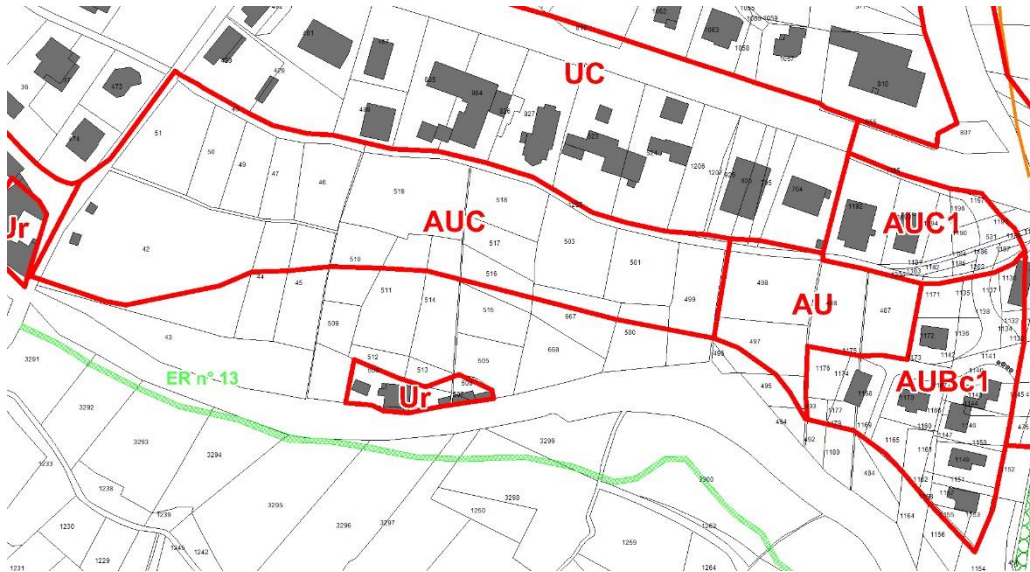
Carte 8 : Secteur de suppression de l'emplacement réservé n°14 après modification

Emplacement réservé n°24 - Réalisation d'une voirie nouvelle à Champs Pazy (largeur moyenne de 8 mètres avant place de retournement) :

La commune souhaite que la création de cette voie nouvelle soit prise en charge par un éventuel opérateur en zone AUc. L'emplacement réservé aujourd'hui en place pose également un problème de souplesse au sein de cette zone puisque figeant l'emprise de la voie, alors qu'un aménageur pourrait souhaiter faire passer la desserte différemment. Le principe de création de voie sera néanmoins maintenu dans l'OAP.



Carte 9 : Secteur de suppression de l'emplacement réservé n°24 avant modification



Carte 10 : Secteur de suppression de l'emplacement réservé n°24 après modification

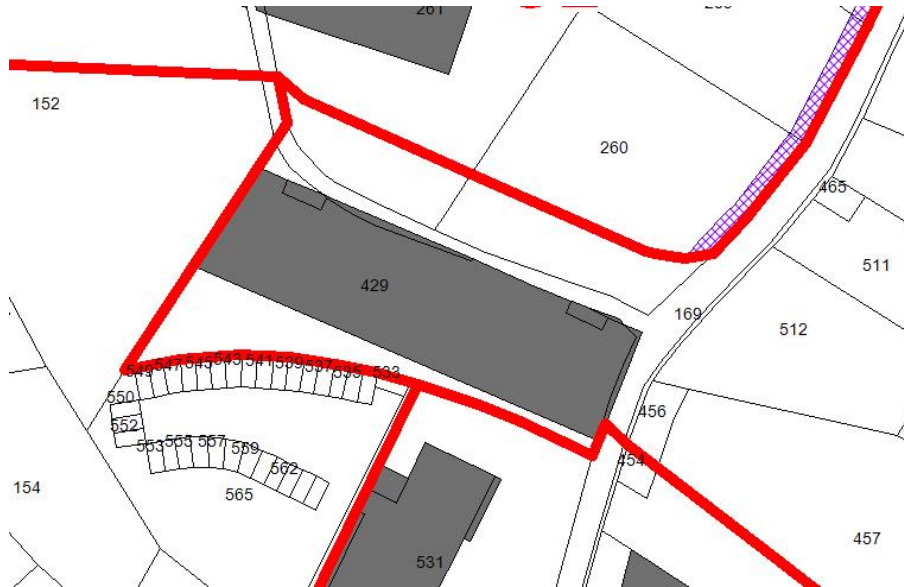
2.2.4. Réduire l'emprise de 5 emplacements réservés

Emplacement réservé n°1 - Elargissement du chemin du Bez (c.v.o n°6) sur une largeur de 8 mètres :

L'emplacement réservé n°1 est réduit puisque son tracé actuel sur la partie Sud venait se superposer à un bâtiment existant sur une bande d'environ 3 mètres. Il n'est pas envisageable de détruire le dit bâtiment pour un élargissement de voirie. La commune souhaite donc retirer toute la partie sud après la bifurcation puisque ce bâtiment ne permet pas de réaliser un élargissement continu sur toute la portion.



Carte 11 : Secteur de réduction des emplacements réservés n°1 avant modification



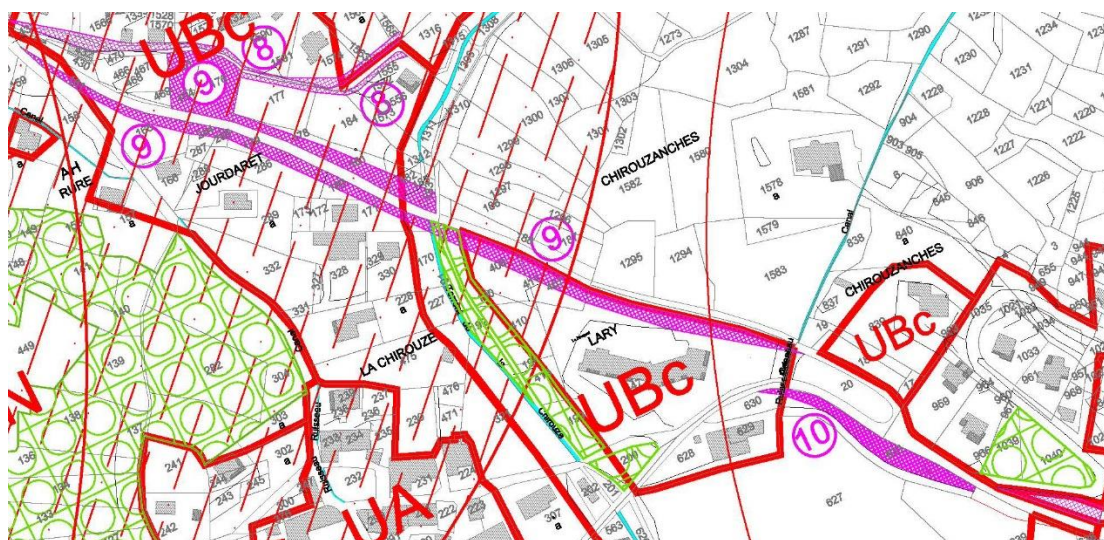
Carte 11 : Secteur de réduction des emplacements réservés n°9 et n°10 après modification

Emplacement réservé n°9 - Elargissement de la voirie montant au village de La Salle :

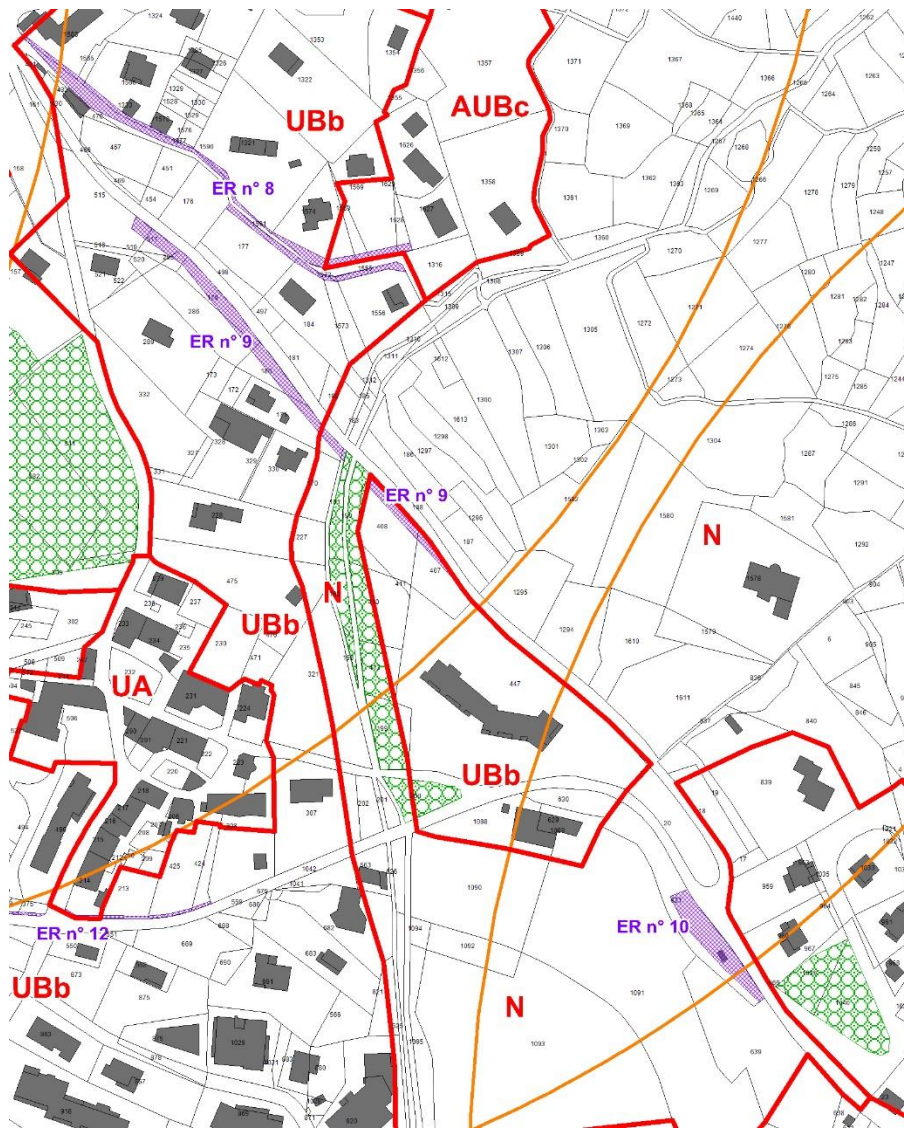
L'emplacement réservé n°9 est réduit puisque la commune souhaite pouvoir laisser émerger un projet bâti sur des parcelles concernées en partie par l'emplacement réservé.

Les besoins techniques d'un élargissement sur ce tronçon ne sont plus aussi avérés qu'à l'époque de l'approbation du PLU. Ce n'est en tout cas pas une priorité de la commune qui préfère donc supprimer la partie concernée par une procédure claire dans le cadre de la modification du PLU plutôt que d'être mise en demeure d'acquiescer, de ne pas en avoir les moyens et de délaisser l'emplacement.

