

DEPARTEMENT DES HAUTE-ALPES

COMMUNE DE VILLARD SAINT PANCRACE

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



RAPPORT DE PRESENTATION

PLU initial approuvé le 3/03/16

Modification simplifiée n°1 approuvée le 2/08/16

Modification de droit commun n°1 approuvée le 26/02/2020

Modification simplifiée n°2 approuvée le 04/07/2023

Modification de droit commun n°2 approuvée le 19/12/2023

Le Maire

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

Avenue de La Clapière – Résidence La
Croisée des Chemins N°1 – 05200 EMBRUN
Tel / Fax : 04.92.46.51.80
Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

SOMMAIRE



Présentation du projet des Hirondelles	11
1. Présentation du site des Hirondelles.....	13
2. Les éléments du projet	14
Justifications	17
1. Modification des documents graphiques du règlement	19
2. Modification du règlement écrit	20
3. Modification des annexes.....	28
Incidences du projet sur les composantes de l'environnement	31

Objectifs de la modification de droit commun n°2



La commune de Villard-Saint-Pancrace a approuvé son PLU le 3 mars 2016. Elle a connu une première évolution de son document avec une modification simplifiée n°1 approuvée le 2 août 2016, puis une seconde évolution avec une modification de droit commun n°1 approuvée le 26 février 2020 ainsi que de nombreuses mises à jour. Plus récemment, une modification simplifiée n°2 portant sur l'OAP de la Cure a été approuvée en date du 4 juillet 2023.

Aujourd'hui, la commune a souhaité mener une procédure adaptée et a donc décidé de lancer par arrêté du 13 octobre 2022, la modification de droit commun n°2 de son PLU.

Les objectifs de la présente modification, définis dans l'arrêté sont les suivants :

- Permettre au bâtiment Les Hirondelles situé en zone US1 de changer de destination afin notamment de créer des logements ;
- Supprimer les emplacements réservés n°12 et n°16 ;
- Compléter les dispositions générales dans le règlement et notamment les définitions.

Enfin, les erreurs matérielles ou les besoins de mise à jour des mentions du code de l'urbanisme, qui pourront apparaître au cours du travail, pourront être corrigées.

La présente modification de droit commun n°2 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification de droit commun 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.

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36). Néanmoins, conformément au L153-41 du CU, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire puisqu'il a pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- De diminuer ces possibilités de construire...

...et cela nous permet d'appliquer une procédure de modification de droit commun.

L'article L.153-43 du CU précise que : « A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Le contenu de la modification de droit commun n°2 du PLU de Villard-Saint-Pancrace respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-41 du code de l'urbanisme issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et modifiés 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 de droit commun n°2.

- **Le règlement – documents graphiques.** Le plan de zonage est modifié pour :

- Renommer la zone US1 en zone UH et la zone US2 en US ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°16.

- **Le règlement - document écrit.** Le règlement est modifié pour :

- Intégrer le règlement de la nouvelle zone UH créée ;
- Compléter les définitions des dispositions générales.

- **Les annexes.** Les annexes sont modifiées pour :

- Supprimer les emplacements réservés n°12 et n°16 ;
- Ajout du droit de préemption urbain.

Au regard notamment de l'article R104-12 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU a été soumise à examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) qui a conclu dans son avis n°2023-3141 du 21 juillet 2023 que la procédure ne nécessitait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

