

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Commune de *Castellar*

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1

1

NOTICE EXPLICATIVE

PLU approuvé le 02 février 2018

*Vu pour être annexé à la délibération du / /
approuvant la Modification n°1*

Sommaire

Préambule, choix et déroulé de la procédure	3
Redéfinir la superficie des constructions existantes en zones A et N.....	6
Ajuster les règles de la zone 1AUb pour encadrer au mieux le projet en cours d'élaboration	8
Modifier les limites de la zone 1AUb.....	12
Adapter l'OAP correspondante aux nouvelles règles établies (zone 1AUb).....	13
Modification de l'emplacement réservé concernant le Chemin Saint Joseph	14
Ajout d'un ER pour une aire de retournement aux Balmettes	15
Extension de la protection des RdC commerciaux.....	16
Création d'un secteur UBb pour prendre en compte les particularités des équipements publics autour du groupe scolaire.....	17
Correction d'erreur graphique du tracé de la voie principale aux Balmettes.....	26
Précision des destinations en zone Ne.....	27
Compatibilité avec le PADD et les objectifs du PLU	29
Compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement	30
Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement Durable et d'Égalité des Territoires	32
Documents concernés par la modification	34

Préambule, choix et déroulé de la procédure

La commune de Castellar a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 02 février 2018.

Aucune évolution du document n'a été approuvée à ce jour.

Avec l'usage, des ajustements réglementaires s'avèrent nécessaires et pertinents. En rapport direct avec les services d'instruction des permis et par retour d'expérience, la municipalité a décidé d'apporter ces ajustements par le biais d'une modification du PLU.

Les modifications à la marge visées par la présente procédure sont :

- 1) Redéfinir le plafond des constructions existantes en zones A et N.
- 2) Ajuster les règles de la zone 1AUb pour encadrer au mieux le projet en cours d'élaboration, ajuster son contour et répercuter ces changements sur l'OAP.
- 3) Modifier une partie de l'emplacement réservé concernant le Chemin Saint Joseph (suite à une erreur d'implantation).
- 4) Ajout d'un ER pour une aire de retournement aux Balmettes.
- 5) Création d'un secteur UBb pour prendre en compte les particularités des équipements publics autour du groupe scolaire.
- 6) Extension de la protection des RdC commerciaux au village.
- 7) Correction d'une erreur graphique sur le tracé d'une route.
- 8) Précision des destinations en zone Ne

Choix de la procédure de modification

En application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

3° Soit de réduire 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

L'objet de l'évolution du document d'urbanisme n'entre pas dans le champ d'application des 1°, 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme.

En outre, ces ajustements ne remettent pas en cause les grandes orientations fondatrices du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Organiser dans le respect de la biodiversité et du cadre normatif, un développement urbain harmonieux et raisonné
- Conforter la fonction de pôle d'équipement et de vie du village
- Valoriser le territoire comme une ressource économique
- Concevoir un modèle de déplacement et de communications sur trois échelles

Les modifications viennent même conforter la fonction de pôle de vie du village par la protection du tissu commercial et l'affirmation de l'ensemble scolaire. Le développement urbain est sécurisé avec l'ajustement ou la création des aires de retournements.

Dès lors, la procédure de modification est utilisée en lieu et place de la procédure de révision.

Le code de l'urbanisme prévoit deux types de modification : la modification de droit commun avec enquête publique et la modification simplifiée avec mise à disposition.

En application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, sont soumis à la procédure de modification de droit commun, les projets qui ont pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire.
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Le projet présenté entre dans le champ d'application de cet article en raison de la diminution du plafond des constructions en zones A et N.

La procédure simplifiée ne peut donc pas être mobilisée en application de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme aux termes duquel « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

Cette évolution du document d'urbanisme s'inscrit dans le cadre d'une évolution normale du document d'urbanisme et le respect des dispositions générales fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ainsi, la modification du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire et aux objectifs contenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Dès lors, le projet de modification, de par sa nature, ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 02 février 2018.

La procédure de modification suit un déroulé codifié :

- La procédure de modification est **engagée à l'initiative du maire** qui établit le projet de modification.
- Le maire conduit la procédure. Contenu du dossier : notice de présentation + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification.
- Soumission du projet pour **avis aux personnes publiques et consultation de l'autorité environnementale**.
- Soumission du projet de modification de PLU à **l'enquête publique**.
- Remise du rapport du commissaire enquêteur
- Possibilité de modification du projet après l'enquête pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la double condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique.
- **Approbation** par délibération du conseil municipal.

Saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et évaluation environnementale

Le plan local d'urbanisme approuvé le 02 février 2018 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Pour la commune de Castellar, la modification n°1 du PLU qui n'ouvre pas de secteur à l'urbanisation, qui ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection environnemental (Natura 2000 ou ZNIEFF) et qui n'a aucune incidence sur la santé humaine ou l'environnement, ne remet pas en cause l'évaluation environnementale initiale.

La procédure de modification n'est pas soumise à une évaluation environnementale systématique, mais relève d'un examen au cas par cas de droit commun (par l'autorité environnementale). La commune a saisi l'autorité environnementale afin qu'elle examine, dans le cadre du cas par cas de droit commun prévu aux articles R. 104-28 à R. 104-32 du code de l'urbanisme, si la procédure doit être soumise à évaluation environnementale. Par décision n° CU-2023-3457 du 10 août 2023, l'autorité environnementale a confirmé que le projet de modification n°1 n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Redéfinir la superficie des constructions existantes en zones A et N.

La commune souhaite limiter les incidences sur le paysage des extensions des constructions existantes en zones naturelles et agricoles. Cette mesure apporte également une cohérence entre les zones naturelles et les zones urbaines, en ne permettant pas d'obtenir une habitation plus importante en zone naturelle qu'en zone urbaine.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

En zone N uniquement :

- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes. L'extension est limitée à 30% de l'existant avec une superficie maximale (existant + extension) de 250 m².
- les constructions à usage agricole, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à leur desserte,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à leur réalisation et à leur desserte.
- les bâtiments désignés sur le document graphique et à l'article 10 du titre I du présent règlement. Leur changement de destination est autorisé dès lors :
 - o qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme:
 - o qu'il soit à destination d'habitat ou d'hôtellerie;
 - o qu'il ne soit pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
 - o qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.
- les équipements à usage de DFCI ainsi que leurs accès

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

En zone N uniquement :

- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes. L'extension est limitée à 30% de l'existant avec une superficie maximale (existant + extension) de **150** m².
- les constructions à usage agricole, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à leur desserte,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à leur réalisation et à leur desserte.
- les bâtiments désignés sur le document graphique et à l'article 10 du titre I du présent règlement. Leur changement de destination est autorisé dès lors :
 - o qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme:
 - o qu'il soit à destination d'habitat ou d'hôtellerie;
 - o qu'il ne soit pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
 - o qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.
- les équipements à usage de DFCI ainsi que leurs accès

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après

- les constructions à usage agricole et les installations classées directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone,
- les exhaussements et affouillements du sol uniquement liés aux activités agricoles.
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes. L'extension est limitée à 30% de l'existant avec une superficie maximale (existant + extension) de 250 m².
- les équipements à usage de DFCI ainsi que leurs accès

[...]

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après

- les constructions à usage agricole et les installations classées directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone,
- les exhaussements et affouillements du sol uniquement liés aux activités agricoles.
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes. L'extension est limitée à 30% de l'existant avec une superficie maximale (existant + extension) de **150** m².
- les équipements à usage de DFCI ainsi que leurs accès

[...]

