



SOMMAIRE





SOMMAIRE	3
Objectifs de la modification simplifiée n°1 du PLU	7
Justifications	13
CHAPITRE .1 : Modification du règlement graphique	15
1. Actualisation du cadastre	15
2. Distinction entre l'information concernant le secteur affecté par la Loi Barnier et le secteur ayant fait l'objet d'une étude spécifique au titre du L111-8 du Code de l'Urbanisme	15
3. Ajout du tableau des emplacements réservés	16
4. Ajout des bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination	16
CHAPITRE .2 : Modifications du règlement écrit	17
1. distinction entre l'information concernant le secteur affecté par la Loi Barnier et le secteur ayant fait l'objet d'une étude spécifique au titre du L111-8 du Code de l'Urbanisme	17
2. Actualiser le tableau des emplacements réservés	17
3. Ajout des bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination	18
4. Limiter en zones Ua et Ub le survol du domaine public	21
5. Autoriser les aspects métalliques des clôtures en zone Ub.....	21
6. Assouplir en zones Ub et Ue les règles d'implantation pour les annexes de moins de 2,5m de hauteur.....	22
7. Supprimer en zones Ue et AUd, que les faitages soient parallèles à la voie principale	22
8. Permettre aux annexes des logements de s'implanter également en rez-de-chaussée des bâtiments en zone AUc	22
9. Préciser que les logements de fonction sont autorisés dans les zones économiques sous certaines conditions et ajouter leur définition.....	22
CHAPITRE .3 : Modification des OAP	24
1. Supprimer l'obligation d'aménager la zone soumise à l'OAP n°1, sous forme d'opération d'ensemble ;	24
2. Assurer le maintien de l'accès existant sur le secteur 5 de l'OAP n°1 ;	24
3. Adapter l'OAP n°3 afin de permettre l'aménagement de la zone.....	24
CHAPITRE .4 : Modification des annexes.....	30
Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée n°1 sur l'environnement	31
CHAPITRE .1 : Bilan des surfaces du PLU après modification	33
CHAPITRE .2 : Incidences du projet sur les composantes de l'environnement	34
Annexe : Plan d'aménagement « L'Astragale »	35





OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU





La commune d'Eygliers possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération n°20192703015 du 27 mars 2019.

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

Pour répondre à ces objectifs, une modification simplifiée a été prescrite par arrêté n°2022/2007/071 du 20 juillet 2022 du Maire.

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

- les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont inchangées ;
- les éventuels espaces boisés classés, ainsi que les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ne sont pas réduits ;
- les éventuelles protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ne sont pas réduites ;
- aucune zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent n'est ouverte à l'urbanisation par le biais de cette procédure ;
- aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée.

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

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

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



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

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

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

[...]

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

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

- **Le rapport de présentation** : le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le présent rapport de présentation.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**. Les OAP sont modifiées afin de :
 - Supprimer l'obligation d'aménager la zone soumise à l'OAP n°1, sous forme d'opération d'ensemble ;
 - Assurer le maintien de l'accès existant sur le secteur 5 de l'OAP n°1 ;
 - Adapter l'OAP n°3 afin de permettre l'aménagement de la zone.
- **Le règlement - document écrit et graphique**. Le règlement et le zonage sont modifiés afin de :
 - Ajouter des bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination ;



- Mettre à jour les plans de zonage afin notamment de : actualiser le cadastre, faire la distinction entre l'information concernant le secteur affecté par la loi Barnier et le secteur ayant fait l'objet d'une étude spécifique au titre du L111-8 du Code de l'Urbanisme, intégrer le tableau des emplacements réservés, ...
 - Actualiser le tableau des emplacements réservés ;
 - Limiter en zones Ua et Ub le survol du domaine public ;
 - Autoriser les aspects métalliques des clôtures en zone Ub ;
 - Assouplir en zones Ub et Ue les règles d'implantation pour les annexes de moins de 2,5m de hauteur ;
 - Supprimer en zones Ue et AUd, que les faîtages soient parallèles à la voie principale ;
 - Permettre aux annexes des logements de s'implanter également en rez-de-chaussée des bâtiments en zone AUC ;
 - Préciser que les logements de fonction sont autorisés dans les zones économiques sous certaines conditions et ajouter leur définition.
- **Les Annexes** : les annexes existantes sont complétées. Le Droit de Prémption Urbain instauré est annexé au PLU.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.





JUSTIFICATIONS

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

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

En bleu, les éléments justifiant les modifications apportées





CHAPITRE .1 : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

1. ACTUALISATION DU CADASTRE

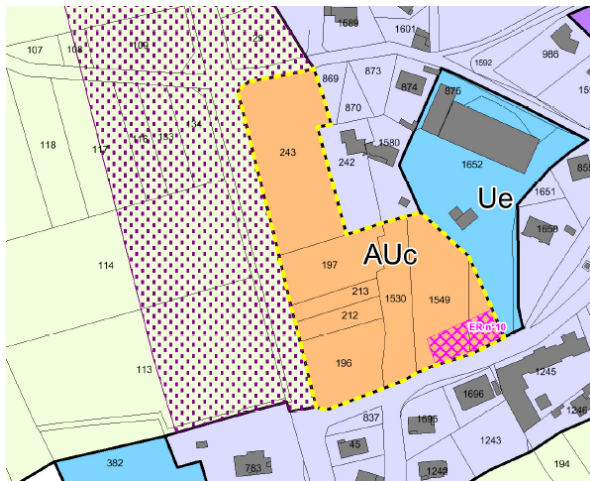
Les parcelles et bâtiments cadastrés visibles sur les différents plans de zonage sont mis à jour. Les données du Plan Cadastre Informatisé (PCI) en vecteur sont ainsi reportées au zonage.

