

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES (06)

COMMUNE DU TIGNET (06530)

PLAN LOCAL D'URBANISME



1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Plan Local d'Urbanisme approuvé le :
26/01/2007

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
approuvée le : 26/06/2023

Mise à jour n°1 du PLU : 29/06/2023

Mise à jour n°2 du PLU : 02/10/2023

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée
le :

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – Avenue de la Clapière, - 1, résidence La Croisée des Chemins - 05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80. - Mail : contact@alpicite.fr

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| CHAPITRE 1 : OBJECTIFS DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE | 4 |
| CHAPITRE 2 : JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES | 5 |
| 1. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT | 5 |
| 2. ÉVOLUTION DES ANNEXES | 35 |
| CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE MISE EN ŒUVRE | 36 |
| 1. DES ÉVOLUTIONS QUI N'ENTRENT PAS DANS LE CHAMP DE LA RÉVISION | 36 |
| 2. DES ÉVOLUTIONS QUI N'ENTRENT PAS DANS LE CHAMP D'UNE | |
| MODIFICATION DE DROIT COMMUN (MDC)..... | 37 |
| 3. DES ÉVOLUTIONS QUI ENTRENT DANS LE CHAMP D'UNE MODIFICATION | |
| SIMPLIFIÉE (MS) | 37 |
| 4. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DU TIGNET .. | 38 |
| CHAPITRE 4 : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT | 39 |
| 1. UNE PROCÉDURE SOUMISE À UNE DEMANDE DE CAS PAR CAS AUPRÈS | |
| DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE..... | 39 |
| 2. LES INCIDENCES DU PROJET SUR LES THÉMATIQUES | |
| ENVIRONNEMENTALES | 39 |

Chapitre 1 : Objectifs de la présente procédure

La révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Tignet a été approuvée par délibération du conseil municipal n°2023.023 en date du 26 juin 2023. Le PLU a par la suite fait l'objet de deux mises à jour par arrêtés du Maire en date du 29 juin 2023 et du 2 octobre 2023.

L'approbation de la révision générale du PLU depuis plus de deux ans a permis d'avoir un retour d'expérience sur son utilisation. Cela a permis de faire émerger des besoins d'évolutions du document afin de répondre à diverses problématiques (clarifications de certaines règles, adaptation de certaines règles pour plus de fluidité ou au contraire éviter certains détournements, ajustement de certains droits ...). Cela concerne notamment le fait de :

- Corriger diverses erreurs matérielles constatées ;
- Adapter les possibilités de création d'annexes non closes, notamment afin de répondre à un besoin courant lié au stationnement des camping-cars ;
- Préciser les débits de fuites pour les ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- Adapter les modalités de terrassement avec les possibilités techniques et les contraintes physiques des terrains sans remettre en cause la démarche de préservation des côteaux ;
- Apporter des précisions pour les clôtures / haies ;
- Adapter la prise en compte des constructions existantes, notamment dans le cadre d'éventuelles extensions de ces constructions ;
- Améliorer la lutte contre les nuisances sonores sur la RD 2562 ;
- Adapter certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, notamment pour les petits volumes, afin de prendre en compte des besoins spécifiques courants qui permettent souvent une meilleure intégration ou de régler des difficultés techniques ;
- Clarifier la règle de hauteur relative au 80 % d'emprise au sol ;
- Rappeler l'application du code civil sur le déversement des eaux pluviales, problème récurrent ;
- Clarifier l'intégration de l'article L111-15 du CU dans le document ;
- Préciser l'articulation entre les règles de restanques et de murs de soutènement et prendre en compte certains manques dans les possibilités offertes dans le cadre de ces aménagements du terrain ;
- Adapter les contraintes notamment pour la surélévation des constructions existantes dans certains secteurs ;
- Adapter le seuil de décompte des surfaces imperméabilisées ;
- Modifier les règles relatives aux places de stationnements ;
- Adapter le pourcentage de surfaces imperméabilisées en zone NI ;
- Prendre en compte les logiques de vente à la découpe en cohérence totale avec les capacités d'accueil de la commune ;
- Réfléchir à des ajustements des règles relatives aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles (nécessitant l'avis de la CDPENAF au titre de l'article L151-12 du CU).

Ainsi, par arrêté n°111/09/2025 en date du 11 septembre 2025, le Maire du Tignet a lancé une modification simplifiée du PLU répondant aux objectifs susmentionnés.

Chapitre 2 : Justifications des modifications apportées

La présente procédure implique la modification des pièces suivantes du PLU :

- **Pièce 4 : Règlement / Pièce 4.1 : Règlement écrit**
 - ➔ Celle-ci est modifiée en cohérence avec les objectifs fixés.
- **Pièces 5 : Annexes**
 - ➔ Celles-ci sont complétées.

Le présent **rapport de présentation** complète par ailleurs le rapport de présentation du PLU en vigueur. Il permet notamment de justifier des modifications apportées au PLU dans le cadre de cette procédure, et d'évaluer les incidences du projet sur l'environnement.

Légende des modifications apportées ci-après :

Les évolutions réalisées entre les pièces du PLU de 2023 et les pièces modifiées par la présente procédure sont explicitées et mises en évidence de la manière suivante :

- Suppression d'éléments en ~~rouge barré~~ dans le corps du texte ;
- Ajout d'élément en **surligné jaune** dans le corps du texte ;
- Reformulation, mise à jour et déplacement d'éléments en **vert** dans le corps du texte.

Les justifications des modifications apportées apparaissent en **bleu** ci-après.

1. Évolution du règlement écrit

1.1. Correction d'erreurs matérielles constatées

| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | | | |
|--|---|---|---|
| Titre 1 – Dispositions générales | | | |
| Article 3 – Prescriptions du règlement graphique | | | |
| Rédaction avant modification | | Rédaction après modification | |
| 3.5. Les emplacements réservés (...) | | 3.5. Les emplacements réservés (...) | |
| (...) | | (...) | |
| Nom | Objet | Nom | Objet |
| ER n°1 | Création d'un réservoir de 1500 m² | ER n°1 | Création d'un réservoir de 1500 m³ |
| (...) | | (...) | |

Justification :

Cela corrige une simple erreur de frappe, le réservoir étant bien prévu en mètres cubes et non en mètres carrés.

| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | |
|--|---|
| Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Zone Ua | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p>Caractéristiques architecturales des toitures : (...) Seules, les terrasses couvertes sous la forme d'ouverture de loge à l'italienne en façade sont admises au niveau sous toiture, si elles s'inscrivent dans la composition de la façade. Les terrasses loggias et tropéziennes sont également admises si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.</p> | <p>Caractéristiques architecturales des toitures : (...) Seules, les terrasses couvertes sous la forme d'ouverture de loge à l'italienne (loggias) en façade sont admises au niveau sous toiture, si elles s'inscrivent dans la composition de la façade. Les tropéziennes sont également admises si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.</p> |

Justification :

Les loges à l'italienne et les loggias sont un seul et même objet architectural qui était donc réglementé deux fois, ce qui est là aussi une erreur d'écriture.

| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | |
|---|---|
| Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Zones A/Aha/Ap/Ag, N/Np | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p>Pour les constructions correspondant à la destination habitation (...).</p> | <p>Stationnement des véhicules motorisés : Pour les constructions correspondant à la destination habitation (...).</p> |

Justification :

Le sous-titre « stationnement des véhicules motorisés » avait été omis dans les zones agricoles et naturelles, ce qui est donc corrigé.

| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | |
|--|--|
| Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions Zone Ud | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p>Implantation des constructions : (...) Les constructions doivent être édifiées à au moins 5.00 m des limites séparatives de la parcelle sauf pour les annexes ne présentant</p> | <p>Implantation des constructions : (...) Les constructions doivent être édifiées à au moins 5.00 m des limites séparatives de la parcelle sauf pour les annexes ne présentant</p> |

| | |
|--|---|
| pas d'occupation humaine permanente qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 m mesurés à l'égout du toit. (...) | pas d'occupation humaine permanente qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 m mesurés au faitage. (...) |
|--|---|

Justification :

La limitation des annexes à 3.50 m au faitage est une mention reprise dans plusieurs zones du PLU. En zone Ud, une erreur matérielle avait fixé cette hauteur à l'égout du toit, ce qui n'est pas volontaire, le rapport de présentation du PLU approuvé par exemple n'expliquant pas cette différence. Cette erreur est donc corrigée.

| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | |
|--|---|
| Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | |
| Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | |
| Zones N/Np | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| (...) Le faitage (hors toiture dôme) sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction et aux courbes de niveau. | (...) Le faitage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction et aux courbes de niveau. |
| (...) La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33% sauf pour les toitures dômes. | (...) La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33%. |
| (...) | (...) |

Justification :

Les toitures dômes étaient clairement autorisées pour les bâtiments agricoles en zones agricoles (« Les toitures seront composées de 2 ou 4 pans sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures monopan **ou de toitures dôme** »), ceci impliquant ensuite des règles spécifiques liées à ce type de toiture.

En zone N et Np, cette possibilité de faire des toitures dômes n'a pas été conservée pour diverses raisons, mais les exceptions pour les toitures dômes avaient été maintenues ce qui correspond à une erreur, qui est donc corrigée pour ne pas créer d'incompréhension.

1.2. Adaptation des possibilités de création d'annexes non closes

| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | |
|--|---|
| Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | |
| Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions | |
| Zones Ub, Uc, Up/Up1, A/Aha/Ap/Ag, N/Np | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <u>Hauteur maximale :</u> | <u>Hauteur maximale :</u> (...) La hauteur maximale des annexes est fixée à 3.50 m au faitage, sauf pour les annexes ouvertes sur un |

| | |
|--|---|
| (...) La hauteur maximale des annexes est fixée à 3.50 m au faîtage. (...) | minimum de 2 « côtés » dont la hauteur maximale est fixée à 3.30 m à l'égout du toit. (...) |
|--|---|

Justification :

Les élus souhaitent ici répondre à une demande récurrente de la population, relative au stationnement des campings cars et autres vans aménagés, qui sont de plus en plus courants.

En effet, la limite de 3.50 m au faitage, associée aux pentes de toits autorisées ne permettait pas de réaliser une annexe permettant d'accueillir la plupart des modèles de ces véhicules, leur hauteur étant souvent de plus de 3.00 m.

Si les modifications réalisées par ailleurs pour des toits monopan à faible pente peuvent en partie régler le problème (voir ci-après), la surface reste limitée pour les annexes détachées (20 m²) et ne permet pas de répondre à tous les besoins.