Ces deux modifications réglementaires sont apportées au règlement écrit du PLU.

Ajuster les règles de la zone 1AUb pour encadrer au mieux le projet en cours d'élaboration

Lors de l'élaboration du PLU, le projet de restructuration de l'ancien Hôtel des Alpes était à un stade d'ébauche ne permettant pas d'écrire des règles précises. Une simple référence à l'OAP a alors été incluse dans le règlement.

Aujourd'hui, la municipalité a mûri le projet en partenariat avec un promoteur. Les hypothèses établies lors de l'élaboration du PLU se concrétisent maintenant en volumes et en chiffrages. Ce projet doit donc être traduit et encadré de manière précise dans le règlement.

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.~~

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUb 2 sont interdites.

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

~~Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.~~

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce et artisanat,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les aires de stationnement,
- les aires de jeux et de sports.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- les constructions à usage de stationnement enterrées

ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

Ces dispositions sont définies par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

~~Ces dispositions sont définies par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation.~~

Rappel : les obligations en matière d’accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l’article 3 du titre II du présent règlement.

1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l’article 682 du Code Civil.

Une autorisation d’urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l’importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d’une largeur inférieure à 5,00 mètres. La sécurité des piétons et l’accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Toute voie en impasse doit faire l’objet d’aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ces dispositions sont définies par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

~~Ces dispositions sont définies par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation.~~

Rappel : les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l’article 4 du titre II du présent règlement.

1. Eau et assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d’eau et d’assainissement. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d’eaux pluviales.

Pour les installations classées tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

2. Autres réseaux

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement égale ou au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement égale ou au moins égale à 3 mètres.

Sur la place Georges Clémenceau, l'alignement est autorisé.

ARTICLE 1Aub 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1Aub 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

Les bâtiments d'habitation en immeuble collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE 1Aub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1Aub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

~~Non règlementé.~~

Pour les bâtiments à usage collectif : la hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres au-dessus du niveau de la place Georges Clémenceau.

Pour les autres bâtiments : la hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres au-dessus du niveau naturel du terrain.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3 m au faîtage.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUb 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 12 – STATIONNEMENT

~~Non réglementé.~~

Pour les constructions à usage d'habitat (collectif et individuel), il est exigé deux places de stationnement par logement.

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les autres catégories de constructions.

ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Non réglementé.~~

Les oliviers existants doivent être replantés au sein du projet.

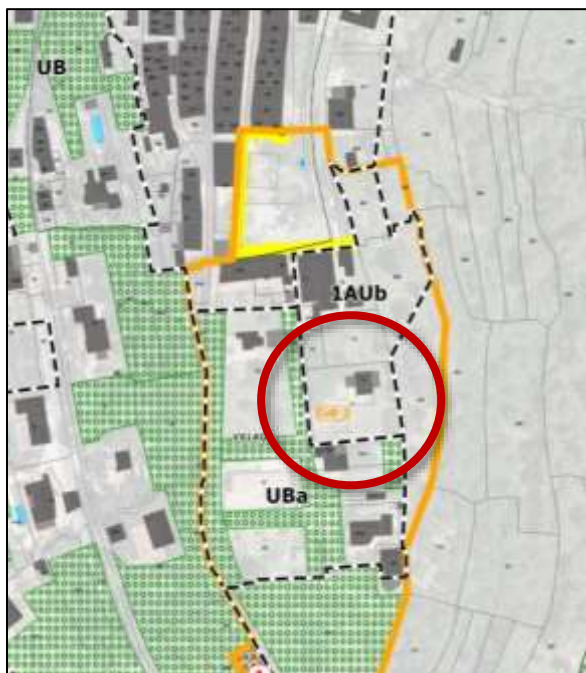
L'ensemble de ces modifications réglementaires sont apportées au règlement écrit du PLU.

Modifier les limites de la zone 1AUb

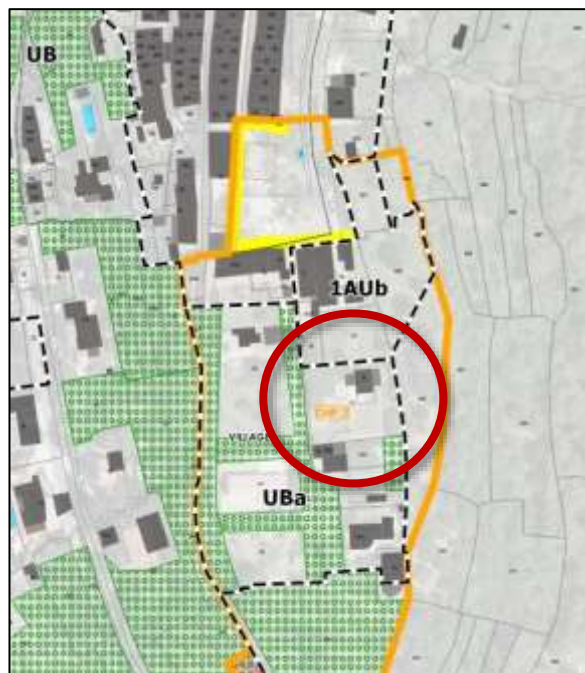
Lors de l'élaboration du PLU, une parcelle a été incluse en zone 1AUb par erreur. La parcelle en question accueille une villa qui n'a pas vocation à être incluse dans le projet de restructuration de l'Hôtel des Alpes, objet de la zone 1AUb.

Il est proposé de corriger cette erreur et d'inclure les parcelles 73 et 74 dans la zone UBa.

La superficie concernée est de 874 m².



// PLU opposable



// Modification n°1



// Vue aérienne (source : Google Maps)

Adapter l'OAP correspondante aux nouvelles règles établies (zone 1AUb)

La re-délimitation de la zone 1AUb et la précision des règles apportées précédemment conduit à faire évoluer l'OAP. Les modifications procèdent de l'adaptation et ne viennent en rien changer l'objet de l'OAP.

Il s'agit donc de retirer les parcelles 73 et 74 du projet de logements collectifs et de les inclure en secteur d'habitat individuel. Ces parcelles étaient destinées à accueillir des jardins privés de la résidence. Ces derniers sont maintenant localisés plus au nord.

Le texte de l'OAP est complété pour préciser que ce qui est entendu par « jardins publics » concerne les aménagements de l'interface avec la place du village.

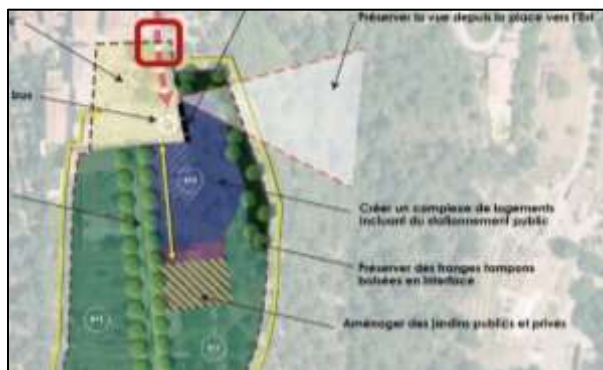
Texte original

Ainsi, la création du complexe de logements s'accompagne de l'aménagement de jardins publics et privés.

