

Commune de VOLONNE



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Notice de Présentation -

PLAN LOCAL D'URBANISME (<i>Approuvé</i>)	PROCÉDURES POSTÉRIEURES À L'APPROBATION du P.L.U.	MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 - APPROBATION -
PLAN LOCAL D'URBANISME Approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Commune de VOLONNE En date du : 20 JUIN 2013.	Modification Simplifiée N° 1 Approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Commune de VOLONNE En date du : 15/12/2016.	"VU, pour être annexé" à la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Volonne En date du : 15/12/2016.  Le Maire,  Sandrine COSSERAT.

→ PIÈCE ANNEXÉE au
Dossier PLU / Modification Simplifiée n° 1

(*RÉF. : Délibération du Conseil Municipal
de la Commune de Volonne, en date du 15/12/2016*)



Département des Alpes-de-Haute-Provence

Commune de VOLONNE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°1

Notice de Présentation - Exposé des Motifs

Maître d'Ouvrage : Mairie de VOLONNE, représentée par Sandrine COSSERAT	
Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme	
Notice de présentation	Version n°1 18/09/2016
Notice de présentation	Version n°2 25/09/2016
Notice de présentation	Version finale 17/10/2016



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
AVANT-PROPOS	3
EXPOSE DES MOTIFS.....	5
1. POINT 1 : REDELIMITATION ENTRE LA ZONE UA ET LA ZONE UB.....	5
1.1. Présentation.....	5
1.2. Implications.....	6
1.3. Incidences sur le dossier	6
2. POINT 2 : CORRIGER PLUSIEURS ARTICLES DE LA ZONE UB	7
2.1. Présentation.....	7
2.2. Implications.....	9
2.3. Incidences sur le dossier	9
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	10