La partie de l'emplacement réservé située sur un EBC est aussi supprimée puisqu'il s'agit là d'une erreur matérielle évidente (incompatibilité entre la volonté de mettre en place un EBC et d'y élargir la voirie, ce qui est de fait impossible dans un EBC et contraire à la vocation de l'espace).



Carte 11 : Secteur de réduction des emplacements réservés n°9 et n°10 avant modification



Carte 11 : Secteur de réduction des emplacements réservés n°9 et n°10 après modification

Emplacement réservé n°10 - Création d'un parc de stationnement et élargissement de la RD 100 desservant les Pananches :

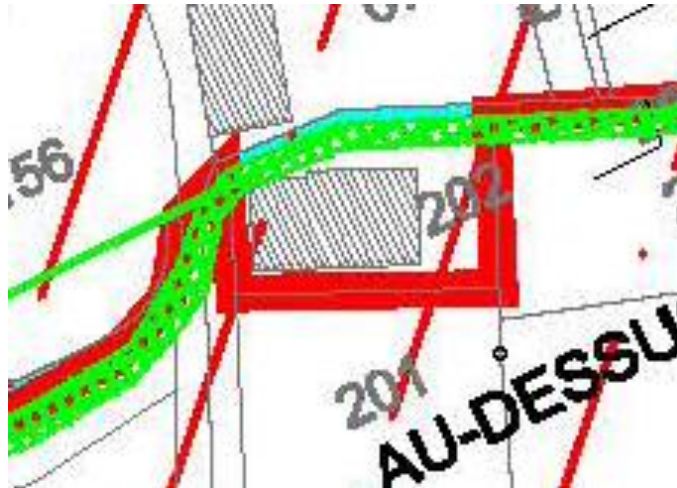
L'emplacement réservé n°10 est réduit puisque sur la partie Est de l'emplacement réservé à destination de la commune est posé sur une parcelle communale (AI 1040) ce qui constitue une erreur matérielle.

Sur la partie Ouest, une partie de l'emplacement réservé est en face d'une parcelle communale où l'élargissement pourrait être réalisé.

La commune souhaite donc retirer les emplacements réservés sur ces deux secteurs qui ne nécessitent pas pour réaliser le projet (**voir extraits ci-dessus**).

Emplacement réservé n°13 - Aménagement d'une voie verte entre Fréjus et L'Aravet sur une largeur totale de 2,5 mètres :

Sur le tronçon situé en zone UBa sur la parcelle AK 202 l'emprise publique est assez large pour accueillir le projet de voie verte. La commune souhaite donc supprimer ce tronçon de l'emplacement réservé.



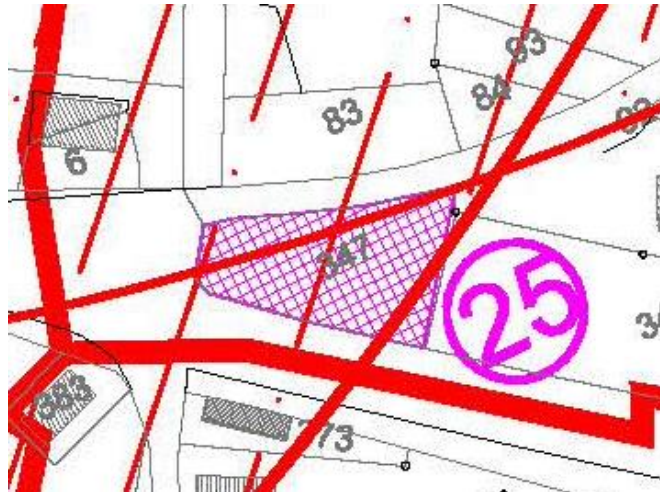
Carte 13 : Secteur de réduction de l'emplacement réservé n°13 avant modification



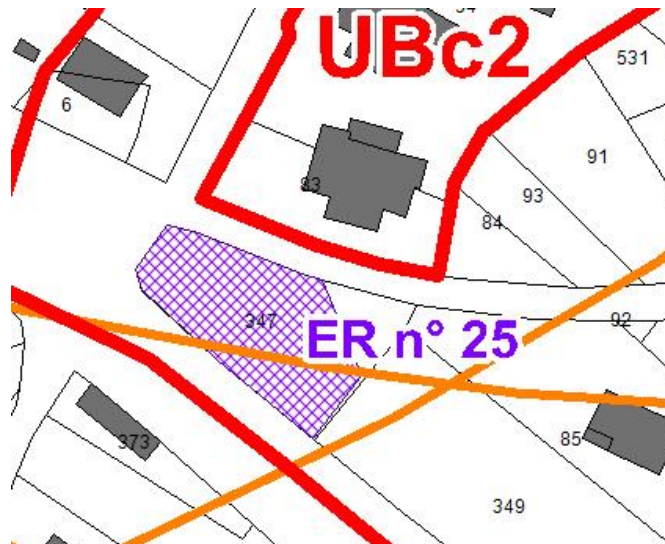
Carte 14 : Secteur de réduction de l'emplacement réservé n°13 après modification

Emplacement réservé n°25 - Création d'un carrefour sur la RD 1091 :

L'emplacement réservé concerne l'ensemble de la parcelle AH 347. Celui-ci bloque l'accès à une parcelle contiguë. Une partie de l'emplacement réservé est donc supprimée sur une largeur de 3 mètres afin de permettre la création d'un accès. Cette suppression ne remet absolument pas en cause le projet de carrefour (la zone UBc2 que l'on voit apparaître sur les extraits est issue de la modification n°2 du PLU qui n'avait pas été retranscrite sur le plan de zonage).



Carte 15 : Secteur de réduction de l'emplacement réservé n°25 avant modification



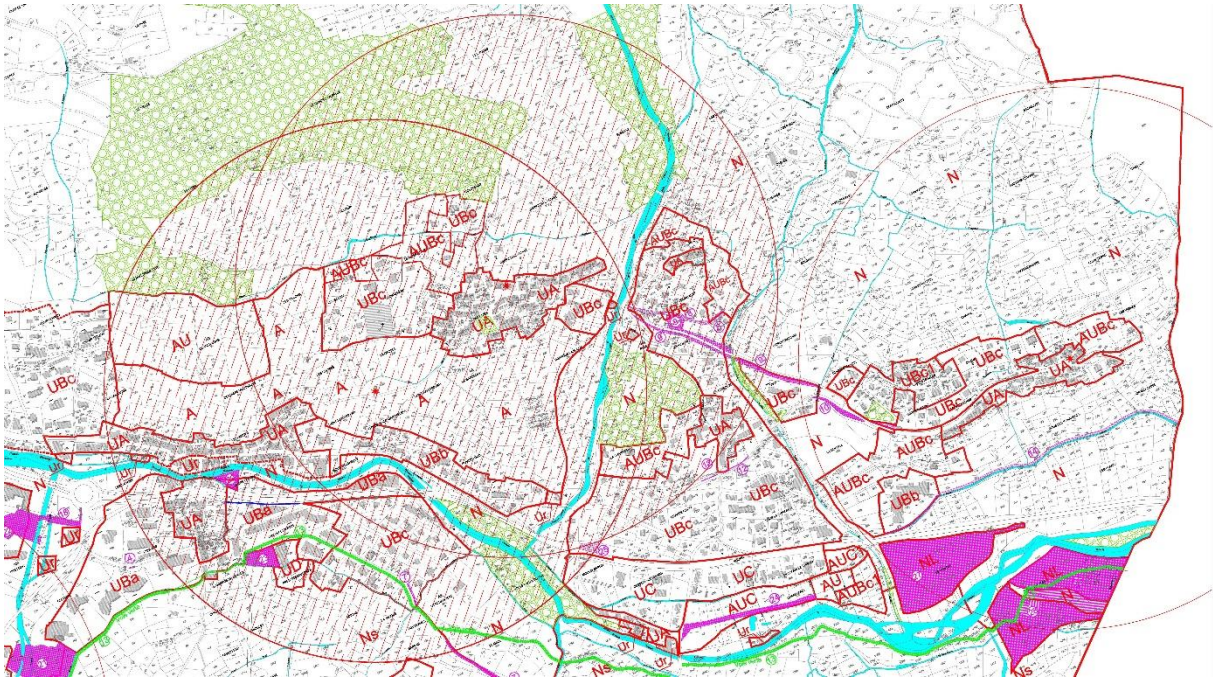
Carte 16 : Secteur de réduction de l'emplacement réservé n°25 après modification

2.2.5. Ajouter un périmètre de Monument Historique

L'arrêté du 24 mars 2015 du Préfet de la Région PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR a porté l'inscription au titre des monuments historiques de la chapelle des pénitents Notre-Dame d'Espérance.

Par ailleurs le Plan Local d'Urbanisme de La Salle les Alpes a été mis à jour à la date du 19 janvier 2016 pour intégrer cet arrêté.

En conséquence, et puisque les documents graphiques du règlement du PLU de La Salle les Alpes intègrent les monuments historiques et les périmètres de protection liés, la chapelle des pénitents Notre-Dame d'Espérance est intégrée graphiquement.



Carte 17 : Secteur de la chapelle des pénitents Notre-Dame d'Espérance avant modification



Carte 18 : Secteur de la chapelle des pénitents Notre-Dame d'Espérance après modification

2.2.6. Enlever les noms de pistes et remontées mécaniques

Le document 3.2 « Plan de zonage Sud » affichait l'ensemble des remontées mécaniques et des pistes par différents motifs. Ces informations sur le plan de zonage sont données à titre purement informatif sans conséquences réglementaires. Elles chargent cependant inutilement le plan et nuisent à sa lecture. Ces informations seront donc retirées des plans (**extraits de tailles trop importantes – voir directement les plans de zonages**).

2.3. Modification du règlement écrit

2.3.1. Dans l'ensemble du document :

Mise à jour des articles du Code de l'Urbanisme, partie législative

Les citations des articles du code de l'urbanisme pour la partie législative sont mises à jour selon la codification au moment de la présente modification simplifiée.

Changement de la dénomination de la zone AUB en zone AUBc

La zone AUB comprend uniquement des sous-zones AUBc-. Il n'y a donc pas à proprement parlé de zone AUB mais une zone AUBc. La zone AUB est donc remplacée par une zone AUBc dans tout le document (remettre toute les zones en AUB- aurait été beaucoup plus fastidieux).

Retrait des mentions concernant la consultation de la charte architecturale et à la palette de couleur

Plusieurs articles mentionnaient « Les constructeurs peuvent utilement consulter la charte architecturale annexée pour information au présent dossier et la palette de couleurs, disponible en mairie ; ces couleurs peuvent donc se substituer aux dispositions correspondantes ci-après. ».

La charte n'étant annexée nulle part et la mairie ne disposant plus d'une palette de couleur, ces mentions sont supprimées.

Retrait de la mention « à un mur de clôture élevé » dans les possibilités d'implantation des toitures à pente unique.