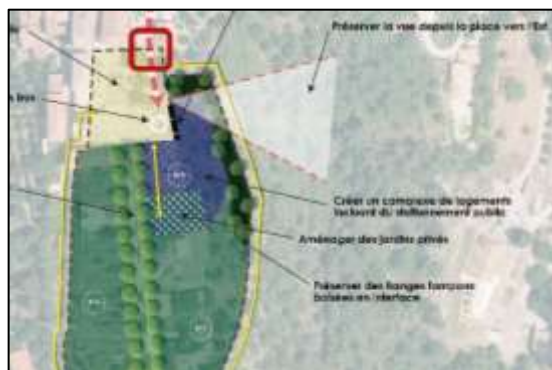
Texte modifié

Ainsi, la création du complexe de logements s'accompagne de l'aménagement de jardins privés au sud et d'espaces végétalisés en transition de l'espace public qu'est la place du village.

Extrait de l'OAP centré sur la modification graphique opérée :



// PLU opposable



// Modification n°1

Par ailleurs, en accord avec l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Climat & Résilience, l'échéancier prévisionnel suivant est ajouté à l'OAP :

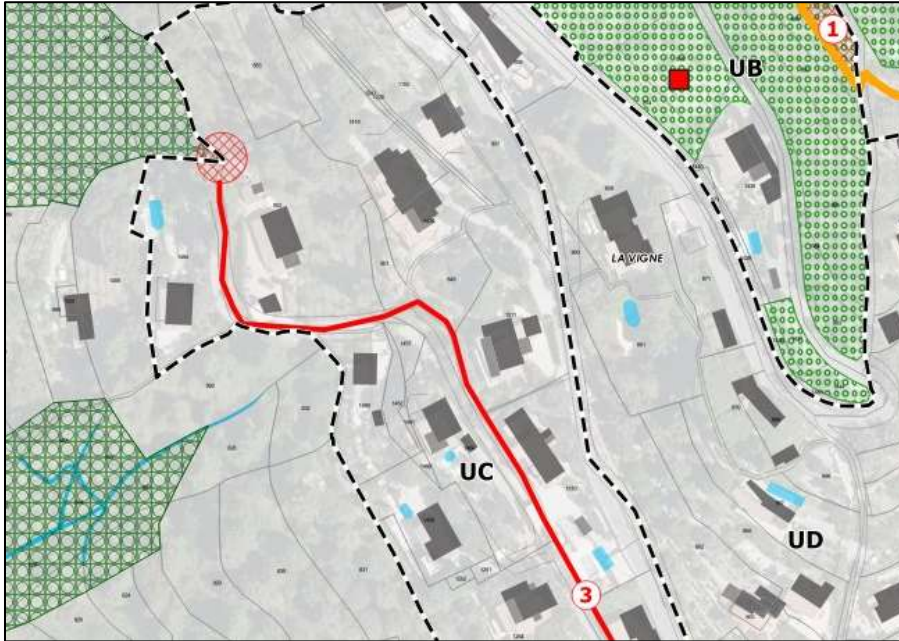
Le complexe de logements et l'espace de stationnement sont encadrés par une zone 1AUb. Le projet doit être réalisé en une seule opération, une fois les terrains acquis par le porteur de projet. Les négociations avec les propriétaires sont en cours, ce qui laisse espérer un démarrage des études de faisabilité à l'horizon 2024.

Tous les équipements et réseaux nécessaires sont déjà présents et accessibles.

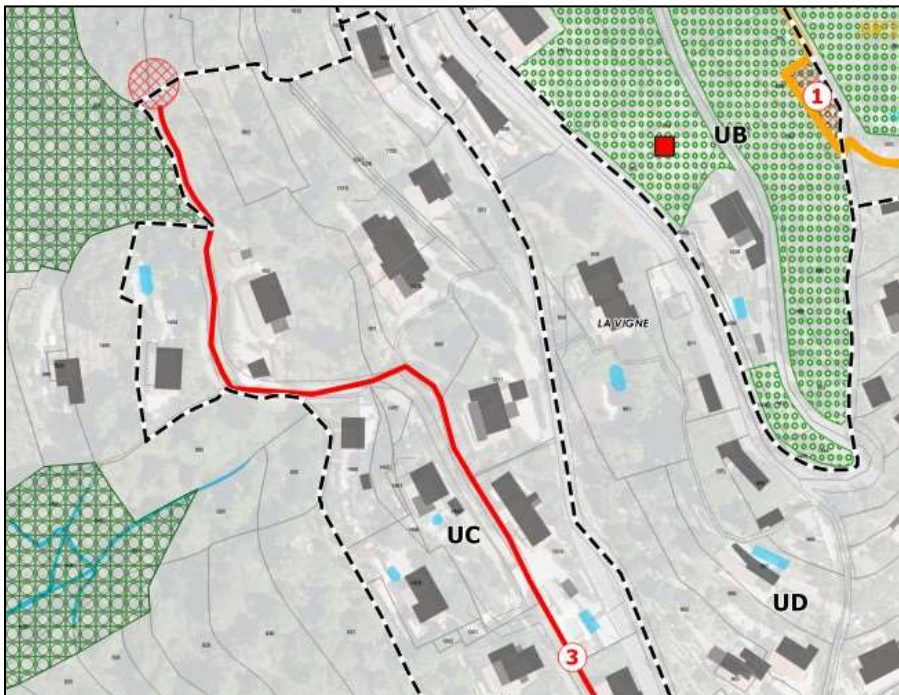
Modification de l'emplacement réservé concernant le Chemin Saint Joseph

L'aire de retournement prévue au bout du chemin Saint Joseph a été mal positionnée lors de l'approbation du PLU.

La présente modification vient corriger cette erreur.