Ainsi il est fait le choix de permettre la réalisation d'annexes de 3.30 m à l'égout du toit (cette hauteur étant communément admise pour accueillir les plus gros campings cars), mais uniquement si ces annexes ne sont pas closes ce qui en limitera l'impact mais surtout les capacités à être détournées. L'idée est ici d'autoriser à fermer sur deux côtés notamment pour gérer les vents dominants et protéger de la pluie.

Le reste des règles mis en place (CES, nombres d'annexes, prospects, capacité à couper des arbres ...) permettra naturellement de maîtriser le nombre de ces annexes « majorées ».

1.3. Précision des débits de fuites pour les ouvrages de gestion des eaux pluviales

| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | |
|--|--|
| Section 3 – Equipements et réseaux | |
| Article 9 – Desserte par les réseaux | |
| Zones Ub, Uc, Ud, Up/Up1, A/Aha/Ap/Ag, N/Np | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p><u>Gestion des eaux pluviales</u></p> <p>(...) Il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 80l / m² de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées.</p> <p>(...)</p> | <p><u>Gestion des eaux pluviales</u></p> <p>(...) Il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 80l / m² de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. Le débit de fuite sera d'1l/s.</p> <p>(...)</p> |

Justification :

Une précision est ajoutée concernant le débit de fuite, en cohérence avec les normes techniques communément admises afin de s'assurer d'une part d'une non saturation des bassins, d'autre part que le débit de fuite puisse être absorbé par les sols et/ou les réseaux.

1.4. Adaptation des modalités de terrassement

| <p>Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification</p> <p>Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Zones Uc, Up/Up1</p> | |
|---|---|
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p>Hauteur maximale :</p> <p>(...) La hauteur maximale des terrassements est fixée à 1,50 m. (...)</p> | <p>Hauteur maximale :</p> <p>(...) La hauteur maximale des exhaussements est fixée à 1,50 m, et celle des affouillements à 3,00 m. (...)</p> |

Justification :

La volonté des élus à travers cette règle était de concrétiser les logiques d'intégration au terrain par des données chiffrées, non interprétatives.

Néanmoins, il s'avère que cette approche est trop restrictive dans la plupart des projets dans les terrains pentus, malgré bien souvent une approche de bonne foi de la part des pétitionnaires et de leurs architectes.

Les règles finissent par ne pas être respectées, ou le terrain naturel mal déclaré ... ce qui n'est pas une solution pérenne.

Ainsi, les élus souhaitent prendre en compte ces difficultés, en majorant uniquement les possibilités d'affouillement (de 1.50 m à 3.00 m), tout en limitant toujours les exhaussements afin de limiter la perception des constructions dans le grand paysage.

Ce compromis permet, malgré un impact un peu plus important sur les sols, de conserver un bon niveau d'intégration paysagère, ce qui était le premier objectif.

1.5. Apport de précisions pour les clôtures / haies

| <p>Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification</p> <p>Titre 1 – Dispositions générales</p> <p>Article 2 – Dispositions particulières</p> | |
|---|---|
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p>2.8. Les clôtures</p> <p>(...)</p> | <p>2.8. Les clôtures</p> <p>(...)</p> <p>Plus généralement, les haies ne doivent pas empiéter sur le domaine public (et respecter l'article R.116-2-5° du code de la voirie routière) afin de ne pas constituer un danger supplémentaire.</p> <p>(...)</p> |

Justification :

En sus des nombreuses autres règles établies pour les clôtures (dispositions générales et règles applicables à chaque zone), et au regard des nombreux cas d'abus constatés sur le territoire, les élus souhaitent clairement interdire l'empiètement des haies sur le domaine public (ce qui est d'ores et déjà fondamentalement interdit), tout en rappelant également le code de la voirie routière.

La logique est essentiellement ici une logique de sensibilisation.

1.6. Adaptation de la prise en compte des constructions existantes, notamment dans le cadre d'éventuelles extensions de ces constructions

| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | |
|---|---|
| Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions Zones Ua, Ub | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p><u>Implantation des constructions :</u> (...) Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments préexistants.</p> | <p><u>Implantation des constructions :</u> (...) Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments préexistants ; ou dans le cas d'extensions de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantation mais qui pourront conserver les principes d'implantation de cette construction, sans en réduire le retrait. Plus généralement, ces extensions ne devront pas créer de gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou les exigences de la protection civile.</p> |
| Zones Uc, Ud, Up/Up1, A/Aha/Ap/Ag, N/Np | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p><u>Implantation des constructions :</u> (...)</p> | <p><u>Implantation des constructions :</u> (...) Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de d'extensions de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantation mais qui pourront conserver les principes d'implantation de cette construction, sans en réduire le retrait. Plus généralement, ces extensions ne devront pas créer de gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou les exigences de la protection civile.</p> |

Justification :

Le PLU à travers la disposition générale 2.3 prend en compte les possibilités de faire évoluer une construction qui ne respecterait pas les règles édictées par le PLU, à partir du moment où cela n'aggrave pas la conformité avec le règlement.

Cela ne permet pas néanmoins de conserver une implantation existante qui ne respecterait les prospects, pour une extension au sol. Cette possibilité était offerte par le PLU précédent, et les élus estiment plus généralement que cela est peut-être pertinent plutôt que de créer des ruptures dans les façades ou des volumes décalés, à condition de respecter les contraintes fixées (ne pas réduire le recul, ne pas créer de problématique de sécurité ...).

1.7. Amélioration de la lutte contre les nuisances sonores sur la RD 2562

| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | |
|--|--|
| Titre 1 – Dispositions générales | |
| Article 2 – Dispositions particulières | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p>2.7. Les murs (...) Pilotis : (...) Murs « libres » : (...)</p> | <p>2.7. Les murs (...) Pilotis : (...) Murs anti-bruit : Nonobstant les différentes règles de clôture, et à condition de respecter l'ensemble des autres contraintes (risques, ...), est autorisée la création de murs anti-bruit, d'une hauteur maximum de 2.00 m, aux conditions cumulatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'être situés en bordure de la RD2562 ; • De faire la démonstration de leur intérêt technique, notamment concernant le linéaire choisi ; • De démontrer leur bonne intégration dans le site et d'être en pierre de pays, en parement pierre de même aspect, ou en bois de teinte naturelle. Leur végétalisation, autorisée également, est recommandée ; • De ne pas être cumulés avec une autre forme de clôture sur le linéaire concerné ; • De ne pas générer de problématiques de sécurité le long des voies, notamment en matière de visibilité. <p>Murs « libres » : (...)</p> |

Justification :

La commune avait plusieurs fois hésité lors de la révision du PLU à faciliter l'installation de murs anti-bruit dans les secteurs objets de nuisances sonores. Au regard des installations existantes pas toujours heureuses esthétiquement, elle avait fait le choix dans la version arrêtée puis approuvée de ne pas prévoir de possibilités supplémentaires pour la réalisation de ces murs, les règles de clôtures permettant difficilement une réalisation efficace (clairevoie ...).

Les élus ont plusieurs fois été sollicités depuis par des pétitionnaires installés le long de la RD2562, et souhaitent mieux prendre en compte les enjeux de santé publique liés aux nuisances sonores.

Le règlement est donc adapté en ce sens, en recherchant néanmoins un compromis qualitatif, et en évitant la mobilisation de ces murs de manière détournée pour simplement mieux dissimuler son terrain.

1.8. Adaptation de certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions

| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | |
|--|--|
| Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | |
| Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | |
| Zone Ua | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p><u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u></p> <p>(...)</p> <p>Les toitures seront composées de deux pans sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures monopan.</p> <p>Le faitage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.</p> <p>La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33%.</p> <p>(...)</p> <p>Les toitures seront en tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.</p> <p>(...)</p> <p>Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal, et de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.</p> | <p><u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u></p> <p>(...)</p> <p>Les toitures seront composées de deux pans.</p> <p>Le faitage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.</p> <p>La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33%.</p> <p>Les toitures monopan d'un maximum de 33 % (pas de minimum) sont toutefois autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ; • Pour une extension (sauf surélévation) ou pour une construction annexe constituant un volume secondaire s'appuyant sur le volume principal, à un mur préexistant, ou à un talus. <p>(...)</p> <p>Les toitures seront en tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite, sauf pour les toitures monopan qui pourront être végétalisées lorsque cette végétalisation permet une intégration au contexte paysager (adossées à une pente elle-même végétalisée, à un mur de restanque ...).</p> <p>(...)</p> <p>Les génoises sont obligatoires (excepté pour les annexes non accolées présentant une toiture monopan) et</p> |

| | devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal, et de ton en harmonie avec l'aspect des constructions. |
|--|--|
| Zones Ub, A/Aha/Ap/Ag (*pour les autres constructions), N/Np (*pour les autres constructions) | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p><u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> (...) Les toitures seront composées de 2 ou 4 pans dont la pente sera comprise entre 28 et 33%, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal et les appentis pourront avoir des toitures monopan d'une pente d'un maximum de 33%.</p> <p>Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.</p> <p>Les toitures seront en tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.</p> <p>Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal, et de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.</p> | <p><u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> (...) Les toitures seront composées de 2 ou 4 pans dont la pente sera comprise entre 28 et 33%. Les toitures monopan d'un maximum de 33 % (pas de minimum) sont toutefois autorisées : <ul style="list-style-type: none"> • Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ; • Pour une extension (sauf surélévation) ou pour une construction annexe constituant un volume secondaire s'appuyant sur le volume principal, à un mur préexistant, ou à un talus. Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.</p> <p>Les toitures seront en tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite, sauf pour les toitures monopan qui pourront être végétalisées lorsque cette végétalisation permet une intégration au contexte paysager (adossées à une pente elle-même végétalisée, à un mur de restanque ...).</p> <p>Les génoises sont obligatoires (excepté pour les annexes non accolées présentant une toiture monopan) et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal, et de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.</p> |
| <p>Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification</p> <p style="text-align: center;">Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p style="text-align: center;">Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Zones Uc, Ud, Up/Up1</p> | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p><u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> (...) Les toitures seront composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De 2 ou 4 pans, avec dans ce cas : (...) | <p><u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> (...) Les toitures seront composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De 2 ou 4 pans, avec dans ce cas : (...) • De toitures très peu pentues avec dans ce cas : (...) |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Très peu pentues avec dans ce cas : (...) <p>[+ en Ud et Up/Up1] Les annexes accolées au bâtiment principal et appentis pourront avoir des toitures monopan d'une pente d'un maximum de 33%.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • D'une toiture monopan avec dans ce cas : <ul style="list-style-type: none"> o Une pente maximum de 33 % (pas de minimum) ; o Une couverture en tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite ; ou végétalisée lorsque cette végétalisation permet une intégration au contexte paysager (adossées à une pente elle-même végétalisée, à un mur de restanque ...) ; o Des génoises obligatoires (excepté pour annexes non accolées) devant être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal, et de ton en harmonie avec l'aspect des constructions ; et autorisée uniquement ; o Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ; o Pour une extension (sauf surélévation) ou une construction annexe constituant un volume secondaire s'appuyant sur le volume principal, à un mur préexistant, ou à un talus. |
|---|--|

Justification :

Les modifications sont différentes sur la forme selon les zones au regard de l'écriture initiale, mais ont toutes la même finalité et le même fond, à savoir autoriser dans chaque zone les toits monopans pour les petites annexes y compris les annexes détachées de la construction principale (forme finalement assez classique dans l'architecture vernaculaire locale), et plus généralement pour toutes les extensions et/ou annexes venant s'appuyer sur une façade existante, ou sur un mur, par exemple en appui sur un mur de restanque, ce qui permet souvent une intégration bien plus qualitative à la construction initiale, ou dans le paysage.

