

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES (05)

COMMUNE DE TALLARD (05170)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le 17/01/2005
Révisions simplifiées n°1 et n° 2 approuvées le 11/02/2008
Modification n°1 approuvée le 06/10/2008
Modification simplifiée n°1 approuvée le 10/09/2012
Modification simplifiée n°2 approuvée le 15/04/2013
Révision simplifiée n°3 approuvée le 21/05/2013
Modification simplifiée n°3 approuvée le 03/03/2014
Révision allégée n°1 approuvée le 22/02/2016

Modification simplifiée n°4 approuvé le :
.../.../.....

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : nicolas.breuillot28@gmail.com

SOMMAIRE

Sommaire	3
1. Objectifs de la modification simplifiée n°4.....	5
2. Le projet de relocalisation du centre La Durance.....	8
3. Justifications des éléments modifiés	20
4. Démonstration du recours à la procédure de modification simplifiée	24
5. Incidences du projet sur l'environnement.....	42

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

La commune de Tallard possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 17 janvier 2005. Depuis son approbation, ce PLU a fait l'objet de trois révisions simplifiées approuvées les 11 février 2008 et 21 mai 2013, d'une modification approuvée le 6 octobre 2008, de trois modifications simplifiées approuvées les 10 septembre 2012, 15 avril 2013 et 3 mars 2014, et d'une révision allégée approuvée en date du 22 février 2016.

La commune a engagé une procédure de révision générale de son document d'urbanisme le 6 juin 2019.

Dans l'attente de l'achèvement de la révision générale du PLU, la commune a souhaité mener une procédure de modification simplifiée n°4, afin de permettre la relocalisation du centre médical La Durance.

En effet, le bâtiment accueillant actuellement le centre médical La Durance est vieillissant et n'est plus adapté au développement et au maintien de la structure, il s'agit d'un motif d'intérêt général que de favoriser sa relocalisation, avec la création d'un nouveau bâtiment sur du foncier voisin (en continuité de l'EHPAD existant « Les Vergers de la Durance »).

Les règles de la zone AUbpm retenue pour relocaliser la structure, notamment celles de hauteurs, ne permettent actuellement pas la réalisation du projet.

De plus, la réalisation d'un tel projet s'inscrit pleinement dans les orientations générales du SRADDET et du SCoT maintenant les équipements de santé sur le territoire, améliorant la qualité de vie des habitants.

Ainsi, par arrêté, la procédure a été engagée à l'initiative du maire conformément à l'article L153-37 du code de l'urbanisme.

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

Les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, puisqu'elles n'engendrent aucune des dispositions de nature à imposer une révision à savoir (article L153-31) qu'elles :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent une protection édictée 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.
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

... mais modifient le règlement écrit et graphique.

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L153-36 du CU), mais celle-ci est également « *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41 [...]* » 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 ;
- ne fait pas application de l'article L131-9 du présent code (PLU valant PLH).

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

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 Tallard respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et modifiés par les lois UH de 2003, ENE de 2010 et ALUR de 2014. Les pièces du dossier du PLU concernées par cette modification sont les suivantes :

- *Le rapport de présentation. Les rapports de présentation du PLU approuvé, des évolutions du PLU précédentes, modification, modifications simplifiées, révisions simplifiées et révision allégée, sont complétés avec le rapport de présentation de la modification simplifiée n°3 ;*
- *Le règlement – document écrit. Le règlement est modifié avec :*
 - *La création d'une sous zone UBa1 ;*
 - *La modification de la règle de prospect pour cette nouvelle zone.*
- *Le règlement graphique : une sous zone UBa1 est créée.*

~~En rouge barré, ce qui a été supprimé dans le PLU par rapport à la version actuellement opposable.~~

En noir surligné en jaune, ce qui a été ajouté dans le PLU par rapport à la version actuellement opposable.

En bleu, les justifications des modifications apportées.

2. LE PROJET DE RELOCALISATION DU CENTRE LA DURANCE

Le projet de relocalisation du centre médical La Durance est présenté ci-dessous. Les modifications apportées au PLU permettant sa mise en œuvre seront développés dans les parties suivantes.

2.1. PRESENTATION ET LOCALISATION

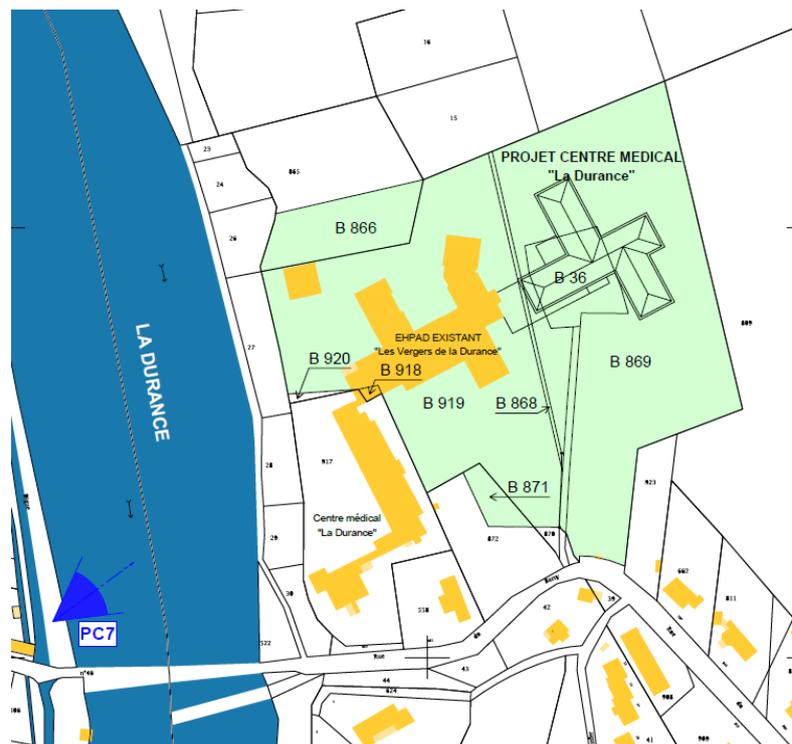
Le terrain d'assiette correspond aux parcelles :

B n°36 : 1 467m²
B n°866 : 1 813m²
B n°868 : 280m²
B n°869 : 13 110m²
B n°871 : 424m²
B n°918 : 50m²
B n°919 : 12 452m²

Pour une superficie totale de 29 596m².

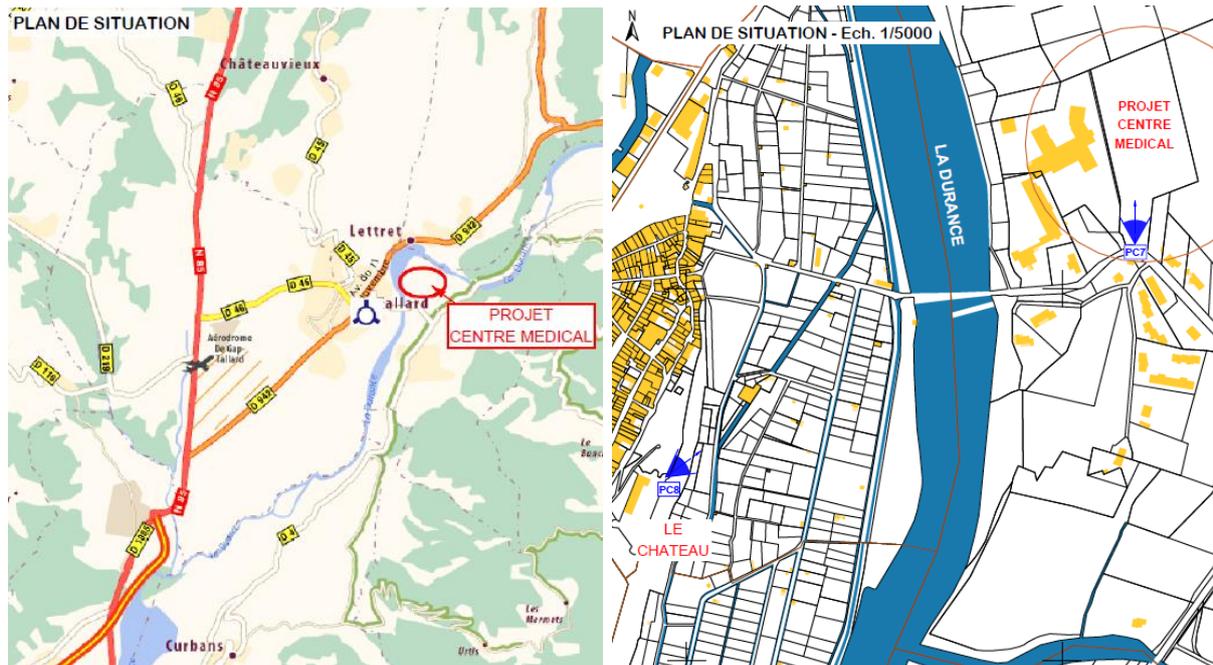
La surface d'emprise au sol du Centre Médical est de 2 620.00m²

La surface au sol du Centre Médical et de l'EHPAD est de 5 470.00m².



La résidence EHPAD « Les vergers de la Durance » est implantée sur la partie Ouest du site, le projet du centre médical se greffera côté Est.