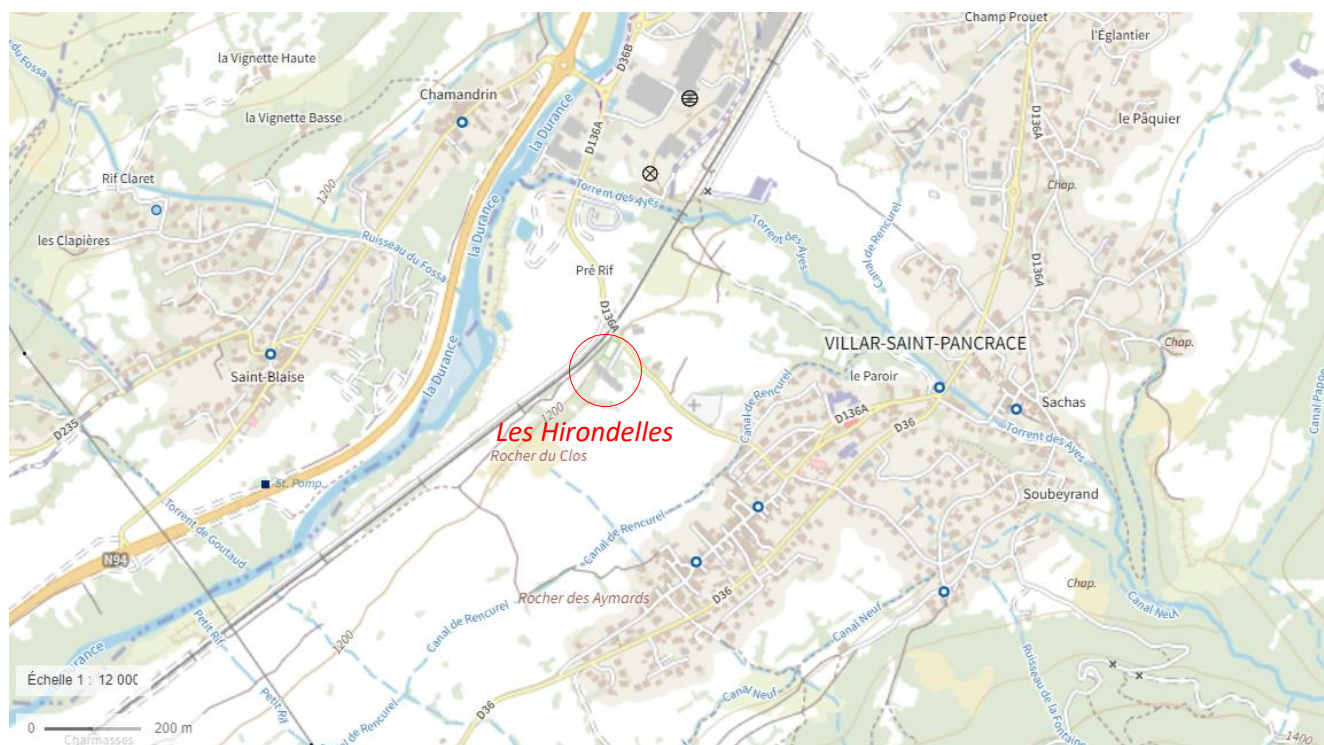
Présentation du projet des Hirondelles



1. PRESENTATION DU SITE DES HIRONDELLES

Le centre Les Hirondelles est un ancien établissement à caractère sanitaire, spécialisé dans le traitement des affections des voies respiratoires.

Le bâtiment est situé à proximité de la D136A menant au chef-lieu de Villard-Saint-Pancrace depuis la RN94.



Le centre a cessé son activité fin 2019. La commune a depuis acquis le centre dont les bâtiments possèdent une surface de plancher de plus de 3000m² et dont le terrain s'étend sur plus de 1 hectare.



2. LES ELEMENTS DU PROJET

La commune souhaite aujourd'hui vendre le centre à un promoteur dans le but de créer une trentaine de logements dans le volume des bâtiments existants.

La zone est actuellement située en zone US1 dans laquelle seuls sont autorisés : Les constructions, ouvrages, installations et équipements médicaux et sanitaires, les constructions destinées aux activités sportives, sanitaires et culturelles, y compris celles destinées aux logements collectifs et de fonctions et les bâtiments publics d'intérêt général à condition qu'ils soient compatibles avec les activités commerciales et artisanales, notamment vis-à-vis des nuisances engendrées.

Le changement de destination y avait été interdit car la commune n'avait pas à l'époque de l'élaboration du PLU, la maîtrise du foncier.

Lors de l'élaboration du PLU la commune souhaitait maintenir les activités médicales et sanitaires sur la zone.

Aujourd'hui de nombreux centres comme les Hirondelles ferment dans le département puisque ces établissements souvent privés, ne sont plus rentables. En effet, avec les progrès de la médecine de ces dernières années, la quasi-totalité des personnes souffrant de maladies respiratoires peut être prise en charge de manière ambulatoire, à proximité de son domicile.