2. DISTINCTION ENTRE L'INFORMATION CONCERNANT LE SECTEUR AFFECTE PAR LA LOI BARNIER ET LE SECTEUR AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ETUDE SPECIFIQUE AU TITRE DU L111-8 DU CODE DE L'URBANISME

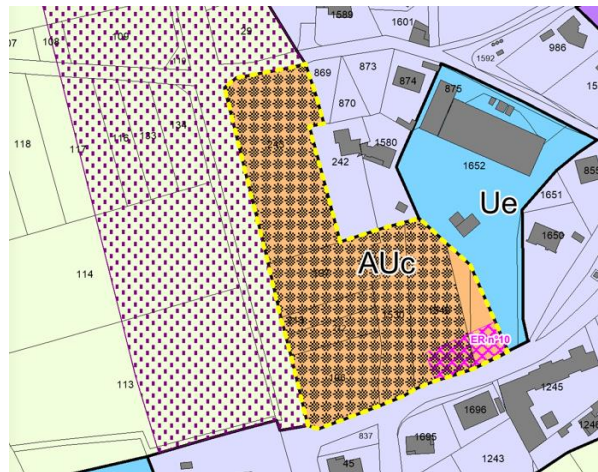
Le périmètre de 75m de part et d'autre de la Nationale 94 relevant de la Loi Barnier reporté au zonage du PLU est une information. En effet, dans ce périmètre il s'agit de l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. La partie de la zone AUc permettant de déroger à cet article relève d'une prescription de constructibilité liée à une étude spécifique au titre du L111-8 du Code de l'urbanisme.

Un figuré différent est donc intégré aux plans de zonage pour permettre de distinguer le périmètre d'information (article L111-6 du CU) et le secteur soumis à prescription ayant fait l'objet d'une étude spécifique (article L111-8 du CU).

PLU opposable :










Projet de MS1 du PLU :



Légende projet de MS1 du PLU :

Prescriptions surfaciques et autres informations

-  Application de la loi Barnier (information)
-  Emplacements réservés
-  Jardins à préserver
-  Pelouses sèches à préserver
-  Zones humides à préserver
-  Périmètre soumis à des orientations d'aménagement et de programmation
-  Prescription de constructibilité - étude Loi Barnier



3. AJOUT DU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le tableau des emplacements réservés n'apparaît actuellement pas sur les plans de zonage opposables.

Projet de MS1 du PLU :

Nom	Objet	Destinataire	Superficie
ER n°1	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	688 m ²
ER n°2	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	171 m ²
ER n°3	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	604 m ²
ER n°4	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	546 m ²
ER n°7	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	319 m ²
ER n°8	Création de voie piétonne	Commune d'Eyglies	131 m ²
ER n°9	Création de voie piétonne	Commune d'Eyglies	40 m ²
ER n°10	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	684 m ²
ER n°11	Création de voie piétonne	Commune d'Eyglies	410 m ²
ER n°12	Elargissement de voirie	Commune d'Eyglies	220 m ²
ER n°13	Elargissement de voirie	Département des Hautes-Alpes	696 m ²
ER n°14	Acquisition de parcelle sur laquelle passe la voirie publique	Commune d'Eyglies	90 m ²
ER n°15	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	324 m ²
ER n°16	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	504 m ²
ER n°17	Création d'une voie d'accès	Commune d'Eyglies	1895 m ²

Le tableau est ajouté sur l'ensemble des plans de zonage conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme. On retrouve, le numéro de l'emplacement réservé, sa superficie, sa destination et son bénéficiaire. Les emplacements réservés dont la commune est tout ou en partie propriétaire sont supprimés et/ou mis à jour.

4. AJOUT DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENTS DE DESTINATION

Le PLU d'Eyglies identifie d'ores et déjà un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination matérialisé comme suit au plan de zonage :

☆ Bâtiment agricole pouvant changer de destination

Quatre autres bâtiments pouvant changer de destination sont ajoutés au plan de zonage.



NB : le bâtiment sur lequel le repère B4 est placé (parcelle ZA71) était identifié en information comme « bâtiment lié et/ou ayant été lié à une exploitation agricole ». Ce bâtiment était une menuiserie et un magasin de fourniture. Son identification comme bâtiment agricole relevant d'une erreur matérielle est ainsi supprimée.



CHAPITRE .2 : MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

1. DISTINCTION ENTRE L'INFORMATION CONCERNANT LE SECTEUR AFFECTE PAR LA LOI BARNIER ET LE SECTEUR AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ETUDE SPECIFIQUE AU TITRE DU L111-8 DU CODE DE L'URBANISME

Comme il a été indiqué plus haut, une distinction entre ce qui relève de l'information au regard de la Loi Barnier et ce qui relève d'une prescription au regard d'une étude de dérogation a été faite sur les plans de zonage.

