

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de LA BÂTIE-VIEILLE

Hautes-Alpes

### Modification n°2 du PLU

**Adaptation de points du règlement**  
**Mise en conformité du règlement avec la législation en vigueur**  
**Mise à jour de la CIPTM**  
**Evolution d'emplacements réservés**

- 1. Rapport de présentation**
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Orientations d'Aménagement
- 4. Règlement**
- 5. Documents graphiques**
- 6. Annexes**

PLU approuvé le : 18 Février 2005 Modifié le : 11 Février 2011 Révision simplifiée du : 11 Février 2011 Modification simplifiée du : 17 Juin 2011
--

<b>MODIFICATION n°2</b>
-------------------------

Approuvée par délibération du conseil municipal du : 23 Septembre 2016
--

**Francis CESTER, Maire**



# RAPPORT DE PRESENTATION

## SOMMAIRE

<b>A. EXPOSE DES MOTIFS ET PRESENTATION DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>1</b>
<b>POURQUOI UNE MODIFICATION DU PLU ? .....</b>	<b>1</b>
<b>B. LES MODIFICATIONS .....</b>	<b>2</b>
1. LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LES ZONAGES .....	2
2. LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LES EMPLACEMENTS RESERVES .....	3
3. LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LE REGLEMENT .....	4
<b>C. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION .....</b>	<b>7</b>

# A. Exposé des motifs et présentation de la modification

---

## Pourquoi une modification du PLU ?

Le PLU a été approuvé le 18 Février 2005. Il a fait l'objet de différentes évolutions, notamment une modification en date du 11 Février 2011, et d'une modification simplifiée en date du 17 Juin 2011.

Dix ans après son approbation, la Commune de La Bâtie-Vielle souhaite adapter son Plan Local d'Urbanisme (PLU) aux conditions actuelles.

En effet, à l'usage, la Commune a rencontré un certain nombre de difficultés.

La Commune souhaite une adaptation de son PLU sur les points suivants :

- L'amélioration du règlement sur certains points posant aujourd'hui problème
- La mise en conformité du règlement avec la législation en vigueur
- Mise à jour de la carte informative sur les phénomènes de crues torrentielles et de mouvements de terrain et dispositions particulières associées
- L'évolution d'emplacements réservés.

Ces adaptations du PLU entrent dans le cadre de la procédure de modification telle qu'elle est définie à l'article L 153-36 (ex. L 123-13) du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a. Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable;
- b. Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;
- c. Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

*Article L 153-36 du CU (2016) : La procédure de modification est utilisée dans les cas de modification du règlement, modification des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions.*

Les évolutions du PLU respectant ces conditions, la procédure de **modification** est donc engagée.

---

Il s'agit de la **modification n°2 (M2) du PLU**.

La procédure de modification est la suivante :

- élaboration du projet à l'initiative du maire,
- notification du projet aux personnes publiques associées,
- mise à l'enquête du projet et enfin,
- délibération d'approbation de la modification du PLU.

Les modifications concernent les documents suivants :

- Le rapport de présentation,
- Le règlement,
- Les documents graphiques avec l'intégration des risques sans changement de zonage
- Les annexes (liste des emplacements réservés et annexe risques)

## **B. Les modifications**

---

### **1. Les modifications qui concernent les zonages**

#### **Actualisation du zonage et du règlement en fonction de la CIPTM**

Le PLU initial approuvé en 2005, modifié en 2011 prenait en compte les risques. En 2010, l'Etat, afin d'avoir une connaissance des risques sur l'ensemble du département a entrepris une cartographie recensant l'ensemble des risques sur la commune, s'appuyant aussi sur une connaissance du terrain. C'est la **Carte Informatrice des Phénomènes de crues Torrentielles et de Mouvements de terrain (CIPTM)**.

Depuis, certains secteurs ont fait l'objet d'investigations plus précises, revenant sur certains secteurs à risques.

Par ailleurs, le zonage en 2011, faisait la différence entre les secteurs soumis à risques en fonction du type de risques (sous-zonage UB(r) par exemple).

Avec cette CIPTM, dans certains cas, le niveau du risque s'est avéré moins élevé.

De ce fait, le zonage et le règlement du PLU deviennent plus contraignants que les préconisations afférentes aux risques.

L'objet de la modification est donc de supprimer les indices de risques sur le plan ainsi que dans le règlement et de mettre en fond du zonage la carte des risques (risques présumés, risques avérés) afin que le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme ait l'information (terrain est touché par des risques ou non).

L'annexe sur les risques est complétée, pour information, par des dispositions particulières qui s'appliquent au moment du dépôt d'une autorisation de construire.