AVANT-PROPOS

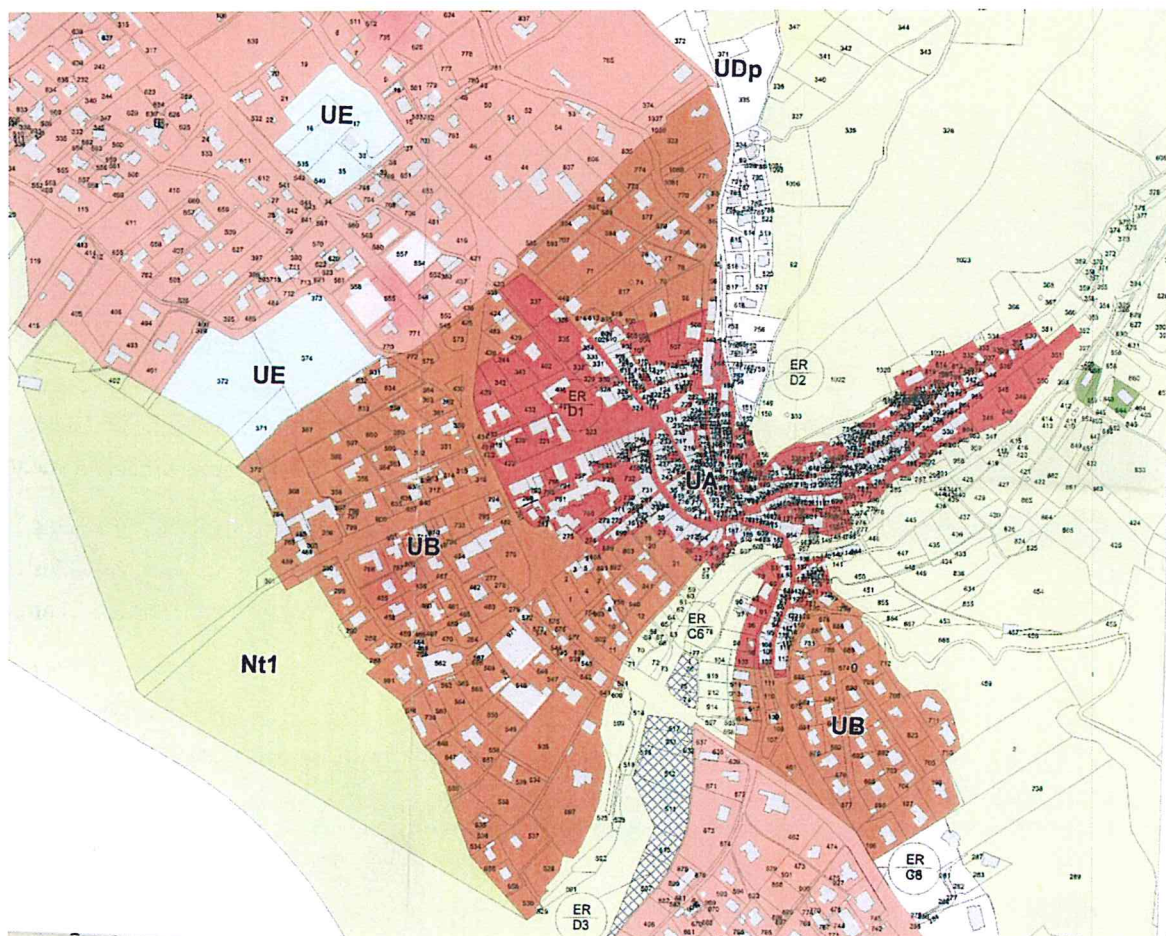
❖ Éléments de contexte

Par délibération en date du 20 juin 2013, le Conseil Municipal de VOLONNE a approuvé son plan local d'urbanisme (PLU) à appliquer sur la totalité du territoire communal.

Les 6 orientations générales retenues dans le PLU de VOLONNE sont les suivantes :

1. Renforcer la centralité du village
2. Maîtriser le développement de la commune en limitant l'étalement urbain
3. Protéger le territoire contre les risques
4. Préserver et valoriser l'environnement naturel et agricole
5. Conforter et diversifier le développement économique
6. Améliorer l'organisation urbaine pour un développement durable du territoire

CARTE : CARTE GENERALE DE ZONAGE DE LA ZONE URBAINE DE VOLONNE



EXPOSE DES MOTIFS

1. POINT 1 : REDELIMITATION ENTRE LA ZONE UA ET LA ZONE UB

1.1. PRESENTATION

❖ Localisation et contexte

Le zonage du PLU de Volonne présente ainsi ses 2 zones UA et UB. Voici des extraits du PLU :

ZONE UA - CENTRE HISTORIQUE - Caractère de la zone

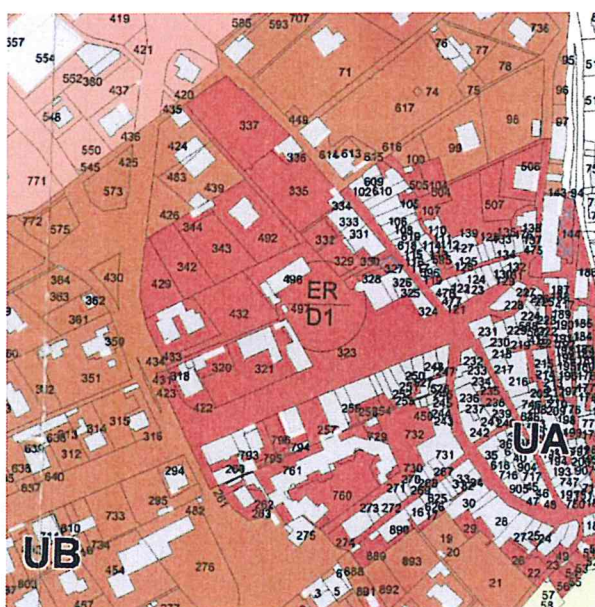
La zone UA correspond au centre historique de la commune. Elle est affectée « principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel ». Elle se caractérise par une implantation dense, et le plus souvent, continue à l'alignement des voies.