Le lieu d'implantation du projet se situe en bas de vallée de la Durance, sur un plateau en surplomb d'un méandre de la rivière, dans un paysage anciennement de bocage et de vergers.



Le projet est situé à une distance d'environ 650m du château médiéval de Tallard. L'impact visuel depuis le château est toutefois moindre car le site est masqué depuis le château par le bâtiment actuel du Centre Médical de la Durance.

Ce Bâtiment existant du Centre Médical La Durance est l'élément marquant du paysage dans le secteur.

La partie sud-ouest de ce bâtiment est à R+5 et dépasse largement les cimes des arbres présents sur le site.

La partie nord-est est à R+2.

L'EHPAD récemment construit est à R+1.

Le terrain d'implantation, assez plat sur sa partie Sud, présente une pente descendante au Nord.

Le terrain ne présente aucune végétation particulière à l'exception d'un bosquet d'arbres de hautes tiges. L'implantation du projet permet de conserver et de mettre en valeur le noyer existant, remarquable par ses dimensions.





Le projet est étroitement lié à la Résidence EHPAD mitoyenne, du fait de la mutualisation de certains espaces : cuisine, lieu de culte à recréer...

De ce fait le projet s'inscrit naturellement dans le prolongement du bâtiment de l'EHPAD, sans heurt dans le paysage par sa volumétrie, ses matériaux et ses couleurs.

2.2. FONCTIONNEMENT

- le niveau rez-de-chaussée est implanté à la cote NGF 604.31 correspondant au niveau RdC de l'EHPAD
- le sous-sol partiel est situé à la côte NGF 601.31.

Un monte-malade, 2 ascenseurs et un escalier principal desservent les 3 niveaux de l'établissement.

Un escalier de service et un des ascenseurs desservent le R-1.

Principe d'organisation

- L'accès principal se fait au sud du terrain et permet de dégager un vaste jardin d'agrément, prolongeant les espaces de restauration et d'activité du RdC,
- L'accès de service se fait au Nord par le biais d'une voie de contournement qui rejoint le niveau inférieur.

Le parvis qui marque l'entrée est accessible :

- en voiture pour les personnes à mobilité réduite (2 places de stationnement PMR sont aménagées),
- à pied pour les personnes valides, depuis le parking principal de 58 places au Sud.

Dès les premiers pas dans l'établissement, le patient ou le visiteur perçoit les grands secteurs du Centre.

La lecture du fonctionnement de l'établissement est évidente et immédiate.

Ainsi, les patients peuvent facilement s'orienter. Les déplacements sont plus autonomes et la surveillance facilitée.

a) Au rez-de-chaussée, les Lieux d'accueil et de vie :

Le secrétariat accueil, le hall, la salle des familles, la salle d'activité, la salle de restauration, le lieu de culte (accessible aux résidents de l'EHPAD).

Les bureaux de l'administration implantés dans l'aile Sud, bien que faciles d'accès, sont positionnés à l'écart du flux des résidents.

b) Le secteur de rééducation

Situé dans l'aile Nord, il est facile d'accès mais à l'écart des circuits des résidents, visiteurs et personnel.

c) La logistique

- Les locaux principaux de services sont situés au R-1 afin de faciliter les livraisons et manutention.
- Au RdC, Les conteneurs des repas venant de la cuisine centrale emprunteront la circulation de liaison de l'EHPAD.
- A l'étage les locaux de services sont situés près des ascenseurs dans la zone centrale.

d) Aux étages, Les unités d'hébergement

- A chaque étage, 2 unités de 14 lits et une de 13 s'organisent autour du noyau central.
- Une 4^{ème} unité de 4 lits « protégés » plus intime et sous la surveillance du personnel de soins, complète l'hébergement,
- Le noyau central de circulation s'ouvre sur un salon prolongé par une terrasse au Sud.

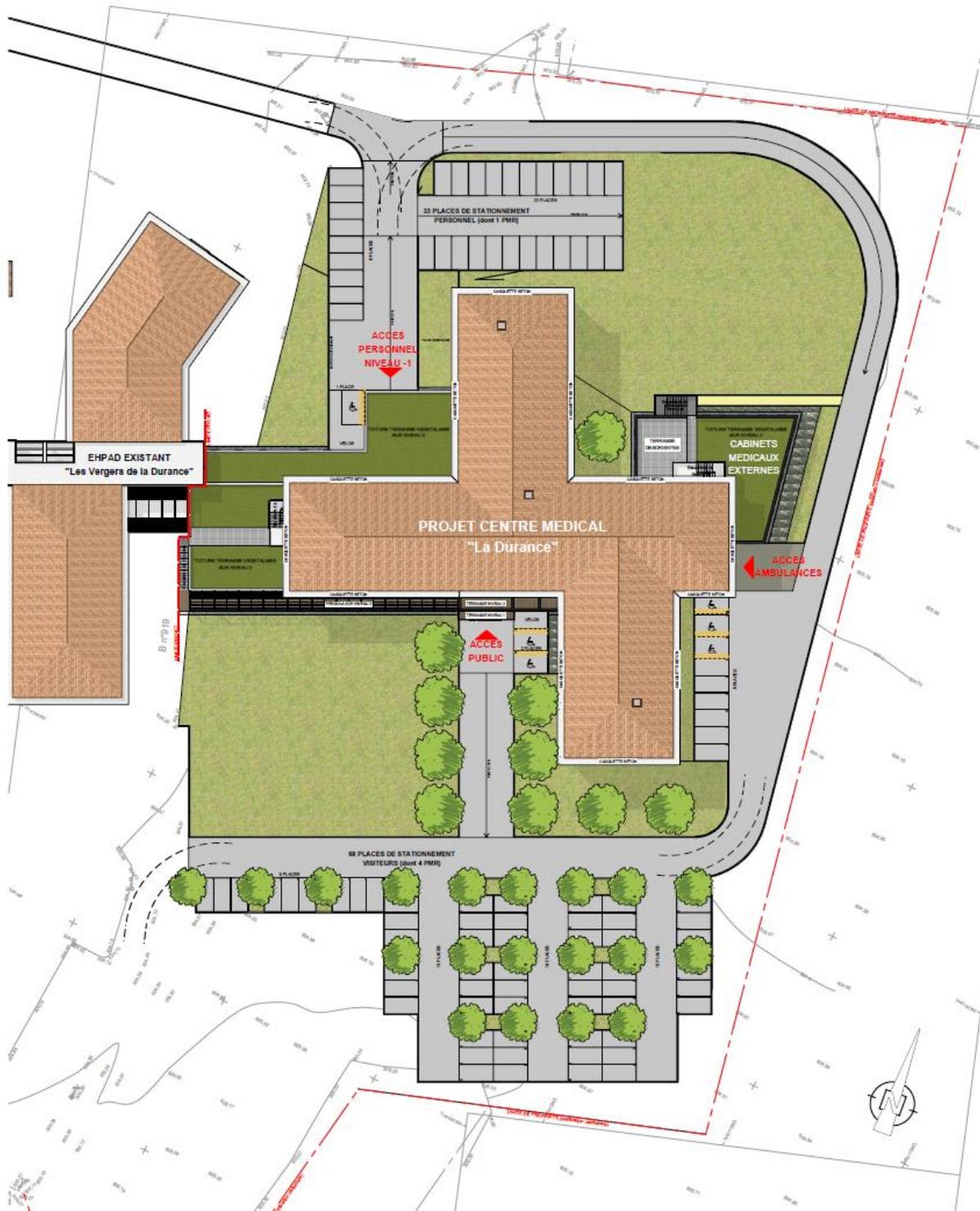
e) Les chambres - 90 chambres confortables, claires et chaleureuses.

- Les chambres sont confortables et fonctionnelles ; elles sont conçues de manière à supprimer tout espace résiduel,
- La salle de bains de type traditionnel, située en entrée, est dimensionnée et organisée pour permettre la giration d'un fauteuil roulant. Un placard adossé à la salle de bains, s'intègre sans excroissance dans le volume de la chambre,
- Le lieu de vie permet de disposer :
 - un lit en position centrale,
 - un bureau d'angle,
 - une télévision murale en face du lit,
 - un petit meuble personnel,
- Les baies verticales et surbaissées, permettent la vue sur l'extérieur depuis le lit,
- Les mobiliers et les dispositifs techniques seront choisis et conçus pour leur solidité et leur ergonomie, afin de ne représenter aucun danger pour les patients,
- Un système de lève personnes par rails suspendus en plafonds facilitera pour le personnel, le transfert des personnes dépendantes au cabinet de toilette.
- Par étage, 2 chambres doubles permettent le regroupement de couple.

f) Les secteurs SOINS

- A chaque étage, en position charnière des 4 unités, facile d'accès par tous, il regroupe l'ensemble des bureaux autour d'un espace d'attente.

g) Au Rez de chaussée, dans la partie Est de l'établissement un secteur de « cabinets médicaux externes » est prévu indépendamment du fonctionnement du centre pour l'implantation de services médicaux complémentaires



	Maître d'Ouvrage : ASSOCIATION CENTRE MEDICAL LA DURANCE	N° d'affaire : 1903
	CONSTRUCTION DU CENTRE MÉDICAL "LA DURANCE"	ESQ 01
	MASSE	Ech: 1/500 Ind. A: 12/2019 Ind. B: 06/2020

2.3. PARTIE ARCHITECTURALE

A l'intérieur comme à l'extérieur, le projet recherche la lisibilité et la richesse des espaces et des volumes.