Cette adaptation se fait **SANS modification des surfaces des zones.**

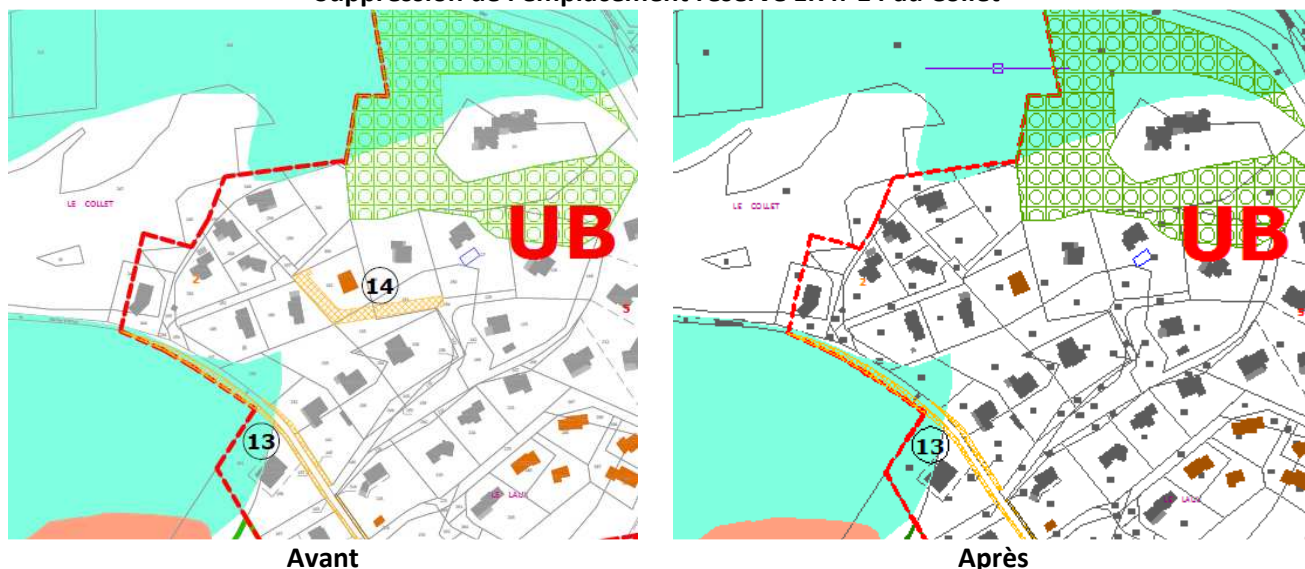
### Les modifications qui concernent les emplacements réservés

#### Suppression de l'emplacement réservé ER n°11



L'emplacement réservé (ER) n°11 est supprimé suite à l'acquisition foncière par la commune pour l'installation d'une aire de stockage des containers Ordures Ménagères (120 m<sup>2</sup>).

#### Suppression de l'emplacement réservé ER n°14 au Collet



L'emplacement réservé (ER) n°14, secteur du Collet, prévu pour la création d'un bouclage de la desserte du secteur du Collet (830 m<sup>2</sup>). Cet ER, n'a plus d'utilité car situé dans le prolongement de l'ancien ER n°12, déjà supprimé lors d'une précédente modification simplifiée du PLU.

L'annexe sur les emplacements réservés est modifiée.

---

## 2. Les modifications qui concernent le règlement

### 3.1. Ensemble des modifications et explications :

Depuis 2005, un certain nombre de points du règlement semble inadaptés après quelques années d'expérience. Ils sont donc modifiés.

Par ailleurs, la Loi ALUR de Mars 2014 vient supprimer les COS et les surfaces minimales de terrain. C'est donc l'occasion de profiter de cette modification pour mettre le règlement en conformité avec la réglementation.

La réécriture du Livre I du Code de l'urbanisme, applicable au 1<sup>er</sup> Janvier 2016 entraîne une actualisation des références à ce même Code.

### 3.2. Corrections et actualisations :

#### **Modifications apportées à toutes les zones pour mise en conformité avec la loi ALUR.**

La loi ALUR a supprimé le coefficient d'occupation des sols. Les articles 14 « *coefficient d'Occupation du Sol (COS) et autres surfaces* » changent d'appellation et deviennent : « *surfaces et densités* ».

#### **En annexe au règlement :**

La définition du COS est supprimée.

#### **Titre I : Dispositions générales, Article 3 : Division du territoire en zones :**

Est supprimée dans la rédaction de l'article, la référence au hameau des Guérins n'ayant pas lieu d'être concernant la zone Nh, secteurs correspondants à des secteurs bâtis, isolés ou groupés.

#### **Article 5 : Dispositions particulières, B/ Champ d'application des articles 3 à 15 :**

Les références aux articles du Code de l'urbanisme sont actualisées conformément à la nouvelle rédaction (2016) du Code de l'urbanisme : l'article L 123-1-5-III 2° devient à partir du 1er janvier 2016 l'article L 151-19.

**Article 6 : Rappels :** Une délibération est prise par le conseil municipal pour soumettre à déclaration l'édification des clôtures, conformément à l'article ... du Code de l'urbanisme

*L'édification de clôtures est soumise à déclaration et la démolition à permis de démolir dans la mesure où une délibération du conseil municipal est adoptée. La délibération en question a été adoptée le 12 Février 2016.*

---

### 3.3. Modifications concernant le fond

#### En zone UB/UC :

**L'Article 9 - Emprise au sol :** Cette emprise est règlementée et limitée dans le souci de demeurer en continuité du paysage urbain existant tout en permettant la densification. En effet le coefficient moyen d'emprise au sol n'est actuellement pas règlementé. L'emprise de tous les bâtiments de la zone ne pourra dépasser 40 % de la surface du terrain.

