PLAN LOCAL D'URBANISME






Ville de Sisteron (04200)

M2-Modification n°2

1.6 Exposé des motifs

Complément du rapport de présentation du PLU

PLU approuvé le 16 octobre 2017		
Modification n°1 **Prescrite le 9 mars 2020** **Approuvée le 15 février 2021**	**Modification n°2** **Prescrite le 11 juillet 2022** **Approuvée le 25 septembre 2024**	

Hôtel de Ville
Place de la République
04200 SISTERON
www.sisteron.com

A.U.A.D.
Aménagement Urbanisme
Architecture Design
5 rue Monte Cristo 13004 MARSEILLE
contact@auad.fr

Modification n°2 du PLU de Sisteron

Version approbation

Septembre 2024

MODIFICATION N°2 (M2)
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de SISTERON

EXPOSE DES MOTIFS
Au titre de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sisteron.

La présente modification a fait l'objet **d'une demande d'examen au cas par cas dit « ad hoc »1,** dans les conditions prévues à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme (CU), et en application de l'article R.104-12-3° du même code. Il s'agit d'une saisine auprès de l'autorité environnementale (DREAL) pour avis, afin de déterminer si une procédure d'évaluation environnementale (prévue à l'article L. 104-1 et suivants du CU) doit être réalisée. En application de l'article R.104-35, l'autorité compétente dispose d'un délai de 2 mois pour rendre un avis conforme.
L'absence de réponse de la DREAL dans ce délai **vaut avis favorable** de l'autorité environnementale quant aux « raisons exposées pour lesquelles le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement » (article R.104-34-2° du CU).
Ainsi, l'absence de réponse de la DREAL consultée permet de **conclure à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale pour la procédure de modification n°2 du PLU**.

Le projet de modification n°2 du PLU a été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, au titre de l'article L.153-40 du même code, ainsi qu'aux Maires des communes concernées en décembre 2023. Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, cette notification a été faite préalablement à l'ouverture de l'enquête publique.

Les PPA consultées n'ont émis aucune remarque et formulé des avis favorables à la procédure de modification n°2 du PLU.

Après notification aux personnes publiques associées, le présent dossier a été soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 27 mai au 14 juin 2024.

A l'issue de cette enquête et suite à l'avis favorable émis par la Commissaire Enquêtrice dans son rapport et ses conclusions motivées, le Conseil Municipal par délibération approuvera le projet de modification n°2 de son PLU sans nécessité d'apporter de compléments au dossier.

Les remarques formulées lors de l'enquête publique « portent pour l'essentiel sur des aspects du PLU qui ne sont pas concernés par la présente modification ». De ce fait, le projet ne fait l'objet d'aucune modification avant approbation qui prendrait en compte les remarques formulées par le public et par les PPA, ces derniers ayant émis des avis favorables.

Le Conseil Municipal approuve le projet en date du 25 septembre 2024, au titre de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme.

SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION
DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE SISTERON

1. Préambule 5

Le Fonds Friche, un enjeu d'aménagement durable des territoires
Les objectifs de la modification n°2
Choix de la procédure
Déroulement de la procédure
Contenu du document

2. Le contexte de la procédure de modification 12

Le document d'urbanisme communal
Les projets de valorisation du domaine public et privé communal

3. Motifs et objets de la modification n°2 du PLU 35

3.1. Permettre l'aménagement des friches urbaines 35

- Adapter le règlement écrit et graphique aux projets

3.2. Clarifications dans le règlement écrit 37

- Dispositions communes applicables à tout ou partie des zones : Chapitre 2.B « Abris de jardins ou annexes d'habitation, et vérandas » 37
- La répartition des logements selon la taille dans les secteurs concernés par l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme 38
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB pour corriger une erreur matérielle 40
- Les prescriptions architecturales dans les secteurs situés en dehors des périmètres de protection patrimoniale (zones UB, UC, UD) 42
- L'emprise au sol des constructions pavillonnaires en zone UC 53
- Les clôtures en zone UE 55
- La création d'annexes en zone UC et UD pour une destination d'activité commerciale et tertiaire 56

3.3. Modifications dans le règlement graphique pour mise à jour des emplacements réservés 59

- Suppression des ER n°36 et n°54 59
- Création d'un ER n°66 pour élargissement de voirie 62

1. Préambule

La commune appartient à la communauté de communes Sisteronais Buech (CCSB), issue de la fusion de 7 communautés de communes, qui regroupe 62 communes avec 25 243 habitants en 2020.

La commune de Sisteron représente un pôle de centralité au sein du Territoire communautaire, accueillant les services administratifs, de santé et éducatifs et porteur essentiel du développement d'emplois. L'évolution du document d'urbanisme de la commune doit permettre au territoire d'assurer le développement des activités, du logement et des équipements pour répondre aux besoins de la population à l'échelon du Sisteronais-Buëch.

Depuis le 1er janvier 2017, la CCSB exerce des compétences « obligatoires » définies par l'Etat : l'aménagement de l'espace, lé développement économique et la promotion touristique, les aires d'accueil des gens du voyage et la collecte et le traitement des déchets.

La commune de Sisteron a conservé sa compétence en matière d'urbanisme.

La CCSB a la compétence d'instructions des dossiers d'autorisations en matière d'aménagement et de gestion des droits du sol.

La Commune de Sisteron dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 octobre 2017. Une procédure de modification n°1 du PLU de Sisteron a été engagée par arrêté municipal du 9 mars 2020 et approuvée le 15 février 2021.

Conformément aux articles L.153-6 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, aux articles L.122-4 à L.122-11 et R .122-17 à R.122-23 du Code de l'Environnement, à la décision du Conseil municipal de modifier le Plan local d'Urbanisme de la commune de Sisteron, celle-ci souhaite engager une deuxième procédure de modification de son PLU.

La procédure de modification n°2 du PLU de Sisteron est engagée par arrêté municipal du 11/07/2022, remplacé par un nouvel arrêté du 03/11/2023 .

Cet arrêté précise que le projet de modification est soumis à enquête publique.
Le dossier d'enquête publique comprend le projet de modification, l'exposé et la justification de ses motifs ainsi que les avis émis, le cas échéant, par les PPA ; les observations du public seront enregistrées et conservées en mairie, et mises en ligne sur un registre numérique ouvert à cet effet ; à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement amendé de façon mineure pour tenir compte des avis émis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Le « Fonds Friches », un enjeu d'aménagement durable des territoires

Dans le cadre du Plan de relance lancé en 2020, le Gouvernement a souhaité déployer un fonds dédié au financement des opérations de recyclage des friches urbaines. La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maitrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ce fonds se déploie autour de 3 objectifs, associés à 3 volets financiers :

- la reconversion des friches polluées issues d'anciens sites industriels ICPE ou sites miniers,
- le développement d'outils de connaissance du foncier par le Cerema[1] afin d'appuyer les collectivités et opérateurs dans l'inventaire des friches, mais également dans la mise en œuvre opérationnelle des projets,
- le recyclage foncier pour des projets d'aménagement urbain, de revitalisation des cœurs de ville et de périphérie urbaine, et pour des projets de requalification à vocation productive, volet entièrement territorialisé.

Cette dernière enveloppe fait l'objet d'un cadrage national qui est décliné en appels à projets (AAP) régionaux, pilotés par les Préfets de Région. La première édition (début 2021) a sélectionné 14 projets de recyclage foncier financés par le fonds friches en Provence Alpes Côte d'Azur. La seconde édition (mi 2021) a sélectionné 26 opérations lauréates.
La Ville de Sisteron fait parie des lauréats avec son projet de « Reconversion de deux friches qui sont des propriétés communales : l'ancienne piscine municipale et l'ancienne usine de confiserie Canteperdrix ». Cette opération de reconversion devra permettre de faire émerger 44 logements sociaux, 65 logements en accession (seniors et primo-accédants) et des locaux commerciaux.

Pour permettre la réalisation de ces projets, la Commune de Sisteron s'engage dans la mise à nu et la dépollution de ces espaces pour la construction de ces logements et commerces. Elle prévoit la démolition et la dépollution de l'ancienne piscine municipale dans le quartier de Beaulieu, fermée depuis l'incendie de 2017 et de l'ancienne confiserie Canteperdrix dans le quartier des Plantiers, fermée dans les années 1980 et acquise en 2015 par la commune. Cette double opération est menée sous maîtrise d'œuvre communale.

L'objectif de ces opérations est de permettre à l'horizon 2023 :

- la construction de 65 logements seniors, intergénérationnels et/ou primo-accédants, avec une partie d'activités tertiaires (350 m2) dans l'ancienne usine de fabrication de calissons
- la construction de 44 logements sociaux en remplacement de l'ancienne piscine municipale, qui pourrait s'accompagner d'une opération « tiroir ».

Un appel à manifestation d'intérêt (AMI) sera lancé simultanément à la démolition-dépollution des deux sites. Cet appel a pour objet de répondre à un objectif d'intérêt général auquel s'attache la commune de Sisteron dans le cadre de sa gestion patrimoniale.
Ainsi, « la commune envisage de faciliter la construction de logements sociaux et une résidence senior sur des terrains lui appartenant pour répondre à une demande de la population et pour prendre en compte l'évolution démographique des vingt prochaines années avec le vieillissement de la population ».
Les opérateurs intéressés devront in fine, après sélection, établir une proposition de projet répondant aux attendus de la commune, détaillés dans l'AMI et son cahier des charges, à réaliser sur les deux friches urbaines considérées.

[1] Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.

Les objectifs de la modification n°2

Le Plan Local d'Urbanisme de Sisteron a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2017. Il a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 15 février 2021. Le PLU modifié constitue le document de référence de la présente procédure.

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sisteron est rendue nécessaire pour les motifs suivants :

- **Permettre la réalisation des projets d'aménagement sur les deux friches urbaines**, projets lauréats du « Fonds Friches » :
    - Déclasser la zone UTs dédiée aux équipements sportifs, en zone UB (parcelles AX 229-230-594) pouvant accueillir de l'habitat social au quartier Beaulieu, en lieu et place de l'ancienne piscine municipale,
    - Déclasser la zone UTS en zone UD (parcelle AW 81 et parcelle AW 80 pour partie) : ces parcelles ne forment pas le terrain d'assiette du projet mais elles sont en continuité de la zone urbaine UD et le maintien de leur classement en zone UTs serait incohérent.
- **Clarifier la règle du PLU**
    - Corriger certaines dispositions écrites qui se sont révélées mal adaptées ou mal exprimées afin de rendre l'application de la règle moins sujette à débat ou interprétation ; de ce fait le règlement du PLU approuvé doit faire l'objet de corrections et améliorations de son écriture concernant :
        - La répartition des logements selon la taille
        - L'implantation des constructions en zone UB
        - Les prescriptions architecturales dans les secteurs situés en dehors des périmètres de protection patrimoniale dans les dispositions communes et dans l'article 11 des zones UB, UC, UD
        - L'emprise au sol en zone UC des constructions de type pavillonnaire
        - Les clôtures en zone UE
        - La construction de bâtiments destinés à une activité commerciale ou tertiaire avec une limitation à 30 m² de surface constructible, en zone UC et UD
- **Modifier les emplacements réservés`**
    - Supprimer les ER n°36 et n°54
    - Créer un ER n°66 pour élargissement de voirie

Les objets de la modification sont présentés dans le tableau ci-après, avec les documents qui sont modifiés en conséquence.

LEGENDE	
TEXT	: texte modifié ou nouveau texte
~~TEXT~~	: texte supprimé
TEXT	: texte inchangé

Objet	*Contenu*	*Document modifié*
Permettre la réalisation des projets d'aménagement sur les deux friches urbaines		
Adapter le règlement au projet	Zone UB	Règlement écrit
	Modification du zonage Zone UTs/UB	Règlement graphique
Ajuster le zonage	Zone UD Modification du zonage Zone UTs/UD	Règlement graphique
Clarification d'écriture de la règle		
Pourcentage de logement selon la taille	Article 2 des zones UB, UC	Règlement écrit
Secteurs situés en dehors des périmètres de protection patrimoniale	Dispositions communes B- Prescriptions architecturales 2/ Constructions existantes Abris de jardins ou annexes d'habitation : Évoquer les vérandas	
	Zone UB -Article UB2 : modifier l'application de l'article L151-14 du CU	
	Zone UB - Article UB7 : corriger une erreur matérielle d'écriture	
	Zones UB, UC et UD -Article 11 : Écriture concernant les toitures : relatives aux abris de jardin, aux matériaux utilisés	
	Zones UB, UC et UD Article 11 : Écriture concernant les fenêtres et portes-fenêtres, volets	
Emprise au sol	Zone UC Article 9 : emprise au sol	
Clôtures	Préciser les règles concernant les clôtures en limite séparative et en alignement des voies Zone UE Article 11	
Annexes	Zone UC et Zone UD Article 2 : permettre la construction d'une annexe aux constructions d'habitation, pour l'activité commerciale et tertiaire limitée à 30 m² de surface constructible et dans la limite des emprises autorisées	
Modification du règlement graphique		
Supprimer deux ER	Supprimer les ER N° 36 et n° 54 Créer un ER pour élargissement de voirie n°66	Liste des ER et règlement graphique

Choix de la procédure

La procédure de modification selon les articles L.153-36 à L.153-45 du code de l'urbanisme est une procédure d'ajustement technique du PLU car elle ne peut en changer l'économie générale et par conséquent aucun élément structurant du document comme le PADD.

Conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU de la commune de Sisteron s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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,
- d'ouvrir 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'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les mesures envisagées n'impliquent aucune modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé. Les règles rectifiées, complétées ou modifiées pour apporter des clarifications à leur lecture et compréhension sont cohérentes avec les objectifs retenus par celui-ci.

De ce fait, l'évolution du document d'urbanisme entre dans les critères d'une modification de droit commun avec enquête publique (article L.153-41 du code de l'urbanisme).

Cependant, les projets d'aménagement des friches urbaines devront répondre aux objectifs chiffrés du PADD en matière de logements. Pour cela, il conviendra d'établir un bilan du PLU en matière de production de logement depuis sa mise en application sur le territoire (fin 2017), en observant le nombre de logements produits entre 2018 et 2022, et leur répartition sur le territoire. Ce bilan permettra de s'assurer de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur en prenant en compte les objectifs réalisés.

D'autre part, le dossier de modification devra faire l'objet :

- d'un examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) afin de déterminer l'éligibilité à évaluation environnementale du projet de modification du PLU, selon la décision du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017. A défaut de réponse de l'autorité environnementale dans les 2 mois à compter de la réception du dossier, l'évaluation environnementale ne sera pas exigée.

La procédure de modification de droit commun est donc la procédure adaptée aux objets de l'évolution du PLU.

Cadre réglementaire

Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est soumis à la procédure de modification de droit commun avec enquête publique, *« lorsqu'il a pour effet :*
- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

Art. L.153-40 du CU (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.123-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Art. L.153-43 du CU (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Art. L.153-44 du CU (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)
L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26.

Publicité et entrée en vigueur des actes

Art. R.153-20 (créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)
Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° la délibération qui approuve, révise, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L.153-58 ;

4° la décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L.153-58 ;

5° la délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L.153-53.

Art. R.153-21 (modifié par Décret n°2016-1613 du 25 novembre 2016- art.1)
Tout acte mentionné à l'article R.153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3500 habitants et plus ;

2° au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3500 habitants et plus ;

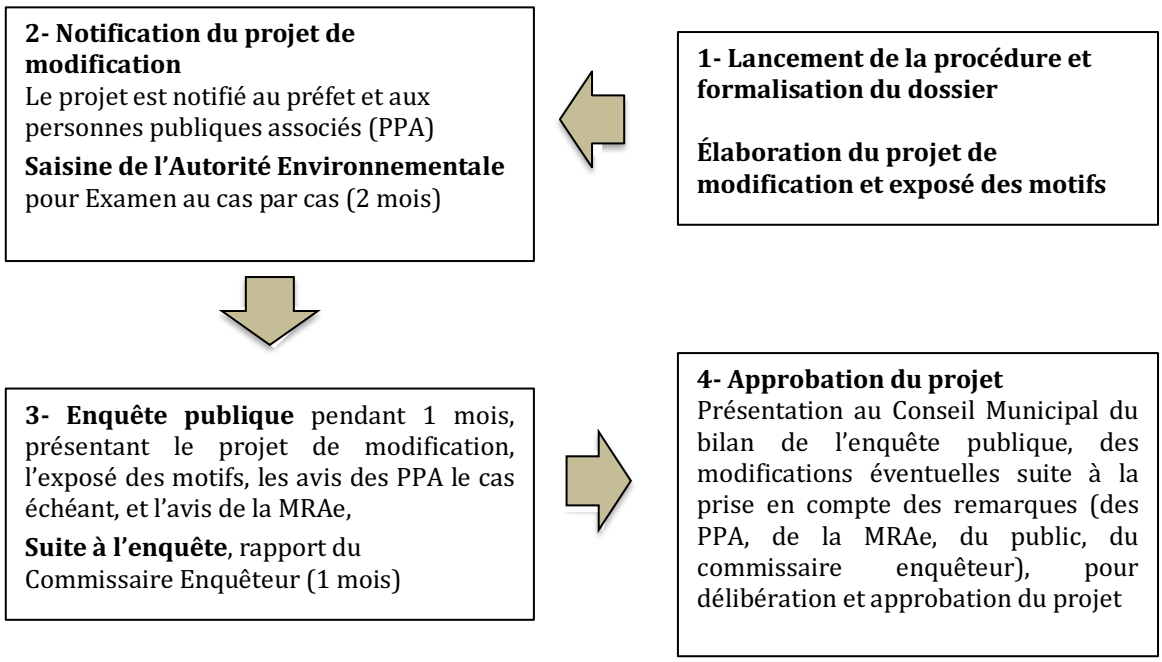
(...)

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Déroulement de la procédure

La procédure est conduite en application des dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme, et selon le contenu de l'arrêté municipal du **11 juillet 2022** prescrivant la modification n°2 du PLU de Sisteron.

Schéma de la procédure



Contenu du document

Le présent rapport concerne la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Sisteron. Il constitue le rapport de présentation de la modification n°2 du PLU. Le dossier de modification comprend en tout :

- le rapport de présentation de la modification (présent document)
- la carte du zonage modifiée (suppression d'ER, modification du zonage),
- le règlement écrit modifié,
- la liste des emplacements réservés modifiée.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

Le présent rapport a pour objet d'expliciter les fondements des évolutions induites par cette modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

2. Le contexte de la procédure de modification

2.1 Le document d'urbanisme communal

Le territoire communal est délimité visuellement au Nord par les sommets alpins qui ferment la vaste plaine de la Durance. La ville, dominée par la Citadelle, veille sur l'une des clues les plus remarquables de la Durance. Au Sud du territoire, se dressent les montagnes de Lure, de l'Ubac et de la Baume. Entourée d'espaces forestiers et agricoles, Sisteron présente un territoire de 5 025 ha. La commune accueille en 2020 une population de 7 669 habitants (source INSEE recensement disponible en 2023).

La commune de Sisteron appartient à la communauté de communes du Sisteronais Buech (CCSB), structuré administrativement depuis le 1er janvier 2017. La compétence urbanisme ne lui a pas été déléguée.
La CCSB est issue de la fusion de 7 communautés de communes, qui regroupe 62 communes avec 25 243 habitants en 2020 (source INSEE recensement disponible en 2023).
La commune de Sisteron représente un pôle de centralité au sein du Territoire communautaire, accueillant les services administratifs, de santé et éducatifs et porteur essentiel du développement d'emplois. L'évolution du document d'urbanisme de la commune doit permettre au territoire d'assurer le développement des activités, du logement et des équipements pour répondre aux besoins de la population à l'échelon du Sisteronais-Buëch.

Le PLU approuvé le 16 octobre 2017 a permis d'élaborer un véritable projet de développement du territoire et un nouveau cadre réglementaire.