Le fonctionnement optimisé de cette structure médicale a conduit notre approche.

Le principe de distribution de 4 ailes d'hébergement autour d'un noyau central (afin de limiter les circulations) induit des jeux de volumétrie réduisant l'impact du projet dans son environnement.

- La volumétrie du projet :

Le parti architectural a été arrêté pour assurer un dialogue direct entre le projet et les bâtiments déjà existants sur le site et avec l'environnement.

Les ailes d'hébergements sont exprimées par une volumétrie de toit traditionnelle permettant également de masquer dans les combles l'ensemble des réseaux techniques.

Le volume bas abritant le self du personnel et l'office se présente comme un trait d'union entre le bâtiment de l'EHPAD et le projet en affirmation du dialogue architectural et paysager avec les bâtiments existants et le site dans lequel ils s'inscrivent.

- Les Matériaux et les couleurs du projet :

Les toitures en tuiles canal font référence à une architecture traditionnelle reprise par le bâtiment de l'EHPAD.

Les façades en enduit traditionnel de teinte ocre beige sont ponctuées de panneaux de bardage en bois mélèze et de soubassements en pierres de pays et stratifié épais.

Les terrasses sont agrémentées par des pergolas métalliques légères, support de brise-soleil et de végétation pour le confort d'été (Glycine, Bignone). Les menuiseries sont en aluminium laqué.

La protection solaire des ouvertures en façades est assurée par des brise-soleil motorisés à lames orientables.

- Les Equipements techniques :

L'ensemble des équipements techniques seront dissimulés dans les combles ou dans des volumes construits.

- Les abords proches et lointains du projet :

Au sud du bâtiment un parc paysager engazonné, pour la promenade, sera planté d'arbres de hauteur moyenne et d'arbustes. Le noyer existant, arbre remarquable par sa grande taille sera conservé. Les stationnements seront répartis au Sud pour les visiteurs et au Nord pour le personnel.

La voie actuelle de contournement de l'EHPAD sera déplacée à l'Est des parcelles afin de desservir également la cour de service du centre médical et de conserver l'accès Pompiers.

Les différentes orientations des ailes du bâtiment permettent de profiter pleinement des vues proches et lointaines (Montagne de Céüze, Village de Lettret et de Tallard, Côteaux de Valserras, de Châteaueux et de Venterol),

- Dialogue avec les bâtiments proches :

Il y a deux bâtiments existants sur le site :

- **L'ancien Etablissement de Soins de Suite et de Rééducation de la Durance de 90 lits :** Réparti sur R+2 et R+5, il est implanté au Sud Sud-Ouest du site. Les chambres de cet établissement sont orientées à l'Ouest vers le village de Tallard. La façade visible depuis le terrain d'assiette de l'opération est clairement identifiée comme une façade « arrière » dont le traitement est très simple, avec peu d'ouvertures.
- Le niveau du RdC est de 60cm au dessus du niveau de sol extérieur. Des marches et des rampes permettent d'y accéder.
- **L'Etablissement de l'EHPAD « les vergers de la Durance » :** aménagé en R+1 et sous-sol partiel, il présente une configuration similaire d'ailes d'hébergement, de secteurs d'activités en rez de chaussée orientés vers le Sud sur jardin et de secteurs de soins traités plus à l'écart.

Le projet vient se greffer à l'Est de l'EHPAD en prolongement de la circulation principale de l'établissement.

Bien que présentant un étage supplémentaire le projet reprend les codes architecturaux de l'EHPAD pour une parfaite intégration avec ce bâtiment dont il est un prolongement direct.



	Maire d'Occagne, ASSOCIATION CENTRE MEDICAL LA DURANCE	N° d'affaire 1909							
	CONSTRUCTION DU CENTRE MÉDICAL "LA DURANCE"	PC 6a							
	INSERTION 1	<table border="1"> <tr> <td>Éch.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Int. 0</td> <td>Mars 2021</td> </tr> <tr> <td>Int. A</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Int. B</td> <td></td> </tr> </table>	Éch.		Int. 0	Mars 2021	Int. A		Int. B
Éch.									
Int. 0	Mars 2021								
Int. A									
Int. B									



	Mairie d'Orange, ASSOCIATION CENTRE MEDICAL LA DURANCE	N° d'affaire: 1903
	CONSTRUCTION DU CENTRE MEDICAL "LA DURANCE"	PC 6b
	INSERTION 2	Edif. : Ind. A : Mars 2021 Ind. B :



	Mairie d'Orange, ASSOCIATION CENTRE MEDICAL LA DURANCE	N° d'affaire: 1903
	CONSTRUCTION DU CENTRE MEDICAL "LA DURANCE"	PC 6c
	INSERTION 3	Edif. : Ind. A : Mars 2021 Ind. B :



	Mairie d'Orange, ASSOCIATION CENTRE MEDICAL LA DURANCE	N° d'affaire: 1903
	CONSTRUCTION DU CENTRE MEDICAL "LA DURANCE"	PC 6d
	INSERTION 3	Edif. : Ind. A : Mars 2021 Ind. B :

2.4. NOTICE PAYSAGERE

Tous les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules seront traités en espaces verts ou jardins.

Au sud du bâtiment un parc paysager engazonné avec cheminements pour la promenade, sera planté d'arbres de hauteur moyenne et d'arbustes. Le noyer existant, arbre remarquable par sa grande taille sera conservé. Trois arbres existants sur l'emprise du projet devront être supprimés. Ils seront remplacés par des plantations équivalentes.

Les toitures-terrasses non accessibles seront végétalisées et utilisées en application de l'article L111-6-2 de la loi sur le Grenelle de l'environnement.

2.5. MATERIAUX ET COULEURS

Façade type 1 : enduit minéral sur isolation extérieure, couleur : blanc cassé et gris pour les volumes à rez-de-chaussée.

Façade type 2 : bardage bois mélèze naturel sur isolation extérieure

Façade type 3 : bardage de type stratifié épais en soubassement de l'aile administration

Façade type 4 : Pierres naturelles de parement en soubassement du volume office

Toiture terrasse accessible : dallettes sur plots

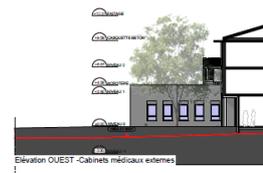
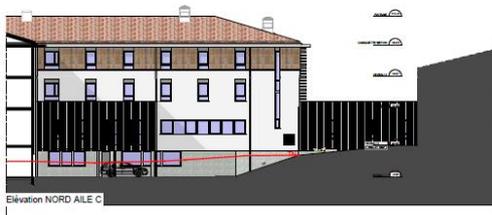
Toiture terrasse non accessible : Terrasses végétalisées

Toiture en pente : couverture en tuiles canal dito bâtiment EHPAD

Métallerie (garde-corps, couvertine) : métal gris foncé

Menuiseries extérieures : aluminium gris foncé + Occultation par brises soleil orientables aluminium gris foncé