// PLU approuvé en février 2018

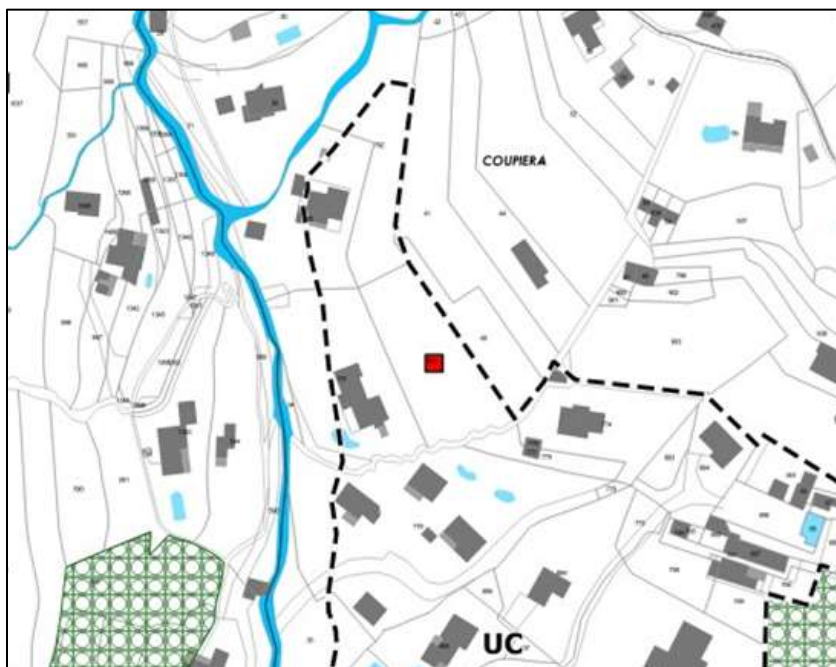


// Modification n°1 du PLU

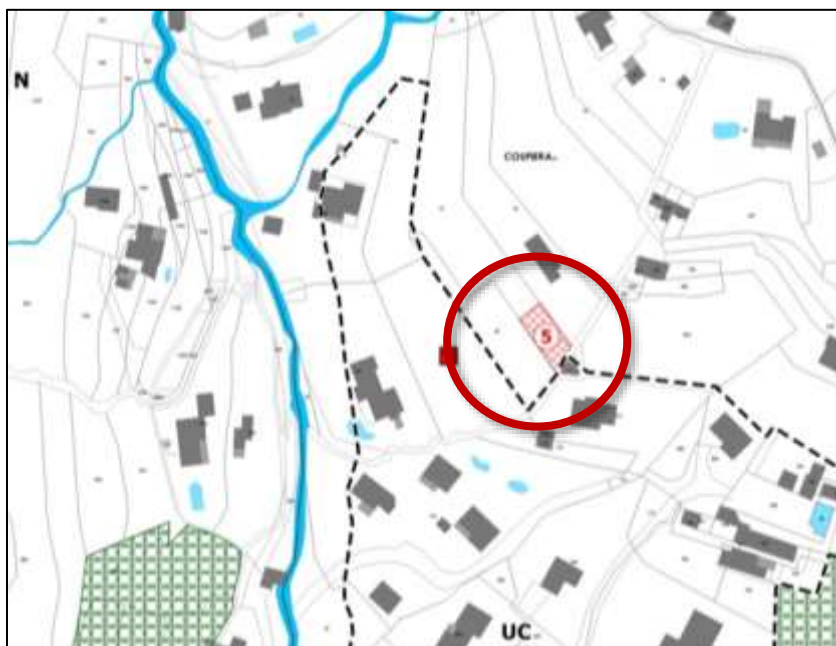
Ajout d'un ER pour une aire de retournement aux Balmettes

Il est apparu qu'une aire de retournement était nécessaire au quartier des Balmettes, chemin de la Madonne.

La présente modification instaure l'ER n° 5 pour une superficie de 200 m². Au bénéfice de la commune, il est inscrit dans la liste des Emplacements Réservés.



// PLU approuvé en février 2018



// Modification n°1 du PLU

Extension de la protection des RdC commerciaux

Dans l'intérêt de préserver le rare tissu commercial du village et les possibilités d'ouverture ou de réouverture d'un commerce, la municipalité a choisi d'étendre la protection des rez-de-chaussée commerciaux de la place du village à toutes les rues du village historique. Cette protection interdit les changements de destination des locaux actuellement destinés aux commerces et artisans.

Il y a actuellement un restaurant, un moulin à huile, un bar, une épicerie, un fromager producteur, un potier, un coutelier et un coiffeur.

La traduction graphique de cette protection figure en jaune sur les extraits de plans présentés ci-dessous.



// PLU approuvé en février 2018



// Modification n°1 du PLU

Création d'un secteur UBb pour prendre en compte les particularités des équipements publics autour du groupe scolaire.

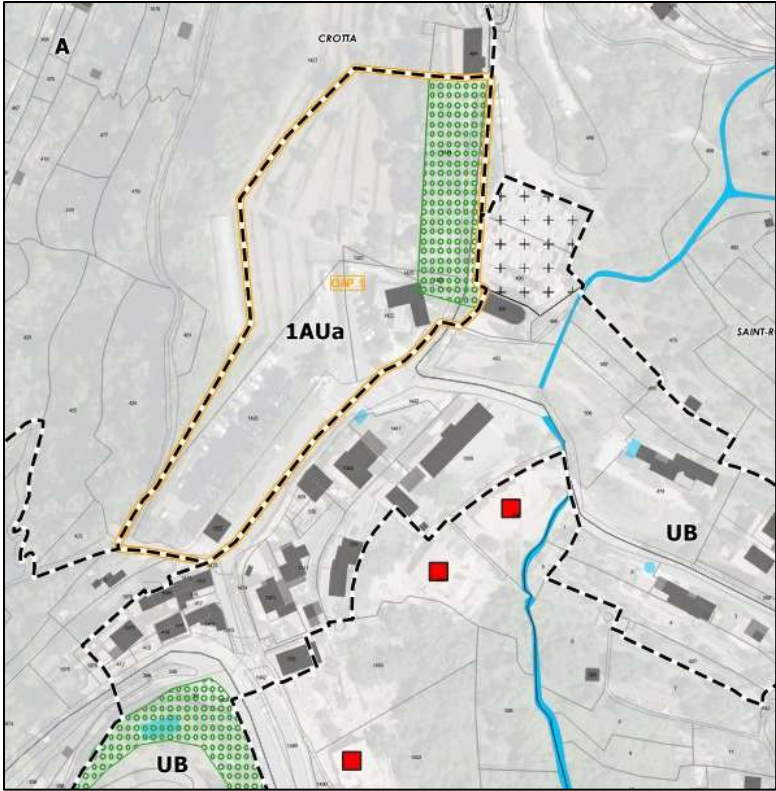
Pour donner une cohérence réglementaire à ses équipements publics liés à l'enfance, la municipalité a décidé de regrouper ces services au sein d'un même secteur.

Ainsi, l'école Jean Paul Lascaris, la médiathèque, la Maison d'Accueil Maternelle (crèche) et l'espace de stationnement sont regroupés au sein d'un secteur UBb. Le secteur UBb est créé à partir des secteurs UB et 1AUa sans procéder à une extension de l'urbanisation.

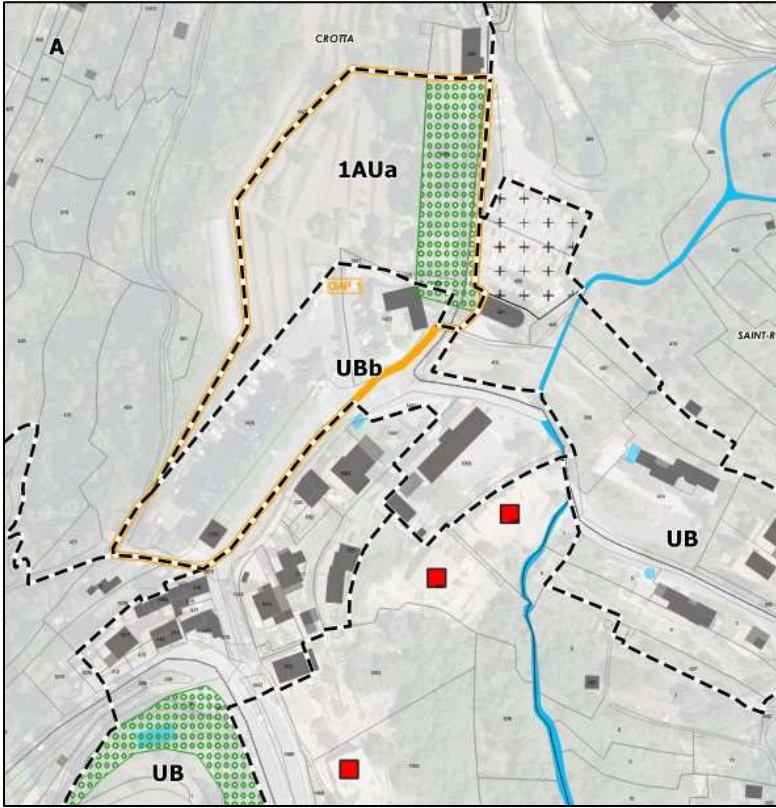
Le secteur possède une superficie de 6312 m² dont 4028 m² sont issus de la zone 1AUa et 2 284 m² proviennent de la zone UB.