La modification n°2 du PLU de Sisteron doit contribuer à une amélioration de la mise en application des règles du PLU par la clarification de l'écriture de certaines règles en zone urbaine et agricole. Ces clarifications doivent permettre de limiter les risques d'interprétation dans la mise en application du document d'urbanisme sur le territoire.
Elle prend également en compte les projets d'aménagement de deux friches urbaines pour la création de logements sociaux et intergénérationnels, et de locaux pour activités tertiaires ou commerciales, sur des propriétés communales. Pour ces projets, la Ville a été lauréate de l'appel d'offres national et a obtenu le soutien financier du Fonds Friches dans le cadre du plan de relance gouvernemental initié en 2020.
Les projets d'aménagement sont exposés dans le présent document, ainsi que les modifications nécessaires à apporter au PLU pour permettre leur réalisation.

Rappel des dispositions du PADD du PLU approuvé

Le projet exprime les volontés communales pour l'avenir du territoire. Les objectifs d'aménagement et de développement pour le territoire sont :

Axe 1: Préserver le cadre de vie
- Préserver la qualité de vie et mettre en valeur l'identité sisteronaise
- Gérer les risques et les espaces naturels
- Maintenir les continuités écologiques

Axe 2: Renforcer l'attractivité de la ville
- Choisir une croissance démographique maîtrisée
- Dynamiser le centre ancien
- Requalifier les quartiers existants

Axe 3: Assurer un développement économique équilibré et durable

- Conforter les pôles existants
- Conforter l'activité agricole et développer la filière agro-alimentaire
- Dynamiser le tourisme

Axe 4: Rendre la ville accessible

- Améliorer les conditions de mobilité
- Limiter les nuisances et les risques liés au transit routier
- Développer les modes de déplacements doux

Les projets d'aménagement des friches urbaines s'inscrivent dans les orientations du PADD.
Les orientations du PADD ne sont pas modifiées.

2.2 Les projets d'aménagement des friches urbaines

Parmi les lauréats du Fonds Friches, le projet de la Ville de Sisteron est sélectionné pour l'aménagement de deux friches urbaines situées sur son territoire communal.
Le foncier retenu pour ces opérations constitue une propriété communale. Il est pour partie artificialisé et doit donc faire l'objet d'une opération de démolition et de dépollution des sites, avant de procéder à la requalification de ces espaces. Ces friches occupent une situation stratégique pour le développement de la Ville. Elles sont dans un environnement urbain bien desservi par les commerces et les services publics (enseignement, équipements sportifs). Elles constituent de plus une opportunité majeure pour l'aménagement durable du territoire.
Il s'agit :

- de l'ancienne piscine municipale dans le quartier de Beaulieu, fermée depuis l'incendie de 2017. Elle est située 11 Avenue du Stade.
- de l'ancienne confiserie Canteperdrix dans le quartier des Plantiers, fermée dans les années 1980 et acquise en 2015 par la commune. Elle est située entre l'Avenue des Plantiers, au n°17, et l'Avenue Jean Jaurès, au n°32, à proximité des commerces et du groupe scolaire Pierre Magnan.

Cette double opération est menée sous maîtrise d'œuvre communale.

Les sites de projet et le PLU en vigueur

Le projet de réaménagement urbain se décompose en deux sites. Il a pour objectif la création de logements sociaux (quartier Beaulieu, avenue du Stade) et la création de logements et d'une résidence intergénérationnelle avec des activités de commerces et services (avenue des Plantiers).

- Les sites de projet et le zonage du PLU

Site Beaulieu (ancienne piscine) : le secteur de projet occupe les parcelles AX 229-230-594. Elles représentent une surface de 8 312m². Le secteur est classé dans le PLU en vigueur en zone UTs, sous-secteur de la zone urbaine (UT) pouvant accueillir des équipements de tourisme, sportifs et de loisirs. Ce sous-secteur est destiné aux activités et équipements sportifs. Le secteur de projet est limitrophe à la zone UB. Les parcelles AW 81 et AW 80 (pour partie) sont également classées en UTs et ne font pas partie de l'assiette du projet. Elles se situent en continuité de la zone UD.

Le tènement foncier se situe en limite des zones urbaines (UD) et (UB) à vocation dominante d'habitation. La zone UD présente une densité plus faible correspondant à une zone d'habitat pavillonnaire. La zone UB, plus dense, accepte du logement collectif et individuel en bandes, édifiées en ordre discontinu, ainsi que les bâtiments à destination de commerces et services.

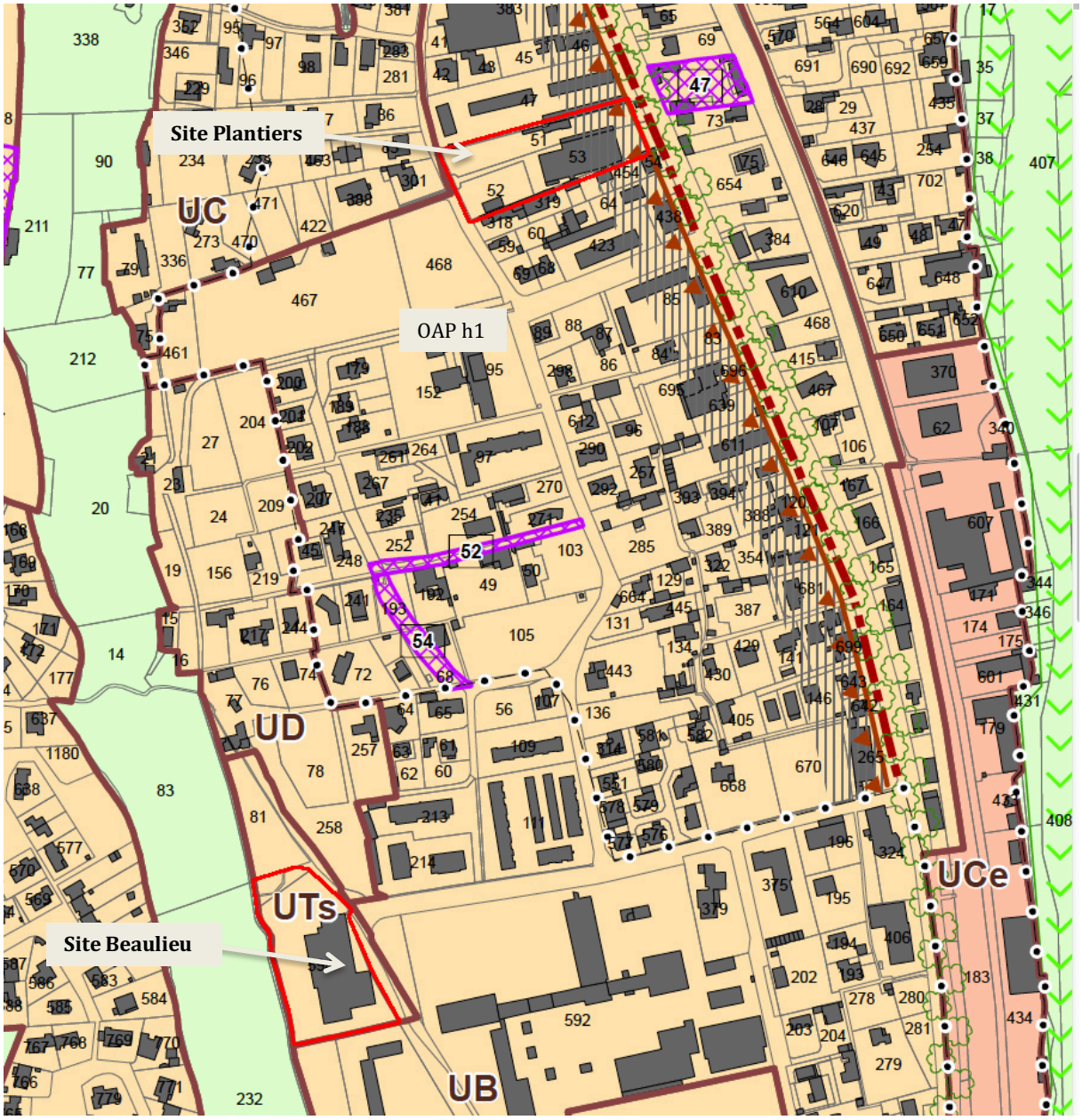
Dans cette zone UB, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements répondant à des objectifs de mixité sociale et à une taille de logements.

Le secteur est également bordé à l'Ouest d'un espace boisé classé en zone naturelle au PLU, qui lui confère une position privilégiée par rapport à la présence du végétal en milieu urbain et de ses bienfaits en matière de qualité d'usage, de protection par rapport au réchauffement climatique, de biodiversité.

Site Plantiers (ancienne usine) : le secteur de projet occupe les parcelles AV 49-50-51-52-53. Il est classé dans le PLU en vigueur en zone UB, zone urbaine à vocation dominante d'habitation, autorisant les constructions à destination de commerces et services complémentaires à l'habitat. Elles représentent une surface de 5348m². La zone UB accepte du logement collectif et individuel en bandes, édifiées en ordre discontinu.
Ce site est localisé à proximité de la gare ferroviaire et routière (environ 400 mètres).
Le tènement foncier dispose de deux accès, l'un sur l'avenue Jean Jaurès (n°32), l'autre sur l'avenue des Plantiers (n°17).

Le site est localisé dans le périmètre de l'OAP n°1 « centre ville, le Gand, les Plantiers », secteur Plantiers Est, pour lequel il est prescrit « créer une façade urbaine discontinue, intégrer le transport collectif urbain (TCU), les liaisons douces, maintenir les rez-de-chaussée actifs ».

Extrait du PLU approuvé – planche graphique (situation des sites de projet, contour rouge)



- Les sites de projet et le PADD du PLU

Dans l'axe 1 « Préserver le cadre de vie », le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Sisteron prévoit d'accueillir 1560 habitants à l'horizon 2030.
Pour cela, l'axe 2 du PADD prévoit de « renforcer l'attractivité de la Ville » en requalifiant les quartiers existants.
Les objectifs chiffrés du PADD définissent la construction de 1040 logements pour assurer l'accueil de la population nouvelle.
« La commune de Sisteron souhaite également répondre à la carence en logements à loyer modéré, accessibles à tous, notamment aux actifs et aux Sisteronais(es) en besoin de décohabitation, de

façon à maintenir les jeunes sur son territoire et de répondre aux besoins des plus âgés en croissance sur le territoire. »
« La localisation de l'habitat sera privilégiée en secteurs urbains et les secteurs futurs d'urbanisation seront définis dans leur continuité ».
« Le renouvellement urbain est envisagé à proximité de la future ligne de transport urbain, le long de l'avenue Jean Jaurès, et pourra intégrer habitat, activités de proximité de façon à conforter la création d'emplois et la construction d'une intensité urbaine, sous forme de petits collectifs ou d'habitats groupés. »

Pour satisfaire les besoins en logements, le PADD prévoit :
« - en milieu urbain (zone U) proche du cœur de ville et en quartiers résidentiels, une capacité foncière totale de 720 logements, répartis de la façon suivante :

- *un total de 266 logements programmés à court terme et moyen terme, avec des permis attribués, dont 161 logements en centre ville et 105 logements dans les quartiers résidentiels Nord et Ouest ;*
- *une capacité foncière de 454 logements, dont 170 logements prévisibles lors d'opération de densification du milieu urbain et 284 logements prévisibles en densification des quartiers résidentiels ; »*

Ainsi le PADD prévoit, dans les quartiers du Plantiers et Beaulieu, la réalisation de 454 logements pour l'accueil des nouveaux habitants, en requalification ou densification de la zone urbaine.
Les projets de revalorisation des friches urbaines prévoient la construction de 109 logements, soit 24% des objectifs du PLU sur les secteurs concernés.

<u>Conclusion</u> : L'aménagement des friches urbaines, par la création de logements et d'activités de commerces et services de proximité, s'inscrit donc parfaitement dans les orientations et les objectifs chiffrés du PADD du PLU de Sisteron.

- <u>Les sites de projet et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU</u>

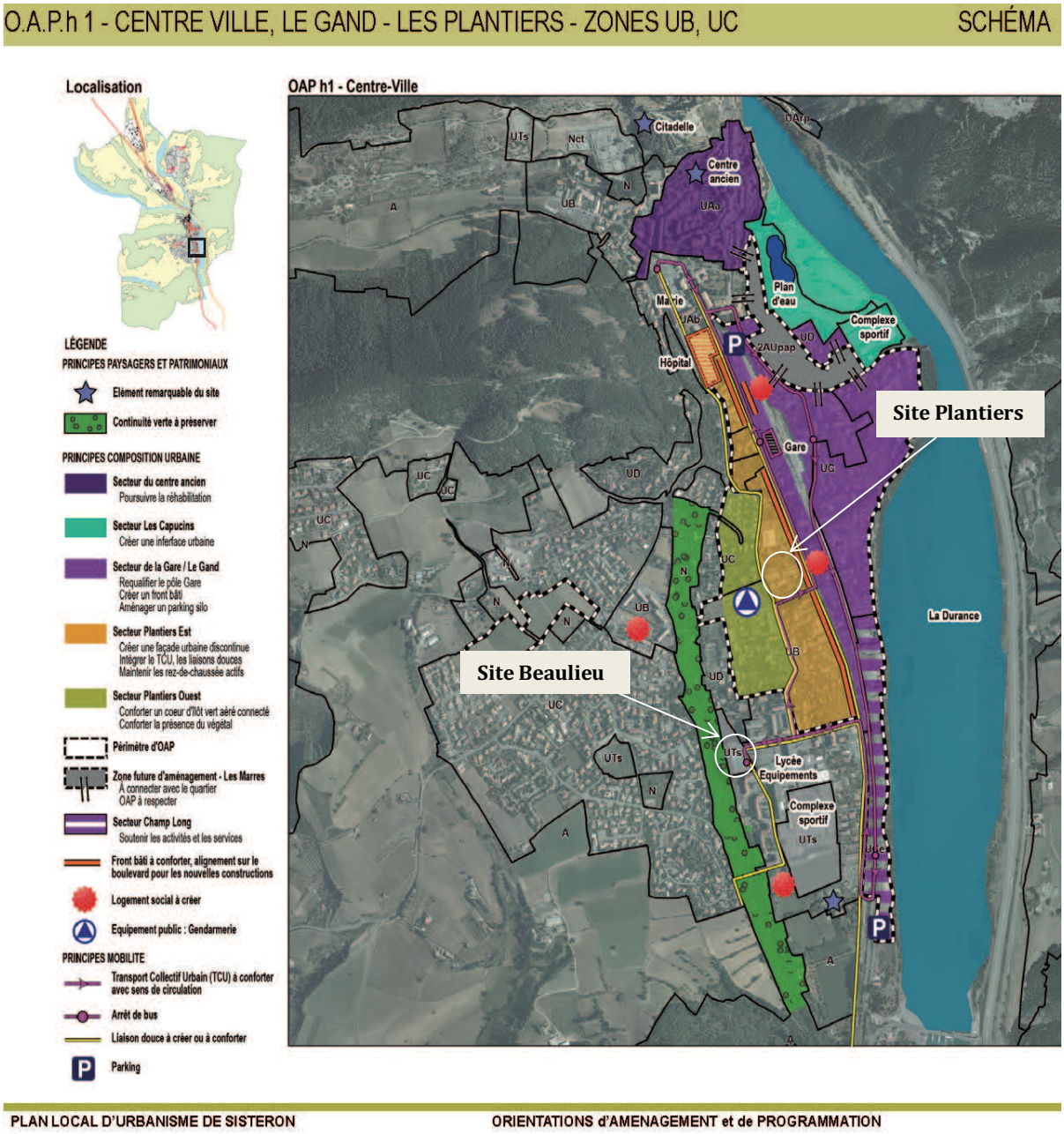
Les deux sites en friche urbaine, site « Plantiers » et site « Beaulieu », s'inscrivent dans ou à proximité d'un secteur où la commune porte un projet de densification dans les orientations de son PADD. Ce projet est précisé dans l'OAP n°1 du PLU.

Concernant la composition urbaine, l'OAP précise :

- « l'aménagement du site présentera une densité progressive en cohérence avec les échelles référentes du secteur de façon à intégrer les nouveaux projets au tissu pavillonnaire et à la trame végétale existante. La densité sera de 50 log/ha sur les opérations d'ensemble d'une assiette foncière minimale de 2500 m^2. »
- « la zone 1b: densifier, créer une façade urbaine le long de l'avenue de la Libération et de l'avenue Jean Jaurès par renouvellement urbain (présence de la gare et du futur transport collectif urbain), intégrer le TCU et les liaisons douces, rendre les pieds de bâtiments actifs (commerces services), créer un parking en entrée de ville; »
- la zone 1b doit permettre d'accueillir 120 logements ;
- le secteur de l'OAP h1 comporte un objectif de 115 logements de type social pour lesquels deux emplacements réservés sont définis (ER n°47, ER n°59).

Voir schéma de l'OAPh1 ci-après.

Extrait du PLU approuvé, Document des OAP



<u>Conclusion</u> : Les OAP ne sont pas modifiées par la présente modification.

- <u>Les sites de projet et le règlement du PLU</u>

Les friches urbaines sont classées en zone UB et en zone UTs du PLU actuellement en vigueur. La modification opère un déclassement du secteur concerné, soit de la zone UTs en zone UB et en zone UD.
Les prescriptions de la zone UB qui s'appliqueront aux projets d'aménagement des deux friches urbaines concernant l'occupation du sol et le gabarit des constructions sont les suivantes :

Article UB2- Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- « En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de logements implantés sur des assiettes foncières de plus de 2500 m^2 et de plus de 15 logements comprennent au minimum 25% de logements locatifs sociaux.
- En application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, les programmes de

logements collectifs d'une surface de plancher égale ou supérieure à 1500 m^2 ne sont admis que s'ils comprennent une proportion de 40% minimum du programme de logements composé de T3 et de 10% minimum du programme de logements composé de T4 et plus. »

« Un programme de logements nécessite une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou permis d'aménager, suivant les caractéristiques du projet):
En sus des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, pourront être autorisés, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat :

- les abris ouverts, les abris pour voiture ouverts et abris de jardins, en dehors des zones de protection du patrimoine, sous condition de ne pas nuire à la qualité du site et des abords des constructions, et de faire l'objet d'un aménagement soigné,
- les couvertures en plastique translucide ou non, l'utilisation de matériaux brillants ou comportant des teintes vives sont prohibées,
- la création d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- l'aménagement ou l'extension des installations existantes,
- les activités artisanales et commerciales nécessaires ou complémentaires à l'habitat.
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte,

Dans les zones soumises à des risques de mouvements de terrain, d'inondation ou d'incendie de forêt sont admis :

- les occupations et utilisations énumérées ci-dessus à condition qu'elles soient autorisées par le règlement du plan de prévention des risques naturels ;
- les travaux et aménagements destinés à pallier les risques »

Article UB9- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la surface de l'unité foncière.
- Projet 1 (Canteperdrix) : surface foncière = 0,54 ha soit emprise au sol max= 0,38 ha
- Projet 2 (piscine) : surface foncière = 0,58 ha soit emprise au sol max= 0,41 ha

Article UB10- Hauteur des constructions

La hauteur mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne pourra excéder :

- constructions pavillonnaires : 9 mètres ;
- constructions collectives : 12 mètres.
- bâtiments publics : non réglementé

Les logements collectifs pourront atteindre une hauteur de 12 mètres maximum, soit R+3 au maximum.
Sur les immeubles collectifs, en cas de toitures terrasses devant permettre des installations destinées à favoriser des économies d'énergies ou à améliorer les performances énergétiques des bâtiments, et pour masquer les dites installations, la hauteur pourra être augmentée de 10%.
Les éléments techniques tels que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires…) ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Implantation des constructions :

UB6 – Par rapport aux voies et aux emprises publiques : A l'alignement des voies si le plan graphique l'indique, autres implantations, ou en continuité de la façade la plus proche si constructions attenantes implantées en retrait de l'alignement.

UB7- Par rapport aux limites séparatives :

- si hauteur < 9m : sur la limite séparative ou à 3 mètres et si n'affecte pas un canal d'irrigation
- si hauteur > 9m : à une distance au moins égale à h/2, sans être < 3m.