Ces éléments ont donc été ajoutés dans l'article 1 – Division du territoire en zones du règlement :

« En outre, des prescriptions particulières **et d'autres informations** peuvent affecter tout ou partie de ces zones : [...]

➤ **Bande de constructibilité limitée de 75 m aux abords de la RN94** en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme ;

➤ **Secteur ayant fait l'objet d'une étude en application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme ; »**

2. ACTUALISER LE TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

Comme il a été indiqué plus haut, le tableau des emplacements réservés a été ajouté sur les plans de zonage. **Les emplacements réservés dont la commune est tout ou en partie propriétaire sont supprimés et/ou mis à jour. De plus, à la demande du Département, le destinataire de l'ERn°13 a été modifié au bénéfice du Département puisqu'il s'agit d'un élargissement de la voirie de la RD37.**

Ce même tableau est donc modifié dans le 2.17. Emplacements réservés de l'article 2 – Dispositions particulières du règlement.

Projet de MS1 du PLU :

Nom	Objet	Destinataire	Superficie
ER n°1	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	688 m ²
ER n°2	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	171 m ²
ER n°3	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	604 m ²
ER n°4	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	546 m ²
ER n°5	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	3017 m²
ER n°6	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	315 m²
ER n°7	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	319 m ²
ER n°8	Création de voie piétonne	Commune d'Eyglies	131 m ²
ER n°9	Création de voie piétonne	Commune d'Eyglies	40 m ²
ER n°10	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	684 m ²
ER n°11	Création de voie piétonne	Commune d'Eyglies	758 410 m ²
ER n°12	Elargissement de voirie	Commune d'Eyglies	220 m ²
ER n°13	Elargissement de voirie	Commune d'Eyglies Département des Hautes-Alpes	696 m ²
ER n°14	Acquisition de parcelle sur laquelle passe la voirie publique	Commune d'Eyglies	90 m ²
ER n°15	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	324 m ²
ER n°16	Création d'un parking public	Commune d'Eyglies	504 m ²
ER n°17	Création d'une voie d'accès	Commune d'Eyglies	1895 m ²



3. AJOUT DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENTS DE DESTINATION

Comme il a été indiqué plus haut, deux bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés et ajoutés au PLU.

Conformément à l'article L 151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme :
« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
[...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

« En application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ~~un~~ cinq bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ~~et~~ ont été identifiés. [...]

N° 2	Lieu-Dit : Saint-Guillaume	N° de parcelle plans de zonage (PCI 2022) : B0923 et B0935
-------------	-----------------------------------	---



Cette construction pourra voir sa destination modifiée à destination de commerces et d'artisanat ainsi que de bureaux.

L'éventuelle rénovation, restauration ou réhabilitation devra être réalisée uniquement dans le volume existant, et pourra conserver le caractère architectural de la construction au moment de l'approbation du PLU ; ou appliquer les règles de la zone dans laquelle elle se trouve (A). »

C'est un bâtiment des années 1970, qui avait été déclaré à l'époque comme hangar agricole de stockage. Or, après des années de décrépitude, il renaît aujourd'hui avec atelier de menuiserie, commerce, et bureaux. Afin de régulariser ces activités et de permettre au bâtiment de maintenir une vocation économique, un changement de destination est proposé.

L'aspect de la construction devra rester comme tel ou reprendre les règles de la zone.



« N° 3

Lieu-Dit : Le Coin

N° de parcelle plans de
zonage (PCI 2022) : ZD091

Cette construction pourra voir sa destination modifiée à destination d'habitation comprenant logement et/ou hébergement.

L'éventuelle rénovation, restauration ou réhabilitation devra être réalisée uniquement dans le volume existant, et pourra conserver le caractère architectural de la construction au moment de l'approbation du PLU ; ou appliquer les règles de la zone dans laquelle elle se trouve (A). »

Il s'agit d'un hangar agricole qui existe depuis de nombreuses années. Un maraîcher l'a racheté récemment, via la SAFER et a construit serres et poulaillers autour.

Afin de permettre à un jeune agriculteur tout juste installé de pérenniser son activité et de se loger à proximité, un changement de destination est proposé.

L'aspect de la construction devra rester comme tel ou reprendre les règles de la zone.



N° 4 et 5	Impasse de la Mure	N° de parcelle plans de zonage (PCI 2022) : ZA071
-----------	--------------------	---



Ces constructions pourront voir leur destination modifiée à destination d'artisanat et commerces de détails et de bureaux.

L'éventuelle rénovation, restauration ou réhabilitation devra être réalisée uniquement dans le volume existant, et pourra conserver le caractère architectural de la construction au moment de l'approbation du PLU ; ou appliquer les règles de la zone dans laquelle elle se trouve (A).

Il s'agit de deux bâtiments construits dans les années 1960 et qui ont accueilli une entreprise de charpente et menuiserie ainsi qu'un magasin de fournitures.

Depuis 1980, ces bâtiments sont exploités dans le cadre d'une activité de menuiserie dans un bâtiment et de gardiennage de caravanes dans le second. Après le gardiennage, une pension pour chevaux dans les années 2000 a été réalisée (bâtiment le plus au sud de la parcelle). L'activité est aujourd'hui stoppée.

La commune souhaite que l'activité existante puisse se maintenir sous forme d'artisanat et commerce de détails ou de bureau.

L'aspect de la construction devra rester comme tel ou reprendre les règles de la zone.