Les coûts de construction peuvent aussi être plus limités.

Ces possibilités étaient parfois totalement absentes, ou beaucoup plus limitées, selon les zones.

Cette logique est complétée avec des adaptations concernant les matériaux de ces toitures, en permettant notamment de les végétaliser pour s'intégrer à des talus, à des restanques ... et en prenant en compte le cas spécifique des génoises qui ne seraient pas pertinentes sur une annexe détachée en monopan.

| | |
|---|--|
| <p>Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification</p> <p>Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Zones Ua, Ub, Uc, Ud, Up/Up1</p> | |
| <p>Rédaction avant modification</p> | <p>Rédaction après modification</p> |
| <p><u>Insertion et qualité environnementale des constructions :</u></p> <p>Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En toiture, où ils devront : | <p><u>Insertion et qualité environnementale des constructions :</u></p> <p>Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En toiture, où ils devront : |

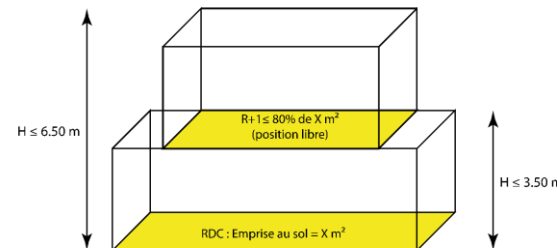
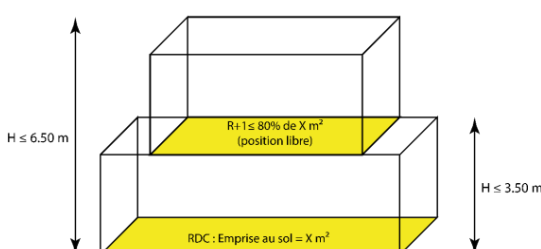
| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ Être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale ; ○ Suivre la même pente que celle du toit ; ○ Être d'une épaisseur maximum de 5 cm. (...) | <ul style="list-style-type: none"> ○ Être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale ; ○ Suivre la même pente que celle du toit ; ○ Être d'une épaisseur maximum de 7 cm. (...) |
| Zones A/Aha/Ap/Ag, N/Np | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p><u>Insertion et qualité environnementale des constructions :</u></p> (...) Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit et être d'une épaisseur maximum de 5 cm. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée. | <p><u>Insertion et qualité environnementale des constructions :</u></p> (...) Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit et être d'une épaisseur maximum de 7 cm. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée. |

Justification :

L'épaisseur des panneaux solaires est simplement ajustée pour mieux correspondre aux réalités techniques, la plupart des panneaux déposés faisant en réalité environ 6 cm d'épaisseur. Les élus ont constaté que ces quelques centimètres ne changent absolument rien à la perception de l'installation, et une majoration à 7cm permettra d'éviter tout contentieux pour quelques millimètres, tout en évitant les abus sur des surimpositions (une suppression pure et simple de la règle ayant même été envisagée).

1.9. Clarification de la règle de hauteur relative au 80 % d'emprise au sol

| | |
|--|---|
| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | |
| Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | |
| Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions | |
| Zones Uc, Up/Up1 | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p><u>Hauteur maximale :</u></p> La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 3.50 m à l'égout du toit <u>sauf</u> pour 80 % de l'emprise au sol de la construction dont la hauteur maximale pourra être fixée à 7.00 m. L'espace dégagé au niveau du premier étage, soit 20 % minimum, pourra nonobstant la règle précédente être occupé par une | <p><u>Hauteur maximale :</u></p> La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 3.50 m à l'égout du toit <u>sauf</u> pour 80 % de l'emprise au sol de la construction (qui correspondra ici à l'emprise au sol du bâtiment principal sans prendre en compte les annexes y compris accolées), dont la hauteur maximale pourra être fixée à 7.00 m. |

| | |
|--|--|
| <p>terrasse couverte dont les 3 côtés devront être ouverts (sans façade).</p>  <p>(...)</p> | <p>L'espace dégagé au niveau du premier étage, soit 20 % minimum, pourra nonobstant la règle précédente être occupé par une terrasse couverte dont les 3 côtés devront être ouverts (sans façade).</p>  <p>(...)</p> |
|--|--|

Justification :

La commune a été confrontée à plusieurs questionnement concernant les limites de la ou des constructions devant être prises en compte dans ce calcul. Cette précision est donc apportée pour ne cibler que le volume du bâtiment principal (clôt et couvert donc) ce qui correspond à l'esprit de la règle dès le départ (singulier utilisé, schéma représentant un seul volume ...).

1.10. Rappel de l'application du code civil sur le déversement des eaux pluviales

| | |
|--|---|
| <p>Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification</p> <p>Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Zones Ua, Ub, Uc, Ud, Up/Up1, A/Aha/Ap/Ag, N/Np</p> | |
| <p>Rédaction avant modification</p> | <p>Rédaction après modification</p> |
| <p><u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> (...)</p> | <p><u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> Nb : Pour rappel, l'article 681 du code civil dispose que « Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin ».</p> |

Justification :

La commune souhaite simplement faire un rappel à la loi dans une visée pédagogique afin de limiter les projets ne respectant pas le droit privé et ainsi les problèmes de voisinage qui même s'ils ne sont pas de la responsabilité de la commune, se retrouvent ensuite régulièrement à être gérés par le service urbanisme.

1.11. Clarification de l'intégration de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme

| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | |
|---|---|
| Titre 1 Dispositions générales | |
| Article 2 – Dispositions particulières | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p>2.3. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre</p> <p>Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, ∕ compris dans le cadre de sa reconstruction.</p> <p>La reconstruction d'une construction existante (donc légalement édifiée) pourra être effectuée à l'identique (en cas de sinistre ou de démolition volontaire) nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Cela concerne notamment l'emprise au sol, la hauteur, la volumétrie, les prospects, ... L'aspect extérieur de la construction pourra néanmoins être adapté selon les règles applicables dans le PLU.</p> | <p>2.3. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions</p> <p>Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.</p> <p>Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (L111-15 du CU).</p> |

Justification :

La disposition générale 2.3 du PLU entretenait une forme d'ambiguïté dans son application en étant très proche dans son écriture de l'article L111-15, mais sans le citer ou l'appliquer strictement (le rapport de présentation citait cet article L111-15). Cette ambiguïté était aussi liée au titre, l'article L111-15 ne concernant pas uniquement les constructions sinistrées.

Afin de faciliter l'application de cet article, il est donc fait le choix de reprendre explicitement l'article L111-15, ce qui facilitera l'application du document.

Le premier alinéa est également adapté pour que là aussi les reconstructions ne renvoient que vers l'application stricte de l'article L111-15.

1.12. Précision sur l'articulation entre les règles de restanques et de murs de soutènement et prise en compte de certains manques dans les possibilités offertes dans le cadre de ces aménagements du terrain

| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | |
|--|--|
| Titre 1 Dispositions générales | |
| Article 2 – Dispositions particulières | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p>2.7. Les murs</p> <p><u>Restanques</u> :</p> <p>Les structures en restanques existantes devront être préservées au maximum et/ou, dans le cas de destruction pour permettre l'implantation des constructions, être reconstituées aux abords de la construction notamment sur les espaces terrassés. On s'appuiera sur la structure d'origine pour cette reconstitution (dimensions, matériaux, organisation ...).</p> <p>La hauteur maximale des restanques sera de 1.50 m pour une profondeur minimum de 1.50 m sauf disposition historique différente et dûment justifiée.</p> <p>(Des dispositions plus contraignantes peuvent s'appliquer – voir notamment prescriptions dédiées).</p> <p><u>Murs de soutènement</u> (voir définition page 39) :</p> <p>Les murs de soutènement ne sont autorisés que pour permettre la réalisation des constructions principales, extensions, annexes, piscines et terrasses et sous réserve de nécessité technique.</p> <p>Les murs de soutènement devront être constitués ou parementés de moellons de pierre du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes. Les murs de soutènement dit enrochements cyclopéens sont également autorisés.</p> <p>Leur hauteur maximale est limitée à 3.00 m sauf pour les enrochements cyclopéens dont la hauteur est limitée à 1.50 m. En cas de nécessités techniques, une hauteur supérieure pourra être accordée sous réserve de démontrer la</p> | <p>2.7. Les murs</p> <p><u>Restanques</u> :</p> <p>Les structures en restanques existantes devront être préservées au maximum et/ou, dans le cas de destruction pour permettre l'implantation des constructions, être reconstituées aux abords de la construction notamment sur les espaces terrassés. On s'appuiera sur la structure d'origine pour cette reconstitution (dimensions, matériaux, organisation ...).</p> <p>De nouvelles restanques pourront être créées et pourront notamment être réalisées pour la création ou l'aménagement d'espaces verts, jardins, ...</p> <p>La hauteur maximale des restanques sera de 1.50 m pour une profondeur minimum de 1.50 m sauf disposition historique différente et dûment justifiée.</p> <p>(Des dispositions plus contraignantes peuvent s'appliquer – voir notamment prescriptions dédiées).</p> <p><u>Murs de soutènement</u> (voir définition page 39) :</p> <p>Les murs de soutènement ne sont autorisés que pour permettre la réalisation des constructions principales, extensions, annexes, piscines, terrasses, voies de desserte, accès et places de stationnement sous réserve de nécessité technique.</p> <p>Les murs de soutènement devront être constitués ou parementés de moellons de pierre du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes. Les murs de soutènement dit enrochements cyclopéens sont également autorisés.</p> <p>Leur hauteur maximale est limitée à 3.00 m sauf pour les enrochements cyclopéens dont la hauteur est limitée à 1.50 m. En cas de nécessités techniques, une hauteur supérieure pourra être accordée sous réserve de</p> |

| | |
|--|---|
| bonne intégration paysagère de l'aménagement. Si la hauteur dépasse 1,50 m, la hauteur supplémentaire sera traitée en retrait horizontal de 1,50 m, ce retrait ayant pour but d'être végétalisé par des arbres et arbustes. (...) | démontrer la bonne intégration paysagère de l'aménagement. Si la hauteur dépasse 1,50 m, la hauteur supplémentaire sera traitée en retrait horizontal de 1,50 m minimum , ce retrait ayant pour but d'être végétalisé par des arbres et arbustes. |
|--|---|

Justification :

Les règles concernant les restanques et les murs de soutènement ne permettaient pas de manière claire de pouvoir retravailler ou recréer des systèmes de restanque pour simplement créer des espaces verts ou de jardin, des plantations ... puisque ces restanques pouvaient être considérées comme des soutènements dont le cadre est limité.