- si parcelles mitoyennes d'un ravin ou torrent, implantation à la distance minimale portée sur les documents graphiques

UB8- Les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Au minimum, d= h/2 sans être <3m.

<u>Conclusion</u> : Le règlement du PLU nécessite des modifications des articles UB2, et UB7 de façon à adapter et préciser la règle.

- Article UB2 : La prescription relative à la taille des logements pour les programmes de logements collectifs en application de l'article L.151-14 du CU est modifiée pour imposer une proportion de 30% minimum du programme de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 1500 m^2 composés de T2 sans pouvoir dépasser 50% du programme de logements.
- Article UB7 : La prescription doit être complétée car elle ne précise pas quelle est la règle à appliquer lorsque la hauteur est égale à 9 mètres.

<u>Justification du choix des secteurs de projet</u>

Dans le cas présent le choix des sites d'aménagement est justifié par l'existence des deux friches urbaines identifiées dans le cadre de la procédure d'appel à projets du Gouvernement pour la mise en œuvre du Fonds Friches.
Le projet répond aux enjeux de développement durable, pour la maîtrise de l'étalement urbain et la revitalisation urbaine fixés par le Gouvernement.
Les friches représentent un important gisement foncier dont la mobilisation et la valorisation doivent contribuer à la trajectoire du « zéro artificialisation nette » ZAN introduit par la loi dite « Climat et résilience » n°2021-1104 du 22 août 2021.

Un travail de définition et d'identification des friches urbaines a été réalisé pour permettre la réutilisation de ces espaces artificialisés mais sous-utilisés et ainsi permettre d'éviter l'artificialisation des sols si des projets urbains se développaient sur des terrains naturels ou agricoles.
Cependant, la réutilisation des friches s'accompagne d'un surcoût relatif à la dépollution, la démolition ou la restructuration lourde de ce foncier. Pour ces opérations, un soutien public est indispensable pour mobiliser le foncier déjà urbanisé pour l'aménagement futur.

La commune de Sisteron a soumis son projet de valorisation de deux friches urbaines présentes sur son territoire : l'ancienne piscine municipale située dans le quartier Beaulieu, et l'ancienne usine de confiserie Canteperdrix située dans le quartier les Plantiers.
Cette candidature, répondant aux critères d'attribution du Fonds Friches, a été retenue. Suite à cette sélection favorable, la Commune mettra en place un appel à manifestation d'intérêt (AMI) dont l'objectif est de faire le choix d'un opérateur pour la proposition d'un projet en cohérence avec les attentes de la Commune concernant l'aménagement de ces deux friches.
La procédure d'AMI permettra à la Commune de trouver l'opérateur qui se chargera d'acquérir les parcelles support, de concevoir, édifier et louer/vendre le bien immobilier en projet à des ménages répondant aux conditions d'attribution d'un logement social, à des primo-accédants, à des séniors et à des activités tertiaires.

L'opération soumise à la procédure d'AMI comporte deux projets :

- Projet n°1 : sur le tènement foncier du site « Les Plantiers », la commune va réaliser les travaux de démolition et désamiantage des bâtis existants pour vendre le terrain nu à l'opérateur choisi. La commune souhaite que soit construit à cet endroit une résidence d'environ 65 logements destinés aux seniors et primo-accédants, ou résidence de type intergénérationnelle, avec une partie de locaux tertiaires (bureaux, commerces,

profession libérale, …) d'environ 350 m² en rez-de-chaussée. Le nombre de logement par typologie et catégorie est proposé par l'opérateur au regard de l'état du marché immobilier local actuel, des projets en cours sur la commune et des besoins recensés en logements.

- Projet n°2 : sur le tènement foncier du site « Beaulieu », la commune va réaliser les travaux de démolition et de désamiantage des bâtis existants pour vendre le terrain nu à l'opérateur retenu. La commune souhaite que soit construit à cet endroit environ 44 logements sociaux. Ces logements doivent permettre également de réaliser une « opération tiroir » pour la rénovation des logements sociaux existants à proximité du site de projet.

Les projets proposés doivent intégrer les prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères, en lien avec le PLU. L'implantation et la hauteur du bâti devront se conformer à la réglementation du PLU en vigueur sur ces parcelles.

La présente procédure de modification du PLU pourra préciser les règles écrites et graphiques permettant la réalisation de ces projets, ainsi que les principes d'aménagement sur ces secteurs.

Le choix de la localisation devait cependant répondre à un certain nombre de critères, pour correspondre au cadrage national du Fonds Friches. Les secteurs devaient être considérés comme une friche, soit :

- Être artificialisé et avoir perdu son usage ou son affectation
- S'intégrer dans un projet d'aménagement avec production ou réhabilitation de surfaces de logements, de surfaces économiques ou d'équipements publics.

Par ailleurs, ces espaces présentent également les opportunités suivantes :

- Bénéficier d'un accès facile et être connecté au milieu urbain,
- Être situés à proximité des équipements publics et notamment des établissements scolaires pour répondre aux besoins des familles accueillies,
- Offrir un potentiel de valorisation de l'espace public et contribuer à conforter le tissu urbain existant.

Les deux sites de projet se situent en partie Sud de la ville de Sisteron, à l'Ouest de l'avenue Jean Jaurès, axe qui dessert la commune depuis Peipin et en direction de Gap au Nord, parallèle à la voie ferrée et à la Durance situées à l'Est.

Localisation des sites de projet (source Géoportail)



Contexte géographique des sites de projet

Site de projet n°1 (Les Plantiers) :

Il est localisé au Sud de la ville de Sisteron, au lieu-dit Les Plantiers. Il se trouve délimité par :

- l'avenue des Plantiers à l'Ouest,
- l'avenue Jean Jaurès à l'Est.
- des immeubles collectifs au Nord, « La Résidence », résidence fermée dont le bâtiment des garages forme la limite de propriété avec le site de projet
- des habitations de type individuel en limite Sud.

Localisation du projet n°1 (source Géoportail)



Aux abords du site, on note la présence :

- d'un supermarché au Nord, le long de l'avenue Jean Jaurès, ainsi que de petits commerces alimentaires de proximité (boulangerie, cave à vins, boucherie, fruits et légumes…) et des services (auto-école, coiffeurs, …)

- de logements collectifs et maisons individuelles, datant des années 1970-1980 et un ensemble de logements collectifs en R+2 le long de Jean Jaurès à l'Est, de construction récente

- d'un terrain non bâti à l'Ouest, séparé du site par l'avenue les Plantiers, sur lequel la commune envisage l'implantation de services publics (caserne des pompiers).

Le site du projet en l'état actuel se trouve occupé par les anciens bâtiments de l'usine de confiserie Canteperdrix, organisés en un bâtiment central et des bâtiments annexes.
Le long de l'avenue Jean Jaurès, une partie du terrain est utilisée comme parking et accueille des conteneurs pour le recyclage des déchets.
Du côté de l'avenue Les Plantiers, le terrain est clôturé par un portail métallique. Il ouvre sur une cour desservant des hangars d'activité de l'ancienne confiserie. La cour est pour partie gravillonnée et la végétation est peu présente.

Le site de projet n°1, le long de l'avenue Jean Jaurès



Le site de projet n°1, le long de l'avenue Les Plantiers

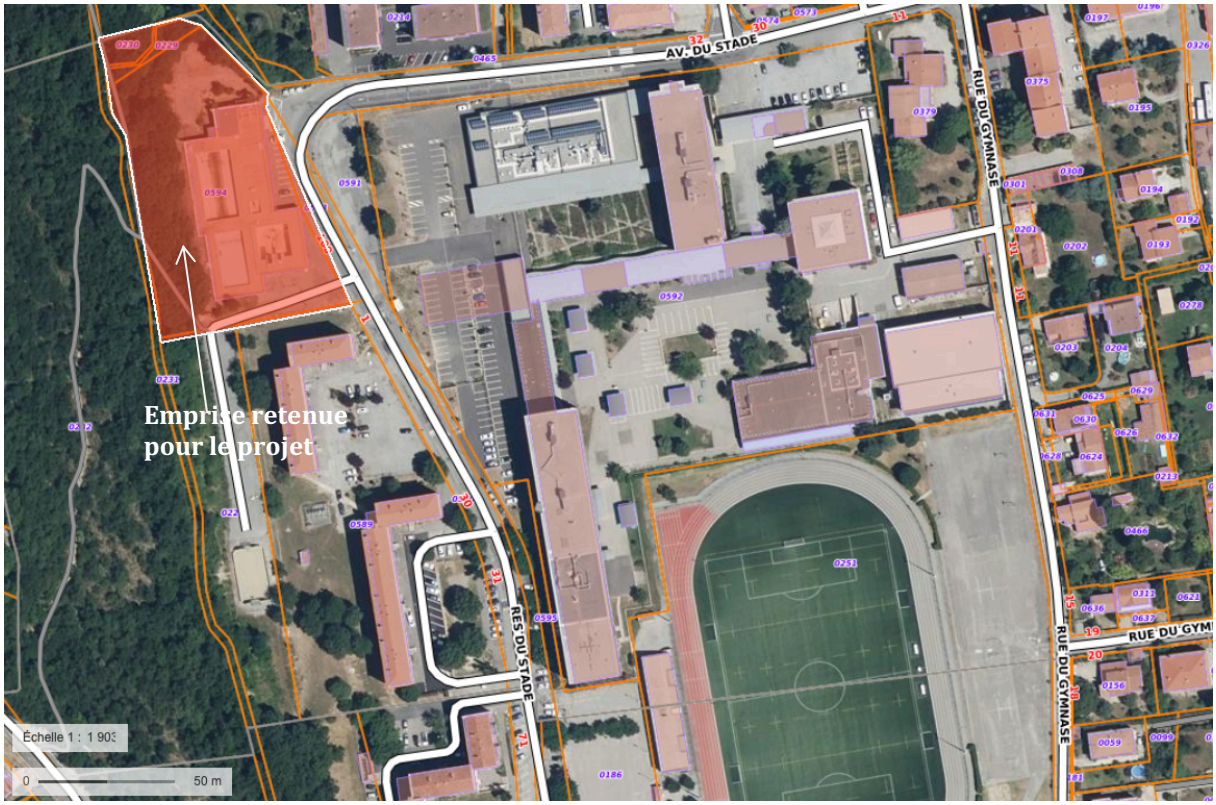


<u>Site de projet n°2 (Beaulieu) :</u>

Les deux sites sont relativement proches l'un de l'autre, distants de 500 à 650 mètres.
Le site de projet n°2 est localisé au Sud de la ville de Sisteron, au lieu-dit Beaulieu. Il se trouve délimité par :

- l'avenue du Stade à l'Est, qui dessert la cité scolaire Paul Arène (collège et lycée régional) et le stade,
- le rebord abrupt et boisé du plateau du Thor qui forme une ligne de crête à l'Ouest,
- des immeubles collectifs d'habitat social au Sud, qui doivent faire l'objet d'une réhabilitation par l'organisation d'une opération tiroir en lien avec le projet n°2
- des habitations de type individuel en limite Nord.

Localisation du projet n°2 (source Géoportail)



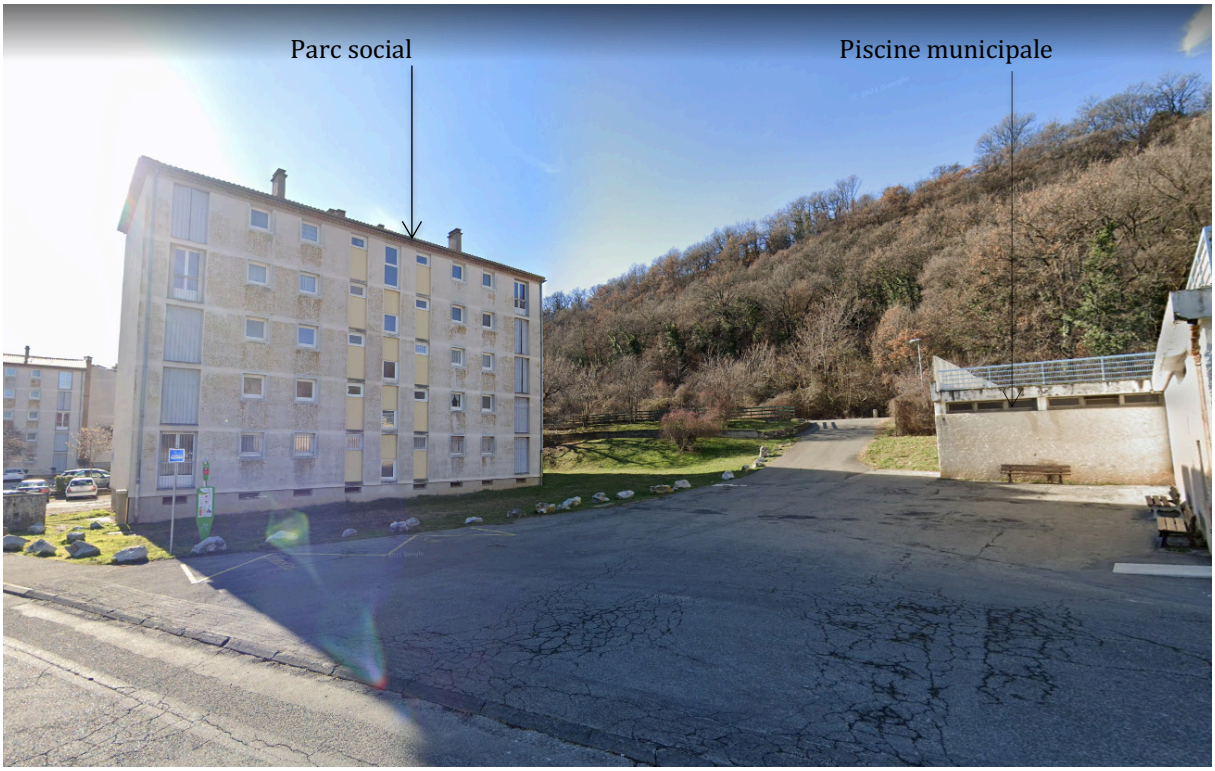
Le site du projet en l'état actuel se trouve occupé par les anciens bâtiments de la piscine municipale, formé d'un corps en rez-de-chaussée accueillant des bassins sur le toit-terrasse.

Le parvis du bâtiment est aménagé en stationnement, sur une surface imperméabilisée, en bordure de la voie. Un portail métallique clôture l'entrée de la parcelle en partie boisée au Nord et à l'Ouest. Le boisement contigu est formé de feuillus. Il est traversé par un chemin reliant ce quartier au plateau du Thor, connecté sur l'avenue du Stade.

Le site de projet n°2, le long de l'avenue du Stade



Le site de projet n°2, les abords et les logements sociaux





Les abords de la résidence de logements sociaux sont pour l'essentiel goudronnés pour offrir du stationnement, avec quelques arbres de haute tige et un espace pour jeux d'enfants et boulodrome. Des alignements de platanes soulignent les bords de la voie qui offre une largeur importante (près de 16 mètres y compris le stationnement en épi).

Le site de projet n°2, les abords et les logements sociaux



L'espace à l'Est de la piscine est occupé par le Lycée hôtelier et professionnel, et par le stade.

A l'extrémité Sud de l'avenue du Stade, le parc social a fait l'objet d'une réhabilitation.

Les sites de projet se situent dans des environnements urbains propices à l'habitat car proches des services et commerces de proximité, des équipements éducatifs pour les enfants et des équipements sportifs.

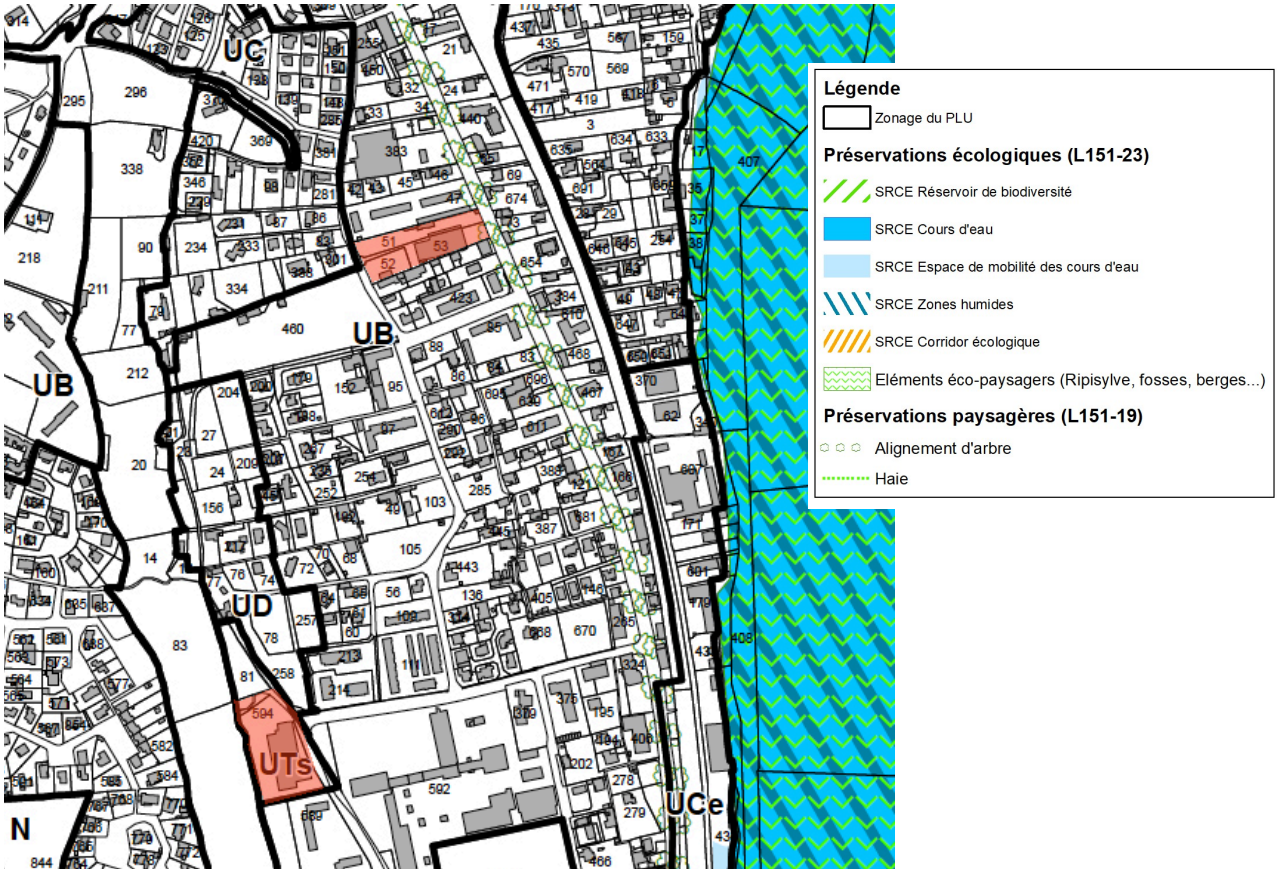
Le quartier de Beaulieu est déjà un secteur d'implantation de logements locatifs sociaux dont certains ont fait l'objet d'une réhabilitation. A l'occasion des nouvelles constructions, il pourrait être mis en place une opération de démolition /reconstruction d'une partie de l'existant pour permettre le renouvellement du parc.

Contexte lié à l'environnement écologique et aux risques

Concernant l'environnement écologique, les secteurs de projet (colorés en rouge transparent sur la carte ci-dessous) se situent en dehors des zones de préservations écologiques identifiées sur la planche graphique ETVB « trame verte et bleue » du PLU.

L'avenue Jean Jaurès fait l'objet de préservations paysagères relatives à l'alignement d'arbres le long de la voie, qui forme une continuité végétale à maintenir au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Extrait de la planche ETVB du PLU approuvé (trame verte et bleue)/ Sites en orangé sur la carte



Concernant les risques, le plan de prévention des risques naturels (PPRN) sur la commune de Sisteron prend en compte les risques naturels induits par inondation, crues torrentielles, glissement de terrain, chutes de pierres et de blocs, sécheresse, ruissellements et ravinement.

