

Département des Hautes-Alpes



Commune de Châteauroux les Alpes

# **MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **NOTICE EXPLICATIVE**

*Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du*

*Le Maire  
Jean Marie BARRAL*

Décembre 2021

PLU approuvé le 10/01/2019

*Auteurs : DD / CK*



**Atelier d'urbanisme et environnement CHADO**

1 impasse du muséum

05000 GAP

☎ : 04.92.21.83.12 / 06.83.90.29.62

[atelierchado@orange.fr](mailto:atelierchado@orange.fr)

**PLAN LOCAL D' URBANISME**

# Sommaire

<b>MOTIFS DE LA MODIFICATION ET CHOIX DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>3</b>
<b>DETAIL DES MODIFICATIONS APORTEES.....</b>	<b>5</b>
REPLACER ENTIEREMENT UNE MAISON D’HABITATION EN ZONE U ALORS QU’ACTUELLEMENT LA LIMITE ENTRE LA ZONE U ET LA ZONE A PARTAGE L’HABITATION EN DEUX – ERREUR MATERIELLE .....	6
LA MODIFICATION DE L’EMPLACEMENT RESERVE N°31 POUR CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES.....	7
LA SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RESERVE N°17 DANS LE CENTRE BOURG SUITE A L’ACQUISITION PAR LA COMMUNE DE L’EMPRISE RESERVEE.....	8
MODIFICATION D’UN POINT DE REGLEMENT SANS MODIFICATION DE ZONAGE POUR REpondre AUX EVENTUELS BESOINS D’EXTENSION IN-SITU DES EXPLOITATIONS AGRICOLES EXISTANTES ET DE CLARIFIER LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE DES TIERS SITUES EN BORDURE D’EXPLOITATIONS .....	9
<b>MODIFICATIONS APORTEES AU PLU .....</b>	<b>10</b>
MODIFICATIONS APORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION .....	11
<i>Chapitre « Nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent » paragraphe « Nécessité des dispositions édictées par le règlement dans la zone A pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent / Spécificités du PADD mises en œuvre dans le secteur Aa » .....</i>	<i>11</i>
<i>Chapitre « Dispositions spécifiques édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des projets de « normes supérieures » » paragraphe « Les emplacements réservés/ Emplacements réservés définis pour mettre en œuvre le PADD » .....</i>	<i>11</i>
MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT .....	12
<i>Modifications apportées au règlement graphique (plan de zonage) .....</i>	<i>12</i>
<i>Modifications apportées au règlement écrit .....</i>	<i>15</i>
<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>16</b>

# **Motifs de la modification et Choix de la procédure**

---

## Il s'agit d'une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvrant la commune de Châteauroux-Les-Alpes.

Les objectifs de cette modification sont :

- ⇒ de rectifier des erreurs matérielles
  - Replacer entièrement la maison d'habitation située sur la parcelle D551 en zone U alors qu'actuellement la limite entre la zone U et la zone A partage l'habitation en deux.
  - Repositionner l'emplacement réservé n°31 et en diminuer la surface.
- ⇒ de supprimer l'emplacement réservé n°17.
- ⇒ de modifier le règlement afin de répondre aux éventuels besoins d'extension in-situ des exploitations agricoles existantes et de clarifier les règles de constructibilité des tiers situés en bordure des exploitations en question, il est nécessaire de préciser la rédaction de l'article 2- 2- 1 du titre IV du règlement d'urbanisme du présent PLU.  
En effet conformément aux textes législatifs et réglementaires rappelés en page 11 du règlement actuel du PLU, la question de la réciprocité ne s'applique qu'aux seuls bâtiments d'élevage et non à l'ensemble des bâtiments agricoles.

Les différents points objet de la présente modification :

- N'apporteront pas une majoration de plus de 20 % des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisque le règlement des zones concernées permet d'ores et déjà des possibilités de constructions et de réhabilitations similaires ;
- Ne diminueront pas les possibilités de construire des zones concernées ;
- Ne réduiront pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification simplifiée du PLU consiste uniquement en une modification de points du règlement écrit et graphique. Le rapport de présentation sera actualisé en conséquence. Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées (PADD, annexes et orientations d'aménagement).

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis au PLU, les objectifs du document en matière de maîtrise de la consommation d'espaces, les objectifs en matière de création de logements ne sont pas modifiés dans le cadre de cette procédure.