**Les articles 11 – Aspect extérieur des constructions** des zones urbaines UA, UB/UC et de la zone agricole « A », dans une moindre mesure, sont partiellement modifiés et complétés.

Ces modifications portent sur :

#### En zone UA :

##### ▪ **Hauteur**

- La hauteur maximum des annexes non accolées : 2,60 m sur limite au lieu de 3.50 m au faîtage afin de donner la possibilité d'une plus grande hauteur totale à ces constructions tout en limitant l'impact visuel (et l'ombre portée) de celles édifiées sur limites de terrain.

##### ▪ **Toitures**

- Les pentes de toiture : de 60 à 100 % au lieu de 50 à 100 % en zone UA afin de conserver l'aspect du bâti ancien existant en zone UA
- La couleur des couvertures : d'ocre rouge à rouge nuancé ou brun-rouge comme les couvertures en tuile plate traditionnelle (non mécanique) encore présentes dans la zone en évitant les teintes beiges.
- La forme et les dimensions des ouvertures de toiture est légèrement modifiée pour des raisons de conservation architecturale (aspect patrimonial) également.

##### ▪ **Façades**

- Le bardage bois est autorisé en façade pignon (au dessus des lignes d'égout de la toiture). Cette disposition est encore visible sur les vieux bâtiments d'origine agricole (granges). Les bardages d'un autre aspect sont interdits.

Dans le même esprit, les ouvertures en pignon sont autorisées sans limitation de dimensions, sous condition d'intégration architecturale. En effet, les parties non maçonnées (pignons) peuvent à la fois être traitées en bardage bois ou sous forme d'ouvertures (vitrages) occultables ou non. Ces deux traitements ayant des aspects visuels similaires.

---

### **En zone UB/UC :**

#### **▪ Toitures**

- Les pentes de toiture : de 45 à 100 % au lieu de 40 à 85 % afin d'élargir les possibilités architecturales dans une zone où l'habitat est relativement contemporain.
- La couleur des couvertures : d'ocre rouge à rouge nuancé ou brun-rouge comme les couvertures en tuile plate traditionnelle (non mécanique) à laquelle est ajoutée le gris « lauze » déjà présent dans la zone et relativement répandu dans le secteur.
- Les dimensions des ouvertures de toiture sont moins règlementées car l'enjeu patrimonial dans la zone est moindre qu'en zone UA.

#### **▪ Façades**

- Le bardage bois est autorisé en parement de façade sous conditions. L'objectif principal est de mieux encadrer les modèles architecturaux sans rapport avec la région (modèles néo-montagnards).  
Dans le même esprit, les prescriptions pour les menuiseries (volets), les balcons et les clôtures sont assouplies.

### **En zone A :**

#### **A) Les caractères dominants obligatoires des constructions à usage d'habitation**

#### **▪ Toitures**

- Les pentes de toiture : de 30 à 100 % au lieu de 40 à 85 % afin d'harmoniser les dispositions architecturales des bâtiments d'habitation à celles des bâtiments d'activité, le plus souvent voisins.
- Les couvertures autorisées : aspect tuile plate ou similaire ou bac acier dans des teintes d'ocre rouge à rouge nuancé ou brun-rouge comme les couvertures en tuile plate traditionnelle ou gris « lauze » déjà présent dans la zone.
- Les dimensions des ouvertures de toiture : élargissement des possibilités.

#### **▪ Façades**

- Le bardage bois est autorisé en parement de façade sous les mêmes conditions qu'en zone UB/UC. Dans le même esprit, les prescriptions pour les menuiseries (volets), les balcons et les clôtures sont assouplies.

### **En zone N :**

#### **Caractère de la zone :**

La suppression de la précision géographique erronée " *à proximité du hameau des Guérins*" et supprime également "les groupements préexistants dont le cas n'existe pas.



---

#### **Article 14 - Surfaces et densités**

La limitation, dans le secteur Nh, des possibilités de construire aux annexes non accolées des constructions existantes est de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi qu'aux reconstructions de bâtiments existants.

Cette limitation est conforme aux exigences de la loi ALUR, modifiée par la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ainsi que par la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques d'août 2015.

### **3. Les modifications relatives à l'évolution réglementaire**

Les articles concernant la partie législative (L) ont été actualisés conformément à l'ordonnance en date du 23 Septembre 2015 qui réforme le livre Ier du Code de l'Urbanisme applicable au 1<sup>er</sup> Janvier 2016.

Cependant, les références aux articles de la partie réglementaire (R) du Code de l'Urbanisme ne tiennent pas compte des évolutions liées au Décret du 28 Décembre 2015 relatif à "la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme".

## **C. Le contenu du dossier de modification**

---

Le présent dossier comprend les éléments suivants :

- le présent rapport de présentation
- le règlement
- les documents graphiques,
- l'annexe relative aux emplacements réservés
- l'annexe relative aux risques.