La commune de Sisteron est en zone de sismicité moyenne (indice 4), comme la majeure partie du département des Alpes de Haute Provence. Des mesures préventives doivent être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite « à risque normal », et des mesures spécifiques doivent être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV.

Le risque de retrait gonflement des argiles concerne l'ensemble de la commune, « il n'a pas de conséquence possible pour l'homme ». De ce fait, il n'est pas concerné par le zonage.

Le site de projet n°1 situé au quartier des Plantiers n'est pas concerné par les autres risques naturels, le secteur est figuré en blanc.

Le site de projet n°2, quartier Beaulieu, du fait de sa localisation en pied du plateau du Thor, est concerné par un risque de glissement de terrain, référencé G1 correspondant à Rg, et comporte une zone de contraintes faibles correspondant à B6.

Le zonage réglementaire du PPRN définit trois zones :

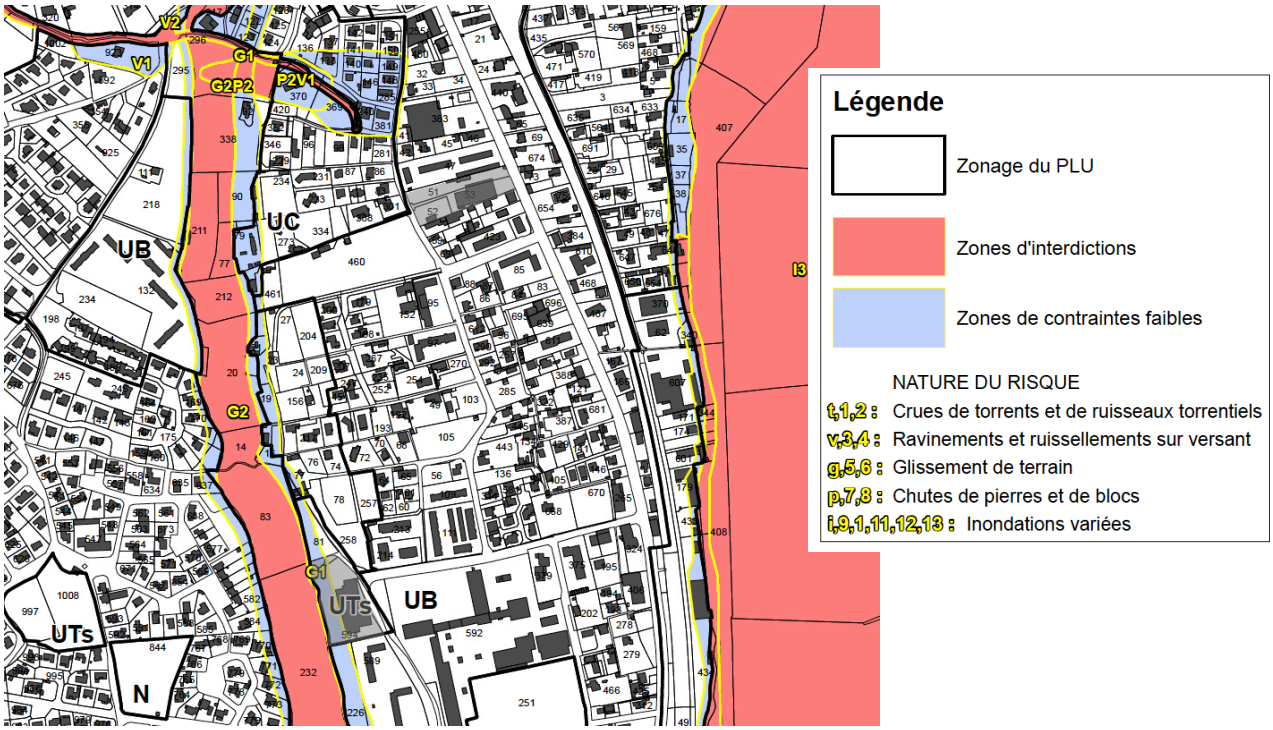
- des zones figurées en rouge où les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites et où toute occupation des sols est strictement réglementée ;
- des zones figurées en bleu où des aménagements ou des constructions sont autorisables sous réserve de prescriptions particulières ;
- des zones figurées en blanc, réputées sans risque naturel prévisible significatif. La construction n'y est pas réglementée par le PPRN.

Rg indique : zone rouge de glissement de terrain
B6 indique : zone bleue de glissement de terrain aléa faible

Le secteur de projet n°2 est bordé à l'Ouest par une zone Rg, où sont interdites les constructions.
Une partie de la parcelle à l'Ouest de la construction existante est concernée par une zone B6 sur une bande de près de 20 mètres tout le long de l'emprise foncière.
Cette bande de terrain est un secteur exposé à un aléa faible de glissement de terrain, sans cote de référence indiqué. « Sont exclus du domaine d'application de ce règlement, les abris légers annexes de bâtiments d'habitation (abris de jardin, bûchers, etc), ne dépassant pas 20m2 d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau ».

Sont autorisés en secteur B6, à condition de ne pas aggraver les risques et ne pas en provoquer de nouveaux :
- les constructions et ouvrages nouveaux, extension de bâtiment existant sous réserve de prise en compte des prescriptions édictées par le règlement du PPRN de Sisteron (page 31 et 32 du règlement).
« La réalisation d'une étude géotechnique est recommandée de façon à définir les mesures constructives permettant de s'opposer aux déformations possibles du sous-sol, ainsi que toutes autres mesures permettant de limiter l'intensité du phénomène. Pour les projets futurs il pourra également s'agir d'une étude préalable de stabilité spécifiant les techniques à mettre en œuvre pour la stabilisation des terrassements ».
Le maître d'ouvrage prendra les dispositions appropriées aux risques et une étude préalable sera réalisée pour définir les conditions d'implantation des constructions et ouvrages.

Extrait de la planche BRIMT2 du PLU approuvé (risques naturels) /Sites en grisé sur la carte



<u>Concernant les pollutions liées au sous-sol</u>, la friche de l'ancienne fabrique de conserves et de confiseries de Haute Provence, située 32 avenue Jean Jaurès, est inventoriée dans la base de données BASIAS sous le numéro PAC0401219, depuis le 02/06/2006.
L'activité sur ce site est déclarée terminée. La date de première mise en activité est février 1948.
Le sol est indiqué de type aquifère : poreux à fissuré ou karstique, avec peu de sensibilité aquifère (Source « Fiche détaillée BASIAS»).

SSP3977672

Fiche Détaillée

Identification de l'établissement

Identifiant de l'établissement	SSP3977672
Nom usuel	Fabrique de conserves et de confiseries de Haute-Provence
Code INSEE de l'établissement	04209
Commune principale	SISTERON
Plan de situation	
Nombre d'information de l'administration	0
Historique des informations de l'administration	Non renseignée(s)

2.3 Enjeux des sites de projet et incidences attendues

Enjeux de l'accueil d'opérations de valorisation des friches

Les enjeux afférents aux projets sont tant sociaux qu'urbains ou paysagers.

- Enjeu social : amélioration de l'offre de logements sociaux et mixité sociale

Les secteurs apparaissent idéalement situés, dans un secteur résidentiel, proche du centre ville, bien équipé en établissements scolaires pour tous les âges et en structures sportives. Les commerces et services de proximité sont nombreux dans cette partie de la ville.
Les sites présentent des enjeux environnementaux limités, et sont bien desservis par les transports en commun comme par les déplacements doux.

Le quartier des Plantiers et le quartier Beaulieu sont identifiés comme des secteurs de densification dans le PLU, et accueillent des opérations de logements collectifs.

La piscine municipale ne présente aucun intérêt architectural, de même que l'ancienne usine de confiserie. La mutation de ces espaces apportera une valorisation des usages et de l'image urbaine de ces quartiers. Actuellement, se sont des espaces abandonnés, pouvant engendrer des risques de dégradation et de nuisances pour les riverains.

Les projets envisagés visent à créer une nouvelle mixité sociale au sein de ces secteurs, notamment le projet des Plantiers qui est également porteur de l'implantation d'activités tertiaires en rez de chaussée des futurs bâtiments d'habitation.

- Enjeu urbain : assurer une cohérence urbaine et paysagère

Les sites de projets se trouvent dans des espaces formant des vides au sein de quartiers résidentiel en mutation.

Dans le quartier Les Plantiers, le long de l'avenue Jean Jaurès, une mutation est en cours avec la construction de logements collectifs de qualité. D'autres projets sont en cours ou à venir sur ce secteur : la construction d'un nouveau parc social (n°21 avenue des Plantiers) composé de 32 logements par le bailleur social UNICIL, la construction de la nouvelle caserne des sapeurs pompiers , … et à proximité l'aménagement d'un futur parc paysager au plan d'eau des Marres intégrant un théâtre de verdure.
Un mouvement de densification prend corps le long de cette avenue, laissant en second plan (à l'Ouest de l'avenue Plantiers) un espace résidentiel formé de maisons individuelles et accueillant des espaces de nature (jardins privés ou publics).

Dans le quartier Beaulieu, l'espace ouvert formé par les installations sportives du stade et de la cité Paul Arène est complété par le projet de transformation de la piscine municipale en un nouveau lieu de vie. Le projet constitue un espace de liaison entre les logements sociaux existants au Sud, et les espaces résidentiels situés de l'autre côté de l'avenue du Stade.
Un enjeu de requalification urbaine est bien présent dans ce secteur, où le vide formé par les espaces publics de voirie est à requalifier.

Le projet pourrait être l'occasion pour la municipalité d'articuler ces différents espaces entre eux, et de proposer une cohérence urbaine à la hauteur de ces équipements publics présents sur le site (cité Paul Arène, équipements sportifs, logements sociaux).

Un traitement paysager du secteur pourrait améliorer la présence du végétal dans cet espace urbain fréquenté par les élèves, étudiants et habitants. Il s'agirait de requalifier les espaces de stationnement et espaces collectifs des logements sociaux afin de limiter l'imperméabilisation des sols et créer des îlots de fraicheur pour la population, de prévoir l'aménagement d'un cheminement doux selon un axe Nord-Sud, en connexion avec le futur parc paysager des Marres.

- Enjeu environnemental : des espaces artificialisés

Les sites de projet sont localisés à proximité du site Natura 2000 relevant de la Directive Habitats, FR9301589 « La Durance », situés à 250 mètres de la zone protégée, pour le projet 1, et 460 mètres, pour le projet 2. Toutefois, les habitats potentiellement présents sur les sites ont un caractère anthropisé et ne présentent pas d'intérêt particulier pour la faune et la flore. Il n'est pas non plus identifié de zone humide sur les sites de projet.

Le site de l'ancienne piscine pourrait faire l'objet d'une étude géotechnique, recommandée par le PPRN en raison d'un risque identifié de glissement de terrain affectant une partie de la parcelle.

- Incidences attendues des projets

La Ville de Sisteron a engagé depuis plusieurs années, une opération programmée d'amélioration de l'habitat dans le centre ancien de Sisteron.
Les aides financières communales mises en œuvre dans le cadre de cette opération d'OPAH-RU ont permis la réalisation de travaux de rénovation énergétique et/ou travaux lourds mais aussi d'adaptation des logements, pour réinvestir le centre historique. L'objectif de cette opération est de redynamiser l'habitat par la réhabilitation et de permettre la venue de nouveaux habitants. Cette opération a vu son périmètre d'intervention s'élargir en 2019-2020 à l'ensemble du territoire pour accompagner l'amélioration thermique des logements.

Les projets liés au renouvellement des friches urbaines portent un objectif complémentaire, pour intervenir en périphérie de la ville ancienne et participer à la construction d'une ville homogène. Il s'agit d'offrir des logements collectifs de qualité, dans des bâtiments modernes et innovants, plus économes en foncier comme en énergie, à proximité des axes de transports collectifs (routier et ferré) et connectés par les cheminements doux pour accéder au centre ville et aux lieux de loisirs de la ville.

Ces projets permettent de répondre aux besoins de la population de Sisteron par l'offre de logements adaptés à l'intergénérationnel et au niveau de vie des populations.
Ils doivent également participer au renforcement des services et activités, proches des lieux d'habitations et compatibles avec les usages résidentiels.

- Incidences sur le document d'urbanisme

- Modification du règlement graphique : changement de zonage pour permettre la réalisation du projet n°2 dont les parcelles sont actuellement définies comme pouvant accueillir des équipements sportifs (zonage UTs) ;

- Étapes administratives préalables à la réalisation du projet

Le projet est soumis à la réalisation :
- d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la valorisation de ces sites en friche pour l'accueil de logements sociaux, d'une résidence seniors et de rez de chaussée actifs ;
- de l'élaboration d'un projet architectural et urbain validé par la Commune de Sisteron, réalisé par le candidat retenu à l'issue de l'AMI ;
- de la démolition des bâtiments présents sur les deux friches urbaines et dépollution du sol si nécessaire ;
- de la modification n°2 du PLU (le présent document) pour permettre la construction des logements et locaux d'activités sur la base du projet retenu par le maître d'ouvrage ;
- d'un permis de construire relatif à l'aménagement des deux friches et de leurs abords.

Documents supra communaux

- Le SRADDET

Le 26 juin 2019, l'Assemblée Régionale a voté le Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) qui déploie la stratégie de la Région Sud pour 2030 et 2050, pour l'avenir des territoires. Le schéma est approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019.

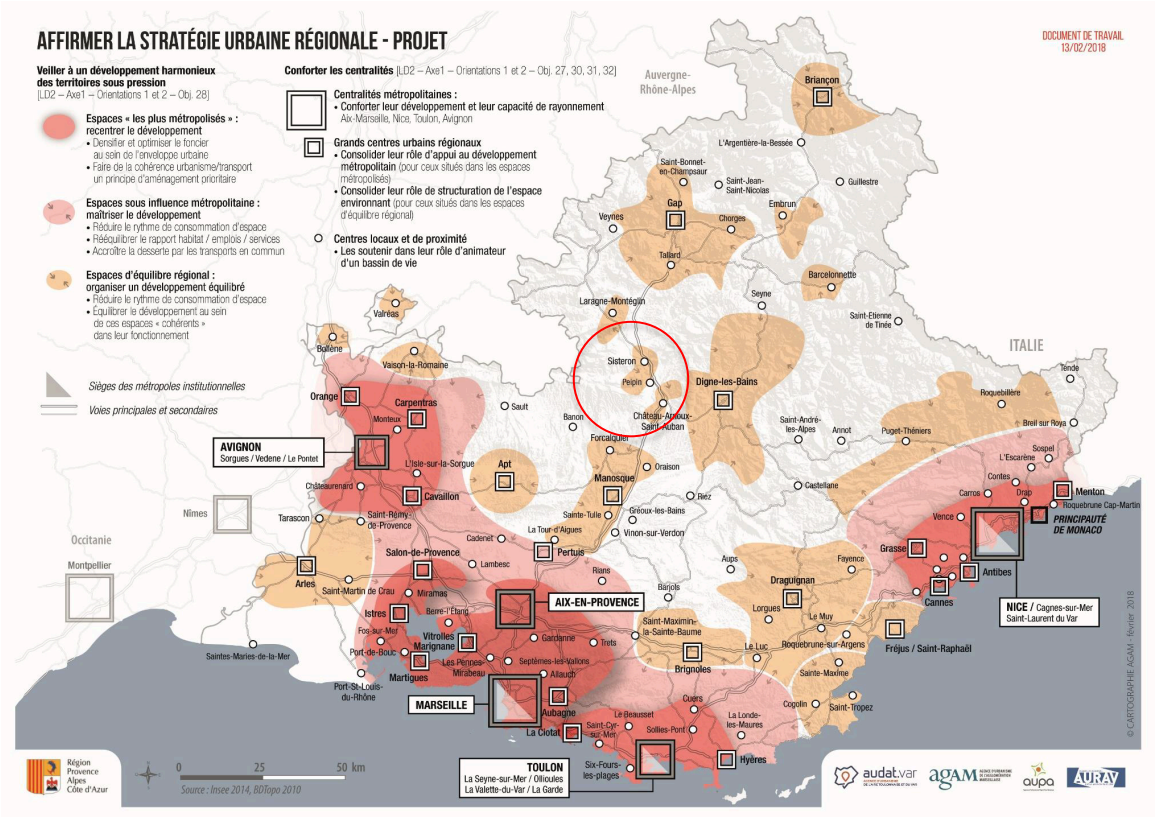
Le SRADDET se compose des différentes pièces suivantes :

- un rapport comprenant un état des lieux, les enjeux identifiés par domaine thématique, la stratégie régionale, les objectifs qualitatifs ou quantitatifs fixés à moyen et long terme, une carte de synthèse illustrative des objectifs au 1/150 000e
- un fascicule des règles générales regroupant : les règles générales qui ont une valeur prescriptive et qui varient selon les parties du territoire, les modalités et indicateurs de suivi et d'évaluation d'application des règles
- des annexes : rapport sur les incidences environnementales, la prévention et gestion des déchets, la protection et restauration de la biodiversité (ex SRCE), le bilan de la mise en œuvre du SRCE, le bilan du SRCAE, la stratégie commune d'aménagement numérique du territoire (SCANT).

Les règles générales du SRADDET s'imposent dans un rapport de compatibilité aux décisions et documents suivants :
- Plans de déplacements urbains (PDU), Plans Climat-air-énergie territoriaux (PCAET) , chartes de parcs naturels régionaux (PNR), schémas de cohérence territoriale (SCoT) ou en leur absence aux Plans locaux d'urbanisme communaux (PLU) et intercommunaux (PLUi),
- Décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de la prévention et de la gestion des déchets.

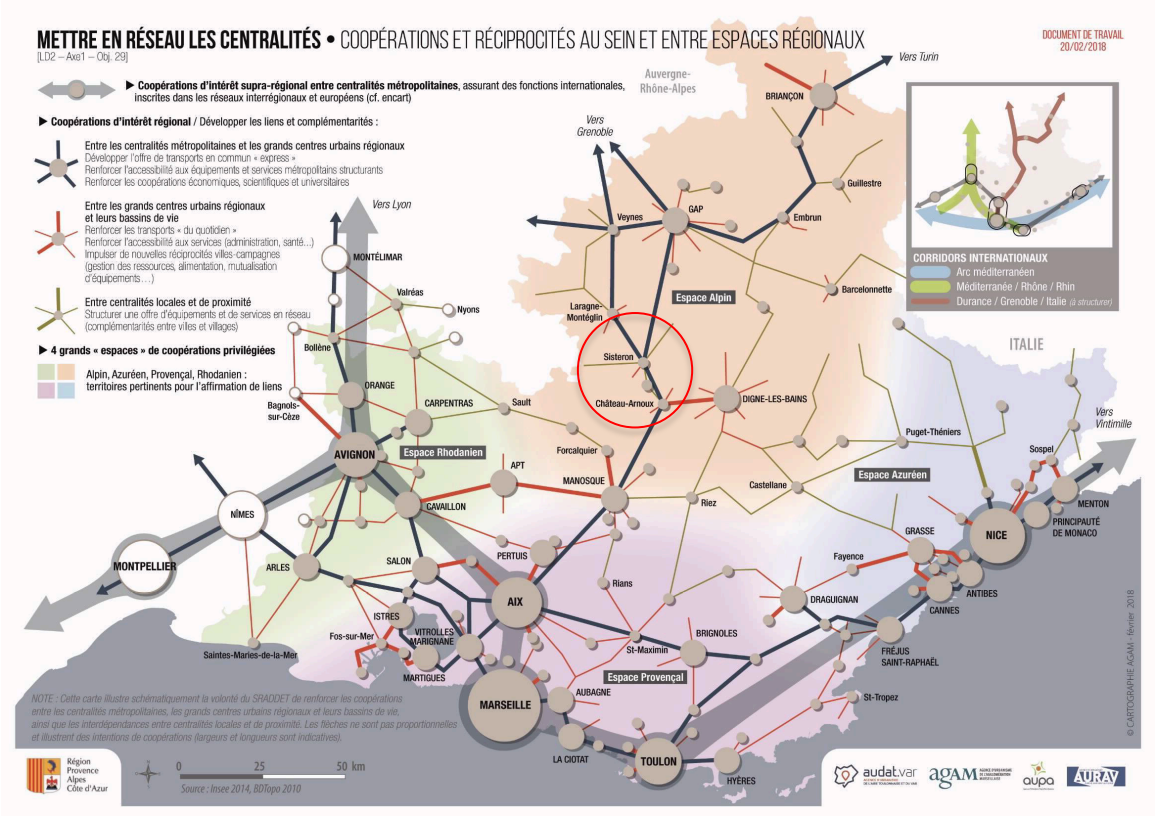
La région Sud est décomposée en quatre grands espaces de coopérations privilégiées : alpin, azuréen, provençal et rhodanien. **La commune de Sisteron appartient à l'espace alpin au sein de la région Provence Alpes Côte d'Azur.**
La stratégie urbaine régionale fixe des objectifs selon 3 types d'espace : les espaces « les plus métropolisés », « sous influences métropolitaine » et « d'équilibre régional ».