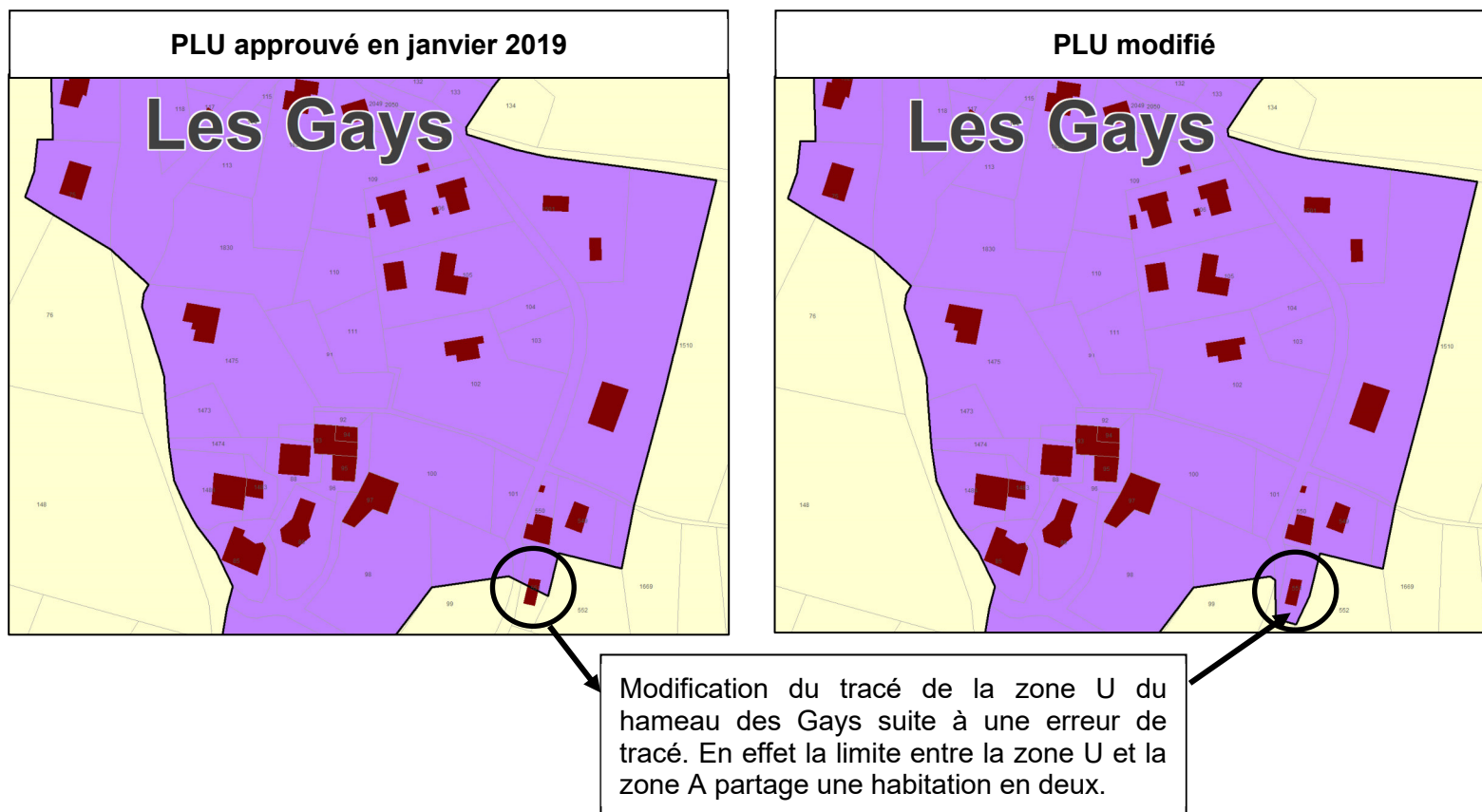
Au titre des articles L.153-41, à L151-45, une procédure de modification simplifiée du PLU permet donc de modifier les différents points objet de la présente procédure.