// Localisation des équipements (fond de carte : géoportail.fr)

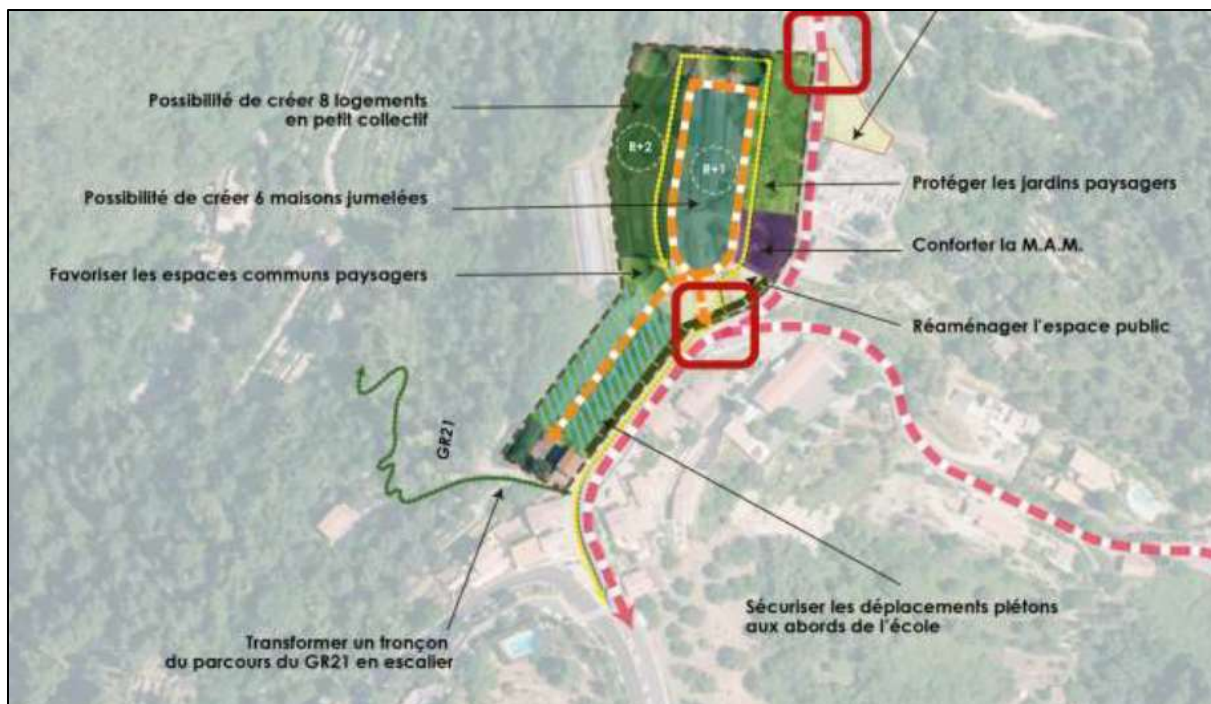


// PLU approuvé en février 2018



// Modification n°1 du PLU

Cette évolution est compatible avec l'OAP dans laquelle il est précisé : « L'OAP vise à produire une nouvelle offre en logements et à **conforter les équipements publics existants dans la zone**. Une forte interaction entre le périmètre de l'OAP et la zone UB voisine est mise en place au travers des aménagement de l'espace public ».



// Extrait de l'OAP approuvée en 2018

Le secteur UBb est pleinement compatible avec l'OAP qui n'a pas besoin d'être modifiée graphiquement. Seule une mention du secteur UBb est maintenant apportée au texte.

Texte original

Le périmètre de l'OAP recouvre l'ensemble de la zone 1AUa, située dans le prolongement du village au Nord. Elle est desservie par la route de la Condamine.

Texte modifié

Le périmètre de l'OAP recouvre l'ensemble de la zone 1AUa et une partie du secteur UBb, située dans le prolongement du village au Nord. Elle est desservie par la route de la Condamine.

Les évolutions décrites pages suivantes sont apportées au règlement pour caractériser le secteur UBb.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce et artisanat,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les lotissements,
- les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce et artisanat,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les lotissements,
- les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement

- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Dans le secteur UBb, sont uniquement autorisés :

- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les équipements destinés au stationnement.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

Toutefois, les garages peuvent être implantés :

- à 2 m en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En zone UB, les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

Toutefois, les garages peuvent être implantés :

- à 2 m en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

En secteur UBb uniquement, les bâtiments peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparant deux lots d'un lotissement.

En outre, nonobstant les dispositions qui précèdent :

- Les bâtiments annexes (garages, buanderies, etc...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- L'implantation sur limite séparative est admise si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin, ou bien si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément. De même, l'extension d'une construction existante située en limite séparative est admise.

En zone UBa, elle est de 4 mètres.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparant deux lots d'un lotissement.

En outre, nonobstant les dispositions qui précèdent :

- Les bâtiments annexes (garages, buanderies, etc...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- L'implantation sur limite séparative est admise si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin, ou bien si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément. De même, l'extension d'une construction existante située en limite séparative est admise.

En zone UBa, elle est de 4 mètres.

En secteur UBb uniquement, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En secteur UBb uniquement, les bâtiments peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixée à 30% en zone UB et à 20% en zone UBa.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixée à 30% en zone UB et à 20% en zone UBa.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé en secteur UBb.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3 m au faîtage.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 m. **En secteur UBb, cette hauteur est portée à 10 mètres.**

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3 m au faîtage.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions
[...]

3. Les ouvertures
Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente. Les baies devront être obturées par des volets développants pleins (sans écharpe) ou à lames.

4. Les saillies
Les balcons filants sont interdits.

5. Les toitures
Les terrasses "tropéziennes" seront interdites. Les couvertures seront en tuiles canal, en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

6. Les superstructures
Seules, les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

7. Coloration
Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

8. Capteurs solaires
Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

9. Les clôtures
Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

10. Climatiseurs
Les climatiseurs doivent être habillés d'un coffre en bois ou en métal dissimulant l'unité extérieure. Ils sont proscrits sur la façade principale.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions
[...]

3. Les ouvertures
Sauf dans le secteur UBb, leur surface sera largement inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente. Les baies devront être obturées par des volets développants pleins (sans écharpe) ou à lames.

4. Les saillies
Sauf dans le secteur UBb, les balcons filants sont interdits.

5. Les toitures
Sauf dans le secteur UBb, les terrasses "tropéziennes" seront interdites. Les couvertures seront en tuiles canal, en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

6. Les superstructures
Sauf dans le secteur UBb, seules, les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

7. Coloration
Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

8. Capteurs solaires
Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

9. Les clôtures
Sauf dans le secteur UBb, les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

10. Climatiseurs
Sauf dans le secteur UBb, les climatiseurs doivent être habillés d'un coffre en bois ou en métal dissimulant l'unité extérieure. Ils sont proscrits sur la façade principale.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation; il est exigé à cet effet une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est exigé à cet effet une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher **pour les constructions à usage d'habitation.**

En secteur UBb, l'article n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre est fixé à 30% en zone UB et à 40% en zone UBa.

Préservation des arbres existants et obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts de pleine terre.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre est fixé à 30% en zone UB et à 40% en zone UBa.

Le coefficient d'espaces verts n'est pas règlementé en secteur UBb.

Préservation des arbres existants et obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts de pleine terre.