4. LIMITER EN ZONES Ua ET Ub LE SURVOL DU DOMAINE PUBLIC

La commune a souhaité venir préciser que le survol du domaine public n'était pas uniquement autorisé pour les toitures en zone Ua mais pour l'ensemble des éléments d'une construction, dans la limite de 0,80m de large.

Cette règle a également été reportée en zone Ub.

Zone Ua :

« Le survol du domaine public est ~~uniquement~~ autorisé ~~pour les toitures~~ dès lors que la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure à 5m, sur une largeur maximale de 0.80m. »

Zone Ub :

« Le survol du domaine public est autorisé dès lors que la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure à 5m, sur une largeur maximale de 0.80m. »

Cette disposition permet de créer des balcons côté voie publique, ce qui se retrouve parfois sur les constructions traditionnelles, mais en s'assurant que ceux-ci soient cohérents avec la typologie locale sur ce type de secteur (des balcons souvent peu profonds) et que la hauteur minimale ne cause pas de gênes ou de problèmes de sécurité, en particulier pour les véhicules de secours ou le déneigement.

5. AUTORISER LES ASPECTS METALLIQUES DES CLOTURES EN ZONE Ub

Par délibération, à la suite de l'approbation du PLU, la commune a instauré l'obligation de réaliser une déclaration préalable pour l'édification de clôture.

Suite à cette instauration, la commune a reçu de nombreuses demandes pour réaliser des clôtures métalliques.

La commune souhaite donc permettre aux pétitionnaires de réaliser des clôtures métalliques comme beaucoup l'ont demandé, mais à condition que les teintes se rapprochent du bois. La commune souhaite éviter les couleurs trop sombres telles que le noir et l'antracite qui ne s'intègrent pas correctement dans l'environnement urbain existant.

La règle suivante est ainsi ajoutée en Ub :

« Dans le cas de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques, elles devront avoir une hauteur de 1.80m et seront composées soit :

- [...]
- en métal à claire-voie. Les teintes devront se rapprocher de celles du bois. Le noir et le gris anthracite sont interdits. »



6. ASSOUPLIR EN ZONES UB ET UE LES REGLES D'IMPLANTATION POUR LES ANNEXES DE MOINS DE 2,5M DE HAUTEUR

La commune souhaite permettre aux annexes de moins de 2,5 de hauteur de s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives comme suit en Ub et Ue.

Zones Ub et Ue :

« Les constructions doivent s'implanter à une distance de 3m ou plus des voies et emprises publiques et des limites séparatives sauf pour les annexes de moins de 2.50m au faitage **dont l'implantation est libre.** ~~qui sont autorisées sur limites.~~ »

En effet, les annexes, qui n'ont pas vocation à être occupées de manière permanente, et dans le cas d'une hauteur limitée afin de limiter l'effet de masque, n'engendreront pas de gêne si construites librement.

7. SUPPRIMER EN ZONES UE ET AUD, QUE LES FAITAGES SOIENT PARALLELES A LA VOIE PRINCIPALE

Suite à l'application du PLU, la commune s'est aperçue que la mention de « voie principale » utilisée en zones Ue et AUd n'était pas précise et posait soucis à l'instruction. La voie était difficile à identifier lorsque les zones étaient à proximité de plusieurs voies.

Afin de faciliter l'instruction dans ces zones, la commune supprime la phrase suivante :

~~« Les faitages devront être, autant que possible, parallèles à la voie principale. »~~

8. PERMETTRE AUX ANNEXES DES LOGEMENTS DE S'IMPLANTER EGALEMENT EN REZ-DE-CHAUSSEE DES BATIMENTS EN ZONE AUC

Dans le PLU actuel les logements sont uniquement autorisés en étage des constructions au sein de la zone AUc. Afin de répondre au Programme d'Aménagement « l'Astragale », présenté, la commune souhaite permettre d'autoriser les annexes des logements en rez-de-chaussée.

La règle en zone AUc est modifiée comme suit :

« les habitations comprenant des logements sont autorisées à condition d'être situées uniquement en étage, **seules les annexes sont autorisées en rez-de-chaussée** »

9. PRECISER QUE LES LOGEMENTS DE FONCTION SONT AUTORISES DANS LES ZONES ECONOMIQUES SOUS CERTAINES CONDITIONS ET AJOUTER LEUR DEFINITION

Actuellement dans les zones économiques Ue et AUd, les nouvelles habitations sont interdites. Seules les extensions et annexes des logements existants sont autorisées sous condition.



Cette rédaction porte à confusion puisqu'on ne sait pas clairement si les logements de fonction sont autorisés ou non dans les zones.