Cette mention était présente en zones UB, UC, UD, Ur, AUB (AUBc), AUC et N. La notion de mur de clôture élevé étant particulièrement floue, la commune préfère la retirer, sachant que les clôtures autorisées dans le règlement ne doivent pas dépasser 1,50 m dont 0,50 m maçonné (que l'on peut difficilement considérer comme un mur de clôture élevé).

Dans les articles 10 et 11, toutes les mentions de hauteur et de longueur calculées sur la base d'une longueur de façade sont ajustées pour être calculées sur la base de la longueur de la construction, et la longueur des dépassés de toiture revue pour retrouver une règle cohérente, sur le rapport, longueur/hauteur.

On prend ici l'exemple de la zone UB mais cette modification touche sur le même principe et avec les mêmes justifications les zones UC, UD, UL, Ur, AUB (AUBc), AUC et AUL. Le cas de la zone UC est également pris pour l'évolution des longueurs à 17 mètres.

« Article UB 10 – Hauteur des constructions

[...]

La hauteur ne doit pas excéder :

- en secteur UBa : un rapport de 1 à la dimension de la façade la plus longue de la construction sans excéder 2,50 m pour les annexes et 4m pour les garages

- en secteur UBb et UBc : un rapport de à 0,7 à la dimension de la façade la plus longue de la construction et sans excéder 2,50 m pour les annexes et 4m pour les garages

[...]

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

[...]

11.2 Volumes :

Les volumes doivent être simples, proches de parallélépipèdes rectangles, la plus grande dimension de la base étant toujours celle de la façade principale.

La largeur de la façade la plus courte ne doit en aucun cas être inférieure au 3/5 de la façade la plus longue.

La façade la plus longue ne peut dépasser 15 mètres, sauf en zone UBa où la longueur n'est pas réglementée.

[...]

11.3 Toitures :

[...]

Les débords de toiture doivent être d'au moins 50 cm sur toutes les façades, sauf si la rive est au droit d'un mur mitoyen. Ils peuvent être plus importants sur la façade principale, ou en façade sud, en rapport avec le volume du bâtiment, et doivent recouvrir obligatoirement les balcons et escaliers (débord maximum 1,50 m). »

-

« ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur

[...]

La façade la plus longue ne peut dépasser 17 mètres. »

Modification :

Article UB 10 – Hauteur des constructions

[...]

La hauteur ne doit pas excéder :

- en secteur UBa : un rapport de 1 à la longueur hors tout de la construction sans excéder 2,50 m pour les annexes et 4m pour les garages

- en secteur UBb et UBc : un rapport de 0,6 à la longueur hors tout de la construction et sans excéder 2,50 m pour les annexes et 4m pour les garages

[...]

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

[...]

11.2 Volumes :

Les volumes doivent être simples, proches de parallélépipèdes rectangles, la plus grande dimension de la construction étant toujours celle de la façade principale.

La plus petite largeur hors tout de la construction ne doit en aucun cas être inférieure au 3/5 de la longueur de la construction hors tout.

La longueur hors tout de la construction sera au maximum de 17,50 mètres, sauf en zone UBa où la longueur n'est pas réglementée.

11.3 Toitures :

Les débords de toiture doivent être d'au moins 75 cm sur toutes les façades, sauf si la rive est au droit d'un mur mitoyen. Ils peuvent être plus importants sur la façade principale, ou en façade sud, en rapport avec le volume du bâtiment, et doivent recouvrir obligatoirement les balcons et escaliers (débord maximum 1,50 m).

-

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur

[...]

La longueur hors tout de la construction sera au maximum de 19,50 mètres.

La commune avait ici une règle qui marchait très bien concernant les proportions choisies, mais le principe d'une longueur de façade n'était pas défini ce qui laissait place à l'interprétation. Il est difficile de définir une longueur de façade, puisque la règle peut être détournée, par des décrochés notamment. La volonté communale était réellement d'avoir une longueur maximum qui corresponde à la longueur « perçue » sur une « face » du bâtiment. Dès lors, il est décidé d'intégrer une longueur hors tout (la notion est définie dans le lexique) c'est-à-dire intégrant les balcons, les débords de toitures etc. (points les plus extrêmes de tous les éléments de la construction), et de rapporter cette longueur non pas à la façade, mais à la construction dans son ensemble ce qui correspond bien à cette logique de longueur perçue et qui évite les détournements (cette longueur de construction est définie dans le lexique). Tous les points concernant les longueurs rapportées à une façade sont donc ajustés pour correspondre à cela, sans changer le fond de la règle. Les longueurs sont aussi adaptées en lien également avec les dépassements de toiture minimum afin de ne pas avoir des façades plus courtes qu'à l'heure actuelle, mais sans permettre non plus une augmentation trop importante de la longueur, et la proportion également

revue pour conserver une hauteur maximum qui soit proche de l'existant. Ces adaptations permettent de se rapprocher au maximum de la règle existante en excluant toute la dimension interprétative.

Suppression des règles concernant les ouvertures en toiture dans les articles 11 quand elles existent, complément de ces règles et report dans les dispositions générales

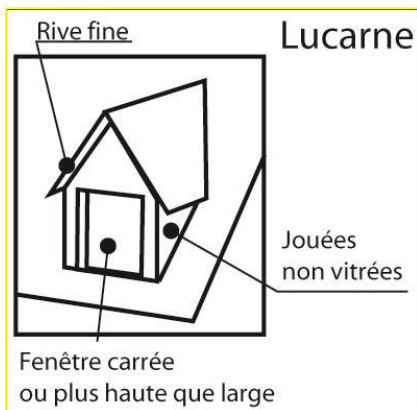
« Article UA 11 : Aspect extérieur

[...]

11.2 Toitures :

[...]

Les ouvertures en toiture sont admises dans le plan du toit, et doivent être plus hautes que larges, (largeur maximum : 0,80 m) ou bien en saillie sous forme de lucarnes.



Les relevés de toiture, dits "chiens assis" sont interdits. Les lucarnes seront type traditionnel à deux pans de type « capucines ».

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges.

Les dimensions des lucarnes, et plus particulièrement leur largeur, ne peuvent être supérieures aux dimensions des ouvertures de la façade correspondante. La largeur des lucarnes ne peut excéder 1,20 m.

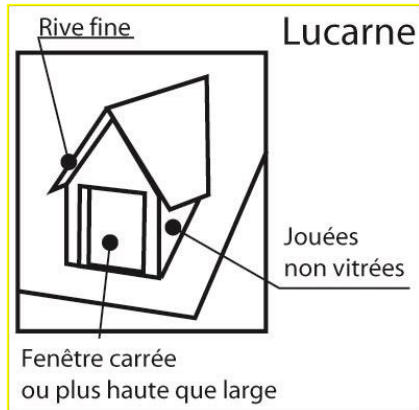
[...] »

« ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

[...]

11.3 Toitures :

[...]



Les ouvertures en toiture sont admises dans le plan du toit, ou bien en saillie sous forme de lucarnes.

Les relevés de toiture, dits "chiens assis" sont interdits. Les lucarnes seront type traditionnel à deux pans de type « capucines ».

[...]

La commune souhaite uniformiser les règles concernant les ouvertures en toiture sur l'ensemble de la commune. Dans le règlement avant modification, il y avait une en zone UA et en N une règle légèrement plus stricte que sur les zones UB, UC, Ur, AUB (AUBc) et AUC sur les dimensions de ces lucarnes.

L'ensemble de ces règles était complété par un schéma auquel il n'était pas fait directement référence dans le texte. Le service instructeur a confirmé qu'en l'absence de référence, il ne considérait pas le schéma comme opposable et donc le principe de rive fine et de jouées non vitrées ne s'appliquait pas, tout comme le principe de fenêtres carrées ou plus hautes que larges dans les zones UB etc. puisque non mentionné dans le texte. Cette absence de référence au schéma peut être considérée comme une erreur matérielle puisque la volonté de la commune était que celui-ci s'applique. Dès lors on se retrouvait avec des règles quasiment identiques en UA et N qu'en UB, UC, Ur, AUB (AUBc) et AUC.

L'absence de règles dans les autres zones est aujourd'hui considérée par la commune comme une erreur puisque laissant libres les possibilités de création d'ouvertures en toiture sur de larges secteurs, sans qu'on puisse définir un impact différent de secteurs par ailleurs concernés par des règles plus strictes.

Le fait de réglementer en zone N et pas en zone A n'est pas non plus d'une grande cohérence.

Ces différences de traitement n'étaient pas particulièrement justifiées dans le document.

Dès lors, et au regard du fort impact de ces éléments architecturaux d'un point de vue paysager et architectural, il semble plus cohérent à la municipalité d'uniformiser la règle sur l'ensemble de la commune, de la reporter donc dans les dispositions générales (voir ci-après) et en conséquence de la supprimer des articles 11 de chaque zone où elle était présente.

2.3.2. Dans toutes les zones :

Ajout des articles 14 et 15 respectivement « Performance énergétique et environnementale » et « Infrastructures et réseaux de communications numériques » et suppression de l'article 14 actuel « Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) » et de la section 3 analogue

L'article « 14 : Coefficient d'occupation des Sols (C.O.S) » régleme nte les COS sur la plupart des zones. Depuis le 27 mars 2014, et la promulgation de la loi ALUR, ces articles n'ont plus de valeur.

Cet article est donc simplement supprimé dans toutes les zones puisque cette terminologie n'a plus de valeur dans le code de l'urbanisme.

En parallèle, et conformément au code de l'urbanisme, sont ajoutés les articles concernant « la performance énergétique et environnementale » et les « infrastructures et réseaux numériques » conformément à la Loi ENE. La commune ne souhaitant pas ajouter pour le moment de règles sur ces points, l'ensemble de ces articles sont non réglementés.

2.3.3. Dans les dispositions générales :

Article 3 : Modification de la définition de toutes les zones, pour une mise en cohérence avec le caractère dominant décrit en en-tête de chaque zone des dispositions particulières et complément des mentions concernant les éléments apparaissant au plan de zonage

« ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques.

1 - Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE II et qui sont repérées sur les plans par les indices correspondants :

- la zone UA : zone urbaine de centre bourg comportant un bâti dense
- la zone UB : zone urbaine ou directement urbanisable des villages et hameaux comportant un bâti plus dispersé
- la zone UC : zone urbaine réservée aux activités artisanales, commerciales et mixtes (habitat/artisanat)
- la zone UD : zone urbaine réservée aux équipements touristiques et de loisirs, ainsi qu'à l'hébergement touristique
- la zone UL : zone à vocation d'accueil des équipements sportifs, touristiques et de loisirs.
- la zone Ur : zone urbanisée soumise aux risques naturels.

2 - les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE III et qui sont repérées sur les plans par les indices correspondants :

- la zone AU : zone d'extension future de l'urbanisation
- la zone AUB : zone d'extension de l'urbanisation des villages et hameaux
- la zone AUC : zone d'extension des secteurs artisanaux et commerciaux
- la zone AUL : zone d'extension pour l'aménagement d'équipements sportifs, touristiques et de loisirs

3 - la zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE IV et qui est repérée sur les plans par la lettre « A » et comprend un secteur Ab moins restrictif (habitation de l'agriculteur, gîte en complément).

