

CHARPEY – PLAN LOCAL D'URBANISME (26) //////////////////////////////////////

RÉUNION PUBLIQUE N°3 TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE ET OPÉRATIONNELLE DU PADD

15 AVRIL 2025



Commune de Charpey
Hôtel de Ville
1 place de la mairie
26 300, Charpey

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL ALPICITÉ
05200 Embrun
Mail : contact@alpicite.fr
Site internet : www.alpicite.fr



Réunion publique

SOMMAIRE

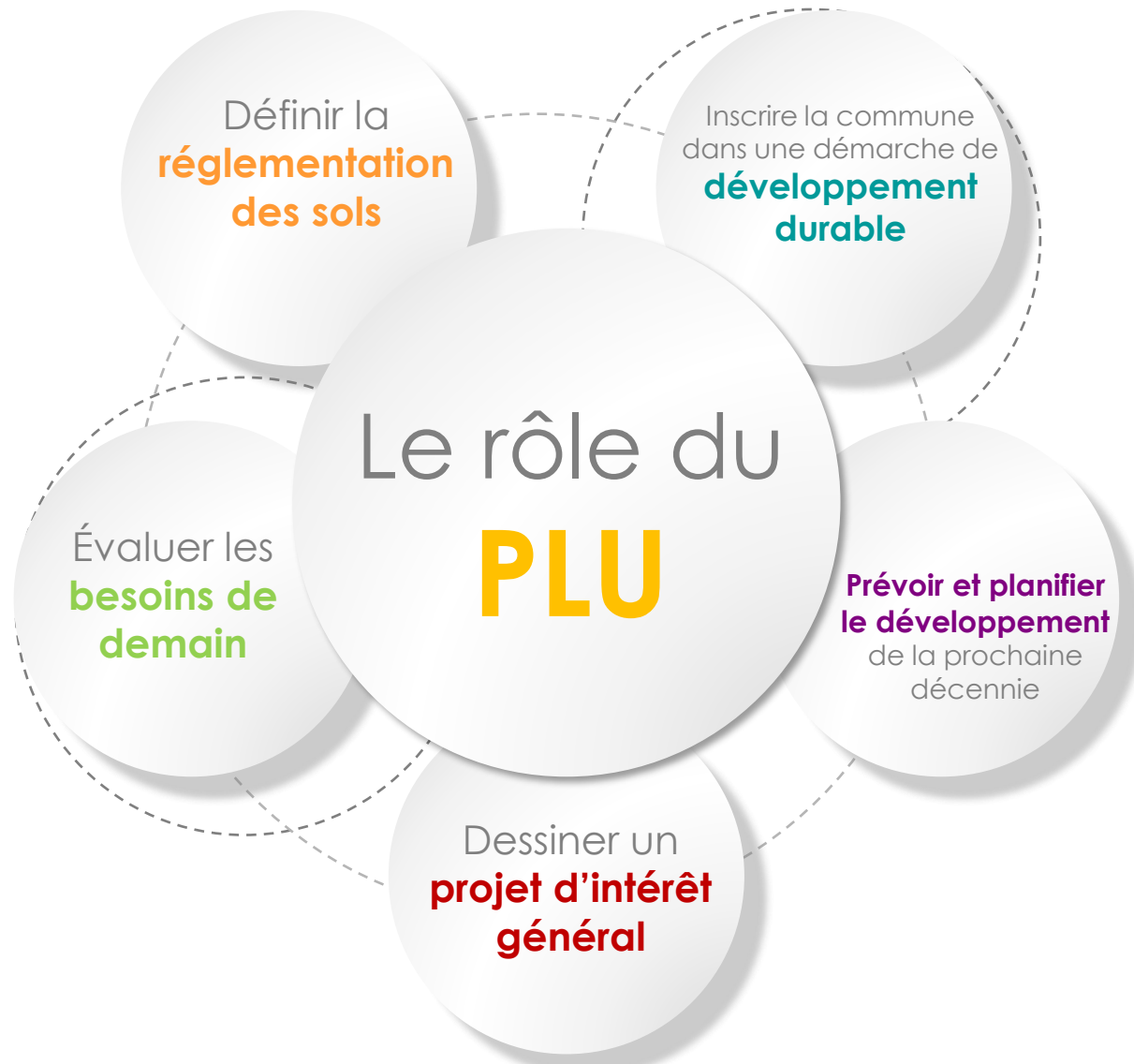
////////

- 1/ LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE ET LE CADRE RÉGLEMENTAIRE
- 2/ RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD
- 3/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE ET OPÉRATIONNELLE