La commune souhaite ainsi venir préciser clairement que les logements de fonction sont autorisés sous certaines conditions afin de préserver le caractère économique de la zone :

« Les logements de fonctions sont autorisés sous condition d'être situés en étage uniquement (rez-de-chaussée interdit) et d'être strictement affectés au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Un seul logement, limité à 80 m² de surface de plancher est autorisé par unité foncière et sans pouvoir dépasser la surface de plancher de l'activité à laquelle il est lié. »

De plus, la définition des logements de fonction a été ajoutée comme suit :

« **Logement de fonction** : Logement attribué par l'entreprise à un salarié ou à l'employeur, en raison des fonctions qu'il occupe nécessitant sa présence sur le lieu de travail. Il s'agit de locaux accessoires. Les logements de fonction ont donc la même destination que l'activité à laquelle ils sont liés. »



CHAPITRE .3 : MODIFICATION DES OAP

1. SUPPRIMER L'OBLIGATION D'AMENAGER LA ZONE SOUMISE A L'OAP N°1, SOUS FORME D'OPERATION D'ENSEMBLE ;

La zone AUa sur laquelle l'OAP n°1 s'applique est divisée en plusieurs secteurs eux-mêmes appartenant à de nombreux propriétaires. L'aménagement des différents secteurs est ainsi difficile à mettre en œuvre et depuis l'approbation du PLU, les terrains ne se sont pas bâtis.

Afin de débloquer l'urbanisation de la zone, la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble est rendue optionnelle et pourra être au nombre d'une sur la totalité de la zone, ou de plusieurs sur les différents secteurs. Il sera toutefois possible d'aménager la zone et chaque secteur au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

« L'aménagement de la zone AUa pourra se réaliser soit sous la forme d'une ~~opération d'ensemble soit sous la forme de~~ ou plusieurs opérations d'ensemble, ~~correspondant à chacun des cinq secteurs définis sur le schéma de principe (secteur 1, secteur 2, secteur 3, secteur 4 et secteur 5), l'une n'étant pas prioritaire par rapport à l'autre, soit~~ au fur et à mesure de la réalisation des équipements. »

2. ASSURER LE MAINTIEN DE L'ACCES EXISTANT SUR LE SECTEUR 5 DE L'OAP N°1 ;

Sur le secteur 5 matérialisé dans l'OAP n°1, un accès existe et permet d'accéder aux parcelles C0383 et C0384. La commune souhaite préciser dans l'OAP que l'accès devra être maintenu ou pourra être déplacé lors de l'aménagement du secteur.

« Le principe d'accès aux parcelles C0383 et C0384 existant sur le secteur 5 est à conserver. Ce dernier pourra être modifié ou déplacé au besoin de l'aménagement du secteur 5, mais l'accès sera assuré. »

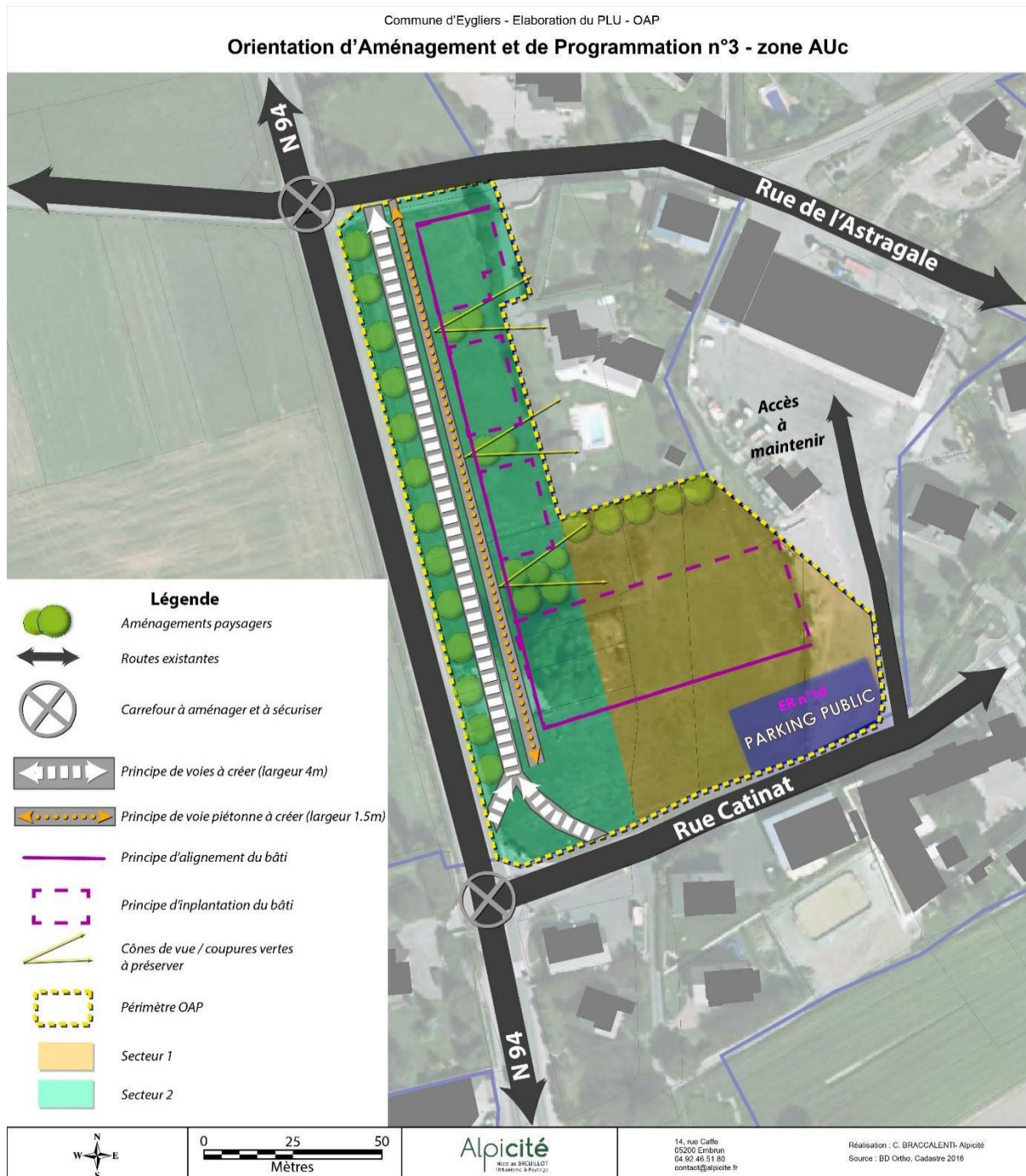
3. ADAPTER L'OAP N°3 AFIN DE PERMETTRE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE.