Pergola terrasse : Aluminium laqué gris foncé

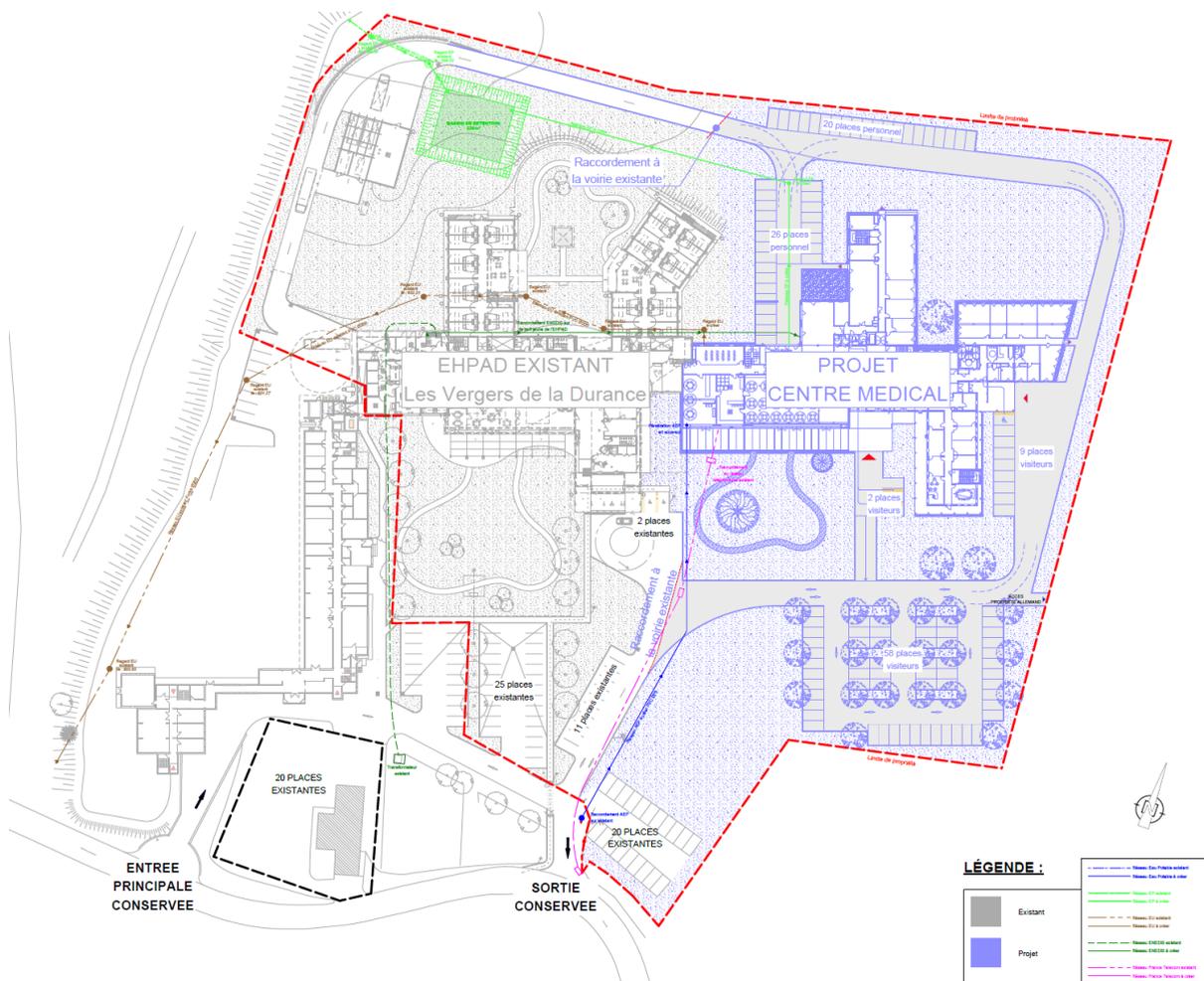


2.6. LES RESEAUX

L'ensemble des réseaux secs et humides seront raccordés aux réseaux du bâtiment existant.

ENEDIS : Raccordement sur le tarif jaune du bâtiment existant.

Réseau de chaleur : le chauffage du bâtiment sera réalisé par une sous station alimentée par le réseau de chaleur de la chaufferie bois existante sur le site.



2.7. LE STATIONNEMENT

Niveau rez-de-chaussée (NGF 604.31) :

- 58 places visiteurs au sud du parc entre l'EHPAD et le Centre médical existant,
- 2 places pour personne à mobilité réduite sont organisées à proximité immédiate et de plain pied avec l'entrée principale de l'établissement.
- 9 places (dont 1 place pour personne à mobilité réduite) sont organisées à proximité immédiate et de plain pied avec l'entrée des cabinets médicaux externes.
- 46 places pour le personnel côté cour de services Nord.

La capacité totale de 115 places correspond bien aux exigences de stationnement de cet établissement de 90 lits.

3. JUSTIFICATIONS DES ELEMENTS MODIFIES

3.1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Une sous zone AUpbm2 est créée spécifiquement sur les parcelles B0868, B0036, une majeure partie de la B0869 et une partie de la B0919.

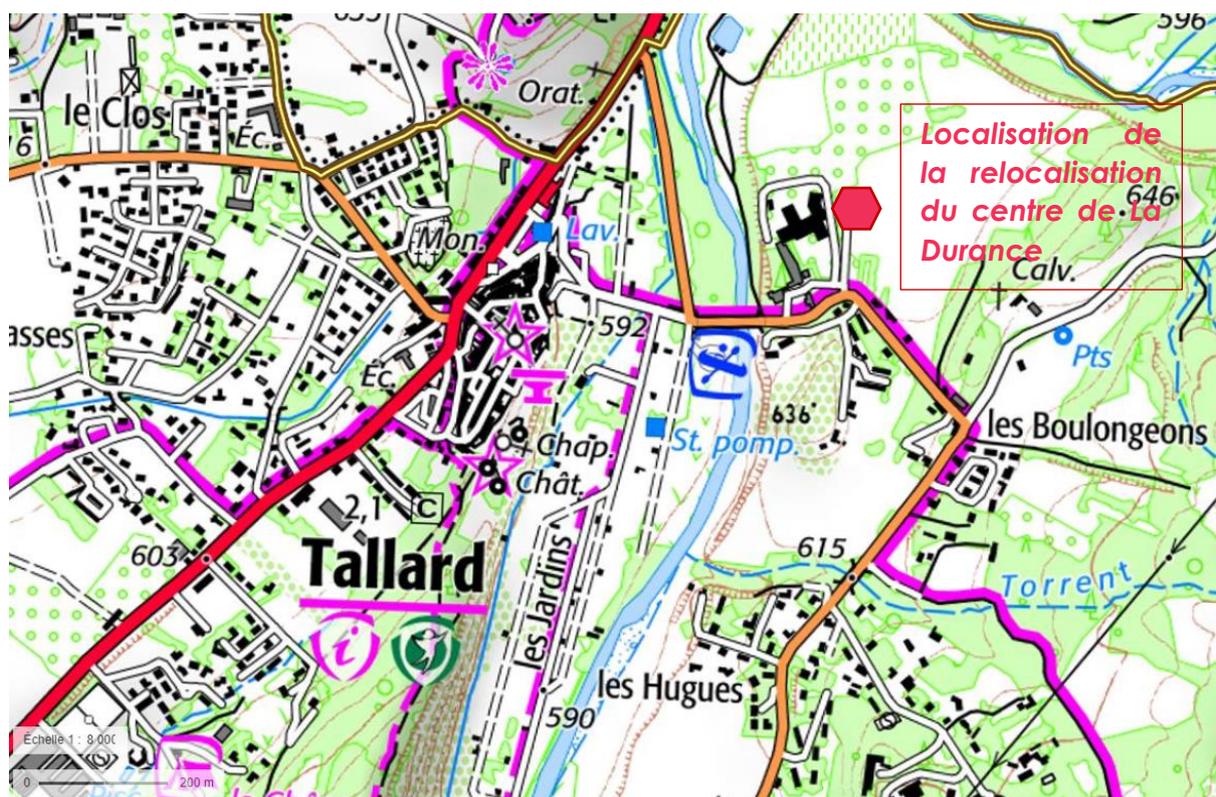
La création de la sous zone AUpbm2 divise donc en deux zones distinctes, l'actuelle zone AUbpm.

Le projet est localisé sur des parcelles en continuité du bâtiment existant de l'EPHAD « Les Vergers de la Durance ».

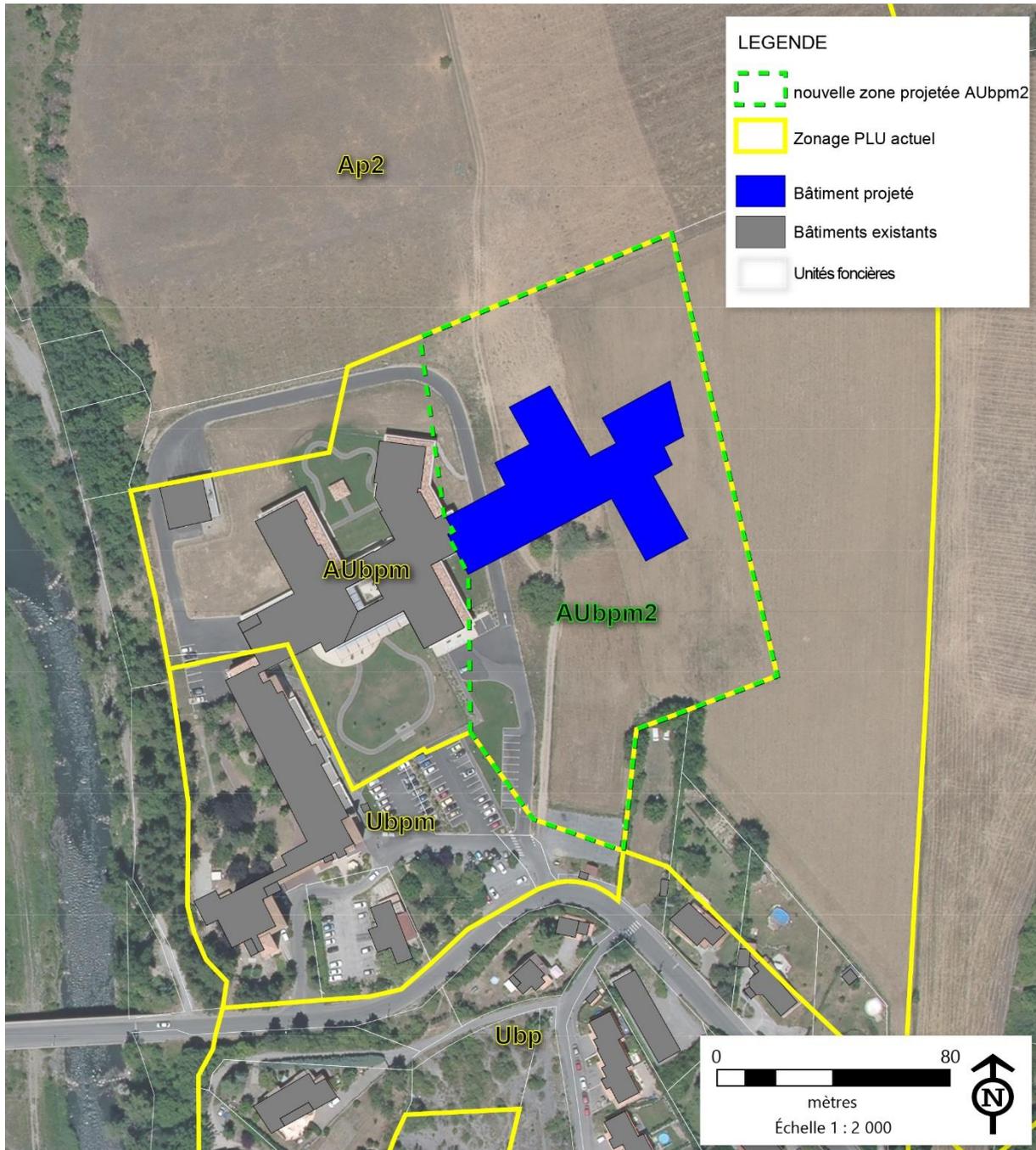
L'ensemble des parcelles constituant la nouvelle sous zone AUbpm2 et la zone redélimitée AUbpm appartient à un même propriétaire, une même unité foncière.