ZONE UB – ZONE D'HABITATION À DENSITE MOYENNE A FORTE - Caractère de la zone

La zone UB correspond à l'extension du centre historique dont les constructions ne sont généralement pas contiguës. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel. Située en « greffe » autour de la zone UA centre historique, elle est destinée à recevoir une urbanisation dense pouvant accueillir outre de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux, restaurant, hôtellerie, résidences pour personnes âgées, des locaux d'accueil pour petite enfance, des garages.

La vocation des zones est également précisée dans le PADD, stipulant que la zone UA correspond au centre ancien.

Zones du PLU		Vocation
zone urbaine		
UA		Centre ancien
UB		Extension du centre
UC		Agglomération à densité moyenne



Sur le plan actuel de zonage, il apparaît très clairement une zone très peu dense qui a été zonée en UA (rouge) caractérisée comme très dense, alors qu'elle correspondrait précisément à la définition de la zone UB (marron) qui est une zone à densifier.

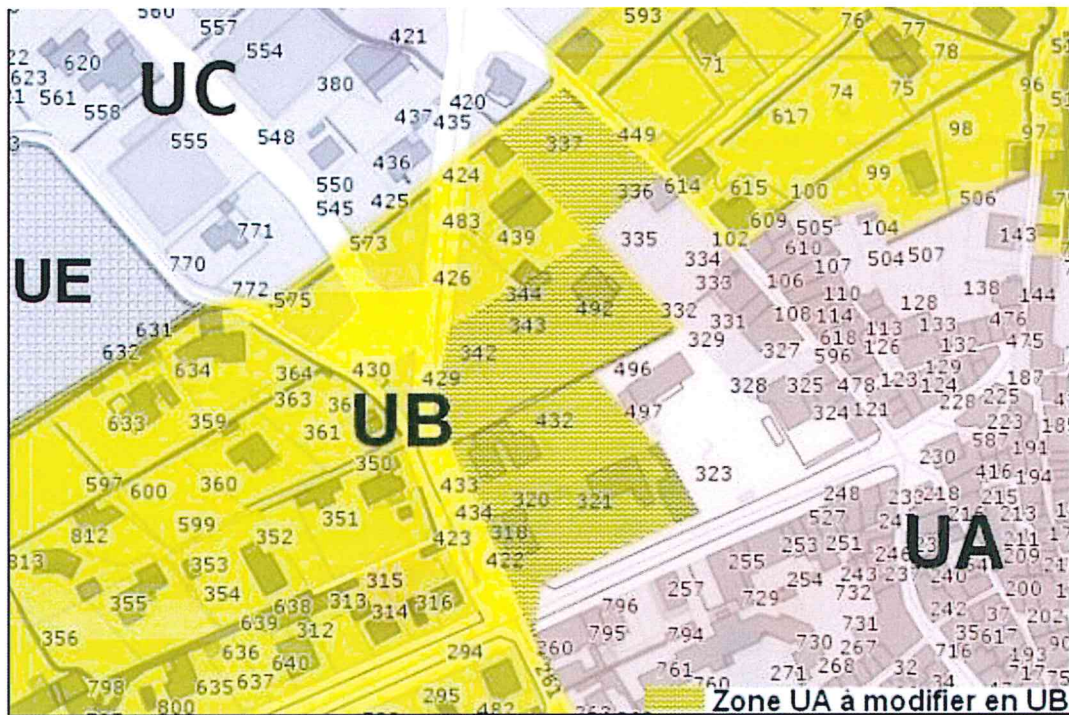
❖ Les objectifs de la commune

A l'analyse de ces définitions, il nous semble pertinent de **modifier la frontière entre la zone UA et la zone UB**, de sorte à ce que la « greffe urbaine » qui correspond à une densification par de nouveaux bâtiments de services, d'habitat, des commerces, de bureaux, de résidences pour personnes âgées, de locaux d'accueil pour petite enfance, de garages... soit bien situés en zone UB.