Par ailleurs, en accord avec l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Climat & Résilience, l'échéancier prévisionnel suivant est ajouté à l'OAP :

Les équipements publics qui ont vocation à évoluer (école et stationnement) rapidement ont été étudiés en 2022 pour une réalisation prévue avant 2024. La partie 1AUa de l'OAP, est actuellement en suspens. Des études devront être menées avec les ABF et la commune pour venir préciser le projet. Elles sont envisagées à l'horizon 2025, après la réalisation du projet de l'Hôtel des Alpes (voir OAP n°2).

Enfin, des règles de prospect sont ajoutées au règlement de la zone 1AUa pour traduire les prescriptions présentes dans l'OAP, ainsi que des précisions dans certains articles :

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.~~

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Toute construction non autorisée à l'articles 1AUa 2 est interdite.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

~~Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.~~

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage agricole.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

ARTICLE 1AUa 3 – ACCES ET VOIRIE

Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUa 3 – ACCES ET VOIRIE

~~Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.~~

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats. Toute voie en impasse peut faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

~~Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.~~

1. Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2. Assainissement

Eaux usées – assainissement autonome

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé à un dispositif d'assainissement autonome individuel en conformité avec la réglementation en vigueur au moment de la construction.

Ce dispositif doit prévoir une dérivation permettant de connecter le bâtiment à un futur réseau d'assainissement collectif.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

4. Autres réseaux

Non règlementé.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

~~Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.~~

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments définis comme R+1 dans l'OAP.
- 13 mètres pour les bâtiments définis comme R+2 dans l'OAP.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3 m au faîtage.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur.

Dans tous les cas, l'OAP précise que les hauteurs ne peuvent dépasser la hauteur des constructions situées le long de la route de la Condamine et de l'avenue de Saint-Antoine.

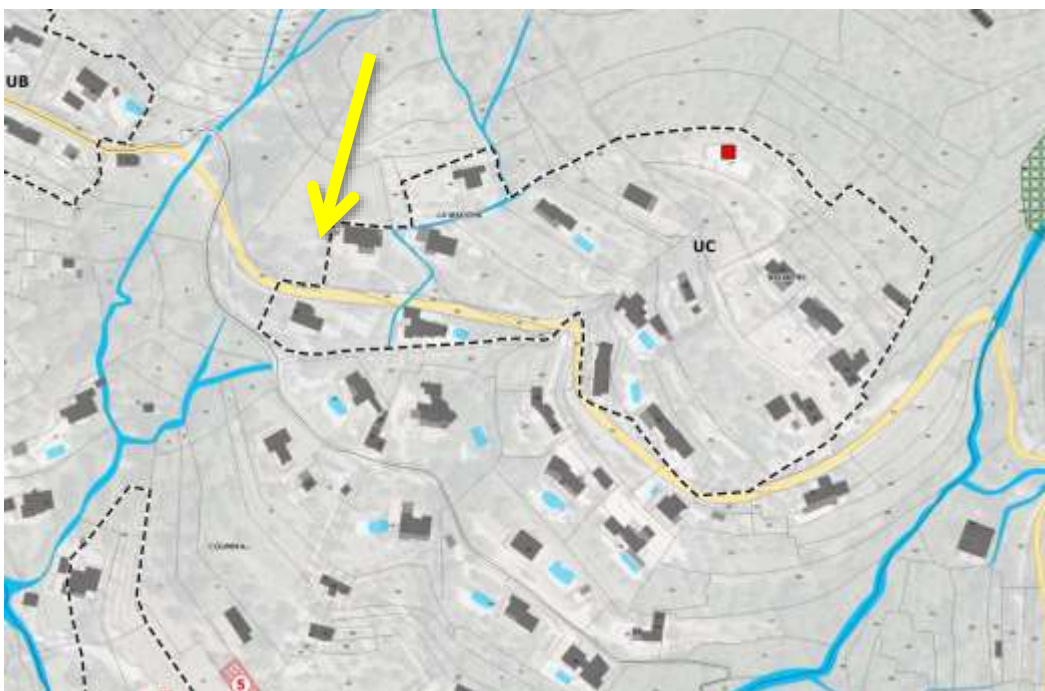
Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Correction d'erreur graphique du tracé de la voie principale aux Balmettes

La voie principale, indiquée par un trait marron sur le plan, a été localisée par erreur sur une limite parcellaire privée, au sud de son emplacement réelle. La modification vient corriger cette erreur graphique.



// PLU approuvé en février 2018



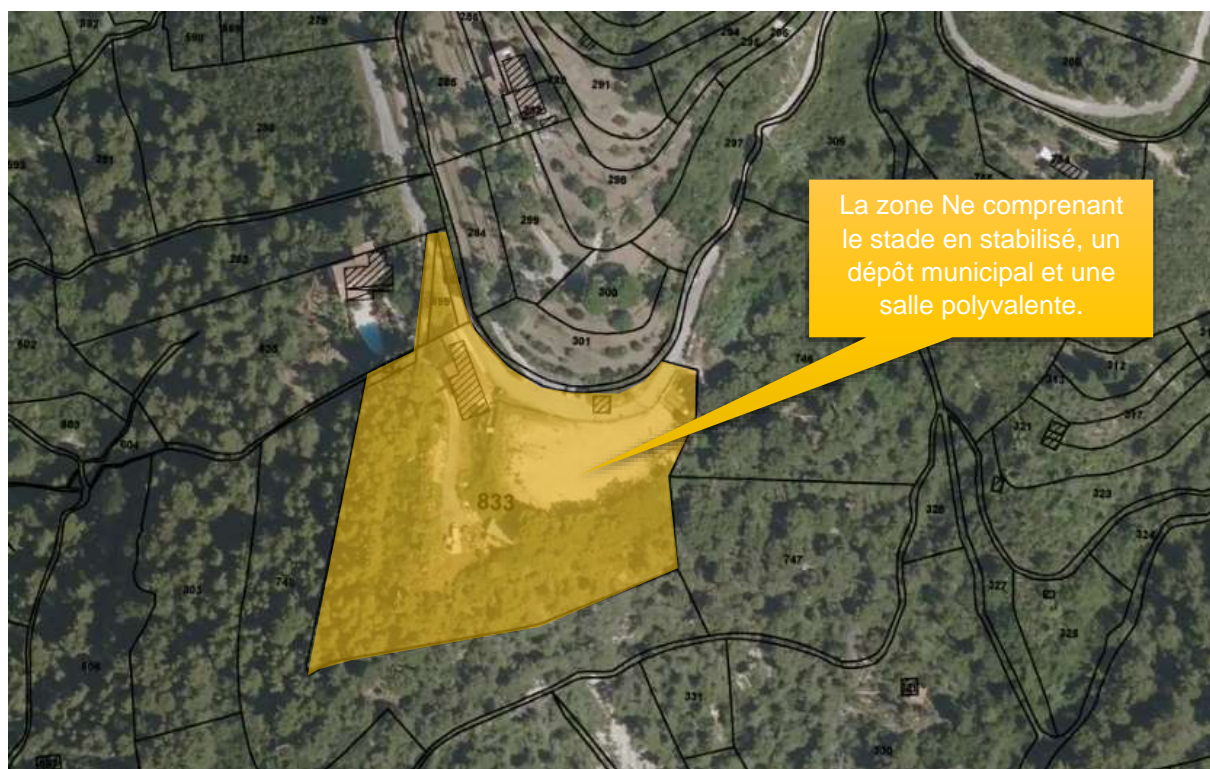
// Modification n°1 du PLU

Précision des destinations en zone Ne

Il est apparu à l'usage que le règlement de la zone Ne laissait une part à l'interprétation dans sa rédaction. Il convient ici de lever toute ambiguïté sur les objectifs poursuivis par la commune quand au devenir de ce secteur.