# Détail des modifications apportées

---

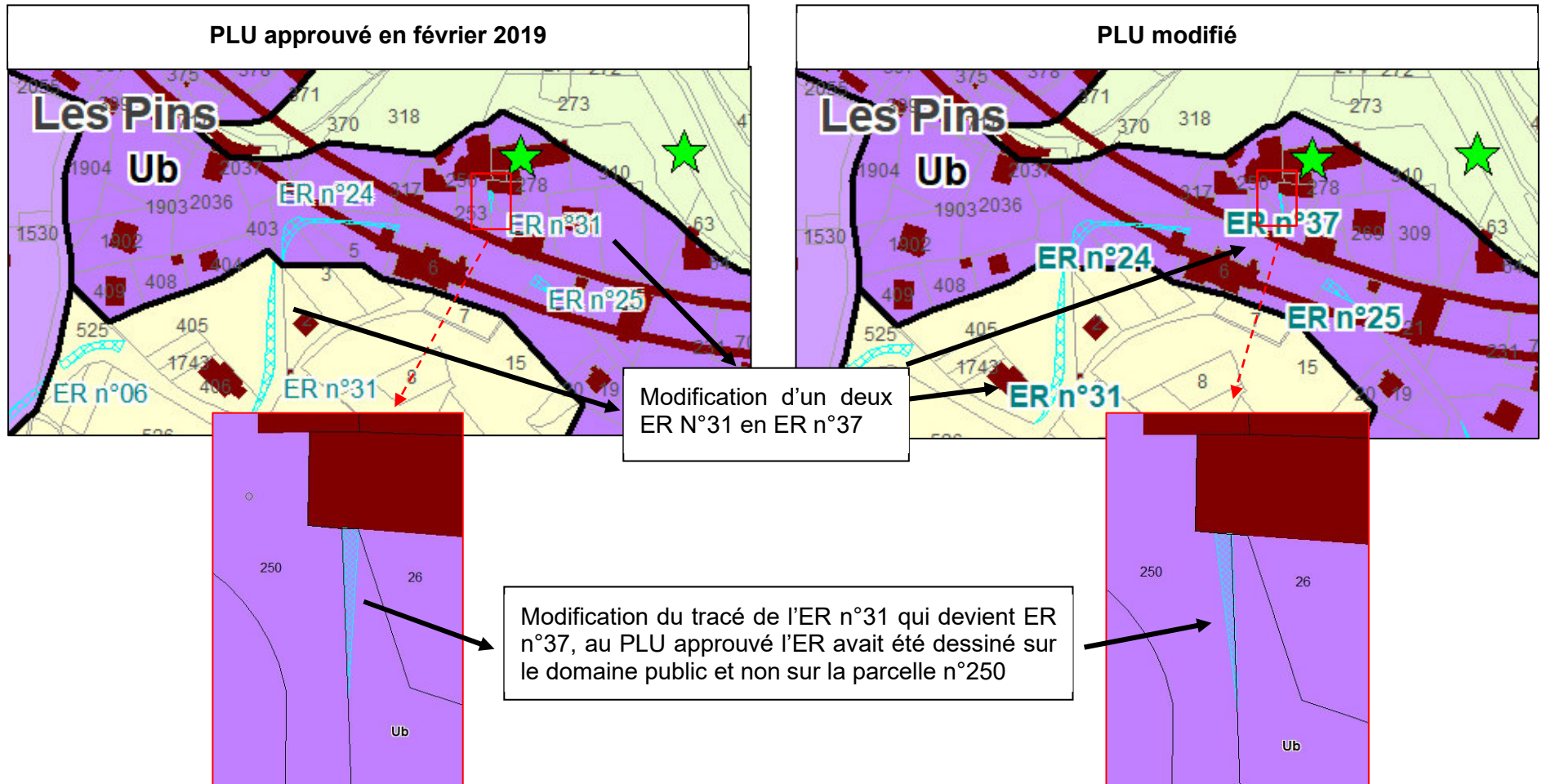
**REPLACER ENTIEREMENT UNE MAISON D'HABITATION EN ZONE U ALORS QU'ACTUELLEMENT LA LIMITE ENTRE LA ZONE U ET LA ZONE A PARTAGE L'HABITATION EN DEUX – ERREUR MATERIELLE**

---



Les différentes pièces afférentes à cette erreur matérielle seront corrigées via cette modification simplifiée du PLU.

## LA MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°31 POUR CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES



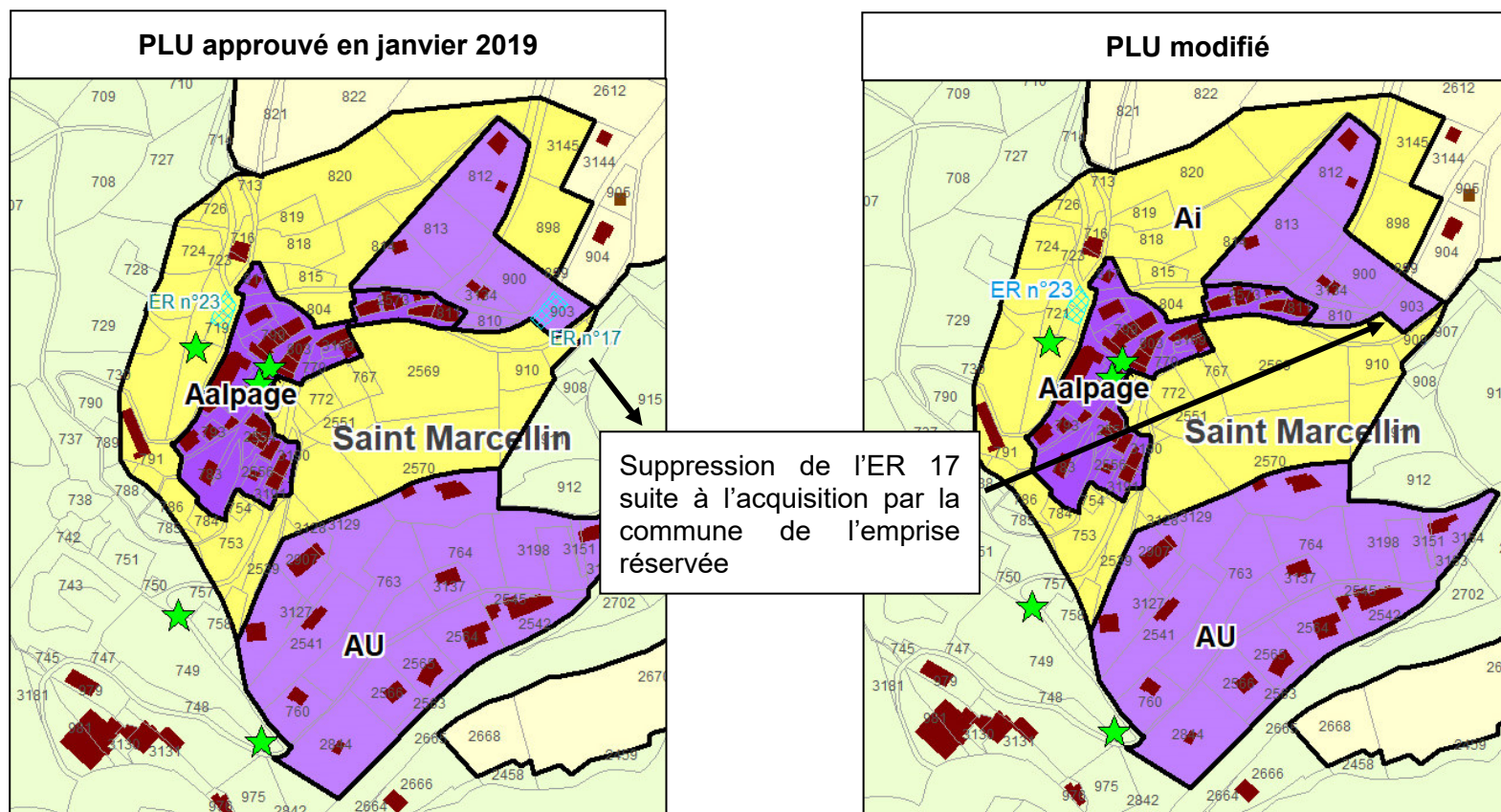
L'emplacement réservé n°31 fait l'objet de 3 erreurs matérielles : la première est qu'il y a 2 emplacements réservés n°31 aux règlements graphiques, la deuxième en conséquence de la première est qu'il y a un seul emplacement réservé de mentionné dans la liste des emplacements réservés, la 3eme est que l'emplacement n°31 le plus à l'ouest a été dessiné sur du domaine public.

La présente modification simplifiée transforme donc l'ER n°1 le plus à l'ouest en ER n°37, modifie son tracé en maintenant sa superficie à 8m2.

Les différentes pièces afférentes à ces deux erreurs matérielles seront corrigées via cette modification simplifiée du PLU.



## LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°17 DANS LE CENTRE BOURG SUITE A L'ACQUISITION PAR LA COMMUNE DE L'EMPRISE RESERVEE



Suite à l'acquisition de l'emprise de l'emplacement réservé n°17 ce dernier est supprimé des plans de zonages.

Les plans de zonages, la liste des emplacements réservés et le chapitre sur les emplacements réservés dans le rapport de présentation sont modifiés en conséquence (cf chapitre suivant du présent dossier).