La zone AUbpm2 est située dans le périmètre soumis à l'AVAP/SPR.

Localisation de la zone concernée par la modification simplifiée n°4



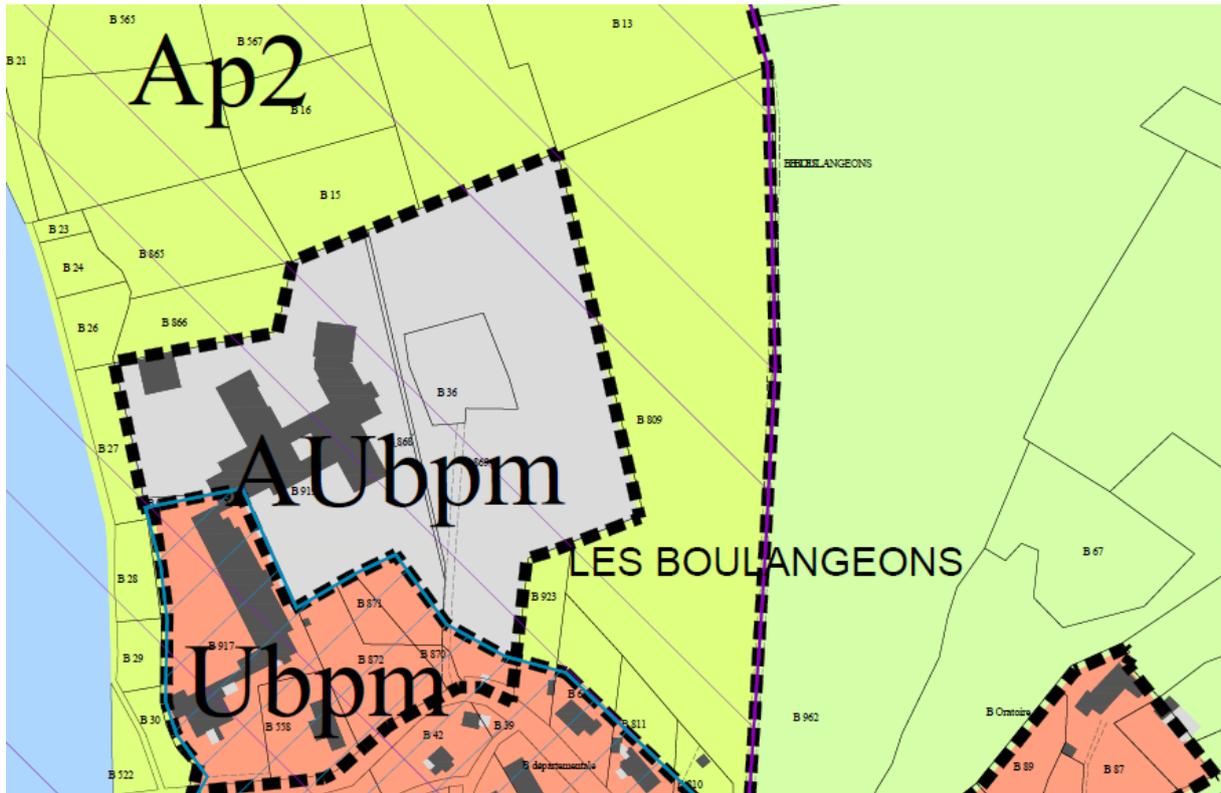
Périmètre de la zone AUbpm2 créée



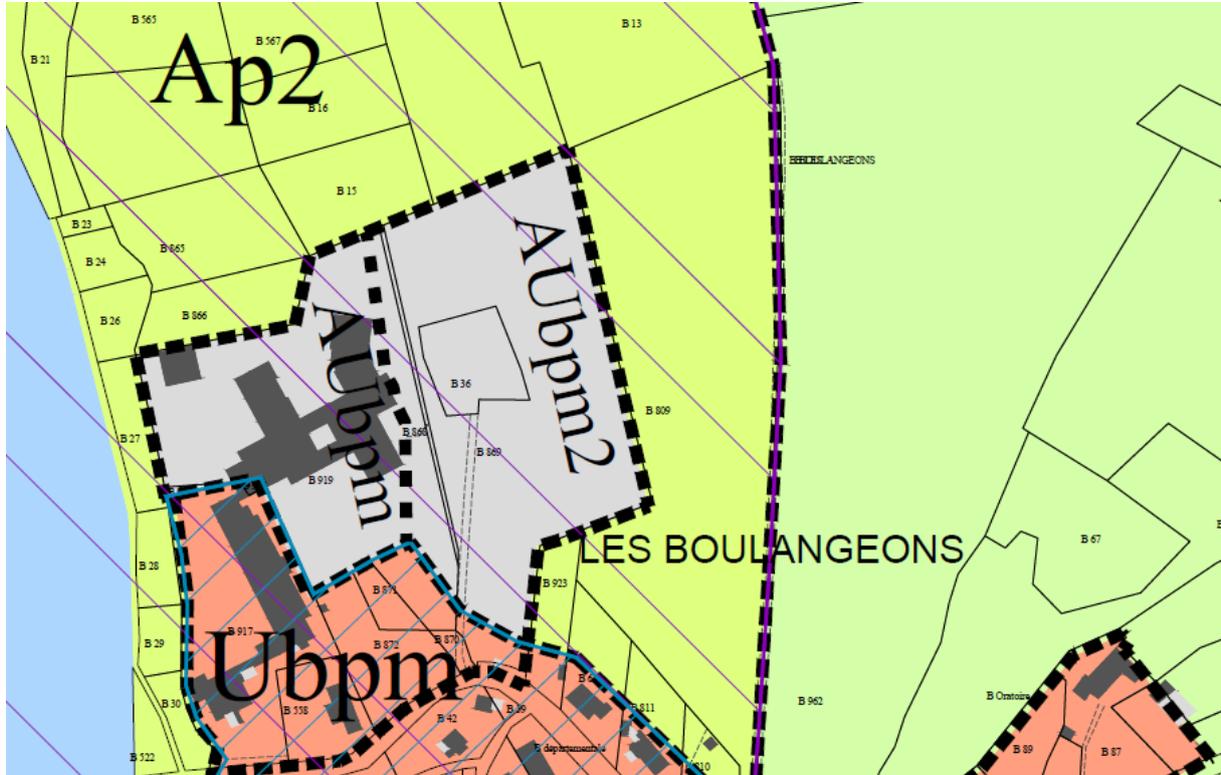
La zone AUbpm2 créée couvre une surface de 1.6 ha. La zone AUbpm au PLU actuellement opposable s'étend sur 2.6 ha. Après la modification, la zone AUbpm, fera environ 1ha.

Elle permet ainsi au centre La Durance de se relocaliser.

Plan de zonage du PLU actuellement en vigueur, avant modification



Plan de zonage modifié par la modification simplifiée n°4



La zone AUbp2 créée est définie comme : « Secteur d'activités médicales et paramédicales : projet de relocalisation du centre La Durance ».

3.2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

3.2.1 DANS L'ENSEMBLE DU DOCUMENT

La ZPPAUP n'est plus opposable sur la commune de Tallard.

Une AVAP valant aujourd'hui SPR, a été approuvée le 9 octobre 2020.

La commune a donc souhaité venir modifier les mentions faisant référence à la ZPPAUP dans le règlement lorsque ces mentions pouvaient également faire référence à l'AVAP/SPR.

A la suite d'une référence règlementaire à la « Z.P.P.A.U.P » est donc ajouté « **ou document en tenant lieu** ».

La mention de ZPPAU n'est pas totalement supprimée car de nombreuses zones ont des règles faisant référence à la ZPPAUP. Même si le document n'est plus applicable, il est expliqué dans le règlement que certaines zones ont un périmètre calé sur les périmètres définis dans la ZPPAUP. La mention proposée qui ajoute « ou document en tenant lieu » lors d'une référence règlementaire au document permet donc d'appliquer les règles qui seraient maintenues dans l'AVAP/SPR.

Les mentions justifiant les règles par l'application de la ZPPAUP ne sont pas modifiées car un remplacement par l'AVAP/SPR n'aurait pas de sens ex : « Le secteur Ap correspond à l'application du règlement de la Z.P.P.A.U.P concernant la zone à vocation paysagère et agricole, qui doit être consulté en matière de caractéristiques techniques et architecturales. ».