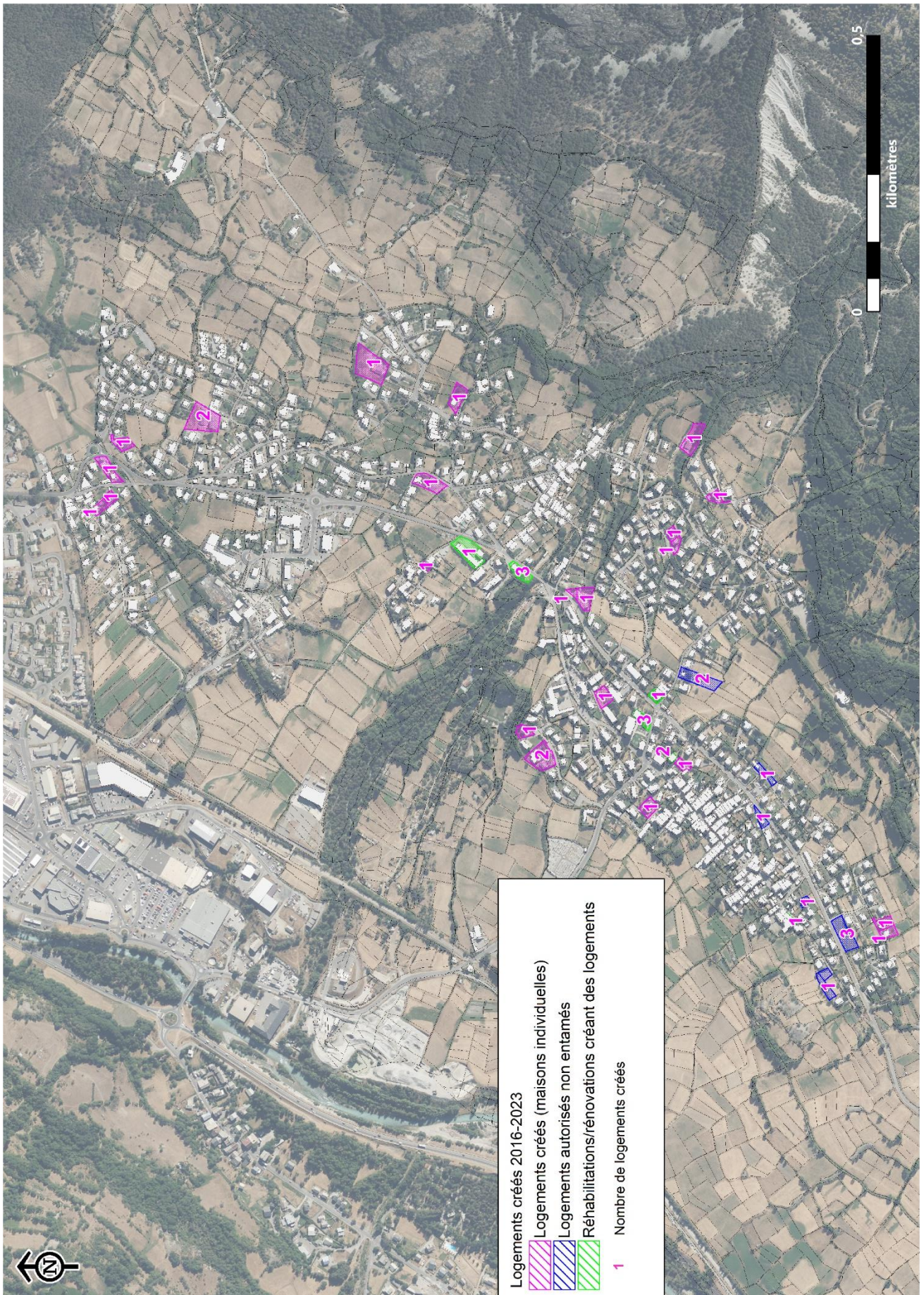
Il est donc quasi impossible aujourd'hui pour la commune de trouver un acquéreur sur un foncier ne pouvant accueillir que des établissements médicaux.

De plus, la commune affichait dans son PADD en 2016, l'objectif de produire environ 250 logements à horizon 2030 soit environ 18 logements par an.

En analysant les autorisations d'urbanisme qui ont été délivrées depuis l'approbation du PLU (Source : donnée communale) 45 logements ont été autorisés comprenant les nouvelles constructions et les réhabilitations. 14 d'entre eux ne sont pas encore entamés.

Depuis l'approbation du PLU en mars 2016, la commune a donc produit 7,5 logements par an en l'espace de 6 ans soit 10 logements de moins par an, que les projections du PLU initial.

La commune souhaite donc autoriser sur ce foncier communal, un changement de destination des bâtiments existants permettant la création d'une trentaine de logements, réduisant ainsi le déficit de logements observé.