Extrait du rapport du SRADDET - Stratégie urbain régionale
« Affirmer la stratégie urbaine régionale-Projet »

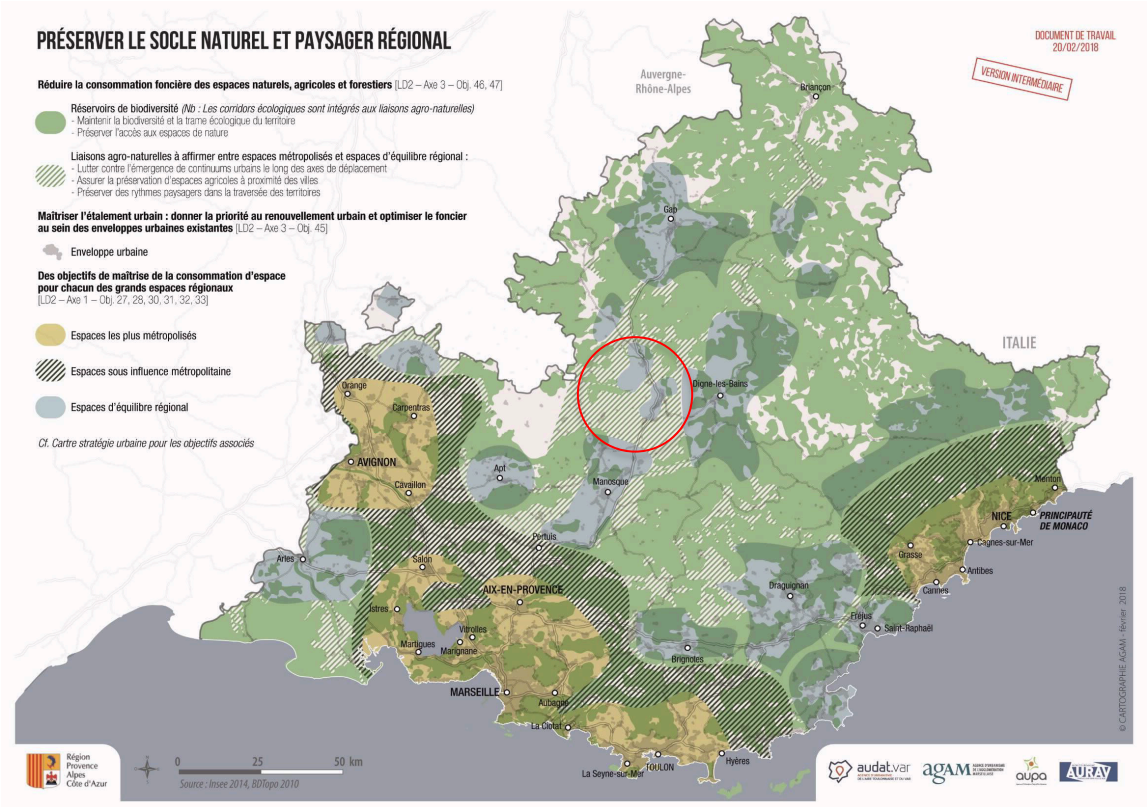


Extrait du rapport du SRADDET - Stratégie urbain régionale

« Mettre en réseau les centralités»



Extrait du rapport du SRADDET - Stratégie urbain régionale
« Préserver le socle naturel et paysager régional »



Les espaces d'équilibre régional, dont fait partie Sisteron, participent à un développement harmonieux des territoires sous pression, et ont pour objectif « d'organiser un développement équilibré ». Pour cela ces espaces doivent répondre aux objectifs de :

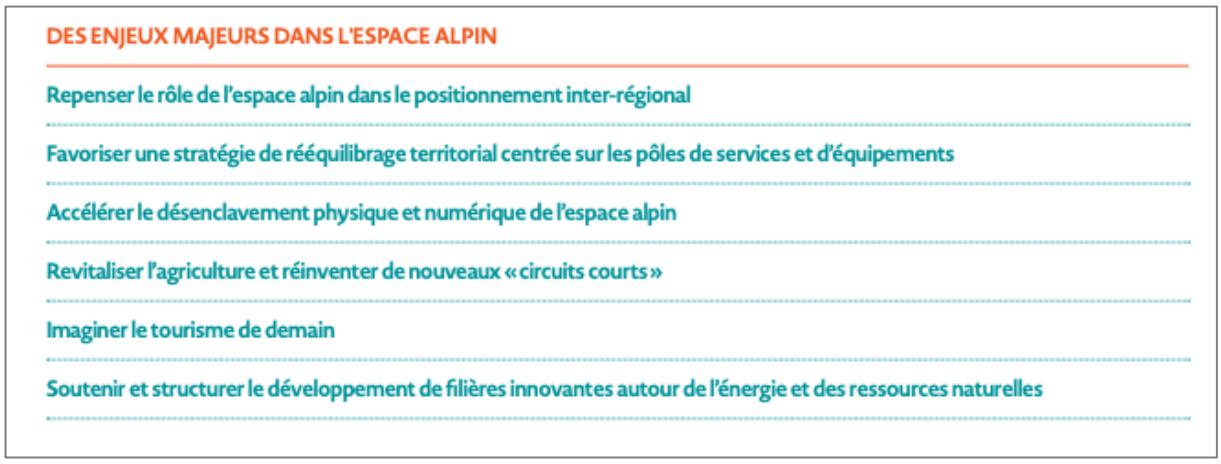
- réduire le rythme de consommation d'espace,
- équilibrer le développement urbain de ces espaces « cohérents » dans leur fonctionnement.

Ainsi, Sisteron est identifiée comme un centre local et de proximité (une vingtaine au total) qui doit « être soutenu dans son rôle d'animateur d'un bassin de vie ». Elle a pour vocation :

- accueillir la croissance démographique tout en limitant la consommation d'espace
- structurer localement des bassins de vie et de travail
- organiser les mutualisations
- renforcer l'accessibilité

<u>En matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</u>, le SRADDET fixe un objectif de baisse de 50% à horizon 2030, soit une consommation moyenne de 375 ha/an à horizon 2030 à l'échelle de l'espace alpin. Au sein de cet espace, 75% des espaces « consommés » sont localisés dans les Alpes de Haute-Provence.

Extrait du rapport du SRADDET - Stratégie urbain régionale
« Les enjeux majeurs dans l'espace alpin »



<u>En matière d'habitat et de cohésion sociale</u>, l'objectif est de :
- permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits :
    - soutien à la production de logements abordables à la location et en accession
    - priorité à la rénovation de l'habitat dans les centres anciens et à la réhabilitation énergétique
    - offre de logements adaptée aux publics spécifiques : jeunes, saisonniers, séniors.

Les projets développés dans le cadre de la réhabilitation des friches urbaines à Sisteron répondent aux objectifs fixés par le SRADDET :

- réduire la consommation foncière, par un réinvestissement du foncier des friches urbaines
- soutien à la production de logements abordables à la location et en accession, et production de logements adaptés aux seniors et aux jeunes
- localiser les activités tertiaires et commerciales vers les centralités déjà constituées
- offrir des possibilités de desserte par les déplacements doux,
- s'inscrire dans une logique de développement durable par le choix de constructions économes en énergie.

3. Motifs et objets de la modification n°2

3.1. Permettre l'aménagement des friches urbaines

Changement de zonage (règlement graphique)
Zone UTs bascule en zone UB et en zone UD

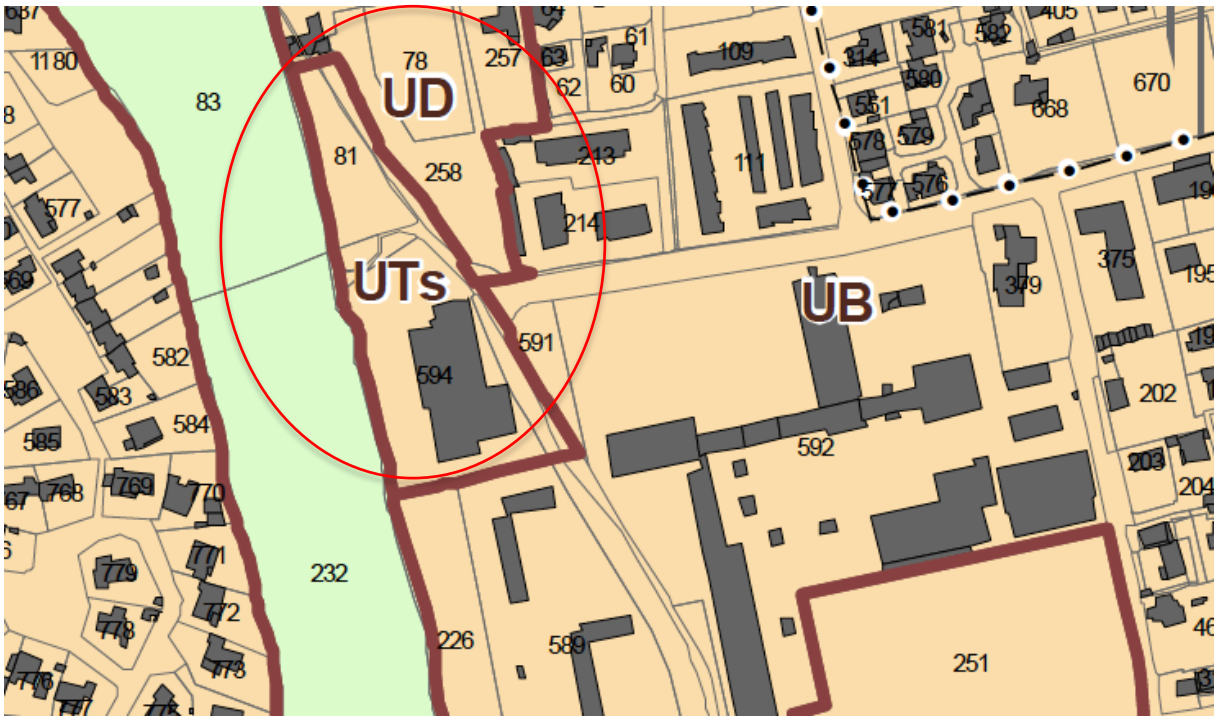
Objet : - Permettre la construction de logements sociaux sur les parcelles de l'ancienne piscine municipale devenue obsolète suite à un incendie : parcelles AX 230, 229, 594.
Déclasser les parcelles AW81 et AW80 qui ne constitue pas l'assiette du projet, d'un classement en zone UTs vers un classement en zone UD, secteur limitrophe.

Motif
Il s'agit d'adapter le zonage de façon à permettre la réalisation des logements prévus par le projet et ne pas laisser deux parcelles classées dans un zonage UTs, devenu inapproprié au développement du secteur.
Les constructions pour une destination d'habitation ne sont pas autorisées en zone UTs, réservée aux équipements sportifs, ce qui nécessite une modification du zonage.
La modification a pour objectif de déclasser cette partie de zone UTs en zone UB et en zone UD où la construction de logements est autorisée.

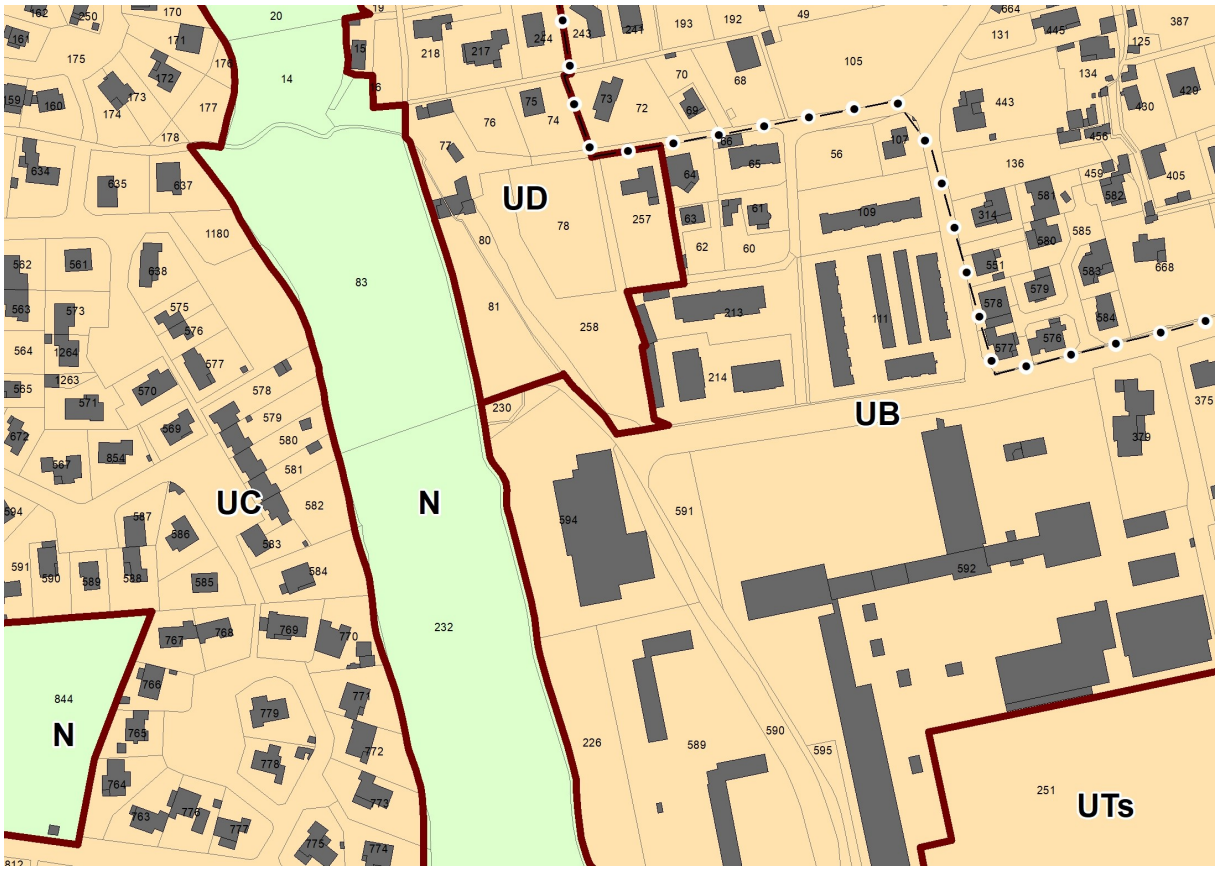
Document modifié
Planche n°4 du règlement graphique du PLU

Modification proposée

Avant modification n°2 du PLU



Après modification n°2 du PLU



3.2. Clarifications dans le règlement écrit

Titre II- Dispositions communes applicables à tout ou partie des zones
Chapitre 2- Prescriptions techniques et architecturales
B- Prescriptions architecturales
Abris de jardins ou annexes d'habitation (p.22 du règlement)

Objet : Préciser dans la règle que les vérandas sont également concernées dans les secteurs situés en dehors des périmètres de protection patrimoniale (non soumis aux servitudes AC1 et AC2).

Motif
Il s'agit de préciser dans les dispositions générales, que les vérandas sont autorisées sous conditions, dès lors que le secteur ne se situe pas dans un périmètre de protection patrimoniale.
En effet il s'agit de laisser la place au projet de vie et de permettre la création d'espaces d'habitation lumineux et ouverts.

Document modifié

Règlement- Titre II- Dispositions communes applicables à tout ou partie des zones- Chapitre 2B- Prescriptions architecturales

Modification proposée

Extrait du PLU avant modification	*Extrait du PLU après modification*
Chapitre 2, section B Abris de jardins ou annexes d'habitation : **En dehors des périmètres de protection patrimoniale (servitude AC1 et AC2)** : Sont autorisés les abris préfabriqués bois ou métalliques, d'une surface maximum de 8 m², dès lors que le terrain supporte déjà une construction, à condition : – qu'ils respectent la typologie architecturale locale en n'introduisant pas un style étranger à la vallée de la Durance, – que les toitures et les parois verticales ne soient pas constituées de tôle brillante mais ayant des coloris proches des matériaux traditionnels, et que l'implantation de ces abris respecte les articles 6 à 11 de la	*Chapitre 2, section B* Abris de jardins ou annexes d'habitation, et vérandas : **En dehors des périmètres de protection patrimoniale (servitude AC1 et AC2)** : Sont autorisés les abris préfabriqués bois ou métalliques, d'une surface maximum de 8 m², et les vérandas dès lors que le terrain supporte déjà une construction, à condition : – qu'ils respectent la typologie architecturale locale en n'introduisant pas un style étranger à la vallée de la Durance, – que les toitures et les parois verticales des abris de jardin, ou annexes d'habitation ne soient pas constituées de tôle brillante mais ayant des coloris proches des matériaux traditionnels, et que l'implantation de ces

zone à laquelle ils appartiennent. Pour les abris de voiture ouverts, la surface maximum autorisée est de 30 m^2. **Dans les périmètres de protection patrimoniale (servitude AC1 et AC2)** : les abris de jardin ou annexes d'habitation devront être traités avec soin dans le respect de la typologie architecturale locale (toiture en tuiles, canal de préférence, avec une pente entre 27 et 30%, enduit minéral (à la chaux, de teintes ocre clair ou ton pierre, lissé ou frotassé)) …. L'intégration des annexes d'habitation, y compris les abris ouverts et abris de voiture ouverts, dans le volume principal de la construction, ou leur insertion dans la verdure lorsqu'elles sont obligatoirement isolées, est à rechercher en priorité.	constructions ~~abris~~ respecte les articles 6 à 11 de la zone à laquelle ils appartiennent. Les vérandas sont autorisées et peuvent être composées de toitures et parois verticales en verre. Pour les abris de voiture ouverts, la surface maximum autorisée est de 30 m^2. **Dans les périmètres de protection patrimoniale (servitude AC1 et AC2)** : les abris de jardin ou annexes d'habitation devront être traités avec soin dans le respect de la typologie architecturale locale (toiture en tuiles, canal de préférence, avec une pente entre 27 et 30%, enduit minéral (à la chaux, de teintes ocre clair ou ton pierre, lissé ou frotassé)) …. L'intégration des annexes d'habitation, y compris les abris ouverts et abris de voiture ouverts, dans le volume principal de la construction, ou leur insertion dans la verdure lorsqu'elles sont obligatoirement isolées, est à rechercher en priorité.

Titre III- Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
Chapitre II- Règles applicables à la zone UB
Article UB.2- Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières (page 56)

Objet : Modifier la règle relative à l'application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme qui permet de définir un pourcentage minimum de taille de logements à réaliser dans un programme.

Motif
Telle qu'elle est rédigée, la règle n'est pas adaptée aux besoins en logements. En effet, elle impose pour les programmes de logements collectifs d'une surface de plancher égale ou supérieure à 1500m² qu'ils comportent au minimum 40% de logements de type T3 et 10% au minimum de logements de type T4 et plus.
Or l'objectif est de permettre la création d'un minimum de logements de taille moyenne pour répondre aux besoins des jeunes et des seniors.
De ce fait, il est préférable d'indiquer un minimum de 30% de T2 sans pouvoir dépasser 50% du programme de logements, et pour le reste, le constructeur est libre de définir la taille des logements.