3.2.2 CREATION DE LA ZONE AUBPM2

Afin de permettre la relocalisation du centre La Durance, la zone AUBpm2 est créée avec des règles adaptées au projet.

Seules sont présentées ci-dessous les règles différentes à celles de la zone AUBpm.

« ARTICLE AUBp 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En AUBpm2 les constructions conformes au caractère de la zone tels que les hébergements et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Était précisé dans la zone AUBpm que les constructions autorisées devaient être conformes au caractère de la zone. La commune est venue préciser que pour la zone AUBpm2, les constructions conformes au caractère de la zone correspondaient aux hébergements et établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.

« ARTICLE AUBp 9 - Emprise au sol

Dans les zones AUBp1, AUBp2 et AUBpm, l'emprise au sol maximum est de 50% du projet d'ensemble.

Dans la zone AUBpm2, l'emprise au sol maximum est de 25% de l'assiette foncière du projet¹.. »

¹ L'assiette foncière du projet est constituée par l'unité foncière, c'est-à-dire l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un propriétaire.

« ARTICLE AUbp 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - Hauteur absolue

Dans les zones AUbp1, AUbp2 et AUbpm, la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du sol existant initial situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 8,50 mètres et 6 mètres à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans la zone AUbpm2 la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du sol existant initial situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 14 mètres et 13 mètres à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. »

Seules les règles concernant l'emprise au sol et la hauteur changent entre la zone AUbpm et AUbpm2 (les autres règles sur l'aspect extérieur sont des précisions). Comme il le sera démontré dans la partie suivante, ces modifications ne permettent ni une majoration de plus de 20% ni une diminution des droits à construire de la zone. Ces modifications permettent la réalisation du projet de la relocalisation du centre La Durance. Elles garantissent que la construction ne puisse couvrir qu'au maximum 25% de l'assiette du projet contre 50% en zone AUbpm. De plus, l'augmentation de la hauteur permet la réalisation de 2 étages supplémentaires.

« ARTICLE AUbp 11 – Aspect extérieur

Dans la zone AUbpm2 :

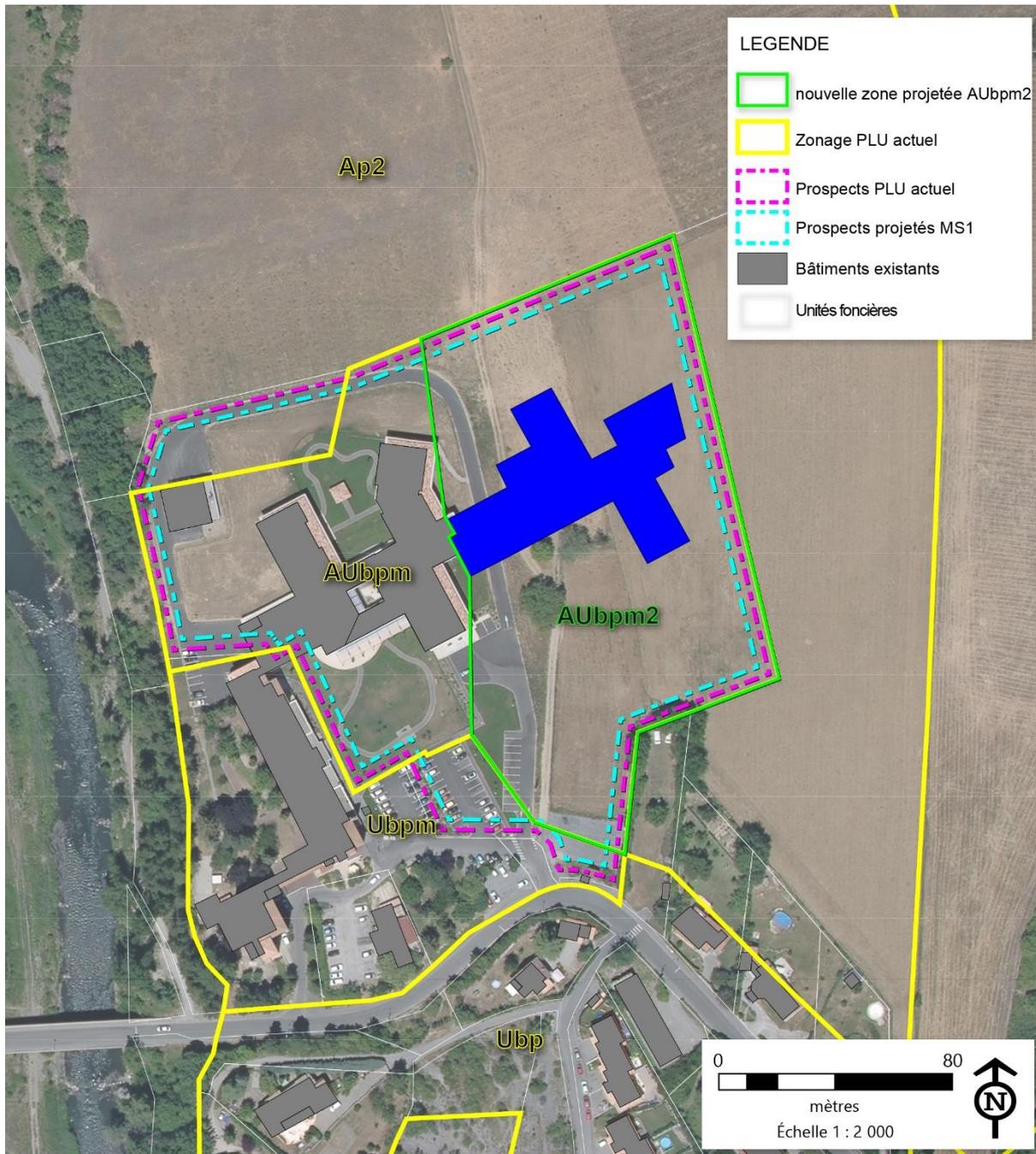
- les façades pourront être en bardage bois stratifié épais ou pierre pouvant s'accorder harmonieusement avec les façades en maçonnerie et enduit traditionnel. Les menuiseries de façade pourront être en aluminium de teinte gris anthracite ;
- les toitures terrasses sont autorisées dans le respect des orientations fixées par l'AVAP/SPR.

Il s'agit ici, de venir préciser les matériaux autorisés concernant les façades dans la zone AUbpm2, conformément au projet envisagé, en plus de ce qui est règlementé dans l'AVAP/SPR. De même, la commune a souhaité venir rappeler que les toitures terrasses étaient autorisées et que ces dernières devaient respecter les orientations fixées par l'AVAP/SPR.

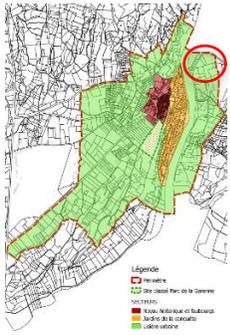
4. DEMONSTRATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION

SIMPLIFIEE

La zone de projet se situe en zone AUbpm qui correspond à un secteur d'activités médicales et paramédicales où s'applique le règlement de l'AVAP/SPR. L'établissement La Durance souhaite aujourd'hui se relocaliser. Les règles de hauteurs présentes dans le PLU actuel, ne permettent pas la réalisation du projet souhaité. Dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du PLU, une nouvelle sous-zone va être créée AUbpm2 (zone verte sur la carte ci-dessous).



La zone AUbpm actuelle est soumise à l'AVAP/SPR en vigueur. Le tableau ci-dessous présente les différentes règles applicables à la zone de l'AVAP/SPR, du PLU en vigueur et des évolutions prévues dans le cadre de la modification simplifiée. Dans le tableau suivant, nous allons démontrer que les nouvelles règles applicables à la nouvelle zone AUbpm2 ni ne diminuent, ni ne majorent de plus de 20% les droits à construire sur cette zone-là.

Thèmes	AVAP	Articles du PLU	PLU en vigueur	MS4 en cours d'élaboration
<p>Dispositions générales</p>	<p>Effet sur les plans locaux d'urbanisme :</p> <p>L'AVAP, à la suite de la loi ou ses décrets, est une servitude d'utilité publique annexée au Plan Local d'urbanisme. Le règlement de l'AVAP est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. Les dispositions de l'AVAP s'imposent aux autorités compétentes pour élaborer les PLU. En cas de divergence, les dispositions les plus contraignantes l'emportent.</p> <p>Le terrain de projet se situe dans la zone verte identifiée comme « lisière urbaine ».</p>  <p><small>Légende ■ Servitude ■ Zone classée Parc de la Sierrane ■ Zone d'habitat ■ Zones historiques et traditionnelles ■ Zones de la commune ■ Lisière urbaine</small></p>	<p>ARTICLE 4 - Dispositions particulières</p>	<p>1 - <u>Adaptations mineures</u> Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme.</p> <p>2 - <u>Autres dispositions</u></p> <p>a) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone.</p> <p>b) Champ d'application : articles 3 à 14 de chaque zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bâtiments existants ▪ Ouvrages techniques et bâtiments ▪ Bâtiments sinistrés ▪ Zones d'intérêt historique ▪ Espaces boisés classés 	<p>1 - <u>Adaptations mineures</u> Non modifié.</p> <p>2 - <u>Autres dispositions</u> Non modifié.</p> <p>La MS4 n'aura pas d'incidences sur les dispositions particulières. Les droits à construire ne seront ni diminués ni augmentés de + de 20 %</p>