Il est donc fait le choix de clarifier cette situation car une telle lecture est contreproductive et n'était bien sûr pas souhaitée.

Pour les murs de soutènement, là aussi les limites fixées pouvaient être problématiques car ne permettant pas avec une lecture stricte la réalisation de murs de soutènement pour les voies (même s'il existe des exceptions dans la règle pour les équipements publics), les accès, les places de stationnements. Là encore, ceci correspond plus à un oubli qu'à une volonté, cette impossibilité rendant très difficile de construire sur un terrain n'ayant pas déjà un accès existant, ou risquant de générer des aménagements dangereux (terrassements non soutenus ...).

Enfin, le mot « minimum » est ajouté pour qualifier les retraits obligatoires entre deux murs de soutènement, l'écriture actuelle obligeant à faire 1.50 m pile, ce qui n'est absolument pas l'objet (au-delà de la problématique technique, le recul plus marqué est intéressant d'un point de vue paysager).

1.13. Adaptation des contraintes notamment pour la surélévation des constructions existantes dans certains secteurs

| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | |
|---|--|
| Titre 1 – Dispositions générales | |
| Article 3 – Prescriptions du règlement graphique | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p><u>Éléments de paysage :</u> <i>Préservation des secteurs paysagers correspondants aux propriétés présentant des restanques et oliviers :</i></p> <p>Dans les secteurs tramés pour la préservation des propriétés présentant des restanques et oliviers, l'ensemble des destinations de constructions (hors « équipements d'intérêt collectif et services publics ») autorisées par les règles applicables à chaque zone ne le sont qu'à <u>condition</u> de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à</p> | <p><u>Éléments de paysage :</u> <i>Préservation des secteurs paysagers correspondants aux propriétés présentant des restanques et oliviers :</i></p> <p>Dans les secteurs tramés pour la préservation des propriétés présentant des restanques et oliviers, l'ensemble des destinations de constructions (hors « équipements d'intérêt collectif et services publics ») autorisées par les règles applicables à chaque zone ne le sont qu'à <u>condition</u> de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au</p> |

l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (sauf pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), et d'être uniquement :

- (...) Une extension (une seule fois) ou des annexes à des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU dans la limite :
 - o De 2 annexes maximum y compris les annexes existantes, situées à moins de 20.00 m de la construction principale existante :
 - Dont 1 seul cabanon/abris de jardin dont la surface sera limitée à 15 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
 - Dont une seule piscine de moins de 40 m² de surface de bassin.
 - o De 30% de la surface de plancher existante et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (la règle la plus contraignante s'applique), pour l'ensemble des extensions et annexes existantes et à créer, à l'exception des extensions en surélévation ne créant pas d'emprise au sol supplémentaire, pour lesquelles la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ne s'applique pas (~~cette dernière règle s'impose aux règles de CES applicables à chaque zone~~).

(...)

système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (sauf pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), et d'être uniquement :

- (...) Une extension (une seule fois) et/ou des annexes à des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU dans la limite :
 - o De 2 annexes maximum y compris les annexes existantes, situées à moins de 20.00 m de la construction principale existante :
 - Dont 1 seul cabanon/abris de jardin dont la surface sera limitée à 15 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
 - Dont une seule piscine de moins de 40 m² de surface de bassin.
 - o De 30% de la surface de plancher existante et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (la règle la plus contraignante s'applique), pour l'ensemble des extensions et annexes existantes et à créer, à l'exception des extensions en surélévation ne créant pas d'emprise au sol supplémentaire (même si le CES existant dépasse les règles applicables par ailleurs, ces surélévations peuvent être réalisées), pour lesquelles :
 - La limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ne s'applique pas ;
 - La limite de 30 % de la surface de plancher existante ne s'applique pas jusqu'à 25 m² de surface de plancher créée.

(...)

| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
|---|--|
| <p><u>Éléments de paysage :</u></p> <p><u>Préservation de l'ensemble des coteaux paysagers :</u></p> <p>Dans les secteurs tramés pour la préservation des coteaux paysagers du Tignet l'ensemble des destinations de constructions (hors « équipements d'intérêt collectif et services publics ») autorisées par les règles applicables à chaque zone ne le sont qu'<u>à condition</u> de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (<u>sauf</u> pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), et d'être uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - (...) Une extension (une seule fois) <u>ou des annexes accolées (sauf piscines)</u> à des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> o De 2 annexes maximum y compris les annexes existantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dont 1 seul cabanon/abris de jardin dont la surface sera limitée à 15m² d'emprise au sol et de surface de plancher ; ▪ Dont une seule piscine de moins de 40 m² de surface de bassin et située à moins de 5.00 m de la construction principale ; o De 30% de la surface de plancher existante et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (la règle la plus contraignante s'applique), pour l'ensemble des extensions et | <p><u>Éléments de paysage :</u></p> <p><u>Préservation de l'ensemble des coteaux paysagers :</u></p> <p>Dans les secteurs tramés pour la préservation des coteaux paysagers du Tignet l'ensemble des destinations de constructions (hors « équipements d'intérêt collectif et services publics ») autorisées par les règles applicables à chaque zone ne le sont qu'<u>à condition</u> de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (<u>sauf</u> pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), et d'être uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - (...) Une extension (une seule fois) <u>et/ou des annexes accolées (sauf piscines)</u> à des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> o De 2 annexes maximum y compris les annexes existantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dont 1 seul cabanon/abris de jardin dont la surface sera limitée à 15m² d'emprise au sol et de surface de plancher ; ▪ Dont une seule piscine de moins de 40 m² de surface de bassin et située à moins de 5.00 m de la construction principale ; o De 30% de la surface de plancher existante et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (la règle la plus contraignante s'applique), pour l'ensemble des extensions et annexes existantes et à créer, à l'exception des extensions en surélévation pour lesquelles la limite de 30 % de la surface de plancher existante |

| <p>annexes existantes et à créer.</p> | <p>ne s'applique pas jusqu'à 25 m² de surface de plancher créée (si le CES applicable dans la zone correspondante est déjà dépassé (article 4 uniquement – les éventuelles règles alternatives sont à exclure), les surélévation sont néanmoins interdites même si elles ne créent pas de CES supplémentaire).</p> |
|--|---|
| <p>Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification</p> <p>Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</p> <p>Article 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière</p> <p>Zones Up/Up1</p> | |
| <p>Rédaction avant modification</p> | <p>Rédaction après modification</p> |
| <p>(...)</p> <p>Les destinations et sous-destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation ; • Artisanat et commerce de détail ; • (...); <p>sont autorisées à condition de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (sauf pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), et d'être uniquement :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une extension (une seule fois) ou des annexes à des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> ○ De 2 annexes maximum y compris les annexes existantes, situées à moins de 20.00 m de la construction principale existante : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dont 1 seul cabanon/abris de | <p>(...)</p> <p>Les destinations et sous-destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation ; • Artisanat et commerce de détail ; • (...); <p>sont autorisées à condition de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (sauf pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), et d'être uniquement :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une extension (une seule fois) et/ou des annexes à des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> ○ De 2 annexes maximum y compris les annexes existantes, situées à moins de 20.00 m de la construction principale existante : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dont 1 seul cabanon/abris de jardin dont la surface sera limitée à 15m² |

| | |
|---|--|
| <p>jardin dont la surface sera limitée à 15m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dont une seule piscine de moins de 40 m² de surface de bassin. <ul style="list-style-type: none"> • De 30% de la surface de plancher existante et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (la règle la plus contraignante s'applique), pour l'ensemble des extensions et annexes existantes et à créer, <u>à l'exception des extensions en surélévation</u> ne créant pas d'emprise au sol supplémentaire, pour lesquelles la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ne s'applique pas (cette dernière règle s'impose aux règles de CES applicables à chaque zone). <p>(...)</p> | <p>d'emprise au sol et de surface de plancher ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dont une seule piscine de moins de 40 m² de surface de bassin. <ul style="list-style-type: none"> • De 30% de la surface de plancher existante et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (la règle la plus contraignante s'applique), pour l'ensemble des extensions et annexes existantes et à créer, <u>à l'exception des extensions en surélévation</u> ne créant pas d'emprise au sol supplémentaire (même si le CES existant dépasse les règles applicables par ailleurs, ces surélévations peuvent être réalisées), pour lesquelles la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ne s'applique pas, ainsi que la limite de 30 % de la surface de plancher existante, jusqu'à 25 m² de surface de plancher créée. <p>(...)</p> |
|---|--|

Justification :

Les écritures relatives à ces ambitions de protection sont assez complexes et correspondent à 3 gradients (voire 4 avec les zones A et N) fixés lors de la révision générale du PLU et correspondant :

- A la protection des secteurs urbains de la commune cumulant de nombreux enjeux environnementaux et liés au réseaux, en sus d'un positionnement non prioritaire pour le développement communal au regard de l'ambition de maîtrise développée à travers le PLU → Zones Up et Up1 ;
- A la protection des secteurs paysagers correspondants aux propriétés présentant des restanques et oliviers, pour les terrains qui seraient notamment situés en dehors des zones Up/Up1, avec des enjeux à la fois dans le grand paysage mais aussi de préservation du système de restanque en lui-même → Prescription graphique ;
- A la protection des secteurs paysagers correspondant aux coteaux paysagers, avec une logique de préservation notamment dans le grand paysage → Prescription graphique.