4 - la zone naturelle, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE V et qui est repérée sur les plans par la lettre « N ». La zone N comporte un sous-secteur Ns, délimitant l'ensemble du domaine skiable.

5 - Les documents graphiques font en outre apparaître:

- les espaces boisés à conserver ou à créer classés en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de article L 123-9 du code de l'urbanisme ; »

Modification :

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques.

1 - Les zones **urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE II et qui sont repérées sur les plans par les indices correspondants :

- la zone UA : zone urbaine du vieux village et des hameaux anciens comportant un bâti dense
- la zone UB : zone équipée et agglomérée où les constructions ne sont pas obligatoirement contiguës les unes aux autres. Elle se subdivise en secteurs UBa, UBb et UBc2.
- la zone UC : zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles ou commerciales et à l'habitat.
- la zone UD : zone équipée réservée principalement aux équipements touristiques et de loisirs, en particulier d'hébergement touristique ou à toute construction d'équipements publics
- la zone UL : zone équipée réservée principalement aux installations de sports et loisirs (pas d'hébergements touristiques) Hormis la construction de bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seuls les aménagements sont autorisés.
- la zone Ur : zone équipée et déjà urbanisée soumis aux risques naturels. Les constructions existantes sont autorisées dans la limite des prescriptions du PPR.

2 - les zones **à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE III et qui sont repérées sur les plans par les indices correspondants :

- la zone AU : zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Seule une transformation des dispositions du P.L.U. (révision ou modification, par exemple) peut l'ouvrir à l'urbanisation.
- la zone AUBc : zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future où la commune peut décider d'y autoriser par anticipation, des opérations d'urbanisme sous certaines conditions. Elle se subdivise en une sous-zone AUBc1 et une sous-zone AUBc2.
- la zone AUC : zone d'urbanisation future à vocation d'activités artisanales, industrielles ou commerciales et à l'habitat.
- Le secteur AUC1 correspond à la partie commerciale du lotissement du Pontet.

- la zone AUL : zone d'urbanisation future réservée principalement aux installations de sports et loisirs (pas d'hébergements touristiques). Hormis la construction de bâtiments nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, seuls les aménagements sont autorisés.

3 - la zone **agricole**, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE IV et dites « zone A » correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Le secteur Ab, moins strict, autorise les logements des agriculteurs.

4 - la zone **naturelle « N »**, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE V correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels,
- soit encore pour prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales

Elle comprend un secteur Ns, zone d'exploitation du domaine skiable et du secteur de ski nordique.

Elle comprend un secteur Nsa, zone d'exploitation du domaine skiable, du secteur de ski nordique et installation de restaurant d'altitude.

Elle comprend un secteur NI, zone à vocation de loisirs ou sportifs.

5 - Les documents graphiques font en outre apparaître:

- les espaces boisés à conserver ou à créer classés en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les monuments historiques et leurs périmètres de protection ;
- Des zones non aedificandi ;
- Des marges de recul par rapport aux voies ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme ;

Les mentions choisies dans cet article 3 ne correspondaient pas forcément au caractère dominant décrit dans l'en-tête de chaque zone et cela, même si ces mentions n'ont pas de forte valeur juridique, pouvait porter à confusion. Le service urbanisme a eu plusieurs fois des remarques à ce sujet de la part de pétitionnaires. Il est donc choisi pour plus de cohérence de reporter les mentions des en-têtes dans cet article 3. Certains de ces en-têtes « caractère dominant de la zone » sont par ailleurs modifiés (voir articles correspondants).

Par ailleurs, la légende du plan de zonage et le plan de zonage font apparaître des éléments qui sans raison n'étaient pas cités dans le « 5 ». Ceci s'apparente à une erreur matérielle.

Article 4 : Ajout d'une mention sur les règles concernant les ouvertures en toiture et sur les baies sous forme de baie fenêtrée.

« ARTICLE 4 - Dispositions particulières :

[...]

e) Information sur la lutte contre les incendies

La défense des Forêt contre l'Incendie (DFCI) a pour fondements juridiques :

- L'article L2213-25 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- Les articles L321-1 à L323-2 et R321-1 à R321-38/ du Code Forestier
- L'arrêté préfectoral n°2004-43-4 du 2 février 2004 réglementant l'utilisation du feu,
- L'arrêté préfectoral n°2004-161-3 du 9 juin 2004, relatif à la réglementation du débroussaillage applicable dans le département des Hautes Alpes. »

Modification :

ARTICLE 4 - Dispositions particulières :

[...]

d) Information sur la lutte contre les incendies

La défense des Forêt contre l'Incendie (DFCI) a pour fondements juridiques :

- L'article L2213-25 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- Les articles L321-1 à L323-2 et R321-1 à R321-38/ du Code Forestier
- L'arrêté préfectoral n°2004-43-4 du 2 février 2004 réglementant l'utilisation du feu,
- L'arrêté préfectoral n°2004-161-3 du 9 juin 2004, relatif à la réglementation du débroussaillage applicable dans le département des Hautes Alpes.

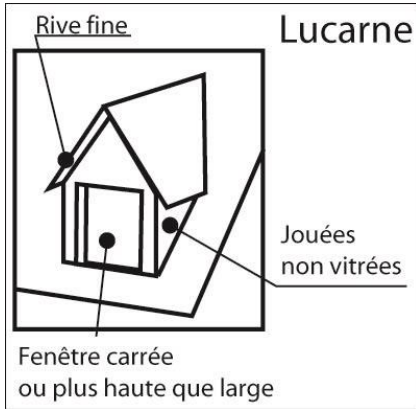
3. Ouvertures en toiture :

Les ouvertures en toiture sont admises dans le plan du toit, et doivent être plus hautes que larges (largeur maximum : 0,80 m), ou bien en saillie sous forme de lucarnes.

Les relevés de toiture, dits « chiens assis » sont interdits. Les lucarnes seront de type traditionnel à deux pans de type « capucines » ou « jacobines ».

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges.

Les dimensions des lucarnes, et plus particulièrement leur largeur, ne peuvent être supérieures aux dimensions des ouvertures de la façade correspondante.



La largeur des lucarnes ne peut excéder 1,20m.

La longueur minimum des débords de toiture pour les lucarnes est portée à 20 cm, nonobstant les autres règles mentionnées en article 11 de chaque zone.

Elles devront par ailleurs respecter le schéma ci-contre.

4. Ouvertures reprenant le principe des baies fenières

Nonobstant les règles édictées dans les articles 11.4 de chaque zone, les baies reprenant le principe des baies fenières sont autorisées sauf avis contraire de l'ABF, et à raison d'une par immeuble maximum.

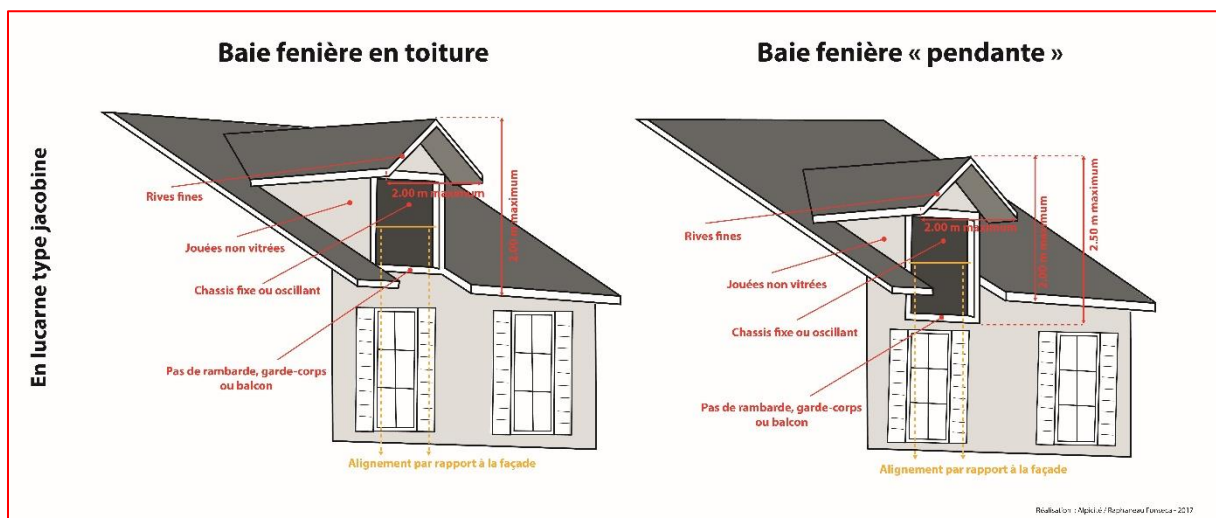
La largeur de la lucarne accueillant ces baies ne peut être supérieure à 2.00 m hors-tout.

La hauteur de la lucarne accueillant ces baies ne peut être supérieure à 2.00 m hors tout au-dessus de l'égout du toit et à 2.50 m hors tout pour l'ensemble de la lucarne.

La longueur minimum des débords de toiture pour ces lucarnes est portée à 20 cm, nonobstant les autres règles mentionnées en article 11 de chaque zone.

Les rambardes, garde-corps et balcons y sont interdits. Les châssis devront être fixes ou oscillant, les rives fines et les jouées non vitrées.

Elles devront par ailleurs respecter les principes du schéma ci-dessous.



Cette règle est un report de la mention concernant les lucarnes de la zone UA, complétée par une autorisation des lucarnes « jacobines » en plus des lucarnes « capucines », puisque le texte citait bien les lucarnes à deux pans dont le style le plus classique est la lucarne jacobine et non la capucine sur

laquelle on trouve une croupe (le schéma montrait par ailleurs une lucarne jacobine et non capucine), d'une adaptation concernant les débords de toiture pour les lucarnes (la règle générale d'un minimum de 50 cm s'appliquait également pour cet élément architectural ce qui n'était pas pertinent), et d'une mention concernant l'obligation de respecter le schéma joint ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent et faisait que celui-ci n'était pas appliqué. Cette règle, comme expliqué plus avant, est donc mise dans les dispositions générales pour être applicable à l'ensemble de la commune et ce afin d'uniformiser le traitement de ces ouvertures.

Pour les ouvertures sous forme de baies fenières, celles-ci étaient de fait autorisées dans le PLU actuel puisque qu'aucune mention ne les interdisait. Elles étaient *a priori* associées à des ouvertures en toiture et donc réglementées dans leur aspect par les mêmes règles. Or, ceci a permis récemment de sortir un alignement de 4 lucarnes rappelant largement la forme d'une baie fenière puisque alignées à la façade.

Elles ont été ici clairement distinguées et réglementées, et sont accordées comme une forme de dérogation à la règle classique concernant les ouvertures.

Le but de ces éléments architecturaux étant de rappeler les anciennes ouvertures des fenières (grenier à foin) que l'on retrouve traditionnellement sur le département, et qu'on ne retrouvait quasi systématiquement qu'une seule de ces ouvertures par bâtiment, la commune souhaite les limiter à 1 par immeuble afin de conserver cette typologie et éviter les dérives (comme le cas évoqué plus avant). Leur dimension ainsi que les éléments autorisés sont également réglementés afin que la forme reproduite se rapproche de l'élément architectural traditionnel assez épuré.