## **MODIFICATION D'UN POINT DE REGLEMENT SANS MODIFICATION DE ZONAGE POUR REpondre AUX EVENTUELS BESOINS D'EXTENSION IN-SITU DES EXPLOITATIONS AGRICOLES EXISTANTES ET DE CLARIFIER LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE DES TIERS SITUES EN BORDURE D'EXPLOITATIONS**

---

Pour répondre aux éventuels besoins d'extension in-situ des exploitations agricoles existantes et clarifier les règles de constructibilité des tiers situés en bordure des exploitations en question, l'article 2- 2-1 du titre IV du règlement d'urbanisme du PLU approuvé le 10 janvier 2019 est modifié.

Cette modification met le règlement du PLU en conformité avec les textes législatifs et règlementaires rappelés en page 11 du règlement du PLU approuvé le 10 janvier 2019.

⇒ **Version au PLU approuvé en janvier 2019 :**

### **A ART.2-2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX DIFFERENTES ZONES AGRICOLES :**

#### **A art.2-2-1 : Dispositions spécifiques à la zone Aa :**

Sont autorisés :

- Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires et proportionnées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve de s'implanter au minimum à 50 mètres de la limite des zones urbaines et à urbaniser.
- L'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants indépendamment de leur destination, sous réserve de s'inscrire dans le volume existant du bâtiment.

⇒ **Modification proposée :**

### **A ART.2-2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX DIFFERENTES ZONES AGRICOLES :**

#### **A art.2-2-1 : Dispositions spécifiques à la zone Aa :**

Sont autorisés :

- Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires et proportionnées à l'exploitation agricole ;
- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve de respecter les règles de réciprocité des bâtiments d'élevage.**
- L'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants indépendamment de leur destination, sous réserve de s'inscrire dans le volume existant du bâtiment.

# Modifications Apportées au PLU

---

## MODIFICATIONS APPORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION

---

Chapitre « Nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent »  
paragraphe « Nécessité des dispositions édictées par le règlement dans la zone A pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent / Spécificités du PADD mises en œuvre dans le secteur Aa »

Page 148 du rapport de présentation : les dispositions réglementaires particulières à la zone Aa pour mettre en œuvre le PADD sont modifiés comme suit :

- ⇒ **Version au PLU approuvé en janvier 2019** : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve de s'implanter au minimum à 50 mètres de la limite des zones urbaines et à urbaniser.
- ⇒ **Modification proposée** : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve de respecter les règles de réciprocité des bâtiments d'élevage.

Chapitre « Dispositions spécifiques édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des projets de « normes supérieures » »  
paragraphe « Les emplacements réservés/ Emplacements réservés définis pour mettre en œuvre le PADD »