Justifications

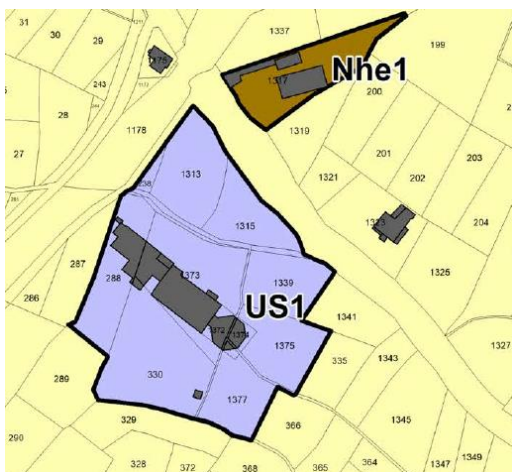


I MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

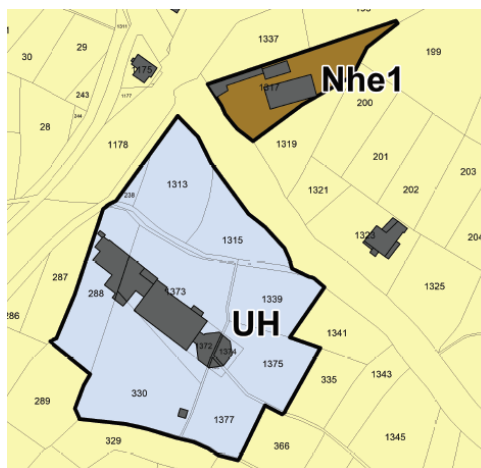
NB : le cadastre PCI Vecteur 2022 a été actualisé sur les plans de zonage.

- Renommer la zone US1 en zone UH et la zone US2 en US ;

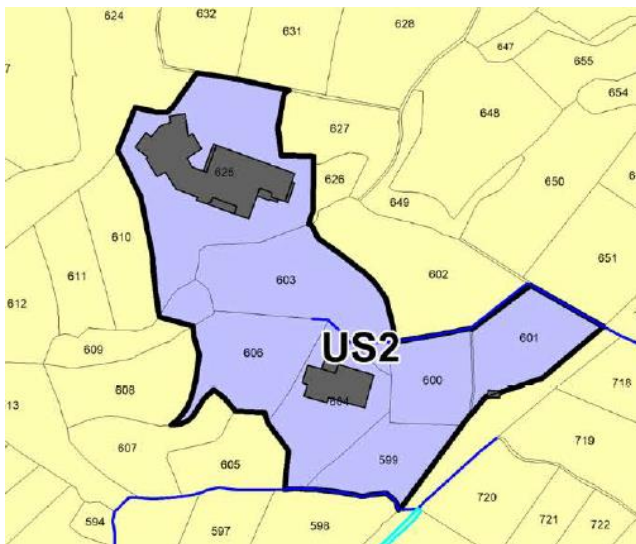
Zone US1 PLU opposable



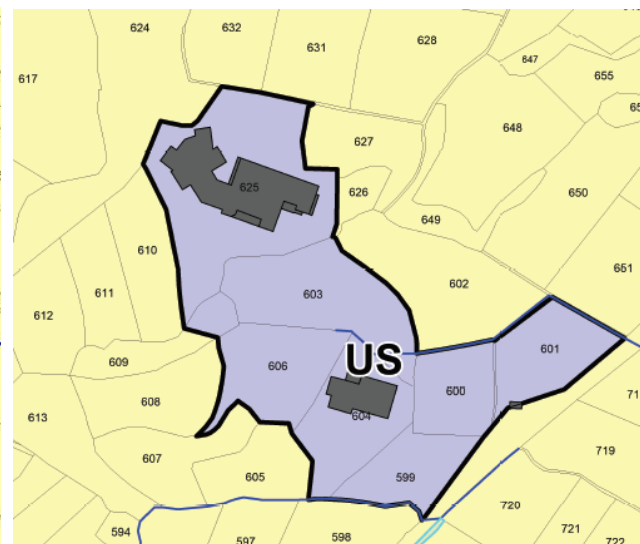
Zone UH projet de modification de droit commun n°2