1.2. IMPLICATIONS

La lecture des densités de la zone UA et celle, beaucoup moins dense de la zone UB, nous permet de préciser aisément la nouvelle frontière proposée entre ces 2 zones.

Les élus souhaitent proposer la nouvelle délimitation suivante :



A la lecture de ce plan, nous voyons aisément que la densité de la zone qui est proposée à la redélimitation présente bien une densité homogène avec la zone UB et pas du tout le caractère très dense de la zone UA.

1.3. INCIDENCES SUR LE DOSSIER

- Reprise du zonage du PLU
- Liste des propriétaires impactés

Parcelles	N°	Propriétaires	Parcelles	N°	Propriétaires
AH	318	POLIOTTI Céléstin	AH	429	COMMUNE
AH	422	POLIOTTI Céléstin	AH	432	COMMUNE
AH	344	BERTRAND Jacques	AH	433	COMMUNE
AH	492	BERTRAND Jacques	AH	320	COMMUNE
			AH	321	COMMUNE
			AH	337	COMMUNE
			AH	342	COMMUNE
			AH	343	COMMUNE

2. POINT 2 : CORRIGER PLUSIEURS ARTICLES DE LA ZONE UB

2.1. PRESENTATION

Plusieurs articles de notre PLU sont difficiles à interpréter, notamment concernant les toitures, les façades et les stationnements et nous souhaiterions apporter plus de cohérence dans leur écriture

❖ Analyse des articles relatifs aux toitures

L'article 18 des dispositions générales prévoit des "assouplissements" aux règlements de zones :

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages. Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sont encouragés.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE) : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer

➔ **Cet article laisse la possibilité des modes constructifs nouveaux liés au bâti HQE**

ARTICLE UB.10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit est limitée à 9 mètres maximum. Si les immeubles comportent des rez-de-chaussée à usage commercial, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 11,00 mètres à l'égout du toit.

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%.

➔ **Cet article laisse la possibilité de toitures terrasses**

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

2 –Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 30% et 35%.

Toute toiture-terrasse est interdite, sauf en retrait du plan de toiture.

Les couvertures seront obligatoirement réalisées en tuiles canal ou mécaniques.

L'utilisation des tuiles canal est obligatoire dans les périmètres des Monuments Historiques. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales, dans les nuances d'ocre. L'emploi de tout autre matériau est interdit, tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

➔ **Cet article en imposant une pente de 30 à 35%, en imposant les tuiles canal et en interdisant explicitement les toitures-terrasses retire les possibilités de toitures terrasse et de toitures photovoltaïques**

3 - Façades

[...] Les couvertures pourront être réalisées en tuiles rondes ou similaires.

Les toitures en terrasse sont admises à la condition d'être traitées architecturalement ou plantées d'essences locales sur une épaisseur minimum de 40 cm de terre végétale. [...]

➔ **Cet article laisse la possibilité de toitures terrasses, mais semble mal positionné, puisque placé dans le paragraphe « façades »**

7 – Démarche de qualité environnementale et durable

Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés, intégrés à la toiture ou avec une surélévation maximale de 0,10 mètre, et s'ils sont implantés de façon homogène. Une telle installation est soumise à déclaration. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est admis

➔ Cet article admet explicitement les toitures photovoltaïques

❖ Analyse des articles relatifs aux façades

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

3 - Façades

La longueur des façades ne pourra excéder 35 mètres sans décrochement.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés. [...]

Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les goulottes, coffrets plastiques sont interdits en façade. Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits La pose de système de climatisation est autorisée sous la condition qu'il fasse l'objet d'une mise en discrétion.

➔ Cet article est très laconique, il ne précise pas le recours à des matériaux type bois, matériaux innovants

L'article 18 – mesures environnementales, des dispositions générales, prévoit des "assouplissements" aux règlements de zones :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

➔ Cet article permet de soumettre l'utilisation de matériaux liés à la HQE, nous préciserons que l'article 18 est dans les dispositions générales et s'applique donc de fait par dérogation aux articles 11 de chaque zone.