1/ Les étapes de la procédure et le cadre réglementaire

QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

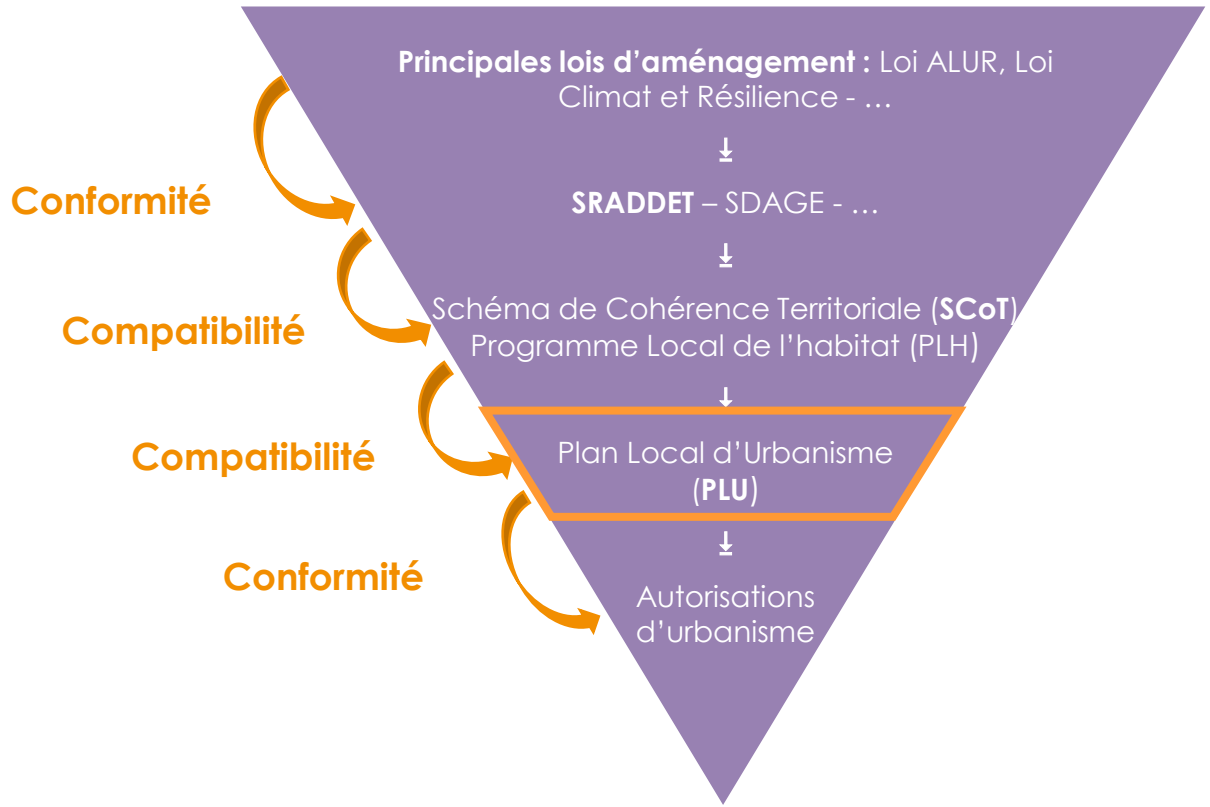




1/ Les étapes de la procédure et le cadre réglementaire



LE CADRE RÉGLEMENTAIRE



Conformité : retranscription à l'identique de la règle – respect à la lettre

Compatibilité : respecter l'esprit de la règle



1/ Les étapes de la procédure et le cadre réglementaire



LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 OCTOBRE 2022 DÉFINIT LES MODALITÉS DE CONCERTATION SUIVANTES :



S'INFORMER

- Des **articles** dans le **bulletin municipal**
- Des **publications** sur le **site internet**
- Mise à disposition de **documents d'étapes**
- Des **panneaux de concertation**



S'EXPRIMER

- Une **boîte à idées** dédiée au PLU, par courrier et par mail
- Un **registre de concertation**
- Un **questionnaire en ligne** ouvert demain



DÉBATTRE ET ÉCHANGER

- Des **réunions publiques** avec support de présentation
- Une **réunion avec les agriculteurs locaux**
- Des **ateliers participatifs**



Réunion publique

SOMMAIRE

////////

- 1/ LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE ET LE CADRE RÉGLEMENTAIRE
- 2/ **RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD**
- 3/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE ET OPÉRATIONNELLE



2/ Rappel des objectifs du PADD

4 orientations

- **O**perer un virage responsable vers un modèle plus résilient pour un territoire engagé, ambitieux et innovant
- **A**ffirmer l'identité rurale de Charpey en valorisant son patrimoine, ses paysages et sa culture
- **M**aintenir la population Charpenoise par une politique de logements adaptée
- **C**onserver les activités économiques, artisanales et agricoles existantes et encourager l'installation de nouvelles