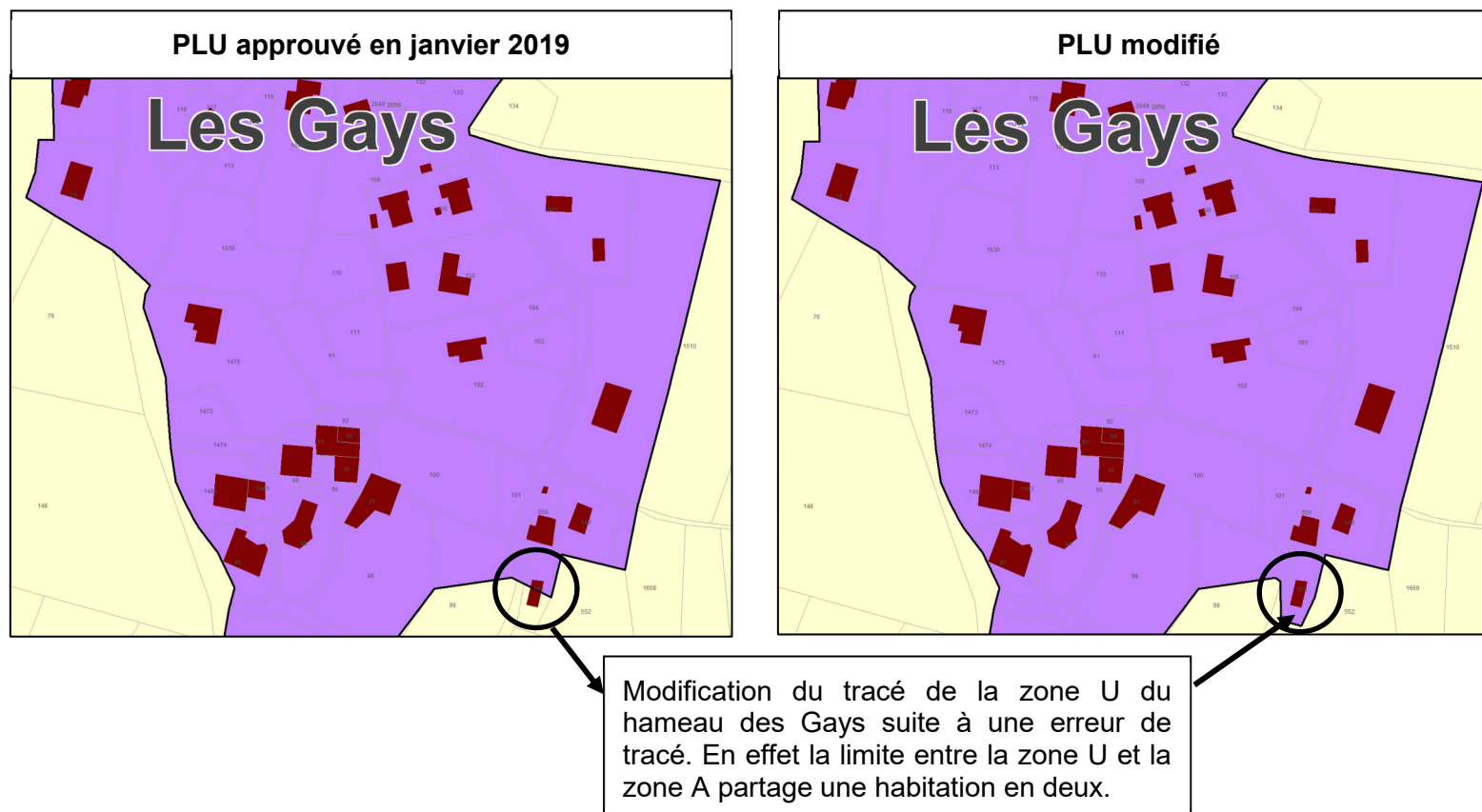
Page 165 du rapport de présentation : la liste des emplacements réservés est modifiée :

- ⇒ Suppression de l'emplacement réservé n°17,
- ⇒ Ajout de l'emplacement réservé n°37 correspondant à l'emplacement réservé n°31 situé le plus à l'ouest pour une superficie de 8 m<sup>2</sup>.

## MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

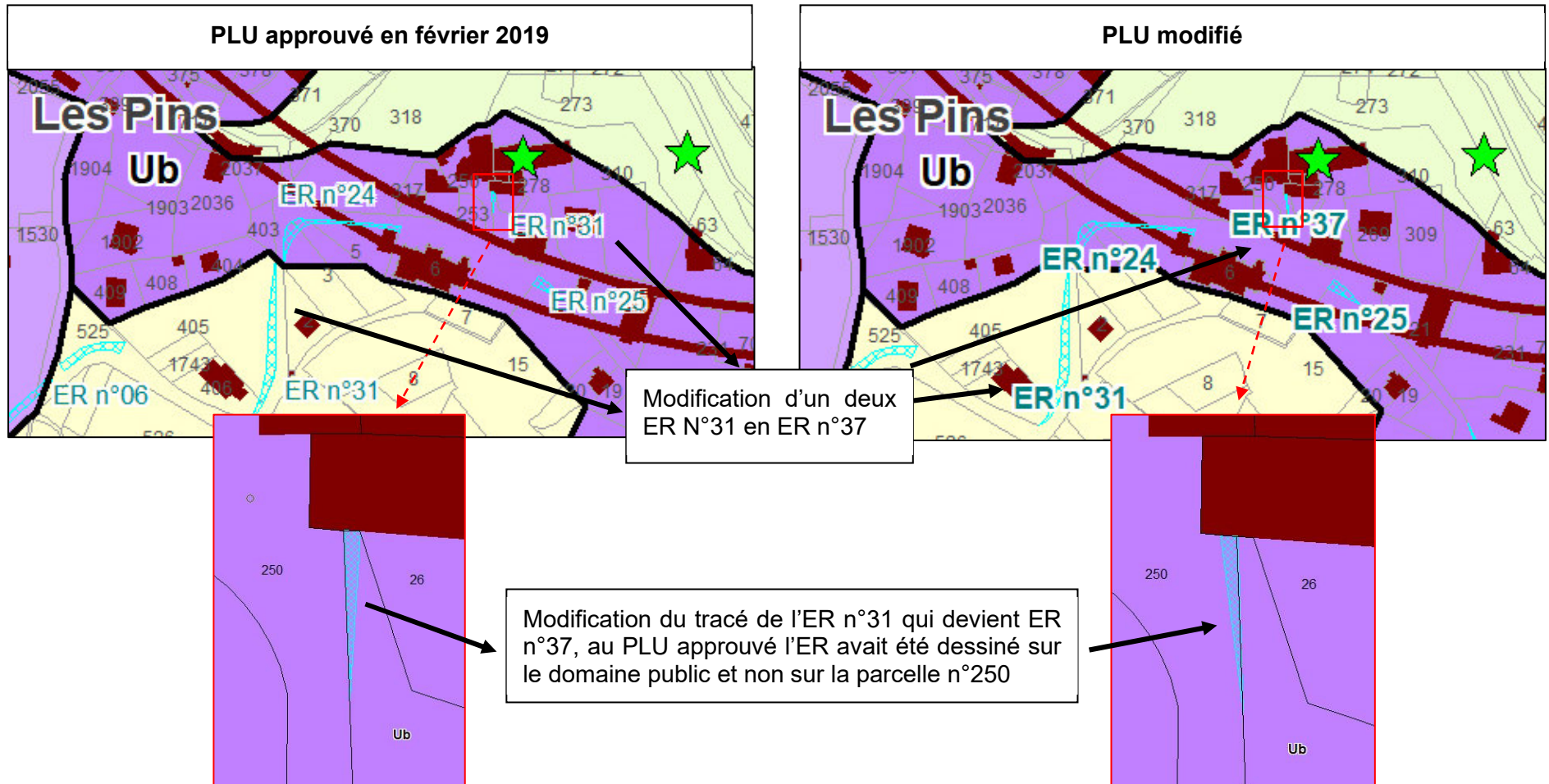
### Modifications apportées au règlement graphique (plan de zonage)