Un programme d'aménagement nommé « L'Astragale » a été réalisé sur la zone AUC. Ce programme d'aménagement n'était pas compatible avec l'OAP n°3 telle que rédigée dans le PLU opposable.

L'OAP a ainsi été modifiée afin de permettre la réalisation de l'aménagement prévu sur la zone.

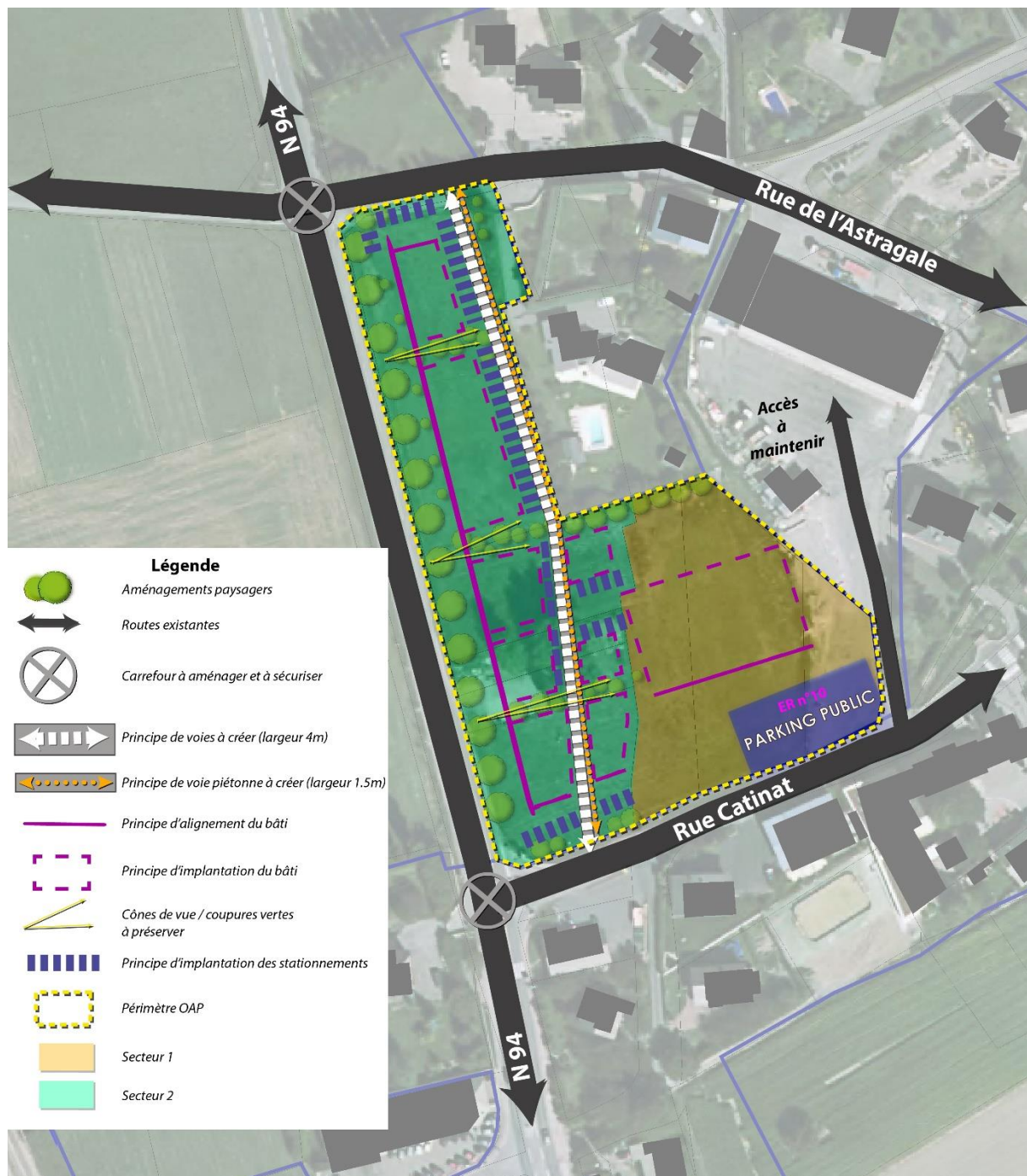


PLU opposable :





Projet de MS1 du PLU :



Les principes d'implantation du bâti du schéma de principe du PLU opposable couvraient un peu plus de 2 300m² d'emprise au sol. Afin de rester dans le champ de la modification simplifiée, les droits à construire ne doivent pas être majorés de plus de 20% ni être réduits.