Article 5 : Modification et ajout de mentions dans le lexique

« ARTICLE 5 : Lexique

Garage : construction d'un seul niveau destiné au stationnement des véhicules et n'ayant pas de vocation d'hébergement

Construction annexe : Construction d'un seul niveau, isolée du bâtiment principal, c'est-à-dire ne faisant pas partie du volume du bâtiment principal et n'ayant pas vocation d'hébergement. Il s'agit par exemple des constructions à usage de bûcher, abri de jardin, équipement technique (abri de containers divers...)

[...]

*Aménagement dans le volume existant : Opération conçue à l'intérieur des murs existants. Les accès, escaliers, balcons non fermés peuvent être autorisés mais sans dépassement par rapport aux débords de toiture. **Tout survol** du domaine public devra faire l'objet d'une demande spécifique.*

*Emprise au sol : **Se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords ou éléments de saillie (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.)***

Hôtel : Est considérée comme hôtel, toute construction classée «Hôtel de tourisme» selon les normes préfectorales. »

Modification :

ARTICLE 5 : Lexique

Garage : construction d'un seul niveau destiné au stationnement des véhicules et n'ayant pas de vocation d'hébergement

Construction annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les garages sont ici exclus de la définition et font l'objet d'une définition spécifique. Construction d'un seul niveau, isolée du bâtiment principal, c'est-à-dire ne faisant pas partie du volume du bâtiment principal et n'ayant pas vocation habitat / d'hébergement touristique. Il s'agit par exemple des constructions à usage de bûcher, abri de jardin, équipement technique (abri de containers divers...)

[...]

Aménagement dans le volume existant : Opération conçue à l'intérieur des murs existants. Les accès, escaliers, balcons non fermés peuvent être autorisés mais sans dépassement par rapport aux débords de toiture. Tout survol et/ou occupation du domaine public devra faire l'objet d'une demande spécifique d'occupation communale.

[...]

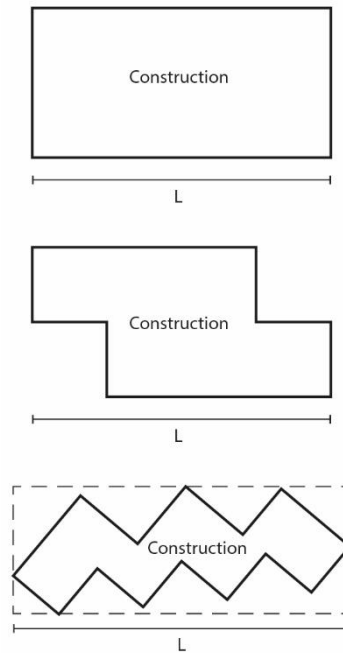
Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les piscines non couvertes, les balcons et les terrasses de moins de 0.6m de hauteur par rapport au terrain naturel sont exclues du calcul de même que les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Surface de Plancher : Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, etc...). On ne tient plus compte de l'épaisseur des murs, afin de ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments.

Hôtel : Est considérée comme hôtel, toute construction classée «Hôtel de tourisme» selon les normes préfectorales.

Hors-tout (ici utilisé dans le cadre de dimension : Correspond à la dimension totale d'un élément (longueur, largeur, hauteur, profondeur ...) tout compris (balcons, dépassés de toitures ...), d'un point extrême à l'autre.

Longueur d'une construction : La longueur d'une construction correspond à celle du plus petit rectangle qui la circonscrit (voir schéma ci-dessous).



Extension : Il s'agit d'aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

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 issue d'une levée de terre 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 du sol en rez-de-chaussée. Cette définition ne concerne pas la notion de terrasse utilisée dans les articles 11 et définissant une manière de modeler le terrain.

Baie : Ouverture laissée dans un mur pour y poser une fenêtre, une porte, ou pour y aménager un passage.

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

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



La commune souhaitait que soit redéfinie la notion d'annexe dont la définition actuelle est peu précise (surtout basée sur des exemples non exhaustifs) et contient des éléments qui ne correspondent pas à la définition d'une annexe. Il n'y a par exemple pas de raison d'accoler systématiquement les annexes. Certains secteurs précisent même des règles pour les annexes accolées alors que la définition les rend accolées obligatoirement. Il est donc fait le choix de s'appuyer sur la définition de la fiche technique 13 « lexique national d'urbanisme » faisant suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 sur la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme avec un ajustement au contexte réglementaire communal en précisant que les garages sont traités à part.

Pour les aménagements dans le volume existant, la municipalité a souhaité préciser que sont soumis à une demande d'occupation communale pas uniquement les survols mais également les occupations du domaine public. On est là plutôt dans un oubli dans la définition d'origine.

La notion d'emprise au sol n'est actuellement pas assez précise et laisse place à l'interprétation. La définition est ici ajustée sur la base de la définition de la fiche technique 13 « lexique national d'urbanisme » faisant suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 sur la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme avec un ajustement au contexte local et notamment à la définition préexistante comme cela est possible.

La surface de plancher est aussi définie selon la définition de cette même fiche technique. L'absence jusqu'à présent de cette définition constituait un manque pour une interprétation claire du PLU.

La notion « hors tout » a été intégrée dans la modification pour définir plusieurs modes de calcul qui jusqu'à présent faisaient mention de dimensions mais pas de la manière de calculer ces dimensions. Elle est donc définie.

La notion de « longueur d'une construction » est intégrée afin de définir la manière de calculer les longueurs dans les articles 11 de plusieurs zones et qui avant modification se basait sur les longueurs de façade, posant un problème avec d'éventuels décrochés etc. (voir modifications ci-après). La notion hors tout sera notamment reportée à ce calcul de longueur.

La notion d'extension aujourd'hui non définie alors que citée dans le règlement est aussi définie dans une acception classique.

La notion de terrasse, utilisée dans la définition des emprises au sol, est aussi cadrée puisque l'instruction des demandes d'urbanisme concernant ces constructions pose régulièrement problème sur la commune par manque de clarté.

Enfin, les notions de baie et de baie fenêtrées sont définies puisque la commune souhaite réglementer spécifiquement cette typologie d'ouverture dont la terminologie est souvent employée dans de nombreux documents d'urbanisme sans être clairement explicitée.

2.3.4. Dans les dispositions applicables à la zone UA :

Modification de la mention concernant le caractère de la zone conformément à la modification de l'article 3 des dispositions générales

« Caractère dominant de la zone : zone équipée et agglomérée **de centre bourg** »

Modification :

Caractère dominant de la zone : zone équipée et agglomérée **du vieux village et des hameaux anciens**

La mention de centre bourg ne correspondait pas à la réalité de ces zones UA, puisqu'elles sont éclatées en plusieurs secteurs (ce qui de fait ne peut être un centre-bourg unique) qui sont en fait les poches de bâti ancien/traditionnel sur la commune, avec une implantation groupée et une typologie particulière. Ces secteurs correspondent au vieux village de La Salle les Alpes mais également à certains hameaux anciens de taille plus ou moins importante, d'où la rédaction choisie.

Article 11 : Correction d'un vide juridique sur les pentes de toiture des annexes

« Article UA 11 : Aspect extérieur »

[...]

11.2 Toitures :

Les pentes des toitures des constructions principales doivent être de 80 % minimum et de 120 % maximum par rapport à l'horizontal. Pour les garages individuels, elles doivent être de 40 % minimum. Les toitures à pente unique sont interdites, sauf pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal

[...]

Modification :

11.2 Toitures :

Les pentes des toitures des constructions principales doivent être de 80 % minimum et de 120 % maximum par rapport à l'horizontal. Pour les garages individuels **et les annexes**, elles doivent être de 40 % minimum. Les toitures à pente unique sont interdites, sauf pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal

[...]

La mention sur les pentes de toiture laissait un vide sur les pentes de toiture des annexes puisque seuls les garages individuels (dans ce règlement clairement dissociés des autres annexes) étaient réglementés. La commune souhaite une cohérence ici entre les règles pour les garages et les autres annexes.

2.3.5. Dans les dispositions applicables à la zone UB :

Modification de la mention concernant le caractère de la zone et notamment les sous-zones présentes

« Caractère dominant de la zone - zone équipée et agglomérée où les constructions ne sont pas obligatoirement contiguës les unes aux autres. Elle se subdivise en secteurs UBa, UBb, **UBc**, et UBc1 (lotissement des Chirouzanches, secteur où le règlement du lotissement reste en vigueur) ».

Modification :

Caractère dominant de la zone - zone équipée et agglomérée où les constructions ne sont pas obligatoirement contiguës les unes aux autres. Elle se subdivise en secteurs UBa, UBb, **x**, UBc1 (lotissement des Chirouzanches, secteur où le règlement du lotissement reste en vigueur) **et UBc2**.

La zone UBc est supprimée pour les raisons déjà justifiées dans la partie concernant les documents graphiques (mêmes règles qu'UBb suite à la suppression des COS).

Le rajout de la zone UBc2 corrige une erreur de la modification simplifiée n°2 qui avait créé une sous-zone UBc2 sans la reporter dans le règlement écrit.

Article 2 : Ajout d'une mention sur les conditions d'autorisation des annexes et des garages

« ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières :

- [...]
 - Le changement d'affectation d'un garage à des fins d'habitation est conditionné à l'obligation d'un stationnement de remplacement conforme aux dispositions de l'article UB12. »

Modification :

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières :

- [...]
 - Le changement d'affectation d'un garage à des fins d'habitation est conditionné à l'obligation d'un stationnement de remplacement conforme aux dispositions de l'article UB12.
 - **Les annexes sont limitées à 1 par parcelle pour une surface de plancher maximum de 10 m².**
 - **Les garages individuels sont limités à 1 par parcelle, pour une emprise au sol maximum de 40 m².**

Les annexes et garages n'étaient pas limités par le présent règlement sauf en zone UA. La commune souhaite limiter la multiplication de petites constructions ce qui ne correspond pas à la forme urbaine locale et s'assure donc qu'il ne sera pas construit plus d'une annexe et un garage par parcelle. Cette décision est prise car la commune observe aujourd'hui un phénomène important de cabanisation. La taille de ces annexes et garages est aussi limitée afin d'éviter les dérives (notamment une utilisation détournée de la construction). Le seuil de 10 m² pour les annexes permet notamment la réalisation d'un abri / cabanon de jardin, alors que 40 m² permettent de réaliser un garage pour deux véhicules. Cela doit permettre de répondre aux besoins courants.

Article 11 : Ajustement d'une mention sur les annexes en lien avec la modification de l'article 2, compléments sur les matériaux des annexes

« ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

[...]

Les constructions annexes **de faible emprise (moins de 50 m²)** doivent former avec le volume principal une unité de composition architecturale.

[...]

11.4 Façades :

[...]

De même, les constructions annexes doivent être traitées extérieurement avec le même matériau que le bâtiment principal.

[...] »

Modification :

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

[...]

Les constructions annexes **x** doivent former avec le volume principal une unité de composition architecturale.

[...]

11.4 Façades :

[...]

