SOMMAIRE

Préambule	2
I - Les rectifications d'erreurs ou imprécisions du règlement	3
II - La mise à jour des servitudes d'utilité publique	6
III - L'évolution des surfaces de zones	6
IV - La prise en compte des contraintes supra-communales	6
V - Conclusion.....	9

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guillaumes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2019.

CONTEXTE DE LA PROCEDURE

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise notamment à rectifier des erreurs ou imprécisions du règlement et à mettre à jour les servitudes d'utilité publique.

Il n'est pas question de remettre en cause les objectifs généraux du PLU, qui sont définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ni le cadre général des moyens mis en œuvre pour les atteindre.

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

En effet, les évolutions envisagées :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne portent pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas de grave risque de nuisance.

Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est portée par cette procédure de modification simplifiée.

Prévue à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun est engagée dans les cas où les modifications apportées permettent :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer les possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Pour information et une meilleure compréhension du document, les modifications apportées aux différents articles et documents du PLU approuvé figurent en rouge et la rédaction initiale apparaît en rouge et barrée.

I - Les rectifications d'erreurs ou imprécisions du règlement

Les modifications du règlement d'urbanisme concernent la rectification d'erreur matérielle ou imprécision de certaines dispositions réglementaires inscrites au PLU approuvée pouvant entraîner des difficultés d'application du droit des sols. En effet, il s'agit de malfaçon rédactionnelle portant sur la réglementation de certaines zones du PLU et qui conduit à des contradictions.

Le détail du règlement figure dans la pièce n°4 annexée au présent dossier.

❖ Point n°1 – Le Lexique

Les articles 5 des zones UB et UC font référence aux « limites de fonds de parcelles ». Ce terme ne figure pas dans le lexique du règlement.

Des précisions dans le lexique sont donc apportées afin de définir les limites de fonds de parcelles et éviter ainsi les erreurs d'interprétation. Il s'agit d'une omission lors de la rédaction du règlement du PLU.

Modifications apportées

Lexique :

Limites de fonds de parcelles :

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

❖ Point n°2 – Articles 4 et 5 de la zone UD

Le règlement du PLU approuvé traite à l'article 5 de la zone UD, des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives or toute une partie est rédigée sur les implantations par rapport aux voies ou chaussées.

Cette partie doit figurer à l'article 4 de la zone UD qui traite des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ce point n°2 constitue donc une malfaçon rédactionnelle qui révèle une contradiction évidente entre les articles du règlement du PLU.

Modifications apportées

ARTICLE UD 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toutefois, les garages peuvent être implantés à 2 mètres de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en amont des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes, de part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.

Les garages peuvent être implantés :

- Dans les terrains situés au niveau de la chaussée : à une distance de 5 mètres de l'alignement.
- Dans les terrains situés en contre-haut des voies : à 2 mètres minimum en retrait de l'alignement. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- Dans les terrains situés en contrebas des voies : dans une bande comprise entre l'alignement et 5 mètres des voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée.

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

Toutefois dans le cas de surélévation ou de modification d'un bâtiment existant, la construction peut être édifiée à l'aplomb de la façade.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UD 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

~~Les garages peuvent être implantés :-~~

- ~~— Dans les terrains situés au niveau de la chaussée : à une distance de 5 mètres de l'alignement.~~
- ~~— Dans les terrains situés en contre-haut des voies : à 2 mètres minimum en retrait de l'alignement. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.~~
- ~~— Dans les terrains situés en contrebas des voies : dans une bande comprise entre l'alignement et 5 mètres des voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée.~~

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

~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.~~

❖ Point n°3 – Article 8 des zones UB, UC et UD

Ce point de modification permet de rectifier l'article 8 des zones UB, UC et UD, relatif aux règles de hauteur des constructions. Le présent article est mal formulé et entraîne des confusions lors de l'instruction des permis de construire.

Modifications apportées

ARTICLE UB 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBa :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m.

~~Elle comprend~~ La hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au ~~sommet de la construction.~~
~~Celle-ci faitage~~ ne pourra excéder 3 mètres.

Dans le secteur UBa :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 15 m.

~~Elle comprend~~ La hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au ~~sommet de la construction.~~
~~Celle-ci faitage~~ ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur fixée ci-dessus, relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UCa :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7 m.

~~Elle comprend~~ La hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au ~~sommet de la construction.~~
~~Celle-ci faitage~~ ne pourra excéder 3 mètres.

Dans le secteur UCa :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 12 m.

~~Elle comprend~~ La hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au ~~sommet de la construction.~~
~~Celle-ci faitage~~ ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE UD 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception du secteur UDa :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7 m.