Ces 3 gradients ont globalement pour finalité d'interdire les nouvelles constructions principales, sauf en cas de démolition reconstruction dans certains cas, et de globalement ne limiter les possibilités de construction qu'à des annexes et extensions limitées (avec certains ajustements pour les surélévations).

Dans les trois cas, les élus ont néanmoins constaté avec l'application du document que les petites constructions étaient fortement pénalisées par rapport aux constructions plus importantes, notamment dans le cadre de surélévations qui pourraient permettre de conforter l'existant sans impacts trop importants (même si dans les coteaux cette surélévation n'est pas priorisée en l'état par rapport à une implantation au sol). Ainsi par exemple, une construction de 60 m² de plain-pied est bloquée à 18 m² de surélévation dans le meilleur des cas, une

construction de 70 m² à 21 m² ... alors que les constructions plus importantes, qui ont finalement peut être moins de besoins, ne sont limitées que par les 30 % de la surface existante.

Il est donc fait le choix d'apporter une forme de « garantie » de pouvoir mobiliser 25 m² en surélévation nonobstant la limite de 30 % fixée par ailleurs afin de conforter ces petites constructions et d'en faire des logements plus fonctionnels pour des familles par exemple, avec un coût environnemental au final très limité et ne remettant absolument pas en cause l'ambition de protection de ces espaces (les surélévations bénéficiaient déjà d'ajustements).

Ces cas de petites constructions vont rester très marginaux à l'échelle de ces vastes zones (toute construction de plus de 83 m² pouvait déjà théoriquement bénéficier de ces 25 m²) avec des majorations qui en elle-même sont aussi très maîtrisées. A l'échelle de chaque zone ou secteur, cette majoration reste donc infime.

Les autres principes ne sont absolument pas modifiés et même consolidés avec une volonté de clarification concernant la capacité à déclencher ou non ces surélévations, notamment par rapport au fait que les limites de CES imposées par ailleurs soient déjà dépassées ou non. Ainsi une des principales différences entre les zones Up/Up1 et de protection des secteurs paysagers correspondants aux propriétés présentant des restanques et oliviers, avec les secteurs paysagers des coteaux est que la surélévation est possible dans les premiers secteurs même lorsque le CES est dépassé (« cette dernière règle s'impose aux règles de CES applicables à chaque zone » → « même si le CES existant dépasse les règles applicables par ailleurs, ces surélévations peuvent être réalisées », évolution qui vise à être plus explicite), alors que cette surélévation n'est pas possible lorsque le CES est déjà dépassé dans les zones des coteaux (Absence de précision jusqu'à présent → « si le CES applicable dans la zone correspondante est déjà dépassé (article 4 uniquement – les éventuelles règles alternatives sont à exclure), les surélévation sont néanmoins interdites même si elles ne créent pas de CES supplémentaire », l'ajout de règle visant là aussi à clarifier cette impossibilité).

La mention prend en compte le fait qu'en zone Up/Up1 des exceptions à l'article 4 sur le CES sont déjà présentes ... et que ces exceptions ne s'appliquent pas à la règle de protection des coteaux.

Enfin, les justifications du rapport de présentation de la révision générale approuvée évoquaient bien une logique d'« annexes et extensions » pour ces secteurs et non d'annexes OU extensions. La volonté de la commune a toujours été de permettre pourquoi pas la réalisation d'une petite extension et d'une annexe si nécessaire (et autorisé par ailleurs), ce qui confine donc à la correction d'une erreur matérielle (même si on pourrait d'ores et déjà avoir une lecture souple de ce « ou »).

1.14. Adaptation du seuil de décompte des surfaces imperméabilisées

| <p>Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification</p> <p>Section 3 – Equipements et réseaux</p> <p>Article 9 – Desserte par les réseaux</p> <p>Zones Uc, Ud, Up/Up1, A/Aha/Ap/Ag, N/Np</p> | |
|---|---|
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p><u>Gestion des eaux pluviales</u></p> <p>(...) En cas de création de surfaces imperméabilisées de 20 m² ou plus sur une unité foncière déjà bâtie ou aménagée, le volume de rétention devra être calculé sur</p> | <p><u>Gestion des eaux pluviales</u></p> <p>(...) En cas de création de surfaces imperméabilisées de 25 m² ou plus sur une unité foncière déjà bâtie ou aménagée, le volume de rétention devra être calculé sur</p> |

| | |
|---|---|
| l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes et à créer. (...) | l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes et à créer. (...) |
|---|---|

Justification :

La commune à travers la révision générale de son PLU a pris plusieurs partis pris ambitieux, dont celui visant à tenter de « récupérer » au fil du temps des dispositifs de gestion des eaux pluviales correspondant aux surfaces déjà imperméabilisées et qui ne seraient pas l'objet d'un tel dispositif ou insuffisamment dimensionné.

Le seuil fixé à 20 m² au moment de la révision générale (seuil de dépôt des permis de construire pour la plupart des constructions), a l'avantage de déclencher souvent le mécanisme ... mais au regard des contraintes, les projets sont en réalité abandonnés voire réalisés illégalement.

Le but n'étant pas de totalement bloquer les évolutions sur le territoire et la population pouvant trouver globalement cette règle trop contraignante, il est fait le choix de relever légèrement le seuil de déclenchement, pour laisser un peu plus de marge à la réalisation de ces « petits » projets permettant d'étoffer une construction, et par ailleurs déjà largement contraints.

Ceci constitue un rééquilibrage salubre.

1.15. Modification des règles relatives aux places de stationnements

| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | |
|---|--|
| Titre 1 – Dispositions générales | |
| Article 2 – Dispositions particulières | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p>2.16. Stationnement</p> <p>(...)</p> <p><u>Stationnement des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :</u></p> <p>Caractéristiques de l'espace destiné au stationnement des vélos tel que réglementé ci-dessous :</p> <p>L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.</p> <p>Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs</p> | <p>2.16. Stationnement</p> <p>(...)</p> <p><u>Stationnement des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :</u></p> <p>Un espace clos réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être créé pour les destinations et sous-destinations de constructions habitation et bureau.</p> <p>Cet espace présente une capacité de stationnement et des caractéristiques qui devront respecter la réglementation en vigueur¹ (ce qui constituera durant toute sa durée d'opposabilité le minimum de stationnement à créer dans le cadre du PLU).</p> <p>Une alimentation en électricité pourra être prévue dans ces espaces afin de</p> |

| | |
|---|--|
| <p>fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.</p> <p><u>Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation:</u></p> <p>Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.</p> <p>L'espace possèdera une superficie minimum de 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.</p> <p><u>Pour les nouvelles constructions à destination de bureaux:</u></p> <p>Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.</p> <p>L'espace possèdera une superficie représentant un minimum de 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.</p> <p><u>Pour les autres destinations, le stationnement des vélos n'est pas réglementé.</u></p> | <p>permettre le rechargement des vélos à pédalage assisté.</p> <p>Pour les autres destinations de construction, le stationnement des vélos n'est pas règlementé dans le cadre du PLU (le Code de la construction et de l'habitation est néanmoins applicable).</p> <p><u>Bas de page :</u></p> <p>¹ L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments détaille les caractéristiques des espaces clos à créer. La réglementation est toutefois susceptible d'évoluer durant le temps de validité du présent PLU.</p> |
|---|--|

Justification :

Le code de l'urbanisme oblige à réglementer les places de stationnement pour les cycles pour les destinations et sous-destinations habitation et bureau lorsque des règles sont fixées pour les véhicules motorisés. En parallèle le code de la construction et de l'habitation (CCH) fixe déjà des obligations pour ces destinations et sous-destinations, mais aussi pour la plupart des autres destinations fixées par le code de l'urbanisme, tout en employant des dénominations différentes.

Les règles sont également extrêmement complexes entre constructions neuves, réhabilitations ... et ces articles du CCH ont régulièrement évolué ces dernières années même s'ils tendent à se stabiliser.

Ainsi, les règles fixées par le PLU risquent de se heurter aux règles fixées par le CCH que la commune estime tout à fait valables et suffisantes, et a minima peuvent créer une difficulté de compréhension par des écritures légèrement différentes par exemple. Il est donc fait le choix de renvoyer vers le CCH en précisant que ces règles, dans leur version applicable, seront toujours celles à considérer au PLU ce qui facilitera leur utilisation.

| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | |
|--|---|
| Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | |
| Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | |
| Zone Ua | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p><u>Stationnement des véhicules motorisés :</u></p> <p>Pour les constructions correspondant à la destination habitation il est imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions neuves et les démolitions/reconstructions : au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamées et au-delà de 150 m² de surface de plancher, au moins 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² entamés, avec au moins 1 place par logement, sauf dans le cas d'une impossibilité technique liée à la non accessibilité de l'unité foncière par des véhicules motorisés (la règle la plus contraignante s'applique) ; (...) | <p><u>Stationnement des véhicules motorisés :</u></p> <p>Pour les constructions correspondant à la destination habitation il est imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions neuves et les démolitions/reconstructions : au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamées et au-delà de 150 m² de surface de plancher, au moins 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² entamés, avec au moins 2 places par logement, sauf dans le cas d'une impossibilité technique liée à la non accessibilité de l'unité foncière par des véhicules motorisés (la règle la plus contraignante s'applique) ; (...) |
| Zones Ub, Uc, Up/Up1, A/Aha/Ap/Ag, N/Np | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p><u>Stationnement des véhicules motorisés :</u></p> <p>Pour les constructions correspondant à la destination habitation il est imposé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamées et au-delà de 150 m² de surface de plancher, au moins 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² entamés, avec au moins 1 place par logement (la règle la plus contraignante s'applique).</p> | <p><u>Stationnement des véhicules motorisés :</u></p> <p>Pour les constructions correspondant à la destination habitation il est imposé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamées et au-delà de 150 m² de surface de plancher, au moins 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² entamés, avec au moins 2 places par logement dont au moins une place couverte (la règle la plus contraignante s'applique).</p> |

Justification :

Au regard des constats qui sont faits par ailleurs en matière de ventes à la découpe, et plus généralement de tendances à occuper des logements de plus en plus petits, il apparaît indispensable de relever le minimum de places par logement, afin d'assurer la prise en compte de 2 véhicules par couple, y compris pour les petits logements, dans le but d'éviter les stationnements « sauvages » le long des voies et les dangers potentiels susceptibles d'être occasionnés.