De même, les constructions annexes **et les garages** doivent être traitées extérieurement avec le même matériau que le bâtiment principal, **ou être d'aspect bois de type mélèze, nonobstant les paragraphes précédents.**

[...]

La commune souhaite laisser plus de souplesse en matière d'aspect pour les constructions annexes et les garages hors zone UA, en autorisant des constructions entièrement d'aspect bois puisque les volumes de ces constructions sont réduits et que le bois est déjà autorisé dans la zone.

2.3.6. Dans les dispositions applicables à la zone UC :

Article 2 : Ajout d'une mention sur les conditions d'autorisation des annexes

Même modification et justification que pour la zone UB.

Article 11 : Compléments sur les matériaux des annexes

Même modification et justification que pour la zone UB.

2.3.7. Dans les dispositions applicables à la zone UD :

Modification de la mention concernant le caractère de la zone et plus précisément retrait d'une sous-zone

« Caractère dominant de la zone - zone équipée réservée principalement aux équipements touristiques et de loisirs, en particulier d'hébergement touristique ou à toute construction d'équipements publics. **Un secteur UDa est prévu sur le site du Sporting afin d'envisager sa mutation.** »

Modification :

Caractère dominant de la zone - zone équipée réservée principalement aux équipements touristiques et de loisirs, en particulier d'hébergement touristique ou à toute construction d'équipements publics. **x**

La suppression des COS a supprimé la différence entre les zones UD et UDa comme expliqué plus avant dans la partie concernant la modification des documents graphiques.

Cette zone UDa ayant été regroupé avec la zone UD elle n'a plus lieu d'être mentionnée ici.

Article 1 : Ajout d'une mention interdisant les changements de destination

« ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- [...]
- l'ouverture et l'exploitation de carrières. »

Modification :

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- [...]
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- **Les changements de destination.**

La commune souhaite interdire les changements de destination sur l'ensemble des zones UD afin de conserver la vocation d'hébergement touristique des bâtiments déjà existants. Cela permet de renforcer la philosophie de la règle déjà appliquée puisque n'étaient autorisées en dehors des hébergements touristiques que les logements de fonction liés au gardiennage des établissements touristiques et les constructions à usage commercial, d'artisanat sous réserve qu'elles soient liées à l'activité touristique. Ces éventuelles constructions devront dès lors être des constructions nouvelles.

Article 2 : Ajout d'une mention sur les conditions d'autorisation des annexes

Même modification et justification que pour la zone UB.

Article 11 : Compléments sur les matériaux des annexes

Même modification et justification que pour la zone UB.

2.3.8. Dans les dispositions applicables à la zone Ur :

Article 11 : Compléments sur les matériaux des annexes

« ARTICLE Ur 11 - Aspect extérieur

[...]

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et coloration, entourage des baies et chaînages identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade etc...).

[...]»

Modification :

ARTICLE Ur 11 - Aspect extérieur

[...]

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et coloration, entourage des baies et chaînages identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade etc...).

Nonobstant les paragraphes précédents, les façades des annexes et des garages pourront être d'aspect bois de type mélèze.

[...]

Sur l'aspect des annexes, la modification est légèrement différente sur la forme (puisqu'il n'y avait aucune mention précédente sur les annexes) mais la justification est la même que pour la zone UB puisqu'il est logique d'uniformiser cette zone avec les zones U.

2.3.9. Dans les dispositions applicables à la zone AUB (devenue AUBc):

Modification de la mention concernant le caractère de la zone conformément à la modification de l'article 3 des dispositions générales

« Caractère dominant de la zone - zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future où la commune peut décider d'y autoriser par anticipation, des opérations d'urbanisme sous certaines conditions. Elle se subdivise en une sous-zone AUBc1 (lotissement du Pontet, secteur où le règlement du lotissement sera en vigueur) et une sous-zone AUBc2. »

Modification :

« Caractère dominant de la zone - zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future où la commune peut décider d'y autoriser par anticipation, des opérations d'urbanisme sous certaines conditions. Elle se subdivise en une sous-zone AUBc1 x et une sous-zone AUBc2. »

Le règlement du lotissement du Pontet n'est tout simplement plus applicable conformément à l'article L.442-9 du code de l'urbanisme. Par contre une règle spécifique subsiste dans le règlement sur cette zone AUBc1 et celle-ci doit donc être conservée.

Article 2 : Ajout d'une mention sur les conditions d'autorisation des annexes

ARTICLE AUB 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

- [...]
- Pour les opérations d'ensemble, des logements sociaux seront intégrés dans le projet un minimum de 10% des logements.

Modification :

ARTICLE AUBc 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

- [...]
- Pour les opérations d'ensemble, des logements sociaux seront intégrés dans le projet un minimum de 10% des logements.
- Les annexes sont limitées à 1 par parcelle pour une surface de plancher maximum de 10 m².
- Les garages individuels sont limités à 1 par parcelle, pour une emprise au sol maximum de 40 m².

Ces constructions et installations ne sont autorisées qu'à condition de se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sur les conditions d'autorisation des annexes, la modification et la justification sont les mêmes que pour la zone UB.

La commune souhaite également faire préciser la possibilité d'une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (en opposition à une opération d'aménagement

d'ensemble) puisque ni l'un ni l'autre n'étaient précisés dans le règlement ni dans les OAP et que ce vide réglementaire pouvait poser problème.

Article 11 : Ajustement d'une mention sur les annexes en lien avec la modification de l'article 2, compléments sur les matériaux des annexes

Même modification et justification que pour la zone UB.

2.3.1. Dans les dispositions applicables à la zone AUC :

Article 2 : Ajout d'une mention sur les conditions d'autorisation des annexes et sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone

« ARTICLE AUC 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

[...]

- Pour les opérations d'ensemble, des logements sociaux seront intégrés dans le projet un minimum de 10% des logements.

En zone AUC1 :

[...]

- Les logements de fonction ne devront pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale de l'établissement, avec un maximum de 80 m². »

Modification :

ARTICLE AUC 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

[...]

- Pour les opérations d'ensemble, des logements sociaux seront intégrés dans le projet un minimum de 10% des logements.

En zone AUC1 :

[...]

- Les logements de fonction ne devront pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale de l'établissement, avec un maximum de 80 m² ;

- Les annexes sont limitées à 1 par parcelle pour une surface de plancher maximum de 10 m².

- Les garages individuels sont limités à 1 par parcelle, pour une emprise au sol maximum de 40 m²..

Pour l'ensemble des zones, ces constructions et installations ne sont autorisées qu'à condition de se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sur les conditions d'autorisation des annexes, la modification et la justification sont les mêmes que pour la zone UB.

La commune souhaite également faire préciser la possibilité d'une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (en opposition à une opération d'aménagement d'ensemble) puisque ni l'un ni l'autre n'étaient précisés dans le règlement ni dans les OAP et que ce vide réglementaire pouvait poser problème.

Article 11 : Compléments sur les matériaux des annexes

Même modification et justification que pour la zone UB.

2.3.2. Dans les dispositions applicables à la zone A :

Article 2 : Ajustement de l'autorisation d'implantation des logements nécessaires à l'activité agricole

« ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

- Les logements sont autorisés seulement en secteur Ab à condition d'être liés directement à l'exploitation agricole, de se trouver à proximité immédiate du bâtiment ou intégrés à celui-ci. Ils ne peuvent dépasser 150 m² de surface de plancher.
- [...] »

Modification :

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

- Les logements sont autorisés seulement en secteur Ab à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate et d'être accolés, intégrés, ou situés à moins de 50 mètres linéaires d'un bâtiment d'exploitation. Ils ne peuvent dépasser 150 m² de surface de plancher.
- [...] »

La notion de proximité immédiate était trop floue. La commune, dans une volonté de protection paysagère souhaite donc repréciser la notion de proximité afin de limiter les dérives potentielles sans pour autant produire une contrainte trop importante pour un agriculteur ayant de réels besoins.

Par ailleurs la mention concernant les cas où ces logements sont autorisés est précisée sans en changer la philosophie. La volonté est toujours d'éviter les dérives sur une commune où les pressions foncières et le prix du foncier sont tels que la zone agricole peut être utilisée pour produire des logements « d'agriculteurs » ensuite revendus. Là encore, elle n'a pas vocation à empêcher un agriculteur ayant un réel besoin de réaliser sa construction.

2.3.3. Dans l'annexe n°1 du règlement sur les règles de stationnement

Compléments des règles concernant les habitations.

ANNEXE n°1 : règles de stationnement

HABITATION	SERVICES BUREAUX BAT. PUBLICS COMMERCES	ETS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX
<i>1 place par logement de moins de 80m² de surface de plancher ou 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher</i>	<i>Surface stationnement, non compris les aires de manœuvre = 60 % de la surface de plancher</i>	<i>La plus contraignante des deux conditions : soit 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher soit 60 % de la surface de plancher Surface stationnement, non compris les aires de manœuvre</i>

Modification :

HABITATION	SERVICES BUREAUX BAT. PUBLICS COMMERCES	ETS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX
<i>1 place par logement jusqu'à 80m² de surface de plancher, puis au-delà de 80 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée.</i>	<i>Surface stationnement, non compris les aires de manœuvre = 60 % de la surface de plancher</i>	<i>La plus contraignante des deux conditions : soit 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher soit 60 % de la surface de plancher Surface stationnement, non compris les aires de manœuvre</i>

La règle actuelle était mal rédigée et ne correspondait pas au souhait de la commune. La règle est donc reprise sur le même principe, en précisant bien que les surfaces doivent être entamées et non révolues, et en rendant la règle cumulative.

2.4. Modification de la liste des emplacements réservés

EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESTINATION DE LA RESERVATION	REFERENCE PLAN	BENEFICIAIRE	SURFACE OU LONGUEUR
1	Elargissement du chemin du Bez (c.v.o n°6) sur une largeur de 8 mètres		Commune	1180 m ²
9	Elargissement de la voirie montant au village de La Salle		Commune	3 310 m ²
10	Création d'un parc de stationnement et élargissement de la RD 100 desservant les Pananches		Commune	590 m ²
13	Aménagement d'une voie verte entre Fréjus et L'Aravet sur une largeur totale de 2,5 mètres		Commune	1,7 ha
14	Création d'un cheminement piéton sous les Pananches le long		Commune	2 410 m ²
24	Réalisation d'une voirie nouvelle à Champs Pazy (largeur moyenne de 8 mètres avant place de retournement)		Commune	2 200 m ²
25	Création d'un carrefour sur la RD 1091		Commune	519 m ²

Modification :

EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESTINATION DE LA RESERVATION	REFERENCE PLAN	BENEFICIAIRE	SURFACE OU LONGUEUR
1	Elargissement du chemin du Bez (c.v.o n°6) sur une largeur de 8 mètres		Commune	997 m ²
9	Elargissement de la voirie montant au village de La Salle		Commune	706 m ²
10	Création d'un parc de stationnement et élargissement de la RD 100 desservant les Pananches		Commune	374 m ²
13	Aménagement d'une voie verte entre Fréjus et L'Aravet sur une largeur totale de 2,5 mètres		Commune	9 407 m ²
x	x		x	x
x	x		x	x
25	Création d'un carrefour sur la RD 1091		Commune	447 m ²

La liste des emplacements réservés est modifiée en relation avec les modifications, et les mêmes justifications, que pour la partie concernant les modifications des documents graphiques. A noter que le tableau des ER fourni lors de la modification simplifiée n°3 mentionnait 1180 m² alors que nos calculs sur la tracé actuellement reporté sur le plan de zonage donnent 1171 m², 3310 m² pour l'emplacement réservé n°9 alors que nos calculs sur le tracé actuellement reporté sur le plan de zonage donnent 1643 m², et 1,7 ha de surfaces pour l'emplacement réservé n°13, alors que nos calculs sur le tracé actuellement reporté sur le plan de zonage donnent 9425 m².