- ⇒ **Modification du tracé de la zone U du hameau des Gays pour replacer entièrement une maison d'habitation en zone U alors qu'actuellement la limite entre la zone U et la zone A partage l'habitation en deux**

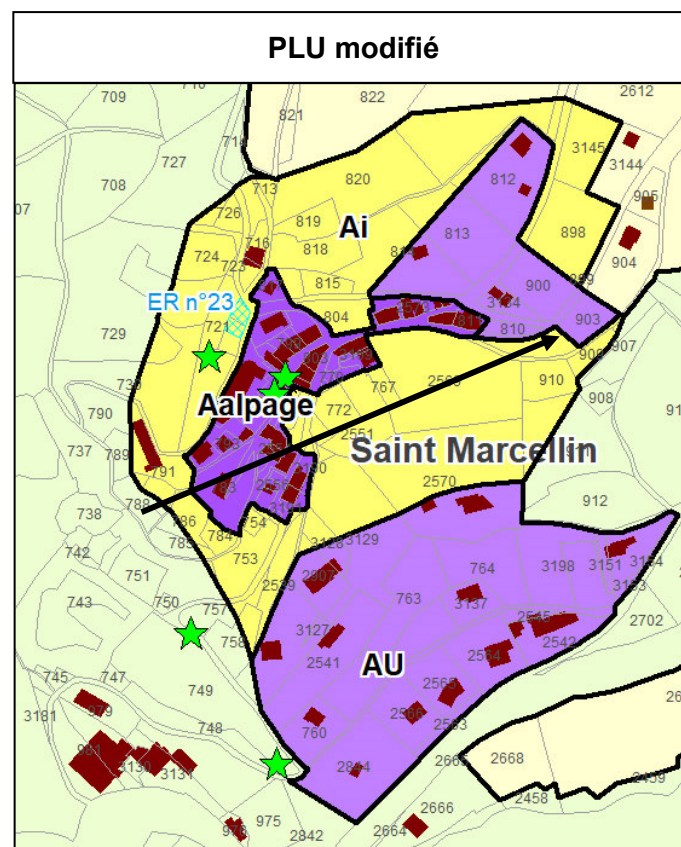
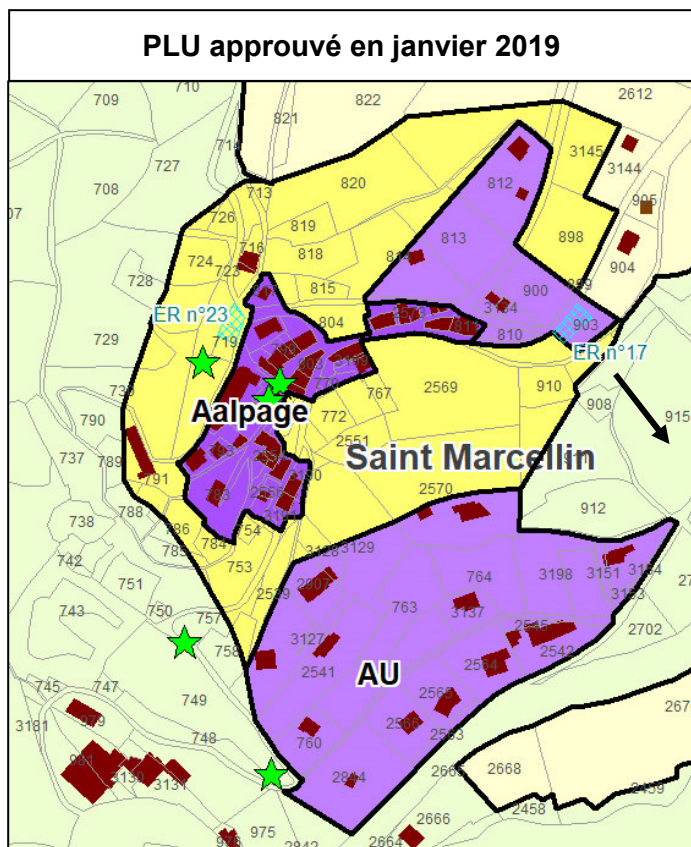