Il est de même ajoutée l'obligation de création d'une place couverte (sauf en zone Ua où cela serait totalement bloquant), permettant ainsi d'obliger de prévoir cette place dès la conception du projet pour les constructions neuves, alors même qu'elles sont souvent ajoutées ensuite sous forme d'annexe ou d'extension ce qui n'est pas sans difficulté avec le PLU tel qu'il

est conçu. Cela évitera les blocages futurs et permettra aussi de bien prendre en compte ces constructions en matière d'imperméabilisation des sols.

Cela ne concernera pas les extensions ou annexes de moins de 15 m² comme le prévoit la disposition générale 2.16 ce qui permet à d'ajouter une petite pièce à vivre sans devoir recréer une place couverte.

1.16. Adaptation du pourcentage de surfaces imperméabilisées en zone NI

| <p>Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification</p> <p>Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Zone NI</p> | |
|--|--|
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| (...) Il est imposé sur l'unité foncière un maximum de 10 % d'espaces imperméabilisés. | (...) Il est imposé sur l'unité foncière un maximum de 15 % d'espaces imperméabilisés. |

Justification :

La zone NI, qui ne constitue pas un STECAL pour rappel, est maîtrisée par la commune. Un projet y est en cours pour l'installation de terrains de *padel*, devant prendre en compte les obligations liées au risque incendie. Ceci pourrait nécessiter des aménagements qui n'étaient pas forcément envisagés au départ (notamment des constructions closes), et le terrain d'assiette pour le dépôt de l'autorisation d'urbanisme pourrait également ne pas concerner l'ensemble du foncier. Une petite marge est donc ajoutée afin de se prémunir de tout blocage, bien que le but des élus soit clairement de limiter l'imperméabilisation de la zone au strict nécessaire comme cela avait été convenu lors de la révision du PLU.

1.17. Prise en compte des logiques de vente à la découpe

| <p>Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification</p> <p>Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</p> <p>Article 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière</p> <p>Zones Ua, Ub, Uc, Up/Up1</p> | |
|--|---|
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| (...) | La destination habitation est autorisée uniquement à condition de ne pas comporter plus d'un logement par construction principale. |

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification

Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière

Zones A/Aha

| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
|--|---|
| <p><u>En zones A, Aha :</u> (...) <ul style="list-style-type: none"> • La destination habitation est autorisée <u>à condition</u> de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (<u>sauf</u> pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), <u>et d'être uniquement</u> une extension (une seule fois) ou <u>des annexes accolées (sauf pour la piscine)</u> à des constructions existantes <u>en zone A ou Aha</u> au moment de l'approbation du PLU dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> ○ De 2 annexes maximum y compris les annexes existantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dont 1 seul cabanon/abris de jardin dont la surface sera limitée à 15m² d'emprise au sol et de surface de plancher ; ▪ Dont une seule piscine de moins de 40 m² de surface de bassin et située à moins de 5.00 m de la construction principale ; ○ De 30% de la surface de plancher existante, de 15 m² de surface de plancher d'extension et de 50 m² d'emprise au sol et de surface </p> | <p><u>En zones A, Aha :</u> (...) <ul style="list-style-type: none"> • La destination habitation est autorisée <u>à condition</u> de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (<u>sauf</u> pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), <u>et d'être uniquement</u> une extension (une seule fois) ou <u>des annexes accolées (sauf pour la piscine)</u> à des constructions existantes <u>en zone A ou Aha</u> au moment de l'approbation du PLU dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> ○ De 2 annexes maximum y compris les annexes existantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dont 1 seul cabanon/abris de jardin dont la surface sera limitée à 15m² d'emprise au sol et de surface de plancher ; ▪ Dont une seule piscine de moins de 40 m² de surface de bassin et située à moins de 5.00 m de la construction principale ; • De 30% de la surface de plancher existante et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (la règle la plus contraignante s'applique), pour l'ensemble des extensions et annexes </p> |

| | |
|---|--|
| <p>de plancher (la règle la plus contraignante s'applique), pour l'ensemble des extensions et annexes existantes et à créer, et sans dépasser 150 m² de surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire extension + annexes existantes + habitation existante).</p> | <p>existantes et à créer, et sans dépasser 150 m² de surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire extension + annexes existantes + habitation existante) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> Le tout sans créer de nouveau logement ou hébergement. |
| <p>Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification</p> <p>Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités</p> <p>Article 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière</p> <p>Zone N</p> | |
| <p>Rédaction avant modification</p> | <p>Rédaction après modification</p> |
| <p><u>En zone N :</u> (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> La destination habitation est autorisée <u>à condition</u> de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (<u>sauf</u> pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), <u>et d'être uniquement</u> une extension (une seule fois) des constructions existantes situées en zone N, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, sans dépasser 150 m² de surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire extension + annexes existantes + habitation existante). | <p><u>En zone N :</u> (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> La destination habitation est autorisée <u>à condition</u> de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (<u>sauf</u> pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), <u>et d'être uniquement</u> une extension (une seule fois) des constructions existantes situées en zone N, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, sans dépasser 150 m² de surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire extension + annexes existantes + habitation existante). Ces évolutions ne devront pas créer de nouveau logement ou hébergement. |

Justification :

Le PADD du PLU approuvé en 2023 établissait notamment une action visant à « *Établir le projet urbain dans une optique de maîtrise de la croissance démographique autour de 0,15 % par an en moyenne jusqu'à 2031, portant ainsi la population d'environ 3080 habitants à environ 3130 habitants à l'échéance du PLU* » s'appuyant en particulier sur le constat établi d'une saturation de la RD2562 (saturation bien prise en compte dans le SCoT), mais aussi sur divers facteurs environnementaux et fonctionnels en particuliers dans les coteaux, et limitant les capacités de densification (paysages, réseaux divers, risques ...).

Depuis lors, le Préfet des Alpes-Maritimes, à travers un dire de l'Etat, a incité toutes les communes du territoire à porter une attention toute particulière à la gestion de la ressource en eau potable, notamment dans un contexte de changement climatique. A cet égard, le Préfet a classé la commune du Tignet en « vigilance sécheresse » cet été 2025 et sensibilisé les élus à ces questions qui constituent désormais un enjeu majeur pour l'avenir du territoire.

Le PADD ne prévoyait ainsi que l'accueil de 40 à 45 logements sur 9 ans, dont 35 à 40 logements permanents. Environ 28 logements étaient déjà prévus dans des autorisations d'urbanisme en cours de validité ce qui contraignait la capacité d'intervention de la commune. Le projet de territoire ne permettait donc en soi de ne créer que 12 à 17 logements supplémentaires, sur des secteurs ciblés, proches des transports en commun notamment ou pouvant permettre l'utilisation des modes actifs (vers l'école, ...). Dans ces 12 à 17 logements, seuls 2 à 3 logements étaient projetés comme issu de vente à la découpe, le phénomène étant peu développé à l'époque.

Or, les élus ont constaté une pression démographique plus forte que prévue, et d'autre part un phénomène de plus en plus présent de vente à la découpe, notamment à l'initiative de promoteurs, peu scrupuleux de la préservation du cadre paysager, car n'agissant qu'à des fins de spéculation immédiate.

Ces procédés remettent clairement en cause les orientations prises par les élus, et aggravent les problématiques identifiées, permettant notamment de recréer du logement de manière bien plus importante que prévue dans des secteurs qui nécessitaient d'être préservés.

Ces procédés aggravent le phénomène de saturation des axes (concomitamment à une augmentation de flux externes, y compris en dehors de la RD2562), mais poseront à terme des difficultés majeures en matière de ressource en eau potable que le PLU avait justifié sans une marge importante (la RECB travaille actuellement à établir des données plus précises).

Cette évolution impose aujourd'hui le choix d'endiguer ces phénomènes en interdisant par cette règle les possibilités de vente à la découpe dans les logements existants, ou la création de logements supplémentaires par extension par exemple.

Cela n'est pas contradictoire avec le reste du projet de territoire qui restait extrêmement limité en matière de consommation d'espace, uniquement sur les terrains de moindres enjeux et les mieux situés.

Cette règle ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire puisque celles-ci sont inchangées à condition de ne pas créer de nouveau logement.

1.18. Ajustements des règles relatives aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles

| Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification | |
|--|---|
| Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités | |
| Article 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière | |
| Zones A/Aha | |
| Rédaction avant modification | Rédaction après modification |
| <p><u>En zones A, Aha :</u> (...) <ul style="list-style-type: none"> • La destination habitation est autorisée <u>à condition</u> de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (<u>sauf</u> pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), <u>et d'être uniquement</u> une extension (une seule fois) <u>ou des annexes accolées (sauf pour la piscine)</u> à des constructions existantes <u>en zone A ou Aha</u> au moment de l'approbation du PLU dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> ○ De 2 annexes maximum y compris les annexes existantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dont 1 seul cabanon/abris de jardin dont la surface sera limitée à 15m² d'emprise au sol et de surface de plancher ; ▪ Dont une seule piscine de moins de 40 m² de surface de bassin et située à moins de 5.00 m de la construction principale ; </p> | <p><u>En zones A, Aha :</u> (...) <ul style="list-style-type: none"> • La destination habitation est autorisée <u>à condition</u> de ne pas générer la démolition d'une restanque existante (pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, la restanque pourra néanmoins être restructurée à l'endroit de la construction, pour intégrer la construction au système de restanque) ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (<u>sauf</u> pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), <u>et d'être uniquement</u> une extension (une seule fois) <u>et/ou des annexes accolées (sauf pour la piscine)</u> à des constructions existantes <u>en zone A ou Aha</u> au moment de l'approbation du PLU dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> ○ De 2 annexes maximum y compris les annexes existantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dont 1 seul cabanon/abris de jardin dont la surface sera limitée à 15m² d'emprise au sol et de surface de plancher ; ▪ Dont une seule piscine de moins de 40 m² de surface de bassin et située à moins de 5.00 m de la construction principale ; </p> |

| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">○ De 30% de la surface de plancher existante, de 15 m² de surface de plancher d'extension et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (la règle la plus contraignante s'applique), pour l'ensemble des extensions et annexes existantes et à créer, et sans dépasser 150 m² de surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire extension + annexes existantes + habitation existante). | <ul style="list-style-type: none">● De 30% de la surface de plancher existante et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (la règle la plus contraignante s'applique), pour l'ensemble des extensions et annexes existantes et à créer, et sans dépasser 150 m² de surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire extension + annexes existantes + habitation existante) ;● Le tout sans créer de nouveau logement ou hébergement. <p>(Nb : En zone rouge du PPRIF, les extensions sont limitées à 15 m² de surface de plancher, ce qui concerne notamment l'ensemble des zones A).</p> |
|--|---|

Justification :

La justification de la limite de 15 m² d'extension en zone A et Aha était la suivante dans le rapport de présentation de la révision générale du PLU approuvé :

« En premier lieu, il est à noter que les extensions et annexes des habitations existantes en zones A et Aha, ne sont autorisées, que sous réserve de ne pas porter atteinte aux restanques et aux oliviers.