Document modifié

Règlement- Titre III- Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
Chapitre II- Règles applicables à la zone UB
Article UB2 (page 56).

Modification proposée

Extrait du PLU avant modification	***Extrait du PLU après modification***
Article UB 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières • En application de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme, sont définis des emplacements réservés en vue de la réalisation d'opérations d'ensemble, composées en totalité de logements sociaux. Sont concernés les ER n°39, 47, 51 et 59. • En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de logements implantés sur des assiettes foncières de plus de 2500 m² et de plus de 15 logements comprennent au minimum 25% de logements locatifs sociaux. • En application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, les programmes de logements collectifs d'une surface de plancher égale ou supérieure à 1500 m^2 ne sont admis que s'ils comprennent une proportion de 40% minimum du programme de logements composé de T3 et de 10% minimum du programme de logements composé de T4 et plus. *Le reste est inchangé.*	*Article UB 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières* • En application de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme, sont définis des emplacements réservés en vue de la réalisation d'opérations d'ensemble, composées en totalité de logements sociaux. Sont concernés les ER n°39, 47, 51 et 59. • En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de logements implantés sur des assiettes foncières de plus de 2500 m² et de plus de 15 logements comprennent au minimum 25% de logements locatifs sociaux. • En application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, les programmes de logements collectifs d'une surface de plancher égale ou supérieure à 1500 m^2 ne sont admis que s'ils comprennent une proportion de 30% ~~40%~~ minimum du programme de logements composé de T2, sans pouvoir dépasser un taux de 50% du programme ~~T3 et de 10% minimum du programme de logements composé de T4 et plus~~. *Le reste est inchangé.*

Titre III- Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
Chapitre II- Règles applicables à la zone UB
Article UB.7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (page 57)

Objet : Préciser la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en indiquant la règle à suivre dans le cas où les constructions ont une hauteur à l'égout du toit égale à 9 mètres.

Motif
Telle qu'elle est rédigée, la règle ne précise pas quelle est l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la hauteur de la construction à l'égout du toit est égale à 9 mètres.
Telles que rédigées, les prescriptions de l'article UB7 concernent uniquement les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure à 9 mètres ou bien supérieure à 9 mètres.

Document modifié

Règlement- Titre III- Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
Chapitre II- Règles applicables à la zone UB
Article UB7 (page 57).

Modification proposée

Extrait du PLU avant modification	*Extrait du PLU après modification*
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions pourront être implantées : - sur la limite séparative ou à 3 mètres, si leur hauteur à l'égout du toit est inférieure à 9 mètres, et à condition de ne pas affecter un canal d'irrigation : la construction sera implantée conformément à la servitude établie pour l'entretien des dits canaux, - à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée, sans être inférieure à 3 mètres, si la hauteur de la construction est supérieure à 9 mètres. Sur les parcelles mitoyennes d'un ravin ou	*Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* Les constructions pourront être implantées : - sur la limite séparative ou à 3 mètres, si leur hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 9 mètres, et à condition de ne pas affecter un canal d'irrigation : la construction sera implantée conformément à la servitude établie pour l'entretien des dits canaux, - à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée, sans être inférieure à 3 mètres, si la hauteur de la construction est supérieure à 9 mètres. Sur les parcelles mitoyennes d'un ravin ou

d'un torrent, les constructions devront être implantées à la distance minimale portée sur les documents graphiques et fixée par rapport aux berges. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou à une distance minimale de 0,50 mètres.	d'un torrent, les constructions devront être implantées à la distance minimale portée sur les documents graphiques et fixée par rapport aux berges. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou à une distance minimale de 0,50 mètres.

Clarifier la règle écrite
Titre III- Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
Zone UB, UC, UD
Article 11- Aspect extérieur – Insertion dans le site

Objet : Dans les secteurs situés en dehors des périmètres de protection patrimoniale liés aux servitudes AC1 et AC2, autoriser les toits en verres pour les vérandas sans imposer de pente de toit.
Pour les abris de jardin, les abris couverts et non clos, et les abris de voiture, ne pas imposer de pente de toit et autoriser les matériaux autres que les tuiles.

Motif
En effet, ces constructions à usage d'abris de jardin, d'abris couverts et non clos, et d'abris de voiture, ne peuvent être soumises aux mêmes règles que les constructions pour habitation, en raison de leur faible volume. Les matériaux utilisés et les formes doivent être adaptées au gabarit de ces petites constructions, souvent conçues en bois.

De même pour les vérandas, la pente de toiture ne peut être imposée dès lors qu'elles peuvent être conçues en métal, bois et verres.

L'écriture de la règle est modifiée dans ce sens.

Document modifié

Règlement- Titre III- Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
Chapitre II- Règles applicables à la zone UB, Article 11 (page 58),
Chapitre III- Règles applicables à la zone UC, Article 11 (page 68),
Chapitre IV- Règles applicables à la zone UD, Article 11 (page 78)
Article.11- Aspect extérieur – Insertion dans le site

Modification proposée

Extrait du PLU avant modification Zones UB, UC et UD	***Extrait du PLU après modification*** Zones UB, UC et UD
Article 11 : Aspect extérieur – Insertion dans le site *En complément des dispositions évoquées au Titre II, Chapitre 2, « Prescriptions techniques et architecturales » du présent règlement, les dispositions suivantes s'appliquent. Les prescriptions et recommandations figurant en annexe au présent règlement seront respectées : A1-Fiches patrimoine de Sisteron, A2-Fiches conseil de l'UDAP04.* Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions,	*Article 11 : Aspect extérieur – Insertion dans le site* *En complément des dispositions évoquées au Titre II, Chapitre 2, « Prescriptions techniques et architecturales » du présent règlement, les dispositions suivantes s'appliquent. Les prescriptions et recommandations figurant en annexe au présent règlement seront respectées : A1-Fiches patrimoine de Sisteron, A2-Fiches conseil de l'UDAP04.* Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions,

par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.	Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.
Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture). Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.	Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture). Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.
<u>Composition, conception</u> Tout projet doit résulter d'une étude soignée présentant toutes les garanties d'une bonne insertion dans son environnement.	<u>Composition, conception</u> Tout projet doit résulter d'une étude soignée présentant toutes les garanties d'une bonne insertion dans son environnement.
<u>Les toitures</u> **a. Dans les périmètres de protection patrimoniale :** Les toitures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans la région : tuiles en terre-cuite canal ou romanes ou plates. Qu'il s'agisse d'une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, les toitures devront être exécutées selon les prescriptions ci-après : - Tuiles en terre-cuite dont la typologie devra s'accorder avec le bâtiment sur lequel elles seront posées, - Sous-toiture non visible en rives et à l'égout, - Faîtage et rives bâtis au mortier, - Pour les toits en tuiles canal, rives en tuiles de courant débordantes,	<u>Les toitures</u> **a. Dans les périmètres de protection patrimoniale :** Les toitures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans la région : tuiles en terre-cuite canal ou romanes ou plates. Qu'il s'agisse d'une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, les toitures devront être exécutées selon les prescriptions ci-après : - Tuiles en terre-cuite dont la typologie devra s'accorder avec le bâtiment sur lequel elles seront posées, - Sous-toiture non visible en rives et à l'égout, - Faîtage et rives bâtis au mortier, - Pour les toits en tuiles canal, rives en tuiles de courant débordantes,

- Les terrasses de type tropéziennes sont interdites Pour les constructions nouvelles, les toitures doivent avoir une pente comprise entre 27% et 33%, en fonction du matériau utilisé ; les toits à 3 ou 4 pans sont inappropriés sur les petits volumes. Dans les périmètres de protection des monuments historiques où il est impératif de préserver l'harmonie des toitures et les perspectives monumentales, l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques tout comme les éoliennes est interdite. **b. En dehors des zones concernées par un périmètre de protection patrimoniale :** Les toitures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans la région : tuiles en terre-cuite canal ou romanes ou plates. Pour les constructions nouvelles, les toitures doivent avoir une pente comprise entre 27% et 33%, en fonction du matériau utilisé ; les toits à 3 ou 4 pans sont inappropriés sur les petits volumes (<10 m^2). Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés, intégrés à la toiture ou avec une surélévation maximale de 10 cm, et s'ils sont implantés de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale. *Le reste est inchangé.*	- Les terrasses de type tropéziennes sont interdites Pour les constructions nouvelles, les toitures doivent avoir une pente comprise entre 27% et 33%, en fonction du matériau utilisé ; les toits à 3 ou 4 pans sont inappropriés sur les petits volumes. Dans les périmètres de protection des monuments historiques où il est impératif de préserver l'harmonie des toitures et les perspectives monumentales, l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques tout comme les éoliennes est interdite. **b. En dehors des zones concernées par un périmètre de protection patrimoniale :** Les toitures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans la région : tuiles en terre-cuite canal ou romanes ou plates. Les toits en verre sont autorisés pour les vérandas. Les pentes de toiture sont libres pour les vérandas, les abris de jardin, les abris couverts et non clos, les abris de voiture. Pour la couverture de ces abris, d'autres matériaux que les tuiles peuvent être utilisés sous condition d'une insertion paysagère de l'objet. Pour les constructions nouvelles, les toitures doivent avoir une pente comprise entre 27% et 33%, en fonction du matériau utilisé ; les toits à 3 ou 4 pans sont inappropriés sur les petits volumes (<10 m^2). Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés, intégrés à la toiture ou avec une surélévation maximale de 10 cm, et s'ils sont implantés de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale. *Le reste est inchangé.*

Clarifier la règle écrite
Titre III- Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
Zone UB, UC, UD
Article 11- Aspect extérieur – Insertion dans le site

Objet : Modifier la règle concernant la hauteur des fenêtres autorisée en dehors des périmètres de protection patrimoniale, ainsi que la couleur des volets.
Supprimer les redondances figurant dans l'article UD11, avec la règle figurant dans les dispositions du Titre II /Chapitre 2/B Prescriptions architecturales.

Motif
En dehors des périmètres de protection patrimoniale, il s'agit d'apporter de la clarté au texte et de préciser les règles particulières dont la rédaction actuelle induit une inadaptation compte tenu des secteurs dans lesquels s'applique la règle.
La couleur des volets de teinte blanche est actuellement interdite, ce qui n'apparaît pas être adapté aux secteurs ne se trouvant pas aux abords des monuments historiques.

Les règles, telles qu'énoncées, s'appliquent essentiellement à des constructions présentant un caractère patrimonial. De ce fait, elles limitent la réalisation des projets dans les secteurs non soumis à des règles de protection patrimoniale, notamment pour les constructions contemporaines qui privilégient l'entrée de la lumière dans les pièces à vivre, et qui peuvent prévoir de grandes baies vitrées.

En dehors des périmètres de protection patrimoniale, les règles qui imposent des proportions, des dimensions ou des formes particulières concernant les fenêtres et les portes fenêtres, est supprimée. La règle qui impose l'usage de matériaux ou teintes particulières pour les fenêtres de toit est également supprimée.
Les prescriptions relatives aux volets sont également supprimées.

Document modifié

Règlement- Titre III- Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
Chapitre II- Règles applicables à la zone UB, Article 11 (page 58),
Chapitre III- Règles applicables à la zone UC, Article 11 (page 68),
Chapitre IV- Règles applicables à la zone UD, Article 11 (page 78)
Article.11- Aspect extérieur – Insertion dans le site

Modification proposée

Extrait du PLU avant modification	*Extrait du PLU après modification*
Article UB 11 : Aspect extérieur – Insertion dans le site *(…) inchangé* Ouvertures et menuiseries **a. Dans les périmètres de protection patrimoniale :**	*Article UB 11 : Aspect extérieur – Insertion dans le site* *(…) inchangé* Ouvertures et menuiseries **a. Dans les périmètres de protection patrimoniale :**

Les menuiseries bois sur bâtiments en état déjà équipés devront être restaurées ou restituées. Pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existantes, les ouvertures doivent être exécutées selon les prescriptions suivantes : - Fenêtres et portes-fenêtres : - Proportions plus hautes que larges, équipées de vitrages avec petits-bois traversants, sauf pour les ouvertures de type séchoir, serres ou verrières, et les baies vitrées ; - Les pleins doivent dominer sur les vides. Les alignements d'ouverture doivent être maintenus. - Toute nouvelle façade doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue. Autant que possible, un alignement horizontal et/ou vertical des baies sera respecté. - Les menuiseries doivent suivre la forme de la baie, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires. - Fenêtres de toit : - dimensions de type tabatière 78cm de largeur par 98 cm de hauteur et non accolées entre-elles. - Les fenêtres de toit seront en aluminium ou en bois peint en gris anthracite et l'étanchéité en plomb limitée à 15 cm. Elles ne seront pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers seront de teinte gris anthracite ou beige foncé.	Les menuiseries bois sur bâtiments en état déjà équipés devront être restaurées ou restituées. Pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existantes, les ouvertures doivent être exécutées selon les prescriptions suivantes : - Fenêtres et portes-fenêtres : - Proportions plus hautes que larges, équipées de vitrages avec petits-bois traversants, sauf pour les ouvertures de type séchoir, serres ou verrières, et les baies vitrées ; - Les pleins doivent dominer sur les vides. Les alignements d'ouverture doivent être maintenus. - Toute nouvelle façade doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue. Autant que possible, un alignement horizontal et/ou vertical des baies sera respecté. - Les menuiseries doivent suivre la forme de la baie, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires. - Fenêtres de toit : - dimensions de type tabatière 78cm de largeur par 98 cm de hauteur et non accolées entre-elles. - Les fenêtres de toit seront en aluminium ou en bois peint en gris anthracite et l'étanchéité en plomb limitée à 15 cm. Elles ne seront pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers seront de teinte gris anthracite ou beige foncé.
b. En dehors des périmètres de protection patrimoniale : Pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existantes, les ouvertures doivent être exécutées selon les prescriptions suivantes : - Fenêtres et portes-fenêtres : - Proportions plus hautes que larges, sauf pour les ouvertures de type séchoir, serres ou verrières, et les baies vitrées ; - Les pleins doivent dominer sur les vides. Les alignements d'ouverture doivent être maintenus.	**b. En dehors des périmètres de protection patrimoniale :** Pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existantes, les ouvertures doivent être exécutées selon les prescriptions suivantes : - Fenêtres et portes-fenêtres : sans objet ~~- Proportions plus hautes que larges, sauf pour les ouvertures de type séchoir, serres ou verrières, et les baies vitrées ;~~ ~~- Les pleins doivent dominer sur les vides. Les alignements d'ouverture doivent être maintenus.~~

- Toute nouvelle façade doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue. Autant que possible, un alignement horizontal et/ou vertical des baies sera respecté. - Les menuiseries doivent suivre la forme de la baie, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires. - Fenêtres de toit : - dimensions de type tabatière 78cm de largeur par 98 cm de hauteur et non accolées entre-elles. - Les fenêtres de toit seront en aluminium ou en bois peint en gris anthracite et l'étanchéité en plomb limitée à 15 cm. Elles ne seront pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers seront de teinte gris anthracite ou beige foncé. <u>Volets:</u> - Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins ; leur teinte sera soutenue et la peinture utilisée mate. - Pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, seuls les matériaux et peintures des volets et des portes suivants seront autorisés : - Les volets bois existants sont conservés ou restitués peints de couleur non blanche. Les pentures doivent être de la même teinte que les volets ; - Volets persiennés, volets sur cadre ou de type dauphinois, peints de couleur non blanche. Les pentures doivent être de la même teinte que les volets ; - Porte d'entrée en bois ; restauration à l'identique ou peinte de couleur non blanche ; - Porte de garage à habillage bois de couleur non blanche. A harmoniser avec les volets. Les pentures doivent être de la même teinte que la porte de garage. *Le reste est inchangé.*	~~- Toute nouvelle façade doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue. Autant que possible, un alignement horizontal et/ou vertical des baies sera respecté.~~ ~~- Les menuiseries doivent suivre la forme de la baie, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires.~~ - Fenêtres de toit : sans objet ~~- dimensions de type tabatière 78cm de largeur par 98 cm de hauteur et non accolées entre-elles.~~ ~~- Les fenêtres de toit seront en aluminium ou en bois peint en gris anthracite et l'étanchéité en plomb limitée à 15 cm. Elles ne seront pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers seront de teinte gris anthracite ou beige foncé.~~ <u>Volets:</u> sans objet ~~- Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins ; leur teinte sera soutenue et la peinture utilisée mate.~~ ~~- Pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existante, seuls les matériaux et peintures des volets et des portes suivants seront autorisés :~~ ~~- Les volets bois existants sont conservés ou restitués peints de couleur non blanche. Les pentures doivent être de la même teinte que les volets ;~~ ~~- Volets persiennés, volets sur cadre ou de type dauphinois, peints de couleur non blanche. Les pentures doivent être de la même teinte que les volets ;~~ ~~- Porte d'entrée en bois ; restauration à l'identique ou peinte de couleur non blanche ;~~ ~~- Porte de garage à habillage bois, de couleur non blanche. à harmoniser avec des volets. Les pentures doivent être de la même teinte que la porte de garage.~~ *Le reste est inchangé.*

Extrait du PLU avant modification	*Extrait du PLU après modification*
Article UC 11 : Aspect extérieur – Insertion dans le site *(…) inchangé* Ouvertures et menuiseries **a. Dans les périmètres de protection patrimoniale :** Les menuiseries bois sur bâtiments en état déjà équipés devront être restaurées ou restituées. Pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existantes, les ouvertures doivent être exécutées selon les prescriptions suivantes : - Fenêtres et portes-fenêtres : - Proportions plus hautes que larges, équipées de vitrages avec petits-bois traversants, sauf pour les ouvertures de type séchoir, serres ou verrières, et les baies vitrées ; - Les pleins doivent dominer sur les vides. Les alignements d'ouverture doivent être maintenus. - Toute nouvelle façade doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue. Autant que possible, un alignement horizontal et/ou vertical des baies sera respecté. - Les menuiseries doivent suivre la forme de la baie, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires. - Fenêtres de toit : - dimensions de type tabatière 78cm de largeur par 98 cm de hauteur et non accolées entre-elles. - Les fenêtres de toit seront en aluminium ou en bois peint en gris anthracite et l'étanchéité en plomb limitée à 15 cm. Elles ne seront pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers seront de teinte gris anthracite ou beige foncé. **b. En dehors des périmètres de protection patrimoniale :** Pour une nouvelle construction, réfection,	*Article UC 11 : Aspect extérieur – Insertion dans le site* *(…) inchangé* Ouvertures et menuiseries **a. Dans les périmètres de protection patrimoniale :** Les menuiseries bois sur bâtiments en état déjà équipés devront être restaurées ou restituées. Pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existantes, les ouvertures doivent être exécutées selon les prescriptions suivantes : - Fenêtres et portes-fenêtres : - Proportions plus hautes que larges, équipées de vitrages avec petits-bois traversants, sauf pour les ouvertures de type séchoir, serres ou verrières, et les baies vitrées ; - Les pleins doivent dominer sur les vides. Les alignements d'ouverture doivent être maintenus. - Toute nouvelle façade doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue. Autant que possible, un alignement horizontal et/ou vertical des baies sera respecté. - Les menuiseries doivent suivre la forme de la baie, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires. - Fenêtres de toit : - dimensions de type tabatière 78cm de largeur par 98 cm de hauteur et non accolées entre-elles. - Les fenêtres de toit seront en aluminium ou en bois peint en gris anthracite et l'étanchéité en plomb limitée à 15 cm. Elles ne seront pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers seront de teinte gris anthracite ou beige foncé. **b. En dehors des périmètres de protection patrimoniale :** Pour une nouvelle construction, réfection,

extension ou surélévation de construction existantes, les ouvertures doivent être exécutées selon les prescriptions suivantes : - Fenêtres et portes-fenêtres : - Proportions plus hautes que larges, sauf pour les ouvertures de type séchoir, serres ou verrières, et les baies vitrées ; - Les pleins doivent dominer sur les vides. Les alignements d'ouverture doivent être maintenus. - Toute nouvelle façade doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue. Autant que possible, un alignement horizontal et/ou vertical des baies sera respecté. - Les menuiseries doivent suivre la forme de la baie, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires. - Fenêtres de toit : - dimensions de type tabatière 78cm de largeur par 98 cm de hauteur et non accolées entre-elles. - Les fenêtres de toit seront en aluminium ou en bois peint en gris anthracite et l'étanchéité en plomb limitée à 15 cm. Elles ne seront pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers seront de teinte gris anthracite ou beige foncé. <u>Volets:</u> - Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins ; leur teinte sera soutenue et la peinture utilisée mate. - Les volets bois existants sont conservés ou restitués peints de couleur non blanche. Les pentures doivent être de la même teinte que les volets ; - Les portes d'entrée seront teinte naturelle ou peintes de couleur non blanche en harmonie avec les peintures utilisées dans le secteur ; - Les portes de garage seront de la même teinte que les volets. *Le reste est inchangé.*	extension ou surélévation de construction existantes, les ouvertures doivent être exécutées selon les prescriptions suivantes : - Fenêtres et portes-fenêtres : sans objet ~~- Proportions plus hautes que larges, sauf pour les ouvertures de type séchoir, serres ou verrières, et les baies vitrées ;~~ ~~- Les pleins doivent dominer sur les vides. Les alignements d'ouverture doivent être maintenus.~~ ~~- Toute nouvelle façade doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue. Autant que possible, un alignement horizontal et/ou vertical des baies sera respecté.~~ ~~- Les menuiseries doivent suivre la forme de la baie, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires.~~ - Fenêtres de toit : sans objet ~~- dimensions de type tabatière 78cm de largeur par 98 cm de hauteur et non accolées entre-elles.~~ ~~- Les fenêtres de toit seront en aluminium ou en bois peint en gris anthracite et l'étanchéité en plomb limitée à 15 cm. Elles ne seront pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers seront de teinte gris anthracite ou beige foncé.~~ <u>Volets:</u> sans objet ~~- Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins ; leur teinte sera soutenue et la peinture utilisée mate.~~ ~~- Les volets bois existants sont conservés ou restitués peints de couleur non blanche. Les pentures doivent être de la même teinte que les volets ;~~ ~~- Les portes d'entrée seront teinte naturelle ou peintes de couleur non blanche en harmonie avec les peintures utilisées dans le secteur ;~~ ~~- Les portes de garage seront de la même teinte que les volets.~~ *Le reste est inchangé.*