⇒ **Modification de l'emplacement réservé n°31 pour corriger 3 erreurs matérielles :**

- il y a 2 emplacements réservés n°31 aux règlements graphiques,
- un seul emplacement réservé n°31 mentionné dans la liste des emplacements réservés,
- l'emplacement n°31 le plus à l'ouest a été dessiné sur du domaine public et non sur la parcelle privée.
- 



⇒ La suppression de l'emplacement réservé n°17 dans le centre bourg suite à l'acquisition par la commune de l'emprise réservée





## Modifications apportées au règlement écrit

⇒ **Version au PLU approuvé en janvier 2019 :**

**A ART.2-2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX DIFFERENTES ZONES AGRICOLES :**

**A art.2-2-1 : Dispositions spécifiques à la zone Aa :**

Sont autorisés :

- Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires et proportionnées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve de s'implanter au minimum à 50 mètres de la limite des zones urbaines et à urbaniser.
- L'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants indépendamment de leur destination, sous réserve de s'inscrire dans le volume existant du bâtiment.

⇒ **Modification proposée :**

**A ART.2-2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX DIFFERENTES ZONES AGRICOLES :**

**A art.2-2-1 : Dispositions spécifiques à la zone Aa :**

Sont autorisés :

- Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires et proportionnées à l'exploitation agricole ;
- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve de respecter les règles de réciprocité des bâtiments d'élevage.**
- L'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants indépendamment de leur destination, sous réserve de s'inscrire dans le volume existant du bâtiment.



# **Incidences de la modification**

---

Les présentes modifications concernent uniquement :

- ⇒ la rectification d'erreurs matérielles :
  - Replacer entièrement la maison d'habitation située sur la parcelle D551 en zone U alors qu'actuellement la limite entre la zone U et la zone A partage l'habitation en deux.
  - Repositionner l'emplacement réservé n°31 et en diminuer la surface.
- ⇒ la suppression de l'emplacement réservé n°17 suite à l'acquisition par la commune.
- ⇒ la modification du règlement afin de répondre aux éventuels besoins d'extension in-situ des exploitations agricoles existantes et de clarifier les règles de constructibilité des tiers situés en bordure des exploitations en question. Cette modification touche uniquement la rédaction de l'article 2- 2-1 du titre IV du règlement d'urbanisme du présent PLU.  
En effet conformément aux textes législatifs et réglementaires rappelés en page 11 du règlement actuel du PLU, la question de la réciprocité ne s'applique qu'aux seuls bâtiments d'élevage et non à l'ensemble des bâtiments agricoles.

Les modifications appliquées n'apportent aucune majoration ni minoration quantitative des possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan pour chacune de ces zones.

La présente modification n'a donc aucune incidence (réécriture des règles au sein des zones déjà urbanisées) :

- ⇒ sur les capacités de constructibilité des zones U et AU ;
- ⇒ sur la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ;
- ⇒ sur l'environnement, la prise en compte des continuités écologiques, de la biodiversité et de la prise en compte du réchauffement climatique ;
- ⇒ sur la prise en compte des risques.