Les règles applicables aux extensions et annexes des constructions existantes sont ici similaires en large majorité, à ce qui est en vigueur sur l'ensemble des coteaux paysagers. Seule la limitation de la surface de plancher des extensions diffère et est plus restrictive sur les zones A et Aha.

Afin d'éviter une dispersion des constructions, les annexes devront être accolées aux constructions principales à l'exception des piscines qui pourront s'implanter à 5 m maximum de la construction principale (et qui sont limitées à 40 m² de surface de bassin).

Actuellement, on observe que de nombreuses habitations en zones A et Aha disposent déjà de 2 ou 3 annexes (souvent composées d'un abri de jardin ou poolhouse, d'une piscine et d'un garage). Les conditions fixées par le règlement permettent aux habitations existantes de ne pas disposer de plus de 2 annexes, afin de préserver au maximum les espaces agricoles.

La zone A est couverte en totalité par le risque rouge du PPRif. Celui-ci limite les extensions à 15 m² de surface de plancher. Il a été fait le choix d'appliquer également cette limitation à la zone Aha afin d'avoir un traitement équitable dans l'ensemble des zones agricoles dans lesquelles on retrouve des habitations.

Enfin, les extensions et annexes ne pourront, dans tous les cas, pas dépasser 30% de la surface de plancher existante, 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher et 150 m² de surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction.

Ces règles visent ainsi à uniformiser l'ensemble des zones agricoles dans lesquelles on retrouve des habitations. »

Il avait donc clairement été fait le choix d'uniformiser cette limitation des extensions à 15 m² en lien avec les prescriptions des zones rouges du PPRif, et ce alors même que la zone Aha n'était pas concernée par ces zones rouges.

Les élus avaient à l'époque souhaité simplifier l'instruction alors que les zones Aha ne comportaient que peu d'habitations, et que suite aux divers avis il avait déjà fallu redécouper les zones agricoles au regard du PPRif, au regard des protections patrimoniales et paysagères ; alors qu'en zone N, avec une zone beaucoup plus étendue, il avait été fait le choix de

2. Évolution des annexes

Par arrêté du Maire n°130/09/2023 en date du 2 octobre 2023, le PLU du Tignet a été mis à jour. Cet arrêté indiquait que la mise à jour consistait à « Ajouter la pièce « 5.10. Périmètre des zones à l'intérieur desquelles s'applique le droit de préemption urbain », qui contiendra la délibération du conseil municipal n°2023.034 en date du 25 septembre 2023 instaurant le droit de préemption urbain dans les zones « U » telle que figurant au Plan Local d'Urbanisme en vigueur. »

Toutefois, la pièce 5.10. annexée au PLU ne comprend pas la délibération du conseil municipal n°2023.034 en date du 25 septembre 2023 instaurant le droit de préemption urbain, mais uniquement le plan y ayant été annexé, ce qui constitue une erreur matérielle lors de la publication du PLU sur le GPU.

La modification simplifiée n°1 du PLU doit ainsi permettre de corriger cette annexe, en intégrant, tel qu'indiqué dans l'arrêté du 2 octobre 2023, la délibération du conseil municipal n°2023.034 en date du 25 septembre 2023 instaurant le droit de préemption urbain (et en maintenant le plan annexé).

Chapitre 3 : Justification de la procédure mise en œuvre

1. Des évolutions qui n'entrent pas dans le champ de la révision

Au regard de l'**alinéa I de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme**, **une révision du document ne s'impose pas**, car les évolutions du PLU proposées :

1° Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Pour rappel, le PADD du Tignet est organisé en 4 orientations générales, détaillées en objectifs et actions :

- **ORIENTATION 1** : Favoriser l'élaboration d'un projet communal en cohérence avec les capacités de déplacement, notamment en transport collectif, afin de réduire l'empreinte carbone et de maîtriser la pollution de l'air, conformément au PDU communautaire, ainsi qu'aux orientations du SCOT'Ouest et du PCET
- **ORIENTATION 2** : Appliquer à l'horizon 2031 une stratégie d'aménagement du territoire communal visant à maîtriser l'étalement urbain et la pression démographique incontrôlée
- **ORIENTATION 3** : Agir pour le confortement des activités économiques, notamment tertiaires, et de l'activité agricole dans un souci de proximité et de qualité du service rendu à la population
- **ORIENTATION 4** : Inscrire ce projet dans une démarche de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier, s'inscrivant en cohérence avec l'histoire du Tignet et affichant clairement la volonté de préserver son cadre environnemental naturel et les qualités reconnues de son espace paysager

La modification simplifiée n°1 du PLU vise à ajuster les pièces opposables, principalement le règlement écrit afin de faciliter notamment la compréhension du document, de mieux maîtriser certains aspects ou au contraire d'assouplir certaines règles trop coercitives.

Ces modifications **n'impliquent pas de changement du PADD**.

2° Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

3° Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances

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

5° Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

2. Des évolutions qui n'entrent pas dans le champ d'une modification de droit commun (MDC)

Au regard de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, une modification de droit commun du document ne s'impose pas, car les dispositions proposées :

1° Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

2° Ne diminue pas ces possibilités de construire

3° Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

4° N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code [de l'urbanisme]

3. Des évolutions qui entrent dans le champ d'une modification simplifiée (MS)

Les évolutions présentées entrent dans le champ de la modification simplifiée, conformément aux articles L153-36 et L153-45 du Code de l'urbanisme :

Article L153-36 du Code de l'urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-45 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 ;

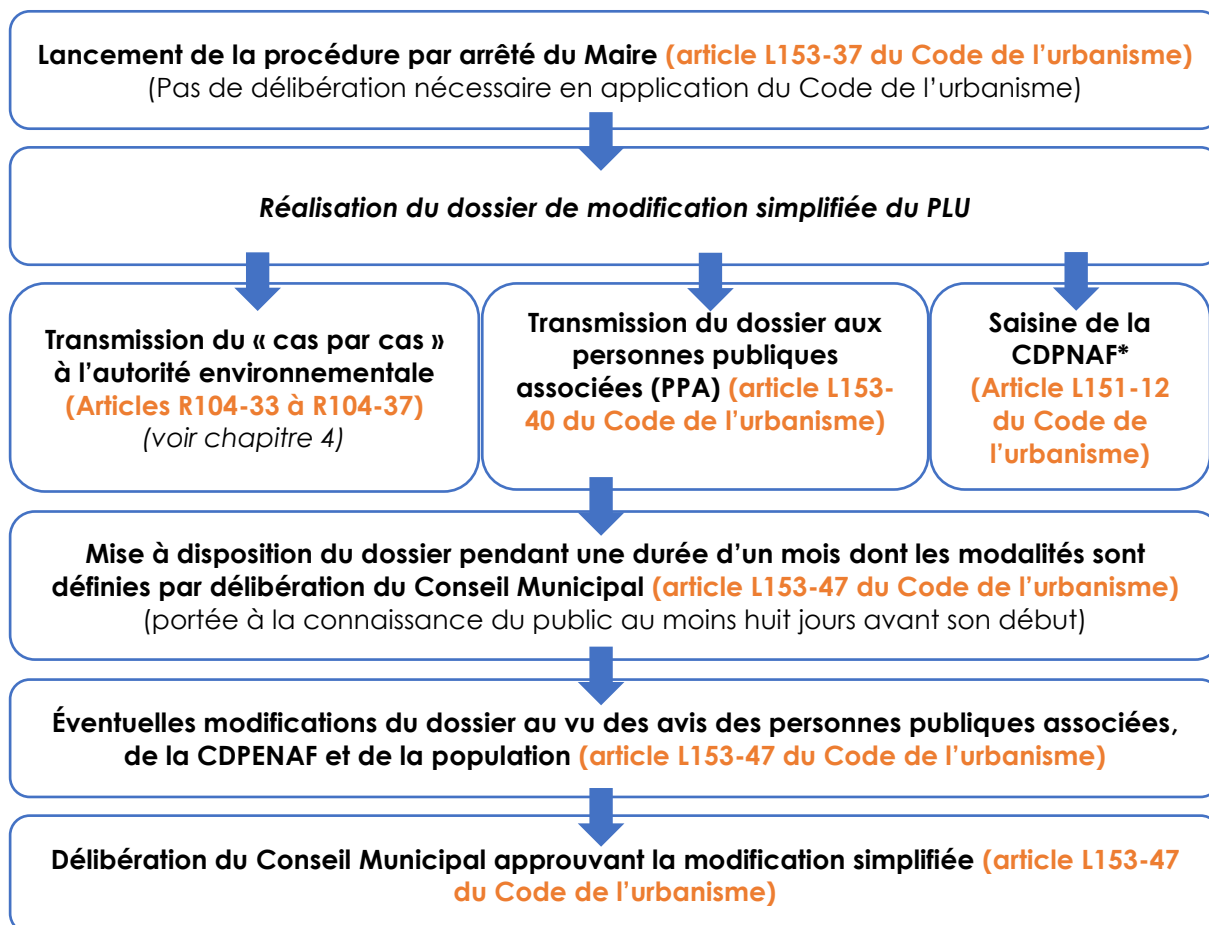
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

4. La procédure de modification simplifiée du PLU du Tignet

Les étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU sont détaillées sur la page suivante (dans le cas où celle-ci n'est pas soumise à évaluation environnementale après « cas par cas »).



* Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU sera soumis à l'avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF) en application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, celui-ci modifiant les règles concernant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans certaines zones agricoles (Aha en l'occurrence, même si l'écriture de la zone A est également changée sans conséquence sur le fond).