Zone US2 PLU opposable



Zone US projet de modification de droit commun n°2

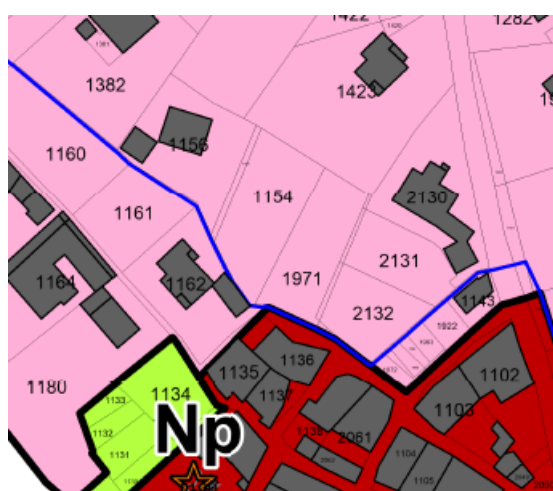
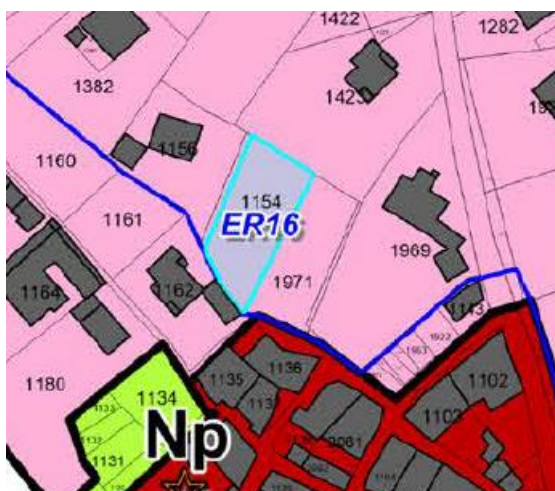


La zone US1 est renommée en zone UH. Son périmètre est inchangé et couvre toujours 1,1 ha. Par conséquent, la zone US2 est renommée en US. Son périmètre également est inchangé.

- Supprimer l'emplacement réservé n°16

ER n°16 PLU opposable

Suppression ER n°16 projet de modification de droit commun n°2



La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°16 couvrant la parcelle A1154. L'emplacement réservé dont le bénéficiaire était la commune, devait permettre l'extension du parking du hameau des Sacha.

L'emplacement est supprimé puisqu'il existe à proximité (environ 100m) un autre emplacement réservé (ER10) qui fait aussi office de parking à proximité de la voie route de La Croix plus favorable en terme d'accès. En effet l'accès à l'ER 16 semble délicat surtout en hiver. La commune supprime donc cet emplacement.

2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

- Intégrer le règlement de la nouvelle zone UH créée ;

Caractère de la zone

La zone UH est une zone urbaine où le changement de destination des bâtiments existants de l'ancien centre des Hirondelles ainsi que certaines adaptations sont autorisés.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

NB : Il est rappelé que le Plan de Prévention des Risques Naturels, s'applique nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1.1- Sont interdits :

- Les nouvelles constructions (à l'exception des adaptations autorisées dans l'article UH2) ;

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU DE VILLARD-SAINT-PANCRACE

Pièce n°1 : Rapport de présentation – SARL Alpicité

- Les changements de destinations autres que ceux autorisés dans l'article UH2.

1.2- Sont également interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions ;
- Les installations et travaux divers, notamment les dépôts de véhicules usagés et les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides à usage non domestique et de déchets ;
- Les ouvertures de carrière ou gravières et leur exploitation ;
- Les campings, les caravanings, et leurs conteneurs ainsi que le stationnement des caravanes en dehors des « bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur » conformément à l'article R. 111-40 du Code de l'Urbanisme, et les Habitations Légères de Loisirs.

Il a ici été fait le choix de n'autoriser que le changement de destination des constructions existantes ainsi que certaines adaptations limitées dans les conditions définies à l'article suivant.

ARTICLE UH 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Le changement de destination des bâtiments existants est autorisé sous réserve d'être à destination :

- de logements ;

et/ou

- d'artisanat et de commerces de détail uniquement en rez-de-chaussée.

Les adaptations des bâtiments existants sont autorisées à condition de ne pas dépasser plus de 5% de l'emprise au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation de la modification de droit commun n°2 du PLU, permettant notamment la réalisation de terrasses, loggias, isolations thermiques, accessibilité, etc. et des opérations de démolitions/reconstructions.

Seuls le changement de destination des bâtiments existants à destination de logements et/ou d'artisanat et de commerces de détail (en rez-de-chaussée uniquement), ainsi que certaines adaptations très limitées sont autorisées.

Ces éléments permettront notamment la réalisation de terrasses, loggias, isolations thermiques etc... laissant la possibilité d'adapter le bâtiment aux normes actuelles.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1- Accès

3.1.1- Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R. 111-5 du Code de l'Urbanisme.

3.1.2- Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut cependant être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.3- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie et les sentiers touristiques.

3.1.4- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

3.1.5- Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière. Par ailleurs, l'ouverture des portails et des portes de garages s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

3.1.6- Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

3.2- Voirie

3.2.1- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2- En cas de création de nouvelles voies, les impasses sont à proscrire. En cas d'impossibilité technique, les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Les règles de cet article reprennent celles applicables aux autres zones U notamment US.

ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées : La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques. Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire. Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme au Schéma Directeur d'Assainissement doit être réalisé. En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

4.2.2- Eaux pluviales : Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Il est imposé le stockage de 2m³ d'eau pluviale par parcelle. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou aux canaux d'arrosage ne sera admis.

Les règles de cet article reprennent celles applicables aux autres zones U notamment US.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.
ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Non réglementé.
ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Non réglementé.
ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE
Non réglementé.
ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL
Non réglementé.
ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
Non réglementé. Il est fait le choix de ne pas réglementer les articles 5 à 10 puisqu'aucune nouvelle construction n'est autorisée (à l'exception d'adaptations mineures).
ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer.
<u>11.2- Caractère et expression des façades</u>
11.2.1- Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides.
11.2.2- Les façades doivent être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines et les perspectives environnantes.
Les façades seront majoritairement enduites. Le bardage sera réservé à la partie supérieure des pignons dans un aspect bois d'essences locales de teinte naturelle. Les enduits seront frotassés ou lissés fin de tonalité gris ocré et/ou beige ocré.
<u>11.3- Huisseries et menuiseries</u>
Les menuiseries seront :
- soit en bois plein et traitées de couleur foncée et mate ;
- soit en mélèze non traité ;
- soit en imitation bois type PVC plaxés.
Les volets en Z sont interdits. Les teintes doivent être de couleurs naturelles.
<u>11.4- Gardes corps et balcons</u>
Les garde-corps seront composés d'éléments verticaux simples avec lisse haute et basse. Les aspects seront en bois de teinte naturel ou le métal teinté mat de couleur gris foncé ou noire.

La plateforme des balcons pourra être réalisée en aspect béton ou en bois de teinte naturelle et non traité.

11.5– Les toitures

11.5.1- Les toitures seront réalisées soit en aspect bardeau de mélèze non traité, soit en aspect bac acier pré laqué de teinte gris lauze (RAL 7006) dans l'harmonie des constructions existantes voisines.

11.5.2- Les velux sont autorisés à condition qu'ils soient proportionnellement plus hauts que larges.

11.5.3- Les toitures terrasses végétalisées sont admises mais ne pourront dépasser 25% de la surface totale de la toiture de la construction inférieure ou égale à 25m².

11.5.4- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture uniquement pour les constructions existantes et encastres dans la toiture pour les nouvelles constructions, ainsi que sur les ombrières au-dessus des stationnements.

11.5.5- Les toitures donnant sur une voie publique devront être équipées de chéneaux raccordés au réseau d'évacuation d'eaux pluviales ainsi que d'arrêts de neige adaptés aux types de couvertures.

11.6– Les clôtures

11.6.1- En règle générale, la transparence des espaces devra être conservée.

11.6.2- Seules sont autorisées les clôtures suivantes, dans la limite de 2m de hauteur :

- Les murettes en pierre sèche non jointoillées au béton et ciment ;
- Les clôtures en bois ;
- Les clôtures en bois ayant comme soubassement un mur bahut de 0,50 m de haut maximum ;
- Grillage rigide

Les règles d'aspect de la zone US sont reprises permettant ainsi en cas de rénovation du bâtiment de préserver son aspect actuel.

Des adaptations sont ajoutées pour les huisseries qui pourront également être en imitation bois type PVC plaxés et il est précisé également que les ombrières au-dessus des stationnements sont autorisées.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

12.2- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m². Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

12.3- Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune (parking en enfilade non autorisé).

12.4- Il est exigé : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée à destination de logement, avec un minimum d'1 place par logement ;

Les règles applicables en zone UB ont ici été reprises permettant de garantir un stationnement adapté à la création de logement.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les espaces libres non bâtis doivent être traités en espaces végétalisés et non imperméabilisés.

13.2- Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (essences locales privilégiées). Les arbres existants remarquables seront conservés le plus possible afin d'obtenir un effet d'intégration immédiat.

13.3- Les aires de stationnement doivent être plantées autant que possible.

13.4- Des rideaux de végétation doivent être plantés, afin de masquer les installations, les travaux divers et les citernes non enterrées.

13.4- Des espaces minéraux devront être aménagés aux abords des cheminements piétons, des accès au garage ou des aires de stationnement mais aussi des terrasses. Ils devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. Les matériaux drainants doivent être privilégiés.

Les règles applicables en zone US ont ici été reprises ainsi que celles applicables en UB imposant de planter les aires de stationnement autant que possible.