Thèmes	AVAP	Articles du PLU	PLU en vigueur	MS4 en cours d'élaboration
	<p>Le secteur de la lisière urbaine : Secteur où s'insèrent des tissus d'habitat individuel nombreux et où l'enjeu d'intégration est l'objectif majeur de cette plaine, socle du vieux village. Ce secteur peut être divisé en deux parties, Est et Ouest Durance, pour les hameaux en liaison avec la Durance d'une part et l'habitat diffus dans la plaine à l'ouest du noyau historique d'autre part.</p>			
<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p>		<p>ARTICLE AUp 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</p>	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'ouverture de carrières ; ▪ le stationnement isolé de caravanes ; ▪ les terrains de camping et de caravaning ; ▪ les dépôts de toute nature ; ▪ toutes constructions y compris les clôtures dans une emprise de 5 mètres par rapport aux sommets des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 5 mètres de large le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection. ▪ toute construction en deçà d'une marge de recul de 4 mètres par rapport aux emplacements réservés. 	<p>Non modifié.</p> <p>La MS4 n'aura pas d'incidences sur les Occupations et utilisations du sol interdites. Les droits à construire ne seront ni diminués ni augmentés de + de 20 %</p>

Thèmes	AVAP	Articles du PLU	PLU en vigueur	MS4 en cours d'élaboration
		<p>ARTICLE AUbp 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ toutes constructions autres que celles autorisées dans l'article AUbp 2. <p>1 – <u>Rappels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'édification des clôtures est soumise à déclaration ; ▪ les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme ; ▪ dans les périmètres de Z.P.P.A.U.P. et des sites qui figurent sur le plan des servitudes, les démolitions sont soumises au permis de démolir et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ; <p>2 - <u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe 3 ci-après) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> En AUbp2 et AUbpm, les constructions conformes au caractère de la zone. <p>3 - <u>Toutefois, ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :</u></p> <p>L'article AUbp 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou sinistrées. Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone</p>	<p>1 – <u>Rappels</u> Modification apportée : [...] - dans les périmètres de Z.P.P.A.U.P. ou document en tenant lieu et des sites qui figurent sur le plan des servitudes [...] La modification apportée à ce paragraphe vient juste préciser qu'un document tenant lieu de ZPPAUP peut également être applicable sur le territoire et générer la même règle concernant les démolitions.</p> <p>2 - <u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe 3 ci-après) :</u></p> <p>Modification apportée : <input checked="" type="checkbox"/> En AUbpm2 les constructions conformes au caractère de la zone tels que les hébergements et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale La modification apportée vient uniquement préciser quelles sont les constructions conformes au caractère de la zone.</p> <p>3 - <u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe 3 ci-après) :</u> Modification apportée : [...] De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP document en tenant lieu annexé en 4.4 du présent PLU sont à respecter</p>

Thèmes	AVAP	Articles du PLU	PLU en vigueur	MS4 en cours d'élaboration
			<p>ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances. De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP annexé en 4.4 du présent PLU sont à respecter.</p>	<p>La modification apportée à ce paragraphe vient juste préciser qu'un document tenant lieu de ZPPAUP (AVAP/SPR) peut également être applicable sur le territoire et générer des règles que le PLU devra respecter.</p> <p>Les modifications apportées dans la MS4 n'auront pas d'incidences sur les Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Les droits à construire ne seront ni diminués ni augmentés de + de 20 %</p>
<p>Voirie et accès</p>		<p>ARTICLE AUBp 3 - Accès et voirie</p>	<p>1 – <u>Accès</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.</p>	<p>1 – <u>Accès</u> Non modifié.</p> <p>2 – <u>Voirie</u> Non modifié.</p> <p>La MS4 n'aura pas d'incidences sur les accès et voirie. Les droits à construire ne seront ni diminués ni augmentés de + de 20 %</p>

Thèmes	AVAP	Articles du PLU	PLU en vigueur	MS4 en cours d'élaboration
			<p>2 – <u>Voirie</u> Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.</p> <p>Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.</p>	
Réseaux		<p>ARTICLE AUp 4 - Desserte par les réseaux</p>	<p>Les réseaux, y compris ceux réalisés au fur et à mesure pour des constructions "isolées" dans le cadre de l'article AUp 1 § 3 doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.</p> <p>1 - <u>Eau potable</u> Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>2 - <u>Assainissement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zones desservies : 	<p>1 - <u>Eau potable</u> Non modifié.</p> <p>2 - <u>Assainissement</u> Non modifié.</p> <p>3 - <u>Eaux pluviales</u> Non modifié.</p> <p>4 - <u>Réseaux secs</u> Non modifié.</p>

Thèmes	AVAP	Articles du PLU	PLU en vigueur	MS4 en cours d'élaboration
			<p>Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.</p> <p>L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zones non desservies : <p>En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être mis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.</p> <p>3 – <u>Eaux pluviales</u></p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.</p> <p>Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.</p> <p>Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>4 - <u>Réseaux secs</u></p> <p>Les réseaux et branchements doivent être enterrés.</p>	<p>La MS4 n'aura pas d'incidences sur la desserte par les réseaux. Les droits à construire ne seront ni diminués ni augmentés de + de 20 %</p>
		ARTICLE AUp 5 -	Néant.	Non modifié.

Thèmes	AVAP	Articles du PLU	PLU en vigueur	MS4 en cours d'élaboration
		Caractéristiques des terrains	Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable.	La MS4 n'aura pas d'incidences sur les caractéristiques des terrains. Les droits à construire ne seront ni diminués ni augmentés de + de 20 %
Implantation des constructions	Les nouvelles constructions ou extensions de bâtiments existants respecteront l'implantation, la typologie du secteur considéré. Les bâtiments doivent être implantés de façon à être les plus discrets possibles dans le paysage. On s'attachera en particulier : • A respecter les vues lointaines depuis le belvédère du château. • A inscrire les bâtiments discrètement dans le site, en les calant par rapport à des éléments physiques (relief, végétal) ou à des bâtiments existants. • A insérer les dépendances et	ARTICLE AUpb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement, y compris par rapport aux emplacements réservés. Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, celle-ci se substitue au retrait défini à l'alinéa précédent.	Non modifié. La MS4 n'aura pas d'incidences sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les droits à construire ne seront ni diminués ni augmentés de + de 20 %
		ARTICLE AUpb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	1 - <u>Retrait minimal</u> : 3 mètres des limites séparatives. 2 - <u>Retrait compte tenu de la hauteur de la construction</u> : La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$). Le terrain étant majoritairement plat, on peut en déduire un prospect général de 3m. Ce prospect est l'équivalent du retrait de toute construction par rapport aux limites séparatives.	1 – <u>Retrait minimal</u> : Non modifié. 2 – <u>Retrait compte tenu de la hauteur de la construction</u> : Non modifié mais incidences indirectes dues à la modification de la hauteur maximale. <i>Le terrain étant plat dans sa majorité, on peut en déduire que le prospect avec la nouvelle hauteur maximale de 14m est de 7,5m de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives.</i>

Thèmes	AVAP	Articles du PLU	PLU en vigueur	MS4 en cours d'élaboration
	<p>garages dans le volume principal ou en extension des bâtiments.</p> <ul style="list-style-type: none"> • A maintenir, à entretenir, voire à renforcer les éléments structurants du paysage lointain ou de proximité comme les alignements ou bosquets d'arbre, les jardins à forte dominante végétale, les clôtures s'insérant correctement sur le site. • A respecter la topographie du terrain naturel : Sur les terrains en pente, les talus de faible hauteur (1,20m maximum) seront tolérés à condition d'être végétalisés avec plantes arbustives ou couvre-sol. <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les enrochements. • Le bâti implanté sur une butte artificielle. • La création de talus sur un terrain plat. 	<p>ARTICLE AUp 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une</p>		<p>La MS4 aura des incidences sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Néanmoins, le cumul des règles modifiées, ne diminue, ni n'augmente pas de + de 20 % les droits à construire. Cf. Justifications articles AUbp9-AUbp10.</p> <p><i>Non modifié.</i> <i>Le projet portant sur la nouvelle zone AUbpm2 se situe sur la même propriété que la construction contigüe en zone AUbpm.</i> La MS4 n'aura pas d'incidences sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</p>