3. BILAN DE L'EVOLUTION DES SURFACES DU PLU APRES MODIFICATION

PLU OPPOSABLE (Modification n°3)			PLU modification n°4		Evolution des surfaces
Type de zone PLU	Zone PLU en modification	Surface en Ha	Zone PLU	Surface en Ha	Par zone (ha)
Urbanisé	UA	13,36	UA	13,36	0,00
	UBa	17,54	UBa	17,54	0,00
	UBb	3,32	UBb	43,04	39,72
	UBc	38,24	UBc	0,00	-38,24
	UBc1	1,48	UBc1	0,00	-1,48
	UBc2	0,24	UBc2	0,24	0,00
	UC	4,74	UC	4,74	0,00
	UD	7,16	UD	8,28	1,12
	UDa	1,12	UDa	0,00	-1,12
	UL	1,17	UL	1,17	0,00
	Ur	1,65	Ur	1,65	0,00
<i>Sous-total</i>		90,03		90,03	0,00
A Urbaniser	AU	9,97	AU	9,97	0,00
	AUBc	9,16	AUBc	9,16	0,00
	AUBc1	0,52	AUBc1	0,52	0,00
	AUBc2	0,70	AUBc2	0,70	0,00
	AUC	1,39	AUC	1,39	0,00
	AUC1	0,27	AUC1	0,27	0,00
	AUL	2,63	AUL	2,63	0,00
<i>Sous-total</i>		24,65		24,65	0,00
Naturelle	N	1941,99	N	1941,99	0,00
	NL	4,53	NL	4,53	0,00
	NS	1462,66	NS	1462,66	0,00
	Nsa	9,68	Nsa	9,68	0,00
<i>Sous-total</i>		3418,84		3418,84	0,00
Agricole	A	15,11	A	15,11	0,00
	Ab	5,24	Ab	5,24	0,00
<i>Sous-total</i>		20,35		20,35	0,00
Total		3553,87		3553,87	0,00

Les surfaces modifiées ne concernent que le report de sous-zones U dans d'autres zones U suite à la suppression des COS et de l'application des règlements de lotissement, avec pour conséquences des règles devenues équivalentes entre les zones UBc et UBc1, et la zone UBb, et entre les zone UDa et la zone UD.

4. INCIDENCES DU PROJET SUR LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

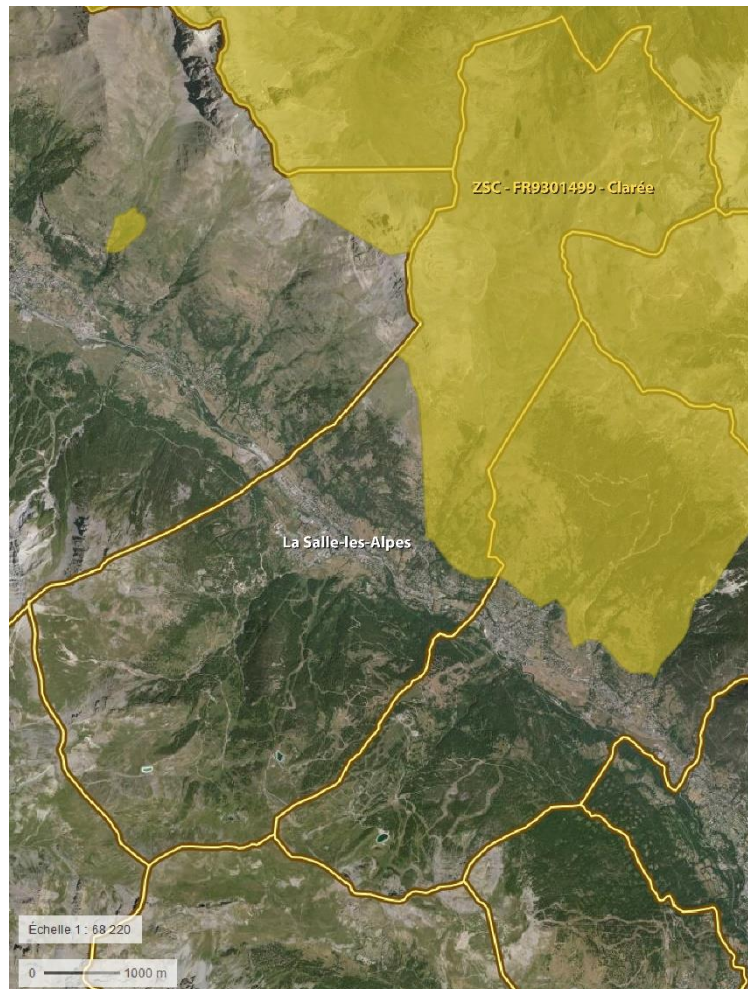
I. Incidences écologiques

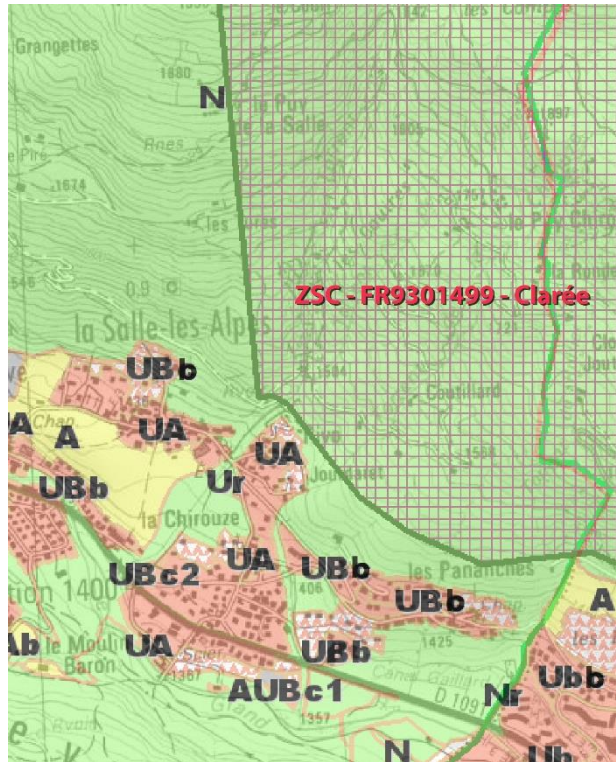
Approche générale :

L'ensemble des modifications n'a par ailleurs pas d'incidences écologiques puisque concernant uniquement des règles architecturales (précision sur des éléments déjà autorisés), regroupant des zones U ou AU sans en modifier les limites et les règles, précisant des règles existantes ou des définitions, supprimant ou réduisant des emplacements réservés liés aux déplacements ou au stationnement. La limitation des surfaces des annexes, de leur nombre, ou la précision de l'éloignement des logements par rapport aux bâtiments d'exploitation pourrait éventuellement avoir un très léger effet positif.

Sites Natura 2000 :

La modification simplifiée n°4 n'a aucune incidence sur le seul site Natura 2000 présent sur la commune (ZSC « Clarée ») puisque celui-ci est uniquement localisé sur des zones N et que la modification simplifiée n°4 ne modifie sur cette zone que le nombre autorisé de baies fenêtrées en le limitant et ajuste les règles sur les lucarnes.





Carte 19 et 20 : La ZSC Clarée sur la commune de La Salle les Alpes, et la ZSC Clarée par rapport au zonage du PLU modifié.

II. Incidences sur les risques naturels

La modification simplifiée n°4 n'a aucune incidence sur les risques naturels puisqu'elle ne crée pas de surfaces supplémentaires constructibles dans les zones soumises à un risque, ni ne modifie les règles spécifiques mises en place pour la gestion des risques, par exemple en zone Ur (seules les aspects des constructions sont modifiés).

III. Incidences sur le paysage

La modification simplifiée n°4 a une incidence faible sur les paysages.

La limitation du nombre d'annexes, la précision des règles sur les lucarnes ou la limitation du nombre de baies fenêtrées, devrait permettre de mieux préserver la typologie architecturale locale et donc les paysages urbains.

La précision sur l'éloignement des bâtiments liés aux logements des agriculteurs par rapport au bâtiment d'exploitation, limitera l'étalement des nouvelles constructions en zone agricole.

Enfin, la précision des règles sur le stationnement permettra d'éviter le report de véhicules sur l'espace public.

La possibilité de créer des annexes entièrement en bois quel que soit le matériau du bâtiment principal est une souplesse supplémentaire pouvant apporter une typologie différente mais donc l'impact positif ou négatif est difficile à évaluer (ne concerne pas les zones UA d'habitat traditionnel).

Ces modifications ont un impact mineur et globalement positif.

IV. Incidences sur l'agriculture

Le projet de modification simplifiée n°4 n'a qu'une incidence faible sur l'agriculture, en précisant les règles d'implantation des logements des agriculteurs. Elle ne remet aucunement en cause l'activité, et pourrait à la marge permettre de mieux protéger les terres.

V. Incidences sur les espaces forestiers

Le projet de modification simplifiée n°4 n'a aucune influence sur les espaces forestiers puisqu'aucun espace boisé classé n'est impacté (un emplacement réservé superposé à un EBC a même été supprimé à l'endroit de la superposition), et que le reste des boisements se situe essentiellement en zone N et N- où les modifications sont uniquement sur les aspects des constructions. Aucune modification contenue dans ce projet n'a de manière générale vocation à impacter les espaces forestiers.

VI. Incidences sur la ressource en eau

La modification simplifiée n°4 n'a aucune influence sur la ressource en eau, puisqu'il ne limite ni ne majore les possibilités de construction, et donc ne modifie pas les capacités d'accueil de la commune et d'éventuels besoins en eau potable ; ni n'impacte les eaux « naturelles ».

VII. Incidences sur la gestion des déchets

La modification simplifiée n°4 n'a aucune incidence sur la gestion des déchets puisqu'elle ne limite ni ne majore les possibilités de construction, et donc ne modifie pas les capacités d'accueil de la commune et d'éventuelles productions supplémentaires de déchets. Il n'impacte pas non plus les accès ou la voirie (les modifications ou suppressions des emplacements réservés ne supprime pas les projets liés) et donc la collecte.

VIII. Incidences sur la consommation d'espaces

La modification simplifiée n°4 n'a aucune incidence sur la consommation d'espaces puisqu'elle ne modifie pas les périmètres des zones U et AU (regroupe des sous-zones sans en modifier les règles), ni ne majore ou réduit les capacités de constructions sur les bâtiments principaux.