ARTICLE UH 14 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet

ARTICLE UH 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les nouveaux logements doivent être raccordés au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

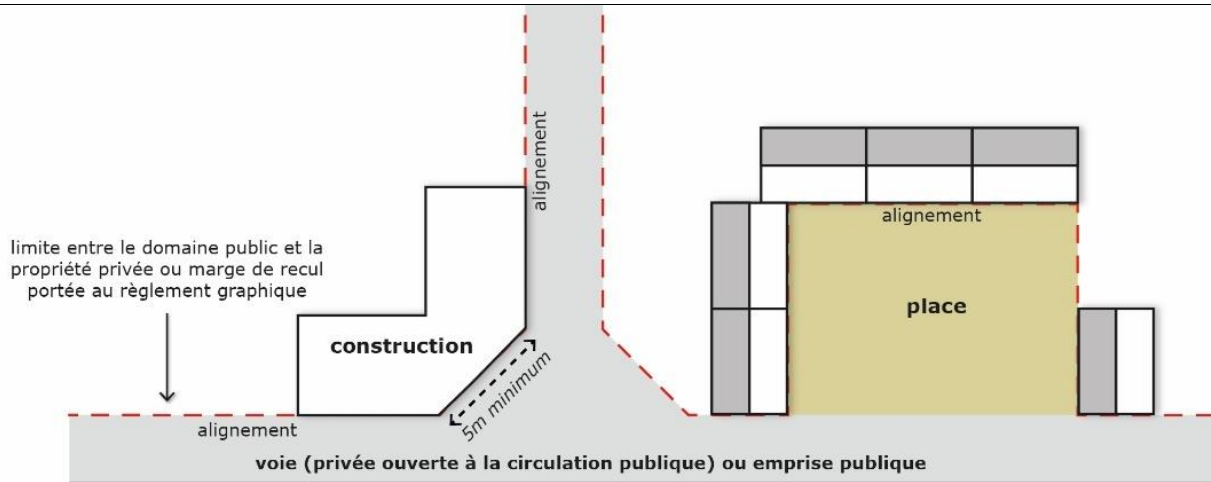
Conformément à la Loi ENE, cet article est règlementé. L'objectif est d'imposer le raccordement aux nouveaux logements créés et de limiter les travaux dans le temps avec la réouverture de voies et la création de tranchées.

- Compléter les définitions des dispositions générales.

Déblai (ou affouillement) : Retrait de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain pour niveler ou baisser le sol.

Alignement : [...]

Ajout du schéma ci-dessous

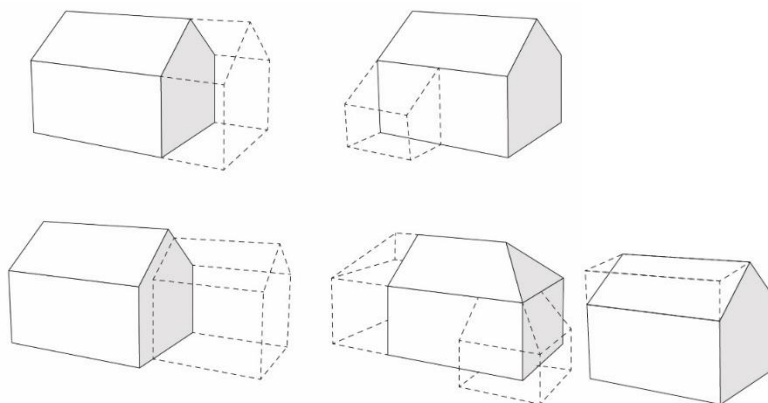


Accotement : Partie latérale d'une route, comprise entre la chaussée et le fossé ou la limite de la plateforme.

Hauteur d'une clôture : La hauteur d'une clôture correspond à la hauteur de « l'ouvrage » de son point le plus bas à son point le plus haut.

Extension :

Ajout du schéma ci-dessous



Réhabilitation / Restauration / Rénovation urbaine : La réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Il s'agit parfois de "trompe l'œil" : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la restauration impliquant un retour à l'état initial.

Remblai (ou exhaussement) : Ajout de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain pour niveler ou élever le sol.

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

Stationnement en enfilade : Il s'agit d'une succession de véhicules les uns derrière les autres avec un seul accès.

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 maçonnerie. 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.

Trottoir : Un trottoir est une partie de la route affectée à la circulation des piétons, distincte de la chaussée et de tout emplacement aménagé pour le stationnement. Sa limite est repérable et détectable.

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

Unité foncière : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

Véranda : Galerie largement vitrée, fermée ou ouverte, accolée au volume principal d'une construction, et de dimension nettement inférieure à celui-ci.