Thèmes	AVAP	Articles du PLU	PLU en vigueur	MS4 en cours d'élaboration
				<p>L'échelle reste néanmoins la même puisque ces termes traitent d'un même périmètre. L'assiette foncière du projet est estimée à 29596m². L'emprise au sol du projet est estimée à 2620m² (soit environ 9% de la surface de l'assiette de projet).</p> <p>La MS4 aura des incidences sur l'emprise au sol. Néanmoins, le cumul des règles modifiées, ne diminue, ni n'augmente pas de + de 20 % les droits à construire. Cf. Justifications article AUBp10.</p>
<p>Hauteurs et volumétrie</p>	<p>Le volume principal de la construction doit être simple, de forme allongée dans le sens du faitage, en relation avec l'échelle du grand paysage. Les couvertures doivent présenter deux versants dominants dont la pente est fonction du matériau employé. La toiture terrasse ou à faible pente est admise pour assurer des transitions entre différents volumes ou pour les projets à caractère contemporain affirmé. Les hauteurs maximales à l'égout sont fixées par les règles de hauteur du</p>	<p>ARTICLE AUBp 10 - Hauteur maximum des constructions</p>	<p>1 - <u>Hauteur absolue</u> La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du sol existant initial situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 8,50 mètres et 6 mètres à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. <i>Par sol existant il faut considérer :</i> - le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ; - le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial. Avec 50% d'emprise maximale au sol et une hauteur à l'égout de 6m maximum, le gabarit maximum à construire sur la zone étudiée est d'une surface de plancher de 16 325m² (R+1).</p>	<p>Modification apportée : 1 - <u>Hauteur absolue</u> La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du sol existant initial situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 14 mètres et 13 mètres à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. <i>Par sol existant il faut considérer :</i> - le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ; - le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial. Comme on vient diminuer l'emprise maximale au sol de la construction à 25% de la surface totale de l'assiette de projet, même si on double le nombre de niveaux possibles aux nouvelles constructions, on ne vient en aucun cas majorer les droits à construire sur la zone AUBpm2 nouvellement créée.</p>

Thèmes	AVAP	Articles du PLU	PLU en vigueur	MS4 en cours d'élaboration
	<p>PLU (art 10 de chaque secteur).</p>		<p>De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP annexé en 4.4 du présent PLU sont à respecter.</p> <p>2 - <u>Hauteur relative</u> a. <u>généralités</u> : Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants. b. <i>par rapport aux limites des emprises publiques et des voies</i> : La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural, la distance sera comptée à partir de cet alignement. Lorsque la construction est projetée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, la hauteur de la partie de la construction bordant la plus étroite des deux peut atteindre la hauteur de celle bordant la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres. c. <i>par rapport aux limites des propriétés privées voisines</i> : La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite</p>	<p>En effet, avec une emprise au sol limitée à 25% et une hauteur maximale à 14m, le gabarit maximum à construire sur la zone étudiée est d'une surface de plancher de 16 325m² (R+2).</p> <p>Modification apportée : [...] De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé en 4.4 du présent PLU sont à respecter.</p> <p>La modification apportée à ce paragraphe vient juste préciser que les règles d'un document tenant lieu de ZPPAUP (AVAP/SPR) sont applicables.</p> <p>2 - <u>Hauteur relative</u> a. <u>généralités</u> : Non modifié. b. <i>par rapport aux limites des emprises publiques et des voies</i> : Non modifié.</p> <p><i>Les emprises publiques et les voiries étant relativement éloignées, les nouvelles hauteurs n'impactent pas ce paragraphe des hauteurs relatives.</i></p> <p>c. <i>par rapport aux limites des propriétés privées voisines</i> : Non modifié.</p>

Thèmes	AVAP	Articles du PLU	PLU en vigueur	MS4 en cours d'élaboration
			<p>d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf dans le cas de maisons accolées.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article AUb 7.</p>	<p>La MS4 aura des incidences sur la hauteur maximum des constructions. Néanmoins, le cumul des règles modifiées, ne diminue, ni n'augmente pas de + de 20 % les droits à construire.</p>
Aspect extérieur	<p><u>Création de bâtiments nouveaux :</u> Les façades doivent être en harmonie et dialogue avec les façades du voisinage proche sans exclure l'innovation architecturale. Tout matériau de façade est autorisé à l'exception des matériaux brillants.</p> <p>Les bâtiments nouveaux, les extensions de bâtiments existants doivent faire référence à une architecture simple et de qualité, tant dans le dessin du projet que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre. Les matériaux employés doivent constituer un ensemble homogène, s'intégrant le plus discrètement possible</p>	<p>ARTICLE AUb 11 - Aspect extérieur</p>	<p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p> <p>Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en gapençais" annexée au présent dossier.</p> <p>De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP annexé en 4.4 du présent PLU sont à respecter.</p>	<p>Modification apportée : [...] De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé en 4.4 du présent PLU sont à respecter.</p> <p>La modification apportée à ce paragraphe vient juste préciser que les règles d'un document tenant lieu de ZPPAUP (AVAP/SPR) sont applicables.</p> <p>Modification apportée : « Dans la zone AUBpm2 : - les façades pourront être en bardage bois stratifié épais ou pierre pouvant s'accorder harmonieusement avec les façades en maçonnerie et enduit traditionnel. Les menuiseries de façade pourront être en aluminium de teinte gris anthracite ; - les toitures terrasses sont autorisées dans le respect des orientations fixées par l'AVAP/SPR. »</p> <p>Il s'agit uniquement de venir préciser les aspects souhaités en façade et de venir autoriser conformément à la réglementation de l'AVAP/SPR les toiture terrasse. Cela n'a pas d'incidence directe sur les droits à construire.</p>

Thèmes	AVAP	Articles du PLU	PLU en vigueur	MS4 en cours d'élaboration
	<p>dans le site, en harmonie avec l'ensemble paysager. L'objectif de la règle concernant ce bâti est de permettre l'expression d'une architecture contemporaine, au niveau de la conception et des matériaux qui dialogue avec les architectures antérieures.</p> <p>Les façades doivent être traitées dans des tonalités en référence à celles des matériaux traditionnels (ton pierre, ocre...) ou dans des teintes soutenues s'intégrant dans le paysage : brun, rouge sombre, vert foncé...</p> <p>Les matériaux utilisés devront être d'aspect bois ou de teintes foncés.</p> <p>Le blanc, le noir, les teintes vives et les matériaux brillants sont interdits.</p> <p>Les architectures néo-montagnarde (type chalet) sont interdites.</p>			<p>La MS4 n'aura pas d'incidences sur les aspects extérieurs. Les droits à construire ne seront ni diminués ni augmentés de + de 20 %</p>

Thèmes	AVAP	Articles du PLU	PLU en vigueur	MS4 en cours d'élaboration
	<p>Les vêtues de type plaque fibrociment lisses ou texturées sont autorisées.</p> <p>On harmonisera les tonalités des bâtiments entre eux en tenant compte des bâtiments existants aux abords et de l'environnement paysager.</p> <p>La toiture de référence est une toiture à deux pentes couvertes en tuiles canal ou tuiles mécaniques de type "romane" pour le bâti récent.</p> <p>Les systèmes d'éclairage ou d'aération en couverture sont autorisés s'ils sont regroupés dans le projet et présentent une régularité dans l'implantation.</p> <p>Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement spécifique (végétalisation, gravier, matériaux de teinte sombre).</p>			

Thèmes	AVAP	Articles du PLU	PLU en vigueur	MS4 en cours d'élaboration
Stationnement		ARTICLE AUp 12 - Stationnement	<p>Le stationnement des véhicules et aéronefs doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.</p> <p>Un tableau annexé à la fin du présent règlement propose des indications sur la correspondance bâtiments - places de stationnement.</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.</p> <p>De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé en 4.4 du présent PLU sont à respecter.</p>	<p>Modification apportée : [...] De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé en 4.4 du présent PLU sont à respecter.</p> <p>La modification apportée à ce paragraphe vient juste préciser que les règles d'un document tenant lieu de ZPPAUP (AVAP/SPR) sont applicables.</p> <p>La MS4 n'aura pas d'incidences sur les stationnements. Les droits à construire ne seront ni diminués ni augmentés de + de 20 %</p>
Espaces libres et plantations		ARTICLE AUp 13 - Espaces libres et plantations	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins.</p>	<p>Modification apportée : [...] De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé en 4.4 du présent PLU sont à respecter.</p>

Thèmes	AVAP	Articles du PLU	PLU en vigueur	MS4 en cours d'élaboration
			<p>Dans les lotissements, les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.</p> <p>Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des végétaux doivent être plantés afin de masquer les installations.</p> <p>Les boisements d'arbres à haute tige sont interdits.</p> <p>Dans le secteur concerné par l'amendement Dupont, une haie bocagère, parallèle au RD 942, est obligatoire.</p> <p>Elle devra être composée d'essences locales plantées en cépées et limitée à 5 mètres de hauteur.</p> <p>De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP annexé en 4.4 du présent PLU sont à respecter.</p>	<p>La modification apportée à ce paragraphe vient juste préciser que les règles d'un document tenant lieu de ZPPAUP (AVAP/SPR) sont applicables.</p> <p>La MS4 n'aura pas d'incidences sur les Espaces libres et plantations. Les droits à construire ne seront ni diminués ni augmentés de + de 20 %</p>
<p>Possibilités maximales d'occupation du sol</p>		<p>ARTICLE AUp 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) et autres densités</p>	<p><i>Article caduc.</i></p>	<p><i>Article caduc.</i></p>

5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences du projet sur l'environnement de la présente modification simplifiée n°4 sont nulles. En effet :

- La zone AUpbm2 créée était classée au PLU actuellement opposable en zone AUbpm ;
- Les modifications apportées dans le règlement concernant la hauteur et l'emprise au sol ni ne majorent de plus de 20% ni ne diminuent les possibilités de construire sur la nouvelle zone AUpbm2. Les conséquences liées à la consommation d'espaces sont donc nulles.

Une demande d'examen au cas par cas a été demandée auprès de la Mission régionale d'Autorité Environnementale sur le projet de modification simplifiée n°4.