Chapitre 4 : Incidences du projet sur l'environnement

1. Une procédure soumise à une demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale

La procédure fait l'objet d'une **demande de cas par cas auprès de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)**, puisque n'étant pas systématiquement soumise à évaluation environnementale (articles R104-12-3° et R104-33 à R104-37 du Code de l'Urbanisme notamment).

La décision de la MRAe est un **avis conforme**.

En cas de décision ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale, le conseil municipal devra prendre une décision relative à la non-réalisation d'une évaluation environnementale.

En cas de décision soumettant le projet à évaluation environnementale, le conseil municipal devra prendre une décision relative à la réalisation d'une évaluation environnementale. L'ensemble de la procédure, et notamment le rapport de présentation, sera complété pour intégrer un complément à l'évaluation environnementale actuelle.

2. Les incidences du projet sur les thématiques environnementales

L'analyse des incidences de la modification simplifiée n°1 du PLU vient compléter l'évaluation environnementale menée dans le PLU approuvé le 26 juin 2023.

Cette analyse s'appuie donc sur les thématiques environnementales relevées et analysées à l'époque.

2.1. Incidence de la modification simplifiée n°1 du PLU sur la biodiversité et les fonctionnalités écologiques

La modification simplifiée ne concerne aucune évolution relative à la prise en compte de la biodiversité ou des fonctionnalités, ni aucune évolution de nature à augmenter les impacts sur cette thématique (augmentation substantielle de la constructibilité notamment dans les zones à enjeux identifiées ...). **Il n'y a donc aucune incidence de la modification simplifiée sur la biodiversité et les fonctionnalités écologiques.**

2.2. Incidence de la modification simplifiée n°1 du PLU sur les risques naturels

La modification simplifiée ne concerne aucune évolution relative à la prise en compte des risques, ni de nature à augmenter ou diminuer les droits à bâtir dans des zones concernées par des risques, sauf cas très marginaux relatifs aux capacités de surélévation mais qui sont, d'une part, extrêmement limités et, d'autre part, respectent ou devront respecter quoiqu'il arrive le PPRIF. **Il n'y a donc aucune incidence de la modification simplifiée sur les risques.**

2.3. Incidence de la modification simplifiée n°1 du PLU sur la préservation des paysages et du patrimoine architectural et archéologique

La modification simplifiée concerne :

- Correction d'erreurs matérielles constatées : **Ces évolutions n'ont aucune incidences sur ces thématiques.**
- Adaptation des possibilités de création d'annexes non closes : Cette adaptation permet la réalisation d'annexes d'une hauteur légèrement majorée par rapport à la situation existante mais uniquement à condition d'être des annexes ouvertes sur au moins deux côté (3.50 m au faitage → 3.30 m à l'égout). Cette hauteur reste inférieure à celle des constructions principales et permet potentiellement une meilleure intégration de gros véhicules sur le terrain plutôt qu'un stationnement extérieur. Le règlement étant par ailleurs très strict sur la multiplication des volumes annexes, des CES, de la capacité à couper la végétation ou encore à imperméabiliser, ces annexes ne vont pas pouvoir se multiplier sur les terrains. **L'incidence sur les paysages est donc très faible et pouvant être positif afin de mieux dissimuler des véhicules, à nul, et nulle sur les autres thématiques.**
- Précision des débits de fuites pour les ouvrages de gestion des eaux pluviales : **Cette évolution n'a aucune incidence sur ces thématiques.**
- Adaptation des modalités de terrassement : Cette modification permet de réaliser des affouillement plus important si nécessaire (1.50 m → 3.00 m - l'intégration au terrain reste la norme), mais les exhaussement reste contraint à 1.50 m justement dans un soucis de préservation des paysages. Ce remodelage du terrain un peu plus important pourrait néanmoins avoir **des incidences paysagères qui restent très faibles et qui dans certains cas pourraient favoriser l'intégration des constructions. Les incidences sont nulles sur les autres thématiques.**
- Apport de précisions pour les clôtures / haies : **Cette évolution n'a aucune incidence sur ces thématiques.**
- Adaptation de la prise en compte des constructions existantes, notamment dans le cadre d'éventuelles extensions de ces constructions : **Cette évolution n'a aucune incidence sur ces thématiques.**
- Amélioration de la lutte contre les nuisances sonores sur la RD 2562 : **Cette évolution n'a aucune incidence sur ces thématiques.**
- Adaptation de certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions : Cette modification permet d'élargir les possibilités de mobilisation de toits monopan dans des cas spécifiques et maîtrisés, ces évolutions ayant plutôt tendance à améliorer l'intégration des constructions dans le paysage ou étant sans incidence à cet égard. **Les incidences sont donc faibles à très faibles et globalement positives sur les paysages, et nulles sur les autres thématiques.**
- Clarification de la règle de hauteur relative au 80 % d'emprise au sol : Cette précision va permettre de mieux appliquer une règle qui avait vocation à améliorer la qualité des constructions sur le territoire. **L'incidence, même si elle est positive en termes de compréhension, reste proche de nulle de par sa nature sur l'ensemble des thématiques.**
- Rappel de l'application du code civil sur le déversement des eaux pluviales : **Cette évolution n'a aucune incidence sur ces thématiques.**
- Clarification de l'intégration de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme : **Cette évolution n'a aucune incidence sur ces thématiques.**
- Précision sur l'articulation entre les règles de restanques et de murs de soutènement et prise en compte de certains manques dans les possibilités offertes dans le cadre de ces

aménagements du terrain : Ces modifications permettent surtout de corriger des oublis et imprécisions dans les règles d'origine, **avec une incidence très faible à nulle sur les paysages, potentiellement positives pour la reconstitution des restanques ; et nulles sur les autres thématiques.**

- Adaptation des contraintes notamment pour la surélévation des constructions existantes dans certains secteurs : Ces adaptations permettent de manière tout à fait marginale de favoriser les surélévations sur des constructions de moins de 85 m² environ, tout en les limitant à 25 m². Quelques constructions pourront donc potentiellement bénéficier de quelques m² supplémentaires en R+1. Le reste des modifications vise à une meilleure compréhension / application des règles. **L'incidence est très faible à nulle à l'échelle des paysages communaux ; nulles sur les autres thématiques.**
- Adaptation du seuil de décompte des surfaces imperméabilisées : **Cette évolution n'a aucune incidence sur ces thématiques.**
- Modification des règles relatives aux places de stationnements : **Cette évolution n'a aucune incidence sur ces thématiques.**
- Adaptation du pourcentage de surfaces imperméabilisées en zone NI : **Cette évolution n'a aucune incidence sur ces thématiques.**
- Prise en compte des logiques de vente à la découpe : **Cette évolution n'a aucune incidence sur ces thématiques.**
- Ajustements des règles relatives aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles : Ces adaptations permettent de manière tout à fait marginale de favoriser les extensions dans les zones Aha, pour 1 ou 2 habitations existantes, et dans un cadre déjà extrêmement contraint par ailleurs. **L'incidence est très faible à nulle à l'échelle des paysages communaux ; nulles sur les autres thématiques.**
- Évolution des annexes du PLU : **Cette évolution n'a aucune incidence sur ces thématiques.**

2.4. Incidence de la modification simplifiée n°1 du PLU sur la préservation des eaux de surface et souterraines

2.4.1. Ressource en eau potable et gestion de l'assainissement

Un des objectifs de la modification simplifiée concerne justement le fait d'être cohérent avec les incidences identifiées sur la ressource en eau potable, à travers la volonté de prise en compte des logiques de vente à la découpe, qui dans leur dynamique actuelle risque de remettre en cause l'équilibre prévu à l'échelle du PLU à horizon 2031.

Cette volonté de maîtrise se retrouve de fait également sur la gestion de l'assainissement, même si le sujet est moins prégnant.

Les incidences de cette modification sur la ressource en eau potable (et en corolaire la gestion de l'assainissement), sont donc positives.

Les autres points n'ont aucune incidence sur ces thématiques.

2.4.2. Gestion des eaux pluviales

La modification concerne plusieurs points aillant une incidence sur la gestion des eaux pluviales :

- Précision des débits de fuites pour les ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- Rappel de l'application du code civil sur le déversement des eaux pluviales ;
- Adaptation du seuil de décompte des surfaces imperméabilisées ;

- Adaptation du pourcentage de surfaces imperméabilisées en zone NI.

Les 3^{ème} et 4^{ème} points concernent des ajustements totalement mineurs mais qui ont techniquement une **incidence négative très faible sur la gestion des eaux pluviales. Les cas concernés restent néanmoins totalement marginaux à l'échelle de la commune.**

Les 1^{er} et 2^{ème} point permettent **une amélioration** de cette gestion, **de manière là aussi très limitée.**

Les autres points n'ont aucune incidence sur cette thématique.

2.5. Incidence de la modification simplifiée n°1 du PLU sur les nuisances et pollutions

2.5.1. Incidences sur les déplacements

Ces modifications n'ont pas une approche directe sur ces problématiques mais la meilleure prise en compte des besoins de stationnement et la maîtrise des ventes à la découpe doit avoir une **incidence positive très faible sur cette thématique.**

Les autres points n'ont aucune incidence sur cette thématique.

2.5.2. Incidences sur la pollution atmosphérique

La modification simplifiée ne concerne aucune évolution relative à la prise en compte de la pollution atmosphérique, ni de nature à influencer substantiellement sur cette pollution. **Il n'y a donc aucune incidence de la modification simplifiée sur cette thématique.**

2.5.3. Incidences sur l'ambiance sonore

Le point concernant l'amélioration de la lutte contre les nuisances sonores sur la RD 2562 a une incidence positive directe sur cette thématique.

Les autres points n'ont aucune incidence sur cette thématique.

2.5.4. Incidences sur les déchets

Le fait de vouloir maîtriser les ventes à la découpe pour tenir le projet de territoire en matière de développement est de nature **à ne pas aggraver les incidences sur la production de déchets, même si cela reste totalement marginal à cette échelle.**

Les autres points n'ont aucune incidence sur cette thématique.

2.6. Incidence de la modification simplifiée n°1 du PLU sur le site Natura 2000

La modification simplifiée ne concerne aucune évolution relative à la prise en compte de la protection du site Natura 2000, ni aucune évolution de nature à augmenter les impacts sur ce site (augmentation substantielle de la constructibilité dans le site ...).

Il n'y a donc aucune incidence de la modification simplifiée sur le site Natura 2000.