Extrait du PLU avant modification	*Extrait du PLU après modification*
Article UD 11 : Aspect extérieur – Insertion dans le site *(…) inchangé* Ouvertures et menuiseries **a. Dans les périmètres de protection patrimoniale :** Les menuiseries bois sur bâtiments en état déjà équipés devront être restaurées ou restituées. Pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existantes, les ouvertures doivent être exécutées selon les prescriptions suivantes : - Fenêtres et portes-fenêtres : - Proportions plus hautes que larges, équipées de vitrages avec petits-bois traversants, sauf pour les ouvertures de type séchoir, serres ou verrières, et les baies vitrées ; - Les pleins doivent dominer sur les vides. Les alignements d'ouverture doivent être maintenus. - Toute nouvelle façade doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue. Autant que possible, un alignement horizontal et/ou vertical des baies sera respecté. - Les menuiseries doivent suivre la forme de la baie, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires. - Fenêtres de toit : - dimensions de type tabatière 78cm de largeur par 98 cm de hauteur et non accolées entre-elles. - Les fenêtres de toit seront en aluminium ou en bois peint en gris anthracite et l'étanchéité en plomb limitée à 15 cm. Elles ne seront pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers seront de teinte gris anthracite ou beige foncé. **b. En dehors des périmètres de protection patrimoniale :** Pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction	*Article UD 11 : Aspect extérieur – Insertion dans le site* *(…) inchangé* Ouvertures et menuiseries **a. Dans les périmètres de protection patrimoniale :** Les menuiseries bois sur bâtiments en état déjà équipés devront être restaurées ou restituées. Pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction existantes, les ouvertures doivent être exécutées selon les prescriptions suivantes : - Fenêtres et portes-fenêtres : - Proportions plus hautes que larges, équipées de vitrages avec petits-bois traversants, sauf pour les ouvertures de type séchoir, serres ou verrières, et les baies vitrées ; - Les pleins doivent dominer sur les vides. Les alignements d'ouverture doivent être maintenus. - Toute nouvelle façade doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue. Autant que possible, un alignement horizontal et/ou vertical des baies sera respecté. - Les menuiseries doivent suivre la forme de la baie, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires. - Fenêtres de toit : - dimensions de type tabatière 78cm de largeur par 98 cm de hauteur et non accolées entre-elles. - Les fenêtres de toit seront en aluminium ou en bois peint en gris anthracite et l'étanchéité en plomb limitée à 15 cm. Elles ne seront pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers seront de teinte gris anthracite ou beige foncé. **b. En dehors des périmètres de protection patrimoniale :** Pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de construction

existantes, les ouvertures doivent être exécutées selon les prescriptions suivantes : - Fenêtres et portes-fenêtres : - Proportions plus hautes que larges, sauf pour les ouvertures de type séchoir, serres ou verrières, et les baies vitrées ; - Les pleins doivent dominer sur les vides. Les alignements d'ouverture doivent être maintenus. - Toute nouvelle façade doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue. Autant que possible, un alignement horizontal et/ou vertical des baies sera respecté. - Les menuiseries doivent suivre la forme de la baie, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires. - Fenêtres de toit : - dimensions de type tabatière 78cm de largeur par 98 cm de hauteur et non accolées entre-elles. - Les fenêtres de toit seront en aluminium ou en bois peint en gris anthracite et l'étanchéité en plomb limitée à 15 cm. Elles ne seront pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers seront de teinte gris anthracite ou beige foncé. <u>Matériaux</u> Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art. Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, volumes, proportions, rythme des ouvertures et matériaux d'origine. En matière de coloris (façades, menuiseries, autres) une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. *Recommandations :* l'utilisation de matériaux « nobles » dans la construction est recommandée (développement durable) et notamment privilégier le bois pour les menuiseries. <u>Volets:</u> - Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons	existantes, les ouvertures doivent être exécutées selon les prescriptions suivantes : - Fenêtres et portes-fenêtres : sans objet ~~- Proportions plus hautes que larges, sauf pour les ouvertures de type séchoir, serres ou verrières, et les baies vitrées ;~~ ~~- Les pleins doivent dominer sur les vides. Les alignements d'ouverture doivent être maintenus.~~ ~~- Toute nouvelle façade doit s'inscrire dans le rythme et la composition des façades de la rue. Autant que possible, un alignement horizontal et/ou vertical des baies sera respecté.~~ ~~- Les menuiseries doivent suivre la forme de la baie, notamment dans le cas d'ouvertures segmentaires.~~ - Fenêtres de toit : sans objet ~~- dimensions de type tabatière 78cm de largeur par 98 cm de hauteur et non accolées entre-elles.~~ ~~- Les fenêtres de toit seront en aluminium ou en bois peint en gris anthracite et l'étanchéité en plomb limitée à 15 cm. Elles ne seront pas équipées de volets roulants extérieurs. Dans le cas de volets roulants ou de stores intérieurs, ces derniers seront de teinte gris anthracite ou beige foncé.~~ <u>~~Matériaux~~</u> ~~Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art. Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, volumes, proportions, rythme des ouvertures et matériaux d'origine.~~ ~~En matière de coloris (façades, menuiseries, autres) une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.~~ ~~*Recommandations :* l'utilisation de matériaux « nobles » dans la construction est recommandée (développement durable) et notamment privilégier le bois pour les menuiseries.~~ <u>Volets:</u> sans objet ~~- Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons~~

soient intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins ; leur teinte sera soutenue et la peinture utilisée mate. - Les volets bois existants sont conservés ou restitués peints de couleur non blanche. Les pentures doivent être de la même teinte que les volets ; - Les portes d'entrée seront teinte naturelle ou peintes de couleur non blanche en harmonie avec les peintures utilisées dans le secteur ; - Les portes de garage seront de la même teinte que les volets. *Le reste est inchangé.*	~~soient intégrés à la maçonnerie ou masqués par des lambrequins ; leur teinte sera soutenue et la peinture utilisée mate.~~ ~~- Les volets bois existants sont conservés ou restitués peints de couleur non blanche. Les pentures doivent être de la même teinte que les volets ;~~ ~~- Les portes d'entrée seront teinte naturelle ou peintes de couleur non blanche en harmonie avec les peintures utilisées dans le secteur ;~~ ~~- Les portes de garage seront de la même teinte que les volets.~~ *Le reste est inchangé.*

Clarifier la règle écrite
Règlement- Titre III- Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
Zone UC
Article 9- Emprise au sol (p. 68 du règlement)

Objet : - Autoriser des emprises au sol de 40% de l'unité foncière pour les constructions pavillonnaires.

Motif
La municipalité souhaite permettre, en zone UC, la construction d'habitation avec une plus grande emprise au sol, incluant la projection des balcons ou terrasses dépassant le niveau du sol. Cette zone accueille un habitat sous forme de collectifs et d'habitat pavillonnaire. Elle est également affectée aux établissements et services qui complètent habituellement la fonction résidentielle.

Aujourd'hui, les dispositions du règlement autorisent une emprise au sol de 30% pour les constructions pavillonnaires et de 50% pour les logements collectifs.
Selon la définition donnée dans le lexique du PLU, les terrasses ne constituent pas de l'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. Les aires de stationnement couvertes constituent une emprise au sol.
La modification apporterait pour les constructions pavillonnaires une majoration de **10%** de la surface bâtie projetée au sol, en portant l'emprise au sol à **40%.**

Les règles d'emprise au sol du PLU en vigueur sont donc majorées de 10%.

Les autres règles qui s'appliquent en zone UC pour définir les gabarits des constructions sont :
- la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit (soit un niveau R+2)
- les espaces libres des parcelles privatives doivent être aménagées en espaces verts non imperméabilisés sur au moins 30% de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Ces règles ne sont pas modifiées et restent cohérentes avec une majoration de l'emprise au sol.

D'après le rapport de présentation du PLU en vigueur, les zones UC représentent une surface totale de 106 ha, dont une capacité foncière libre pour la densification de 11 ha, après application d'un taux de rétention foncière de 20%.
Afin de permettre une densification des espaces et une optimisation du foncier en milieu urbain, l'emprise au sol des constructions pavillonnaires est augmentée de 10% en zone UC. Elle est fixée au taux de 40% de l'unité foncière, et devient équivalente à la règle qui s'applique en zone UD.

Document modifié
Règlement- Titre III- Dispositions applicables aux zones urbaines (U) -
Chapitre III- Règles applicables à la zone UC – Article 9 (page 68)

Modification proposée

Extrait du PLU avant modification	***Extrait du PLU après modification***
Article UC 9 : Emprise au sol L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :	*Article UC 9 : Emprise au sol* L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

▪ Constructions pavillonnaires : 30 % de la surface de l'unité foncière ▪ Constructions collectives, individuels groupés ou en bande : 50 % de la surface de l'unité foncière Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bâtiments militaires et gendarmerie, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. **Dans le secteur UCe :** ▪ L'emprise au sol ne pourra excéder 80% de la surface de l'unité foncière, y compris les aires de stationnement excepté pour les services publics ou d'intérêt collectif.	▪ Constructions pavillonnaires : 40 % ~~30%~~ de la surface de l'unité foncière ▪ Constructions collectives, individuels groupés ou en bande : 50 % de la surface de l'unité foncière Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bâtiments militaires et gendarmerie, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. **Dans le secteur UCe :** ▪ L'emprise au sol ne pourra excéder 80% de la surface de l'unité foncière, y compris les aires de stationnement excepté pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Clarifier la règle écrite
Règlement- Titre III- Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
Zone UE
Article 11- Aspect extérieur – Insertion dans le site (p.87 du règlement)

Objet :

- Permettre la réalisation de clôtures composées de grillage ou barreaudage métallique et ajouter « Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales… »

Motif

Il s'agit de préciser la règle concernant les clôtures en proposant une possibilité d'utiliser le grillage ou barreaudage et la création de haies végétales en doublage de clôture.

Document modifié

Règlement- Titre III- Dispositions applicables aux zones urbaines (U) -
Chapitre V- Règles applicables à la zone UE- Article 11 (page 87)

Modification proposée

Extrait du PLU avant modification	*Extrait du PLU après modification*
Article UE 11 : Aspect extérieur – Insertion dans le site Les clôtures En alignement des voies, et en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les haies de clôture seront composées d'essences variées, où les essences feuillues et persistantes d'une part, arborescentes et arbustives d'autre part, seront obligatoirement en mélange et choisies parmi la gamme de végétaux locaux, à connotation plutôt rurale (ambiance de campagne).	*Article UE 11 : Aspect extérieur – Insertion dans le site* Les clôtures En alignement des voies, et en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles peuvent être composées de grillage ou barreaudage métallique, ou autres matériaux, et peuvent être doublées de haies végétales. Les haies de clôture seront composées d'essences variées, où les essences feuillues et persistantes d'une part, arborescentes et arbustives d'autre part, seront obligatoirement en mélange et choisies parmi la gamme de végétaux locaux, à connotation plutôt rurale (ambiance de campagne).

Clarifier la règle écrite
Zone UC, Zone UD
Article 2- Occupations du sol autorisées sous conditions (p.66 et 76 du règlement)

Objet : Permettre la création d'annexes à destination d'une activité commerciale ou tertiaire sous réserve d'une surface maximale de 30 m², de ne pas nuire à la qualité du site et des abords des constructions, de faire l'objet d'un aménagement soigné et de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Motif
Avec le développement du télétravail, la Mairie souhaite que les résidents puissent aménager un espace de travail sur leur lieu de résidence, qui soit dissocié de la fonction d'habitation. Certains habitants développent des activités complémentaires sur leur lieu de vie et souhaitent pratiquer des activités libérales pouvant nécessiter un lieu adapté à ces pratiques ou activités.

La règle peut être modifiée de la façon suivante :

Article 2 de la zone UC et UD :

En sus des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sont autorisés sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat :

- les abris ouverts, les abris pour voiture ouverts et abris de jardins, les annexes à destination d'une activité commerciale ou tertiaire sous réserve d'une surface de plancher maximale de 30 m^2 dans la limite des emprises autorisées, en dehors des zones de protection du patrimoine, sous condition de ne pas nuire à la qualité du site et des abords des constructions, et de faire l'objet d'un aménagement soigné,
- les couvertures en plastique translucide ou non, l'utilisation de matériaux brillants ou comportant des teintes vives sont prohibées,
- la création d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- l'aménagement ou l'extension des installations existantes, à condition de ne pas augmenter la surface au sol,
- les activités artisanales et commerciales nécessaires ou complémentaires à l'habitat ne dépassant pas 500 m^2 de surface de vente
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte.

Dans les zones soumises à des risques de mouvements de terrain, d'inondation ou d'incendie de foret sont admis :

- les occupations et utilisations énumérées ci-dessus à condition qu'elles soient autorisées par le règlement du plan de prévention des risques naturels ;
- les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

Document modifié

Règlement- Titre II- Dispositions applicables aux zones urbaines
Chapitre III- Règles applicables à la zone UC- Article 2 (page 66)
Chapitre IV- Règles applicables à la zone UD- Article 2 (page 76)

Modification proposée

Extrait du PLU avant modification	***Extrait du PLU après modification***
Article UC2: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *(…) inchangé* En sus des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sont autorisés sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat : - les abris ouverts, les abris pour voiture ouverts et abris de jardins, en dehors des zones de protection du patrimoine, sous condition de ne pas nuire à la qualité du site et des abords des constructions, et de faire l'objet d'un aménagement soigné, - les couvertures en plastique translucide ou non, l'utilisation de matériaux brillants ou comportant des teintes vives sont prohibées, - la création d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone, - l'aménagement ou l'extension des installations existantes, à condition de ne pas augmenter la surface au sol, - les activités artisanales et commerciales nécessaires ou complémentaires à l'habitat ne dépassant pas 500 m^2 de surface de vente - les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte. Dans les zones soumises à des risques de mouvements de terrain, d'inondation ou d'incendie de foret sont admis : - les occupations et utilisations énumérées ci-dessus à condition qu'elles soient autorisées par le règlement du plan de prévention des risques naturels ; les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.	*Article UC2: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions* *(…) inchangé* En sus des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sont autorisés sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat : - les abris ouverts, les abris pour voiture ouverts et abris de jardins, les annexes à destination d'une activité commerciale ou tertiaire sous réserve d'une surface de plancher maximale de 30 m^2 dans la limite des emprises autorisées, en dehors des zones de protection du patrimoine, sous condition de ne pas nuire à la qualité du site et des abords des constructions, et de faire l'objet d'un aménagement soigné, - les couvertures en plastique translucide ou non, l'utilisation de matériaux brillants ou comportant des teintes vives sont prohibées, - la création d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone, - l'aménagement ou l'extension des installations existantes, à condition de ne pas augmenter la surface au sol, - les activités artisanales et commerciales nécessaires ou complémentaires à l'habitat ne dépassant pas 500 m^2 de surface de vente - les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte. Dans les zones soumises à des risques de mouvements de terrain, d'inondation ou d'incendie de foret sont admis : - les occupations et utilisations énumérées ci-dessus à condition qu'elles soient autorisées par le règlement du plan de prévention des risques naturels ; les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

Extrait du PLU avant modification	***Extrait du PLU après modification***
Article UD2: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions ***(…)*** En sus des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sont autorisés sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat : - les abris ouverts, les abris pour voiture ouverts et abris de jardins, en dehors des zones de protection du patrimoine, sous condition de ne pas nuire à la qualité du site et des abords des constructions, et de faire l'objet d'un aménagement soigné, - les couvertures en plastique translucide ou non, l'utilisation de matériaux brillants ou comportant des teintes vives sont prohibées, - la création d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone, - l'aménagement ou l'extension des installations existantes, à condition de ne pas augmenter la surface au sol, - les activités artisanales et commerciales nécessaires ou complémentaires à l'habitat ne dépassant pas 500 m^2 de surface de vente - les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte. Dans les zones soumises à des risques de mouvements de terrain, d'inondation ou d'incendie de foret sont admis : - les occupations et utilisations énumérées ci-dessus à condition qu'elles soient autorisées par le règlement du plan de prévention des risques naturels ; - les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.	*Article UD2: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions* ***(…)*** En sus des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sont autorisés sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat : - les abris ouverts, les abris pour voiture ouverts et abris de jardins, les annexes à destination d'une activité commerciale ou tertiaire sous réserve d'une surface de plancher maximale de 30 m^2 dans la limite des emprises autorisées, en dehors des zones de protection du patrimoine, sous condition de ne pas nuire à la qualité du site et des abords des constructions, et de faire l'objet d'un aménagement soigné, - les couvertures en plastique translucide ou non, l'utilisation de matériaux brillants ou comportant des teintes vives sont prohibées, - la création d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone, - l'aménagement ou l'extension des installations existantes, à condition de ne pas augmenter la surface au sol, - les activités artisanales et commerciales nécessaires ou complémentaires à l'habitat ne dépassant pas 500 m^2 de surface de vente - les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte. Dans les zones soumises à des risques de mouvements de terrain, d'inondation ou d'incendie de foret sont admis : - les occupations et utilisations énumérées ci-dessus à condition qu'elles soient autorisées par le règlement du plan de prévention des risques naturels ; - les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

3.3. Modifications dans le règlement graphique pour mise à jour des emplacements réservés

Suppression d'emplacements réservés (ER) (règlement graphique et liste des emplacements réservés)
- suppression du tracé des ER n°36 et n°54

Objet : - supprimer les emplacements réservés (ER n°36 et ER n°54)

Motif
Il s'agit de supprimer des ER inscrits au bénéfice de la Commune.