L'ajout de ces définitions et leur complément par les schémas, permettent de faciliter davantage la compréhension et l'application du règlement.

3 MODIFICATION DES ANNEXES

- Supprimer les emplacements réservés n°12 et n°16.

En parallèle de la présente modification, la commune avait mené une procédure de modification simplifiée n°2 portant sur l'OAP de la Cure et la zone 1AUB (qui a été approuvé le 4 juillet 2023). Dans cette modification, les principes d'accès sont notamment repris. L'emplacement réservé n°12 au bénéfice de la commune permettant l'aménagement de la voie d'accès à la zone 1AUB n'est donc plus nécessaire. La commune supprime donc cet emplacement réservé. Cet ER n'était déjà plus visible sur les plans de zonage opposables, néanmoins ce dernier restait visible dans le tableau des ER en annexe. L'ER 12 est donc supprimé du tableau suivant.

L'emplacement est supprimé puisqu'il existe à proximité (environ 100m) un autre emplacement réservé (ER10) qui fait aussi office de parking à proximité de la voie route de La Croix plus favorable en terme d'accès. En effet l'accès à l'ER 16 semble délicat surtout en hiver. La commune supprime donc cet emplacement.

Liste des emplacements réservés mise à jour :

NOM	DESTINATAIRE	DESIGNATION	SURFACE/ LONGUEUR
<i>Chef-Lieu</i>			
ER 1	Commune	Aménagement d'un parking au bout de l'impasse Jouanne	595 m ²
ER 2	Commune	Elargissement de la voirie	15 m ²
ER 3	Commune	Aménagement d'un parking à l'entrée de l'impasse Champ Queyras	104 m ²
<i>Secteur résidentiel du Chef-Lieu</i>			
ER 4	Commune	Aménagement d'un cheminement doux vers la rue des Pierres Rouge	220 ml
ER 5	Commune	Elargissement de la rue des Pierres Rouge	278 m ²
ER 6	Commune	Voie d'accès à la zone 2AU de Vie Clausse à partir de l'impasse existante	110 ml
ER 7	Commune	Aménagement d'un parking à l'intersection de la rue de l'Ecole et du Chemin de la Jallasse	274 m ²
ER 8	Commune	Parking au Cochy pour desservir le Chef-Lieu	1 355 m ²
ER 9	Commune	Elargissement de la rue du Chapelier	165 m ²
<i>Sachas</i>			
ER 10	Commune	Aménagement d'un parking aux abords de la rue de la Croix Bretagne	884 m ²

ER 16	Commune	Extension du parking du hameau de Sachas	516 m ²
<i>Saint-Roch</i>			
ER 11	Commune	Elargissement de la rue de la Vibourelle	523 m ²
ER 12	Commune	Aménagement d'une voie d'accès à la zone 1Aub de la Cure	80 ml
ER 13	Commune	Elargissement de la voie communale n°4/RD36B	487m ²
ER 14	Commune	Voie d'accès à la zone 2AU du Dessus de Saint-Roch à partir de l'impasse existante	20 ml
ER17	Commune	Création d'une voie d'accès à la zone 2AU	385 m ²
<i>Mine de la Tour</i>			
ER 15	Commune	Elargissement de la chemin de la Mine de la Tour	440 ml

- Ajout du droit de préemption urbain

A l'issu de l'enquête publique, dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur avait demandé si la commune bénéficiait d'un droit de préemption urbain.

La commune l'a instauré par délibération du 17 mars 2016. Conformément à l'article R151-52 du code de l'urbanisme, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain doivent figurer en annexe du PLU.

Cette délibération a donc été annexée au PLU « Annexe 11. Droit de Préemption Urbain ».

Incidences du projet sur les composantes de l'environnement



Le projet ne présente aucune incidence négative sur l'environnement, puisqu'il permet :

- D'autoriser le changement de destination sur les bâtiments de l'Hirondelle vers du logement et/ou de l'artisanat et commerce de détail (en rez-de-chaussée uniquement) mais les nouvelles constructions sont interdites (à l'exception d'adaptations ne devant pas dépasser plus 5% de l'emprise au sol des bâtiments existants) alors qu'elles sont autorisées dans le PLU opposable pour les constructions médicales notamment. La modification limite ainsi la constructibilité de la zone et a donc même une incidence positive sur l'environnement.
- La suppression de deux emplacements réservés classés en zone urbaine. L'incidence est ici nulle.
- L'ajout de l'annexe sur le droit de préemption urbain. L'incidence est ici nulle.
- L'ajout de définition dans le règlement. L'incidence est ici nulle.