Le schéma de principe a ainsi été modifié et les principes d'implantation couvrent ainsi dans le projet de modification 2 750m² (soit moins de 20% de l'emprise au sol initialement autorisée).

Les principes d'accès et de stationnements sont également modifiés permettant un aménagement satisfaisant les propriétaires de la zone.

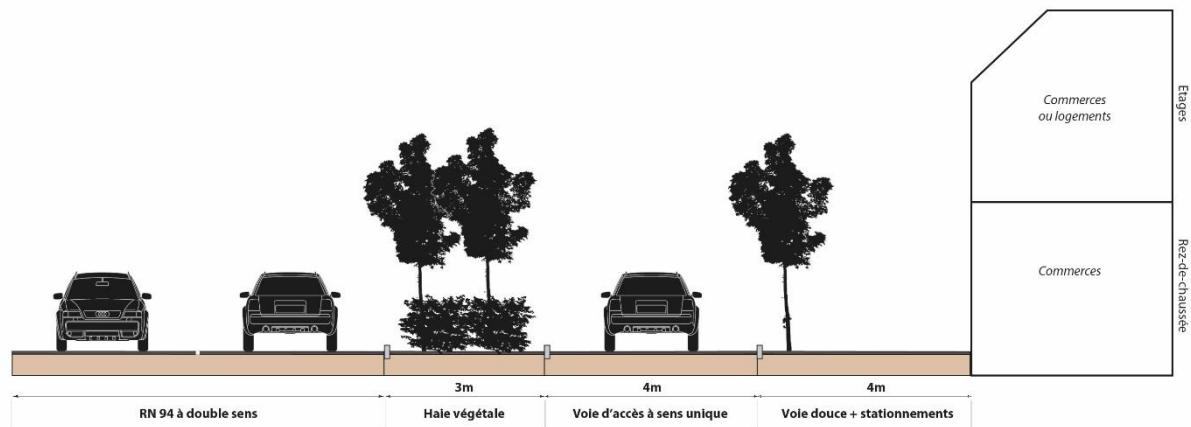


Le principe de recul vis-à-vis de la RN94 et notamment les aménagements paysagers n'ont pas été réduits.

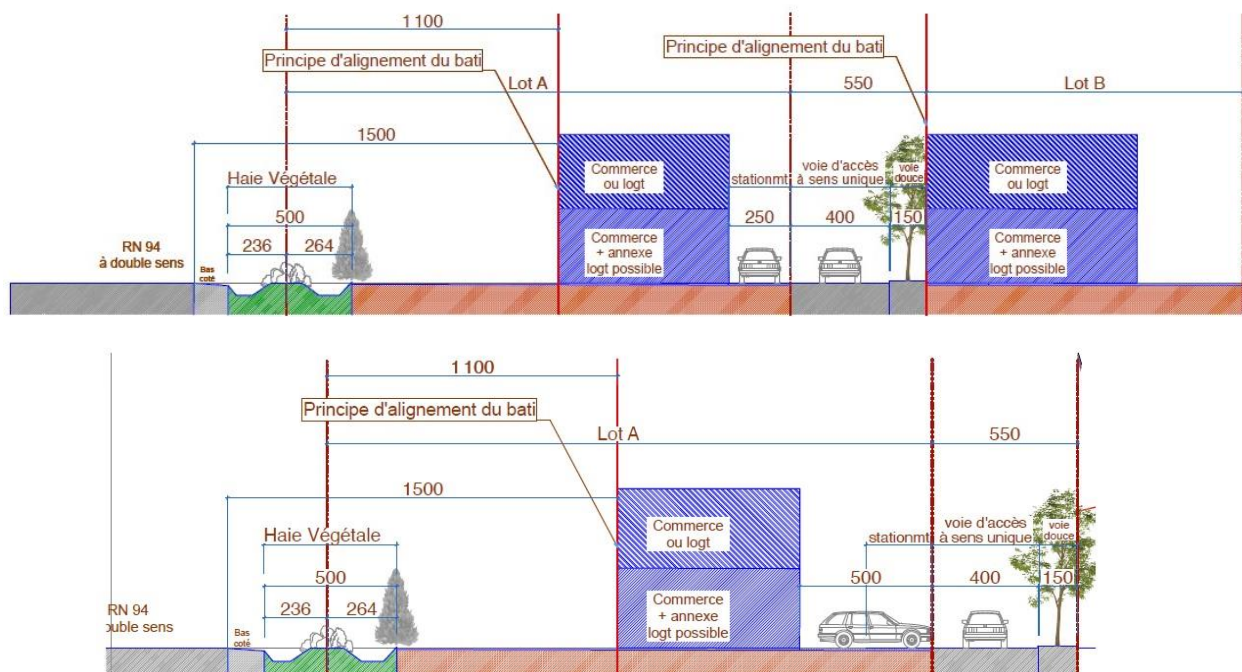
Le schéma de principe traduit le plan d'aménagement transmis affichant également les 2 750m² de surface de plancher prévu pour les bâtiments (cf. annexe 1)

Les illustrations de coupes matérialisant notamment l'organisation de la zone ont également été modifiées comme suit :

PLU opposable :



Projet de MS1 du PLU :



Ici le principe de recul vis-à-vis de la RN94 est bien visible. La zone a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme permettant de réduire le recul initialement fixé à 75 mètres. L'OAP venait préciser que le recul vis-à-vis de la nationale ne devait pas être inférieur à 11m. Cette mention est conservée dans la partie rédigée de l'OAP (comme elle sera retranscrite ci-après) et la coupe ci-dessus montre bien que ce recul sera respecté et sera même plus important que 11m si l'on prend en compte la haie végétale.



« LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Implantation et volumétrie des constructions

Secteur 1 : Les bâtiments devront avoir une façade parallèle à la rue Catinat.

Secteur 2 : Les bâtiments s'implanteront sur une ou deux bandes de part et d'autre de la voie d'accès créée sur la zone. Les bâtis **sur la bande Ouest**, devront s'implanter parallèlement à la N94 avec un recul minimum de 11m par rapport à la nationale.

Les bâtis sur la bande Est, devront s'implanter parallèlement à la voie d'accès créée au sein de la zone.

Les constructions les plus au Nord du secteur et les plus au Sud devront avoir une façade parallèle ~~aux voies d'accès.~~ **aux rues Catinat et de l'Astragale.** »

L'aménagement de la zone est toujours prévu sur 2 secteurs. Néanmoins des précisions sont apportées sur l'alignement des bâtiments conformément au schéma de principes modifié. Les bâtiments secteur 1 devront être parallèles à la rue Catinat (alignements déjà matérialisés dans l'OAP du PLU opposable) et les bâtiments secteur 2 à l'Ouest de la voie d'accès, devront être parallèles à la Nationale.

Les principes d'alignements ne sont pas modifiés, seules des précisions sont apportées pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme sur la zone.

« Traitement des interfaces et des franges urbaines

Un rideau paysager avec des essences locales sera aménagé à l'interface avec la N94 d'une largeur de **45m**.

Les cônes de vue vers le village sont à préserver en aménageant des coupures vertes. »

La largeur du rideau paysager à aménager est augmentée à 5 m permettant un meilleur traitement paysager de la zone.

« LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Secteur 1 : Un parking public sera aménagé sur l'emplacement réservé prévu à cet effet (ERN°10).

Secteur 2 : Les stationnements devront s'implanter **à proximité des constructions** ~~entre la voie de desserte du secteur 1 et les constructions~~ (conformément au schéma de coupe ci-dessus). »

Les stationnements ont été redistribués sur la zone permettant de répondre au mieux aux besoins des constructions. Ils seront pour la plupart situés à l'arrière de la première frange bâtie, les rendant ainsi peu visibles depuis la nationale.

« LES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Desserte par les voies



L'accès à la zone s'effectuera par une voie à sens unique (Sud → Nord) qui s'empruntera ~~soit par la N94 soit~~ par la rue Catinat menant au village. Cette voie d'accès sera d'une largeur de 4m.

La sortie se fera par le Nord sur la rue de l'Astragale ce qui permettra de rejoindre le carrefour sur la N94. »

Le principe d'accès à la zone est modifié sur le schéma de principe permettant un meilleur positionnement des bâtiments, une meilleure utilisation de l'espace et un meilleur traitement paysager de la zone. La possibilité de réaliser l'accès depuis la N94 est supprimée puisque son aménagement et la sécurisation y seraient difficiles. Afin de garantir un accès sécurisé, il est imposé que ce dernier se fasse depuis la rue Catinat. La sortie rue de l'Astragale est inchangée.



CHAPITRE .4 : MODIFICATION DES ANNEXES

Le droit de préemption urbain a été instauré suite à l'approbation de la révision générale du PLU, par délibération en date du 27 mars 2019.

Conformément à l'article R151-12 du Code de l'Urbanisme, « Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants » doivent figurer en annexe du PLU.

Ainsi, la commune intègre en annexe 5.13 la délibération instaurant le Droit de préemption urbain.



INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT





CHAPITRE .1 : BILAN DES SURFACES DU PLU APRES MODIFICATION

Les modifications apportées au zonage n'engendrent pas d'augmentation ou diminution des zones du PLU.

Les surfaces sont donc inchangées :

	Zones du PLU	Surface en hectare
Zones Urbaines	Ua	10.27
	Ub	37.27
	Uba	0.43
	Ue	4.91
Sous-total		52.88
Zones A Urbaniser	AUa	0.95
	AUb	0.57
	AUc	1.28
	AUd	2.21
Sous-total		5
Zones Agricoles	A	285.26
	Ap	123.59
Sous-total		408.84
Zones Naturelles	N	2559.48
	Nf	3.62
	Nl	27.36
Sous-total		2590.46
TOTAL		3057.18



CHAPITRE .2 : INCIDENCES DU PROJET SUR LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

Les incidences du projet sur l'environnement de la présente modification simplifiée n°1 sont relativement faibles puisque les modifications portent principalement sur :

- Des ajustements réglementaires ;
- Des adaptations des OAP ;
- Un ajout d'annexe ;

Ces modifications ne sont pas de nature à avoir des incidences sur les composantes de l'environnement. Comme il a été rappelé dans la partie précédente, aucune zone n'est modifiée, il n'y a aucune augmentation ni réduction de zones.

Par ailleurs la décision n°CU-2022-3208 du 15/09/2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence Alpes Côte d'Azur a conclu à ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n°1 du PLU.



ANNEXE : PLAN D'AMENAGEMENT « L'ASTRAGALE »