ER n°36 pour voirie

ER n°36 : emplacement réservé pour la création d'une voie d'accès de l'Avenue du Lac à la Rue de la Renaissance, situé en zone UC. La Commune ayant réalisé la voie, l'ER n°36 devient obsolète. L'ER est supprimé.

ER n° 54 pour voirie

ER n°54 : emplacement réservé pour relier la rue de la Chèvre d'or et la Rue Domnine. Les coûts d'acquisition foncière étant trop élevés. L'ER est abandonné et supprimé.

Document modifié
Liste des ER
Règlement graphique

Modification proposée

Extrait de la liste des ER :

Avant modification n°2 du PLU

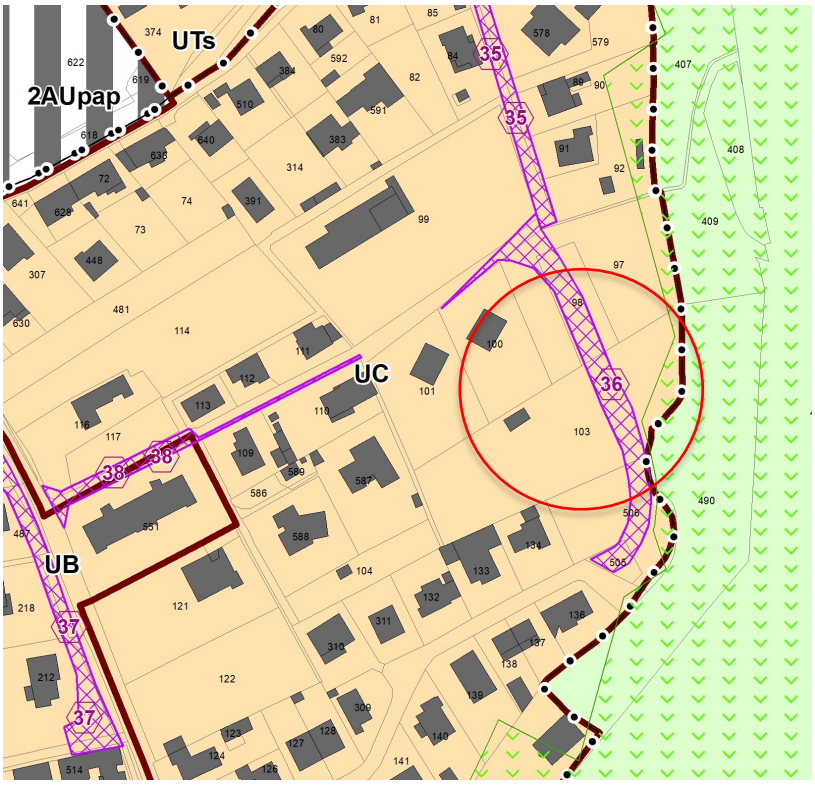
CODE N° ER	DESIGNATION	Bénéficiaire
35	Élargissement « Avenue du Lac » et création de place, de l'école du Gand à la Rue de Rive Neuve	Commune
36	Création d'une voie d'accès de l'Avenue du Lac à la rue de la Renaissance	Commune
37	Élargissement de la VC 47 « Rue des Jardins »	Commune
	(…) inchangé	
54	Création d'une voie entre la Rue Domnine et la Rue de la Chèvre d'or	Commune

Après modification n°2 du PLU

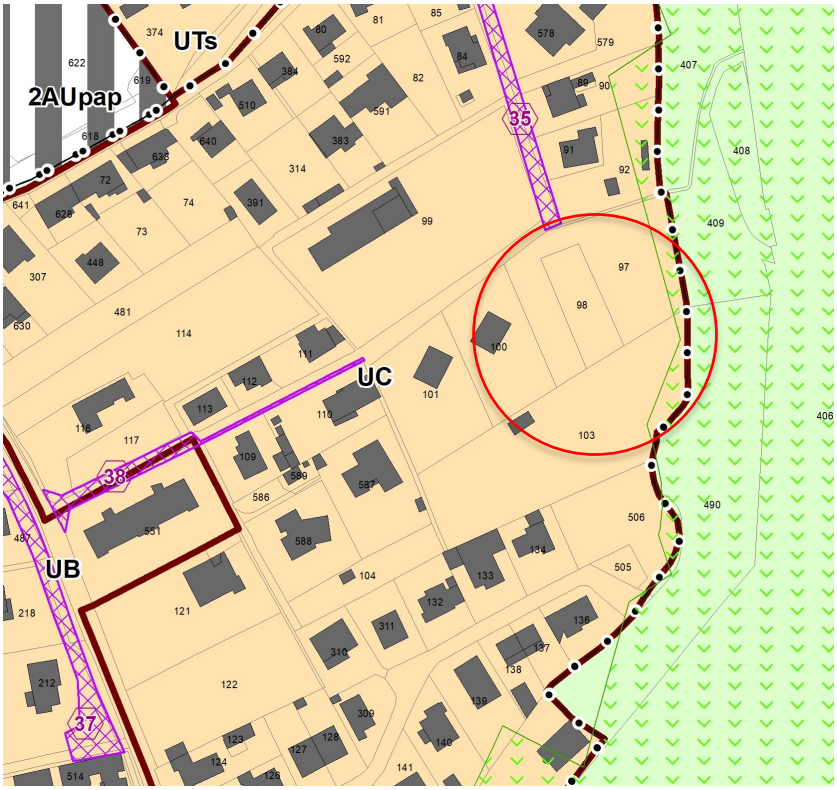
CODE N° ER	DESIGNATION	Bénéficiaire
35	Élargissement « Avenue du Lac » et création de place, de l'école du Gand à la Rue de Rive Neuve	Commune
~~36~~	~~Création d'une voie d'accès de l'Avenue du Lac à la rue de la Renaissance~~	~~Commune~~
37	Élargissement de la VC 47 « Rue des Jardins »	Commune
	(…) inchangé	
~~54~~	~~Création d'une voie entre la Rue Domnine et la rue de la Chèvre d'Or~~	~~Commune~~

ER n°36

Avant modification n°2 du PLU : Extrait plan graphique en vigueur

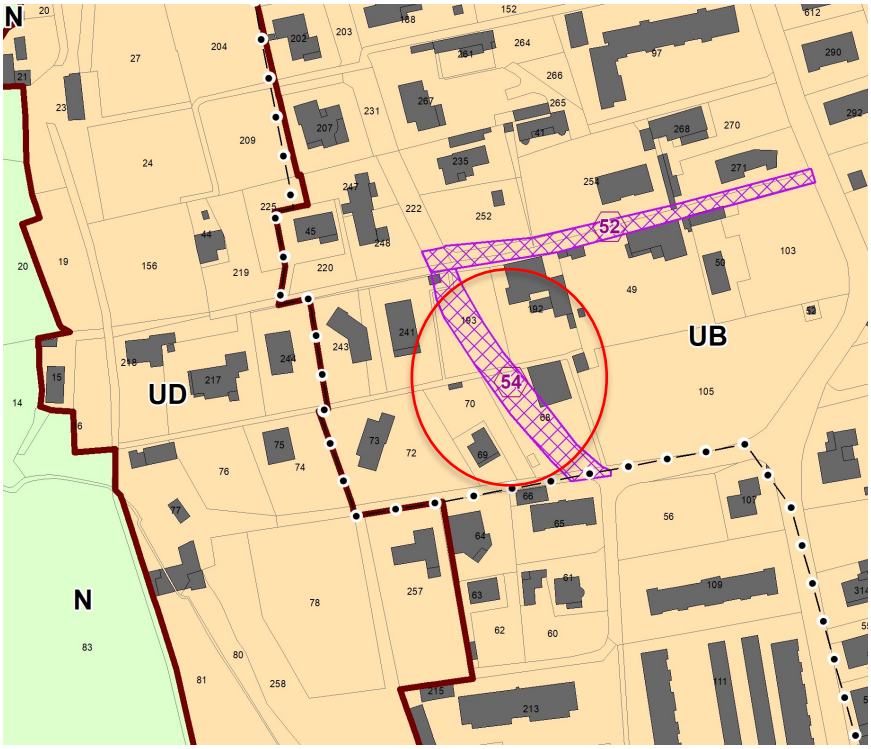


Après modification n°2 du PLU : Extrait plan graphique modifié

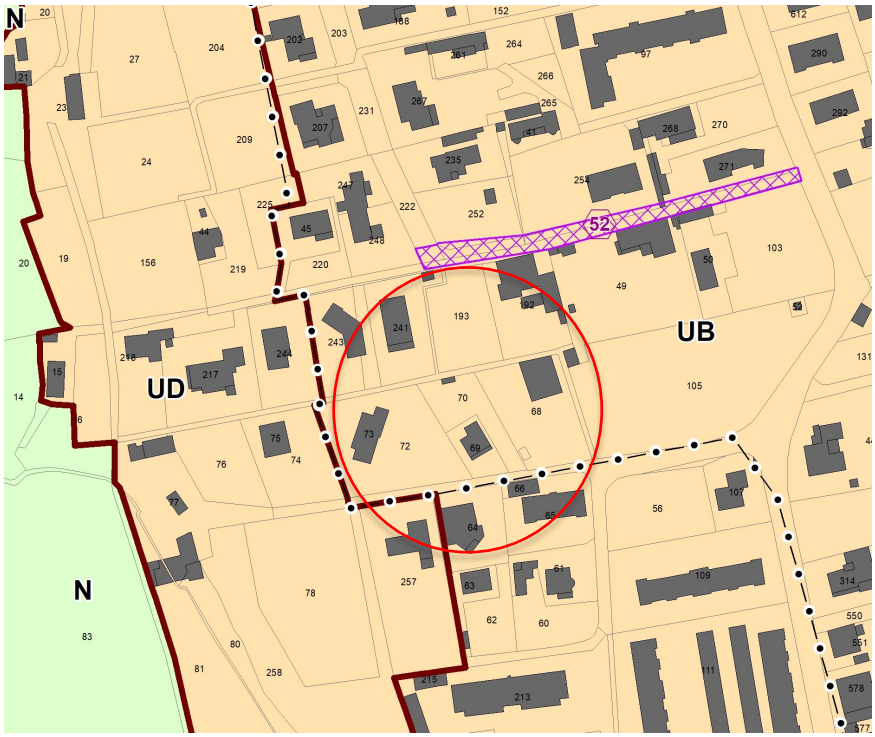


ER n°54

Avant modification n°2 du PLU : Extrait plan graphique en vigueur



Après modification n°2 du PLU : Extrait plan graphique modifié



Création d'un emplacement réservé (ER) (règlement graphique et liste des emplacements réservés)

- création du tracé d'un ER pour élargissement de voirie

Objet : - Créer un emplacement réservé pour élargissement de voie (ER n°66) située en zone UB.

Motif

Il s'agit de créer un ER inscrit au bénéfice de la Commune., pour permettre l'élargissement de la voie afin de desservir les programmes de construction situés sur les parcelles le long de cette voie. Deux programmes sont en projet, il s'agit :

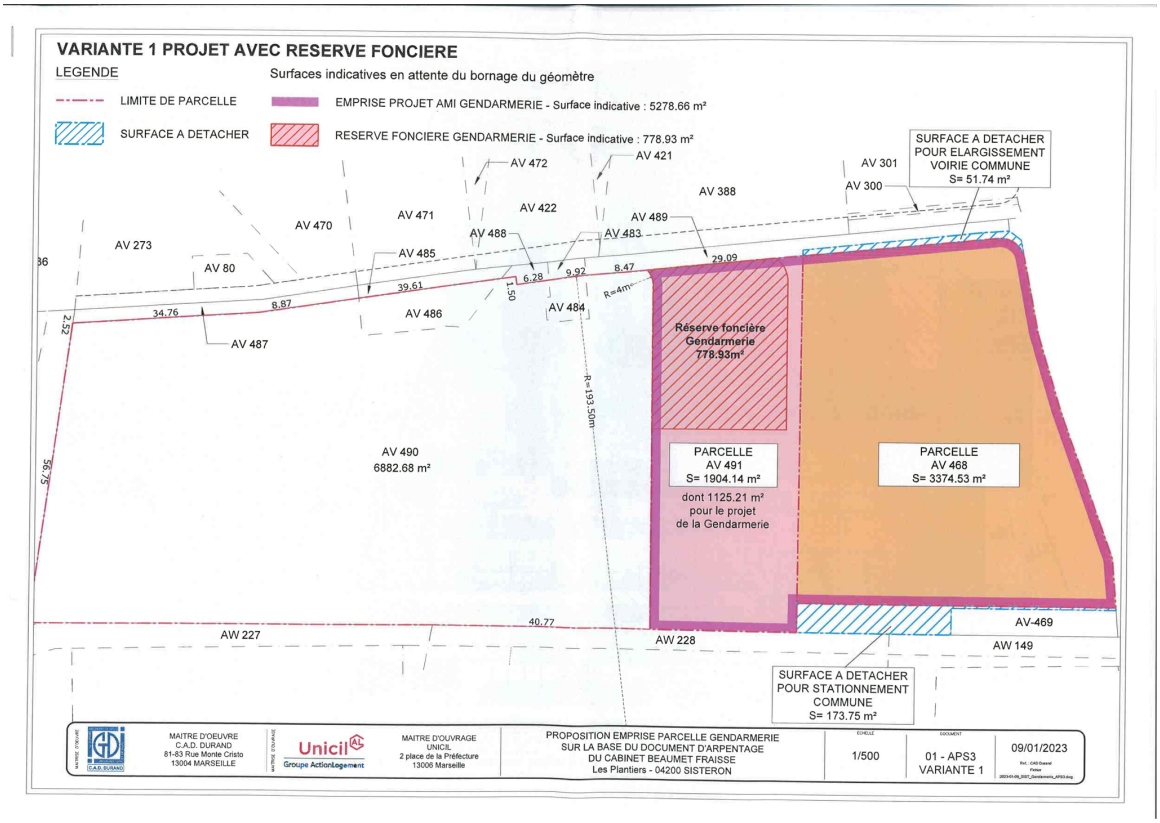
- d'une caserne de gendarmerie et les logements liés. Ce programme doit répondre à l'accueil d'une Brigade Mobile dans le cadre du Plan « 200 nouvelles gendarmeries) lancé par le gouvernement.
  Les parcelles concernées par le projet gendarmerie et son extension « Brigade Mobile » sont les parcelles AV 468 et AV 491. L'accès à ces services et logements ne se feront que par ce chemin situé au Nord, objet de l'emplacement réservé.
- D'un programme de 52 logements sociaux, situé sur les parcelles AV 490, 486, 484 pour lesquels le projet prévoit un second accès par la voie au Sud (Avenue des Plantiers).

Les opérations sont situées le long d'une voie en impasse, connectée à l'Avenue des Plantiers qui longe les parcelles à l'Est et au Sud. Afin de desservir les logements, la gendarmerie et son extension, la voie de desserte doit faire l'objet d'un élargissement pour assurer les accès.

Aujourd'hui, le chemin qui longe ces terrains au Nord (voie en impasse) est une multipropriété et la commune n'a la maitrise foncière que sur une partie de sa moitié Sud.

L'objectif est d'élargir le chemin à 6,5 mètres au droit de ces parcelles pour permettre la création d'un trottoir et d'une double voie qui permettent un accès confortable à la Gendarmerie et ses logements liés, ainsi qu'aux 52 logements sociaux.

Situation des projets



Création d'un ER n°66 pour élargissement de voirie

ER n°66 : emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie d'accès depuis l'Avenue des Plantiers, pour desservir des parcelles situées en zone UB. La Commune n'étant pas propriétaire de l'ensemble de la voie existante, un ER d'élargissement est créé.

Document modifié
Liste des ER
Règlement graphique

Modification proposée

Extrait de la liste des ER :

Avant modification n°2 du PLU

CODE N° ER	DESIGNATION	Bénéficiaire
	(…) inchangé	
64	Emprise pour confortement d'un mur de soutènement le long de la RD946	Département
65	Création d'une voie de liaison entre le Chemin Neuf (VC29) et le Chemin des Prés Hauts (VC5), largeur 8 mètres	Commune

Après modification n°2 du PLU

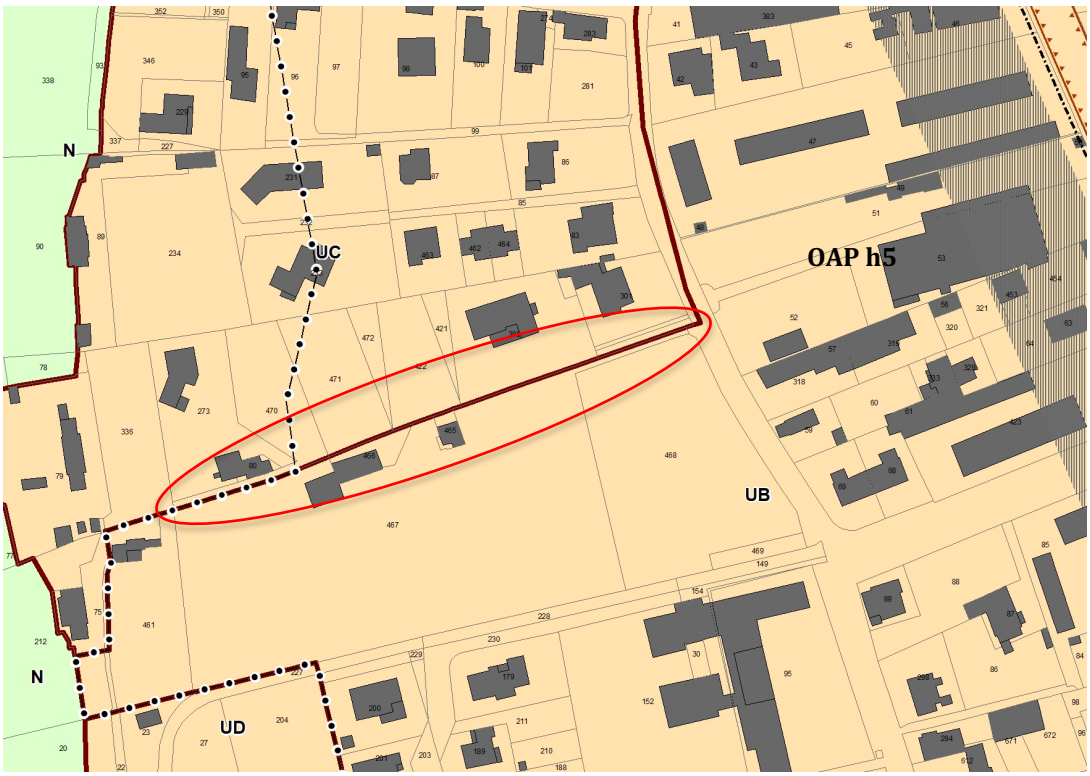
CODE N° ER	DESIGNATION	Bénéficiaire
	(…) inchangé	
64	Emprise pour confortement d'un mur de soutènement le long de la RD946	Département
65	Création d'une voie de liaison entre le Chemin Neuf (VC29) et le Chemin des Prés Hauts (VC5), largeur 8 mètres	Commune
66	Elargissement d'un chemin connecté à l'Avenue des Plantiers pour desservir les programmes de la Gendarmerie et de la Brigade Mobile, ainsi que les logements, largeur 6,50 mètres	Commune

Nota :
Les numéros des ER ne sont plus ordonnés de 1 à 63, du fait de la suppression de certains d'entre eux, à la demande des bénéficiaires (Etat, Département, Commune) au cours des modifications et du fait que la liste soit établie ~~qu'ils sont réalisés~~ au moment de l'approbation du PLU.
Il s'agit des ER numérotés de 1 à 4, 24, 27, 36, 54 et 55.

Modification graphique (voir page suivante)

ER n°66

Avant modification n°2 du PLU : Extrait plan graphique en vigueur



Après modification n°2 du PLU : Extrait plan graphique modifié (création d'un ER n°66)