Le chapeau de la zone précise : « En application de l'article L.151-13, la zone N comprend un secteur Ne de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à accueillir un théâtre verdure et à renforcer ainsi le pôle sportif existant. ».

- ➔ Le secteur est clairement identifié comme accueillant un pôle sportif et un projet de théâtre de verdure. Il a bien pour vocation d'accueillir ces deux équipements. L'ambiguïté vient du terme « renforcement ». Il ne peut concerner que l'existant, et, en ce sens, implique que le pôle sportif peut être amélioré et bénéficier de nouveaux aménagements.



L'article N2 précise les ouvrages autorisés en zone Ne exclusivement :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à leur réalisation et à leur desserte.
 - Les ouvrages, bâtiments et aménagements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement d'un théâtre de verdure.
 - Les équipements à usage de DFCL ainsi que leurs accès.
- ➔ Le premier alinéa exprime que les ouvrages liés au fonctionnement des services publics sont autorisés. Lors de la rédaction du PLU, il n'a pas semblé nécessaire d'être plus explicite, les services publics englobant l'accès aux sports et donc les équipements qui lui sont liés. Une précision est aujourd'hui nécessaire et la modification n°1 vient l'apporter pour lever tout doute sur la destination du secteur.

Les deux modifications apportées au règlement sont les suivantes :

Chapeau de la zone N

[...]

En application de l'article L.151-13, la zone N comprend un secteur Ne de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à accueillir un théâtre verdure et à renforcer ainsi le pôle sportif existant.

[...]

Chapeau de la zone N

[...]

En application de l'article L.151-13, la zone N comprend un secteur Ne de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à accueillir un théâtre verdure et à renforcer ~~ainsi~~ le pôle sportif existant **par les équipements, constructions et ouvrages nécessaires.**

[...]

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

[...]

En zone Ne uniquement :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à leur réalisation et à leur desserte
- les ouvrages, bâtiments et aménagements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement d'un théâtre de verdure
- les équipements à usage de DFCL ainsi que leurs accès

[...]

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

[...]

En zone Ne uniquement :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, **dont les équipements, constructions et ouvrages sportifs**, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à leur réalisation et à leur desserte.
- Les ouvrages, bâtiments et aménagements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement d'un théâtre de verdure.
- Les équipements à usage de DFCL ainsi que leurs accès.

[...]

Les délimitations de la zone Ne restent inchangées.

Compatibilité avec le PADD et les objectifs du PLU

Les différents objets de cette modification n'ont pas vocation à faire évoluer le PADD. Le tableau ci-dessous liste ces éléments et les éventuelles incidences qu'ils peuvent avoir sur le PLU approuvé.

Objet	Compatibilité PADD	Incidences sur le PLU en termes de production de logements
1. Redéfinir le plafond des constructions existantes en zones A et N.	Permet de réduire des incidences paysagères par une trop grande superficie de plancher, ce qui conforte l'objectif 1 de l'orientation 3 (Protéger et mettre en avant le patrimoine naturel et montagnard comme un facteur d'attractivité)	Ne permet pas de nouvelle construction. Aucune incidence sur la production de logements prévue.
2. Ajuster les règles de la zone 1AUb pour encadrer au mieux le projet en cours d'élaboration.	Déjà prévu au PLU approuvé, l'opération de logements et de stationnement à l'Hôtel des Alpes s'inscrit dans plusieurs orientations du PADD, dont le renouvellement urbain et le renforcement des équipements publics.	Le projet initial au PLU approuvé prévoyait 35 logements au sein de la zone 1AUb. La présente modification vient préciser les règles de prospect de la zone, et non le nombre de logements prévus.
3. Modifier une partie de l'emplacement réservé concernant le Chemin Saint Joseph.	Ne contrevient à aucune action du PADD.	Ne permet pas de nouvelle construction. Aucune incidence sur la production de logements prévue.
4. Ajout d'un ER pour une aire de retournement aux Balmettes.	Ne contrevient à aucune action du PADD.	Ne permet pas de nouvelle construction. Aucune incidence sur la production de logements prévue.
5. Création d'un secteur UBb pour prendre en compte les particularités des équipements publics autour du groupe scolaire.	Rentre pleinement dans le cadre de l'orientation 2 (Conforter la fonction de pôle d'équipement et de vie du village).	Aucune incidence sur la production de logements prévue.
6. Extension de la protection des RdC commerciaux au village.	Rentre pleinement dans le cadre de l'orientation 2 (Conforter la fonction de pôle d'équipement et de vie du village).	Ne permet pas de nouvelle construction. Aucune incidence sur la production de logements prévue.
7. Correction d'une erreur graphique sur le tracé d'une route.	Ne contrevient à aucune action du PADD.	Ne permet pas de nouvelle construction. Aucune incidence sur la production de logements prévue.
8. Précision des destinations en zone Ne.	Fait partie de l'orientation 2 « Conforter la fonction de pôle d'équipement et de vie du village »	Ne permet pas la construction de logements. Aucune incidence sur la production de logements prévue.

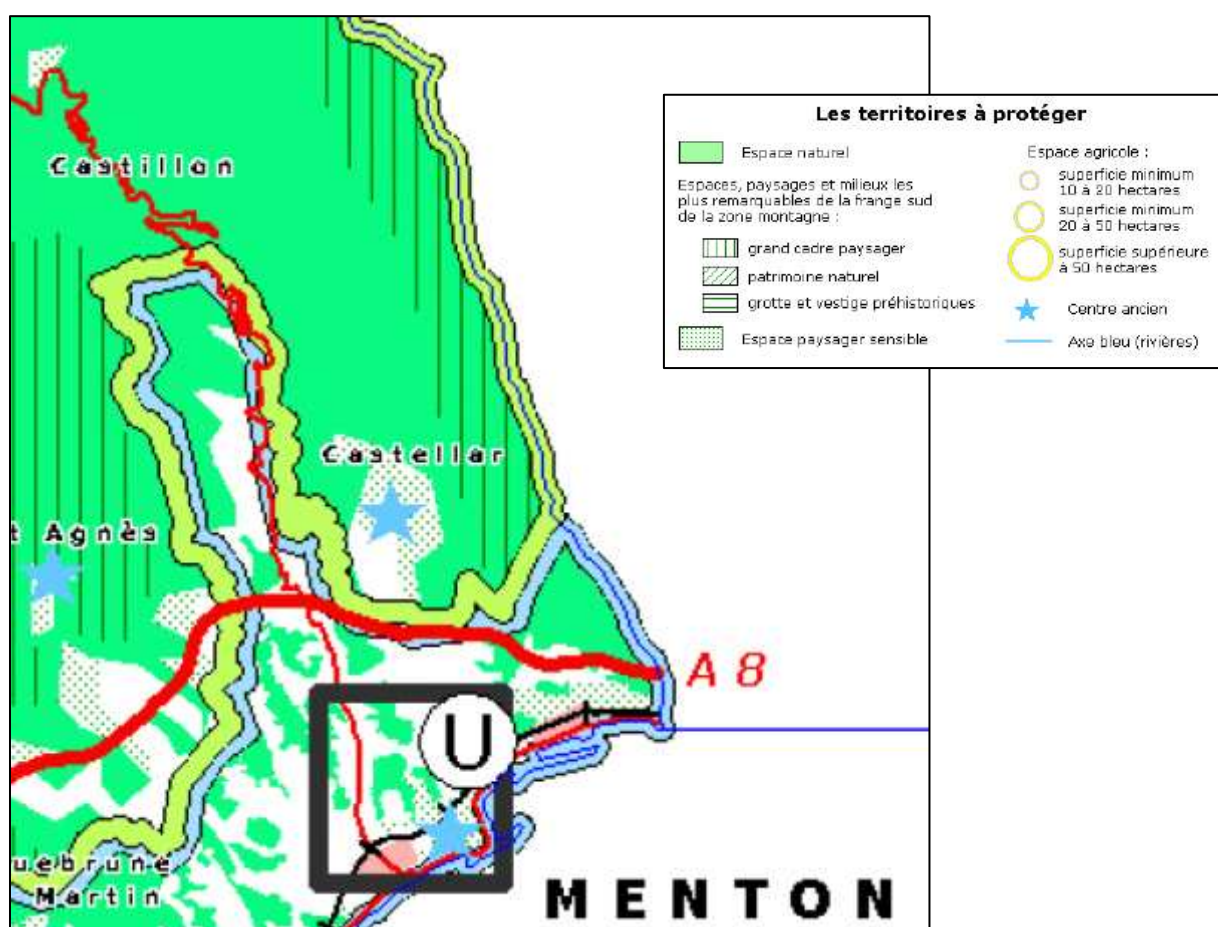
En conclusion, les modifications portées par la présente procédure sont bien compatibles avec le PADD et ne viennent pas modifier les projections du PLU approuvé en termes de logements prévus.

Compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement

La commune de Castellar est soumise à la DTA06. Les trois grands objectifs généraux de celle-ci sont :

- Renforcer le positionnement des Alpes Maritimes par les transports et le développement pôle d'excellence (tourisme, hautes technologie, enseignement, ...).
- Préserver et valoriser l'environnement.
- Maitriser le développement urbain.

La DTA définit également des objectifs spécifiques s'appliquant à certains groupes de communes. La commune de Castellar est donc concernée par les orientations d'aménagement spécifiques à la « Bande côtière », et plus précisément la « Frange sud de la zone de Montagne ».



Les différents objets de cette modification sont listés dans le tableau ci-après.

Objet	Compatibilité avec la DTA
1. Redéfinir le plafond des constructions existantes en zones A et N.	Favorise la préservation du grand cadre paysager et des espaces naturels identifiés. Cette mesure est en faveur des prescriptions de la DTA.
2. Ajuster les règles de la zone 1AUb pour encadrer au mieux le projet en cours d'élaboration.	Les règles mises en place visent à ne pas dénaturer le village perché. L'obligation de planter des oliviers, de végétaliser l'interface avec le socle du village ou de ne pas dépasser en hauteur les bâtiments voisins contribuent à la protection architecturale du village historique et vient conforter l'identification du centre ancien de Castellar.
3. Modifier une partie de l'emplacement réservé concernant le Chemin Saint Joseph.	Cet ER concerne l'aire de retournement à l'extrémité du chemin Saint Joseph en zone UC. Aucune incompatibilité avec la DTA.
4. Ajout d'un ER pour une aire de retournement aux Balmettes.	Essentielle pour les usagers et les secours, cette aire de retournement est réalisée en milieu déjà bâti. Aucune incompatibilité avec la DTA.
5. Création d'un secteur UBb pour prendre en compte les particularités des équipements publics autour du groupe scolaire.	La modification ne modifie en rien les contours de l'OAP existante. Elle concerne le renforcement des services et équipements publics. Aucune incompatibilité avec la DTA.
6. Extension de la protection des RdC commerciaux au village.	Cette mesure va dans le sens de la dynamisation et de la préservation économique et d'aménités du centre ancien. Aucune incompatibilité avec la DTA.
7. Correction d'une erreur graphique sur le tracé d'une route.	Ne concerne que le plan de zonage. Aucune incompatibilité avec la DTA.
8. Précision des destinations en zone Ne.	La modification ne change pas l'objet de la zone Ne qui contient déjà des équipements sportifs. Elle n'a pas d'incidence sur la préservation du centre ancien du village, identifié par la DTA.

Tous les éléments de la présente modification sont compatibles avec la Directive Territoriale d'Aménagement.

Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement Durable et d'Égalité des Territoires

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. À cette fin, il définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics de la région. Adoptés le 26 juin 2019 et approuvés le 15 octobre 2019, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les règles du SRADDET.

Ci-dessous, la localisation de la commune Castellar. Tous les objets portés par la présente modification sont localisés dans ou à proximité du village, hormis la redéfinition du plafond des constructions existantes en zones A et N.



La cartographie des objectifs du SRADDET projette les éléments suivants sur la commune de Castellar et ses différents quartiers :

- Les quartiers périphériques et résidentiels doivent viser à réduire le rythme de la consommation d'espace et maîtriser leur développement urbain (Objectif 32 : maîtriser le développement des espaces sous influence métropolitain).
- Ils doivent également participer au maintien de biodiversité et de la trame écologique du territoire, tout en préservant l'accès aux espaces de nature (Objectif 48 : préserver le socle naturel, agricole et paysager régional).
- La commune est concernée dans sa partie nord par la préservation du rythme paysager (Objectif 48 : préserver le socle naturel, agricole et paysager régional).
- Sur sa limite ouest, la commune est également concernée par la présence de la Route des Alpes qui contribue à la promotion du tourisme au sein d'un espaces de qualité (Objectif 57 : promouvoir la mise en tourisme des territoires)

Les différents objets de cette modification sont listés dans le tableau ci-après.

Objet	Compatibilité avec le SRADDET
1. Redéfinir le plafond des constructions existantes en zones A et N.	Mesure qui accompagne l'objectif 48, et globalement toutes les mesures en faveur du paysage et de la limitation de l'urbanisation en milieu naturel.
2. Ajuster les règles de la zone 1Aub pour encadrer au mieux le projet en cours d'élaboration.	Le projet étant basé sur le renouvellement urbain, il s'inscrit dans la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
3. Modifier une partie de l'emplacement réservé concernant le Chemin Saint Joseph.	Ne concerne pas les objectifs du SRADDET sur la commune.
4. Ajout d'un ER pour une aire de retournement aux Balmettes.	Ne concerne pas les objectifs du SRADDET sur la commune.
5. Création d'un secteur UBb pour prendre en compte les particularités des équipements publics autour du groupe scolaire.	Ne concerne pas les objectifs du SRADDET sur la commune.
6. Extension de la protection des RdC commerciaux au village.	Ne concerne pas les objectifs du SRADDET sur la commune.
7. Correction d'une erreur graphique sur le tracé d'une route.	Ne concerne pas les objectifs du SRADDET sur la commune.
8. Précision des destinations en zone Ne.	Ne concerne pas les objectifs du SRADDET sur la commune.

La modification n°1 du PLU de Castellar n'entrave donc en rien la réalisation des objectifs du SRADDET. Elle assure sa compatibilité avec les règles prescriptives du document cadre.

Documents concernés par la modification

La modification n°1 concerne cinq documents du PLU :

- Le plan de zonage général
- Le plan de zonage zoomé
- Le règlement
- La liste des emplacements réservés
- Les OAP

Ces documents sont remplacés dans le dossier du PLU approuvé. La présente notice est ajoutée au dossier du PLU.