❖ Analyse des articles relatifs aux stationnements

Article 15-1 :

Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :

- Excepté en zone UA, la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, en dehors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire, sauf mention contraire spécifique à la zone. Ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement.
- [...]
- L'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de création, de transformation ou d'amélioration des logements sociaux, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface plancher.

➔ Cet article exempte le logement social de places de stationnement, alors que la création de logements doit nécessairement s'accompagner de places de stationnement pour ne pas congestionner l'espace public ;

2.2. IMPLICATIONS

Au regard de ces contradictions démontrées, nous souhaitons redonner de la cohérence à ces articles et les rendre plus faciles à interpréter pour instruire notre droit du sol.

Le village étant couvert à plus de 70% par des périmètres de Monuments Historiques, nous proposons de redonner de la cohérence à nos articles **en supprimant les interdictions contradictoires avec les autorisations** et en rappelant qu'en périmètre de protection MH, un projet ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, aux choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables restera soumis à l'avis conforme de l'ABF.

2.3. INCIDENCES SUR LE DOSSIER

Nous précisons, ci-dessous les modifications apportées. En rouge les ajouts et en barré les retraits.

- Complément sur l'article 18 (page 13)

L'article 18 des dispositions générales prévoit des "assouplissements" aux règlements de zones :

Le présent article s'applique par dérogation aux articles 11 de chaque zone

[...]

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages. Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, **utilisation du bois...**) sont encouragés.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE) : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer ;

- Réécriture de l'article UB.11 alinéa 2 et alinéa 3 (page 28)

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

2 –Toitures

~~Les toitures auront une pente comprise entre 30% et 35%.~~

~~Toute toiture terrasse est interdite, sauf en retrait du plan de toiture.~~

~~Les couvertures seront obligatoirement réalisées en tuiles canal ou mécaniques.~~

~~L'utilisation des tuiles canal est obligatoire dans les périmètres des Monuments Historiques.~~

~~Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales, dans les nuances d'ocre. L'emploi de tout autre matériau est interdit, tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.~~

Les toitures classiques utiliseront des tuiles canal dans les nuances d'ocre, avec une pente adaptée. La tuile mécanique est autorisée en dehors du champ de visibilité des monuments historiques.

Les projets architecturaux particulièrement intégrés pourront proposer des toitures photovoltaïques, toitures-terrasses, utilisation de matériaux type acier, zinc ou innovants... respectant le site et les paysages.

~~Les toitures en terrasse sont admises à la condition d'être traitées architecturalement, ou plantées d'essences locales sur une épaisseur minimum de 0,40 mètre de terre végétale.~~

Sur les toitures terrasses des immeubles collectifs ou affectés à des services publics, sont autorisés l'installation de :

- > systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,**
- > ombrières visant au rafraîchissement,**
- > toitures végétalisées formant ombrage, ou retenant les eaux pluviales,**

> tout type de revêtements.

Sous réserve d'assurer une intégration paysagère cohérente avec le site et les paysages

3 - Façades

[...]

~~Les couvertures pourront être réalisées en tuiles rondes ou similaires.~~

~~Les toitures en terrasse sont admises à la condition d'être traitées architecturalement ou plantées d'essences locales sur une épaisseur minimum de 40 cm de terre végétale.~~

[...]

- Réécriture des articles 15.1 (page 12)

Article 15-1 :

Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :

- Excepté en zone UA, la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, en dehors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire, sauf mention contraire spécifique à la zone. Ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement.
- [...]
- ~~L'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux~~ Dans le cas de travaux de création, de transformation ou d'amélioration des logements sociaux, ~~y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface plancher.~~ l'obligation de créer ces stationnements s'applique à hauteur d'une place de stationnement par logement social.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Ces modifications proposées n'ont pas d'impact sur l'environnement.

Fin du document