IX. Incidences sur les déplacements

La modification simplifiée n°4 n'a aucune incidence sur les déplacements puisqu'elle n'impacte pas les accès ou la voirie (les modifications ou suppressions des emplacements réservés ne supprime pas les projets liés), ni ne modifie les capacités d'accueil de la commune et donc ne crée pas de potentiels flux supplémentaires.

X. Incidences sur les sources de pollution (émission de GES)

La modification simplifiée n°4 n'a aucune incidence sur les sources de pollution et les émissions de gaz à effet de serre puisque ne crée pas de flux de véhicules supplémentaire, ne permet pas l'implantation d'entreprises polluantes, ne limite pas les capacités des constructions à être des bâtiments performants d'un point de vue énergétique ...

5. MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE ET COMPENSER LES INCIDENCES DU PLU

5.1. Mesures mises en œuvre pour supprimer ou réduire les effets négatifs sur l'environnement et les milieux naturels

Les seuls impacts relevés sont extrêmement faibles et globalement positifs. Il n'y a donc pas à proprement parlé de mesure mise en œuvre pour supprimer ou réduire les effets négatifs sur l'environnement et les milieux naturels mais les ajustements réalisés ne devraient pas avoir d'effet négatif.

5.2. Mesures mises en œuvre pour compenser les effets négatifs sur l'environnement et les milieux naturels

Aucune mesure de compensation n'est nécessaire à ce stade après analyse des incidences du projet communal sur l'environnement.

6. ARTICULATIONS DES DIFFERENTS PLANS ET DOCUMENTS ENTRE EUX

La modification n°4 du PLU de La Salle les Alpes n'a aucune influence sur l'articulation du PLU avec les différents plans, documents et programmes car ne modifiant pas de manière substantielle la philosophie du PLU, ni ne modifiant la vocation des différentes zones, des protections diverses ...

7. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Il est bon de rappeler que « lorsqu'un PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation (ou de la dernière délibération portant révision de ce plan), à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces ». A ce titre, le rapport de présentation devra comporter une liste d'indicateurs pour effectuer cette analyse (article R.151-3 5°).

Aucune modalité de suivi n'a été établie à l'époque. Le tableau suivant vient compléter l'évaluation environnementale sur ce point.

THEME	IMPACT SUIVI	INDICATEUR	DEFINITION	FREQUENCE	SOURCE
Lutter contre les risques naturels	Risques sur les personnes et les constructions	Suivis des risques naturels induits sur la population	Nb d'intervention des secours pour chaque type de risque	Annuelle pendant la durée du PLU	SDIS DDT
Gérer la ressource en eau	Qualité de l'eau potable	Qualité de l'eau potable distribuée	Suivi de la qualité des eaux potables distribuées	Annuelle pendant la durée du PLU	ARS/Agence de l'eau
	Qualité des eaux de surface	Qualité de l'eau des cours d'eau	Suivi de la qualité des eaux par l'agence de l'eau (état écologique et état chimique)	Biannuelle pendant la durée du PLU	Agence de l'eau
	Gestion des eaux usées	Part de la population	(Population ayant accès à	Annuelle pendant	CCB

		ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes	un système d'assainissement efficace et aux normes) / Population totale *100	la durée du PLU	
Economiser l'énergie	Utilisation des systèmes d'énergie renouvelables par les particuliers	Nombre d'installations ENR	Nb de PC et DP acceptés mentionnant l'installation d'ENR	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune
Consommation de l'espace et préservation des espaces agricoles	Maintien de l'activité agricole sur la commune	SAU communale	SAU communale / surface du zonage A	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune
	Superficie consommée	Suivi du nombre de permis de construire et des superficies consommées	Superficie des parcelles construites et des déclarations préalables	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune / ADEME
	Regroupement des zones urbanisées	Utilisation des dents creuses	Surface des dents creuses non urbanisées	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune
Préserver le paysage et le patrimoine bâti	Qualité de réhabilitation du bâti	Intégration des réflexions paysagères dans les réhabilitations	Nombre de réhabilitation	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune
Organiser les déplacements	Développement des transports alternatifs	Utilisation des emplacements réservés	Linéaire d'emplacements réservés utilisés	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune
Préserver la biodiversité et la fonctionnalité écologique du territoire	Efficacité de la protection des zones écologiques d'intérêt	Etat de conservation des habitats communautaires.	Evaluation de l'état général de ces habitats	Biannuelle pendant la durée du PLU	Commune, gestionnaire site N2000, CEN
	Fonctionnalité des corridors écologiques	Evolution de la surface des zones N	Surface des zones N	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune
	Réduction des effets de l'urbanisation sur les populations de la faune nocturne	Evaluation des effets des éclairages publics, mises en place de mesures adaptées	Réalisation de l'évaluation et des mesures	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune, gestionnaire site N2000

Pour suivre l'évolution des indicateurs, il est important de définir un état zéro dès l'approbation du PLU afin d'avoir une référence.

Pour stocker et organiser les données recueillies, l'outil le plus simple et le plus adapté reste un tableau. Il permet d'archiver les données en les classant de manière chronologique et organisée ; des graphiques peuvent facilement être réalisés afin de matérialiser leur évolution dans le temps. La forme du tableau sera liée au type d'indicateur (qualitatif, quantitatif) et à la fréquence du recueil de données (mensuel, trimestriel, annuel).

Sur le plan technique, il s'agira le plus souvent d'un tableau réalisé avec un tableur. Dans les cas plus rares où le volume de données le justifierait, une base de données pourrait être créée. Veiller toutefois à choisir un logiciel qui soit facilement utilisable par tous les services et personnes concernés par le recueil et l'analyse des données.

Les données recueillies doivent être analysées pour en tirer des enseignements utiles au suivi du PLU. Pour ce faire, deux étapes sont nécessaires.

- ✓ Interpréter les données : Cette phase est essentielle au processus de suivi. Il convient d'analyser l'évolution de chaque indicateur en fonction des données de référence.
- ✓ Élaborer des outils d'aide à la décision : Ces outils sont destinés à présenter les résultats de l'analyse aux élus et aux personnes publiques associées. Un ou plusieurs tableaux de bord

peuvent ainsi être élaborés. Ils doivent fournir : une vision synthétique de l'évolution des indicateurs suivis, les raisons ou pistes qui engendrent cette évolution.

À la suite de l'analyse, les résultats devront être mentionnés dans un document intitulé « analyse des résultats de l'application du PLU » afin qu'ils soient accessibles. Ces conclusions serviront de base historique lors du renouvellement du PLU et permettront de mieux comprendre les raisons pour lesquelles la commune est devenue ce qu'elle est.

8. RESUME NON TECHNIQUE

8.1. Objectifs de la modification simplifiée n°4 du PLU

La commune de La Salle les Alpes possède un PLU approuvé le 15 décembre 2010.

Celui-ci a été l'objet de 3 modifications simplifiées dont la dernière le 22 mai 2013.

La commune a depuis constaté plusieurs problématiques dans l'application de son PLU nécessitant une évolution.

La Salle les Alpes a donc décidé de lancer la modification simplifiée n°4 de son Plan Local d'Urbanisme par délibération 18 octobre 2017 afin de pouvoir faire évoluer différents éléments :

- *L'actualiser vis-à-vis de la loi ALUR qui a supprimé les notions de COS et de superficie minimale des terrains et notamment regrouper certaines sous-zones dont les règles sont devenues identiques suite à la promulgation de la loi (suppression des COS et des règlements de lotissement ...)* ;
- *Ajuster la mention concernant le caractère dominant de certaines zones, et mettre en cohérence les définitions des zones dans l'article 3 des dispositions générales avec ce caractère dominant pour éviter les incompréhensions ;*
- *Compléter l'article 3 des dispositions générales concernant les éléments apparaissant sur le plan de zonage, aujourd'hui incomplet, ces erreurs s'apparentant à des erreurs matérielles ;*
- *Préciser certaines définitions dans l'article 5 des dispositions générales pour une meilleure lisibilité et application du règlement ;*
- *Retravailler les règles concernant l'occupation des sols sur plusieurs zones et notamment concernant les annexes et les garages afin d'éviter le phénomène de cabanisation, mais aussi les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, ou des cas plus spécifiques comme les changements de destination en zone UD ou les logements en zone A ;*
- *Retravailler plusieurs règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et leur champ d'application, notamment au niveau des lucarnes, des baies fenêtrées, des longueurs de façades (et règles liées), des matériaux des annexes, des pentes de toitures ... ;*
- *Reformuler les règles de stationnement en zone UA ;*
- *Intégrer le nouveau monument historique au plan de zonage ;*
- *Retoucher les plans de zonage sur la forme pour plus de lisibilité ;*
- *Réduire ou supprimer certains emplacements réservés suite à l'évolution des projets communaux et/ou d'erreur matérielle ;*

- *Mettre à jour les orientations d'aménagement et de programmation au regard des modifications exécutées par ailleurs dans cette modification et les précédentes ;*
- *Mettre à jour les citations du code de l'urbanisme concernant la partie législative ;*
- *Retirer les mentions imprécises, inutiles ou relatives à des documents annexés qui ne le sont pas, et qui créent la confusion dans la lecture du règlement écrit ;*
- *Ajouter les articles concernant « la performance énergétique et environnementale » et « les infrastructures et réseaux de communications numériques » en lien avec la recodification du code de l'urbanisme.*

Le choix de cette procédure a été fait puisque le projet et ces objectifs s'inscrivent dans le champ d'application des articles L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

La commune est couverte en partie par un site Natura 2000 « ZSC – Clarée ».

8.2. Justifications

Chaque point modifié voit ces objectifs détaillés et justifiés :

- Dans une première partie, les modifications des OAP, avec extraits de schéma de principe avant/ après modification et extrait avant/après des mentions écrites.
- Dans une seconde partie, les modifications des documents graphiques du règlement, avec extraits du plan de zonage avant/après.
- Dans une troisième partie, les modifications du règlement écrit, point par point (par partie, par zone et par article), avec extrait du règlement d'origine et du règlement modifié.
- Dans une quatrième partie, les modifications de la liste des emplacements réservés avec extraits du tableau avant/après modification.

8.3. Bilan de l'évolution des surfaces du PLU après modification

Un tableau récapitule les modifications des surfaces du zonage entre le PLU opposable et le projet de modification simplifiée n°4. Les surfaces modifiées concernent des « regroupements » de zones suite à la suppression des COS.

8.4. Incidences du projet sur les composantes de l'environnement

Le projet n'a que peu d'incidences sur l'environnement.

Le projet n'a aucun impact sur le site Natura 2000.

8.5. Mesures envisagées pour réduire et compenser les incidences du PLU

Aucune mesure spécifique n'est prévue pour réduire et compenser les incidences du PLU puisque celles-ci sont dans le pire des cas infimes.

8.6. Articulations des différents plans et documents entre eux

La modification simplifiée n°4 n'a aucune incidence sur l'articulation du PLU avec les autres plans et documents.

8.7. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Des indicateurs de suivi ont été proposés pour s'assurer de la bonne mise en œuvre du projet.