~~Elle comprend~~ La hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au ~~sommet de la construction.~~
~~Celle-ci faitage~~ ne pourra excéder 3 mètres.

Dans le secteur UDa :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m.

~~Elle comprend~~ La hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au ~~sommet de la construction.~~
~~Celle-ci faitage~~ ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

II - La mise à jour des servitudes d'utilité publique

En date du 17 janvier 2023, Monsieur Le Préfet a transmis un courrier à la commune concernant la mise à jour du plan local d'urbanisme de Guillaumes.

Un premier courrier avait été transmis en date du 29 avril 2022.

Ainsi, conformément à l'article L.153-60 du Code de l'Urbanisme, la mise à jour du PLU concerne le retrait de toutes les références aux servitudes d'utilité publique « PT2 », qui ont été abrogées par décret du 1^{er} mars 2021.

Modifications apportées

La présente modification modifie l'annexe n°7 relatives aux servitudes d'utilité publique dont notamment :

- 7a – Liste des servitudes d'utilité publique : retrait de la fiche SUP PT2.
- 7b – Plan des servitudes d'utilité publique : retrait des plans individuels des SUP PT2 et supprimer la mention des SUP PT2 faite en légende du plan général des SUP.

III -L'évolution des surfaces de zones

La modification simplifiée n°1 du PLU de Guillaumes n'entraîne aucune modification des surfaces des zones du PLU.

IV - La prise en compte des contraintes supra-communales

Le respect des grands principes généraux

LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Selon ces articles :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

- La présente modification simplifiée respecte ces articles puisque les changements proposés s'inscrivent dans le strict respect des objectifs du PADD.
- Les modifications du règlement ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs énumérés ci-dessus.
- Les objectifs concernant la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques est sans objet pour cette procédure compte tenu de la portée juridique de ce type de procédure et à ce titre, de l'impossibilité de :
 - porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
 - ne pas porter atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- L'objectif « une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels » est également sans objet pour les mêmes raisons.
- Aucune nouvelle construction et consommation d'espace n'est prévue.

LA PRISE EN COMPTE DES ARTICLES L.153-45 ET 46 DU CODE DE L'URBANISME

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale

motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

- **La présente modification simplifiée respecte ces articles du Code de l'urbanisme.**

Le respect des dispositions particulières

LA PRISE EN COMPTE DE LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)

La DTA des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret le 2 décembre 2003. Elle s'impose aux documents d'urbanisme inférieurs en termes de compatibilité, cependant la cartographie des dispositions relatives à l'application des lois Montagne et Littoral, qui a valeur réglementaire, s'impose en termes de conformité.

Les objectifs généraux de la DTA sont :

- de conforter le positionnement des Alpes-Maritimes et notamment à améliorer la qualité des relations en matière de transport et à renforcer un certain nombre de pôles d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur des Alpes-Maritimes, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche,
 - de préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département,
 - de maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.
- **Les dispositions prises dans le cadre de la modification simplifiée ne remettent pas en cause les orientations de la DTA et répondent aux objectifs en matière de maîtrise du développement urbain.**
 - **Cette modification ne réduit pas une protection identifiée par la DTA.**

LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- **Les dispositions de la modification simplifiée du PLU prennent en considération les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la commune de Guillaumes. La modification simplifiée met à jour les SUP de la commune de Guillaumes en supprimant la SUP PT2.**

LES RISQUES NATURELS ET CONTRAINTES

- **Les modifications apportées au PLU de la commune de Guillaumes respectent bien les risques naturels et contraintes.**

PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHEMAS ET PLANS SUPRA COMMUNAUX

La présente modification ne peut avoir aucune incidence significative sur les autres schémas, tels que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée, le Plan de Gestion des risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée et plans relatifs à la protection de l'environnement, tels que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), les Plans régionaux et départementaux de gestion des déchets, la Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes- Maritimes etc, dans la mesure où, comme il a été indiqué en préambule de cette note, **la présente modification simplifiée :**

- **s'inscrit dans les orientations générales du PADD ;**
- **ne réduit aucune protection ;**

- ne porte atteinte à aucun espace naturel, agricole ou boisé classé ;
- ne comporte pas de grave risque de nuisance.

Les modifications du PLU, de par leur contenu et leur porté ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations des plans relatifs à la protection de l'environnement. D'un point de vue environnemental, il n'est porté aucune atteinte aux paysages, à l'activité agricole et aux espaces naturels et forestiers

V - Conclusion

La modification simplifiée présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme.

Elle reprend les dispositions édictées par le PLU actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.