2/ Rappel des objectifs du PADD

1

OPÉRER UN VIRAGE RESPONSABLE VERS UN MODÈLE PLUS RÉSILIENT POUR UN TERRITOIRE ENGAGÉ, AMBITIEUX ET INNOVANT

- Conforter les continuités écologiques (Trame verte, bleue et noire)
- Agir pour le maintien de la biodiversité
- Inscrire Charpey dans une transition énergétique respectueuse de son patrimoine
- Protéger et partager la ressource en eau
- Assurer un traitement de qualité des eaux usées et une gestion des eaux pluviales en travaillant sur une approche plus perméable
- Améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores
- Prévoir un projet urbain intégrant les aléas naturels et climatiques
- Limiter l'artificialisation des sols

2

AFFIRMER L'IDENTITÉ RURALE DE CHARPEY EN VALORISANT SON PATRIMOINE, SES PAYSAGES ET SA CULTURE

- Valoriser le paysage Charpenois
- Conserver la structure rurale de Charpey, témoin de son passé et ses multiples histoires
- Garantir l'insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions





2/ Rappel des objectifs du PADD

3

MAINTENIR LA POPULATION CHARPENOISE PAR UNE POLITIQUE DE LOGEMENTS ADAPTÉE

- Poursuivre la croissance démographique
- Conserver des formes urbaines diversifiées
- Développer une politique de logements Charpenoise permettant de proposer une offre diversifiée, inclusive, et facilitant les parcours résidentiels



4

CONSERVER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, ARTISANALES ET AGRICOLES EXISTANTES ET ENCOURAGER L'INSTALLATION DE NOUVELLES

- Renforcer le poids de l'économie locale
- Soutenir l'activité agricole
- Consolider l'offre en équipements publics





Réunion publique

SOMMAIRE

////////

- 1/ LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE ET LE CADRE RÉGLEMENTAIRE
- 2/ RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD
- **3/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE ET OPÉRATIONNELLE**



3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

6 types de zones urbaines :

- **Zone Ua** : centres anciens des villages et hameaux historiques à l'architecture et à l'organisation traditionnelle
- **Zone Ub** : secteurs d'urbanisation en extension du centre-village
- **Zone Uc** : secteurs pavillonnaires des hameaux
 - ▶ **Sous-secteur Ucs** : secteurs pavillonnaires des hameaux où seules les extensions et annexes limitées sont autorisées au regard du SCoT
- **Zone Ue** : secteurs d'activités économiques
- **Zone Ul** : espace de loisirs à Orfeuille

1 type de zone à urbaniser :

- **Zone 1AUb** : dédiée à la réalisation de nouveaux quartiers résidentiels

1 type de zone agricole :

- **Zone A** : zone agricole

2 types de zones naturelles :

- **Zone N** : zone naturelle
- **La zone NL** : espace d'accueil du Golf et d'une activité économique de restauration, il s'agit d'un STECAL



3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE – ZONE UA

Zone Ua : centres anciens des villages et hameaux historiques à l'architecture et à l'organisation traditionnelle

Destinations et sous destinations interdites	→ Exploitation agricole et forestière → Commerces de gros → Entrepôt → Industrie
Destinations et sous destinations autorisées sous conditions	→ Artisanat et commerce de détail → Restauration
Hauteur	10 m – 15 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Implantation des constructions

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer	→ Règles générales Implantation à l'alignement des voies et emprises ou de l'alignement graphique → Annexes isolées Entre 0 et 2 m : longueur cumulée ≤ 5 m et H ≤ 2,50 m Au-delà de 2 m : $D = H/2 \geq 2$ m → Piscines Recul minimum de 2 m
Par rapport aux limites séparatives	→ Règles générales Implantation sur au moins une limite séparative → Annexes isolées Entre 0 et 2 m : longueur cumulée ≤ 8 m et H ≤ 4 m Au-delà de 2 m : $D = H/2 \geq 2$ m → Piscines Recul minimum de 2 m
Les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Au moins 4 m entre deux constructions principales non contiguës



3/ Traduction réglementaire et opérationnelle

RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE – ZONE Ub

Zone Ub : secteurs d'urbanisation en extension du centre-village

Destinations et sous destinations interdites	→ Exploitation agricole et forestière → Centre de congrès et d'exposition → Commerces de gros	→ Industrie → Entrepôt → Cinéma
Destinations et sous destinations autorisées sous conditions	→ Artisanat et commerce de détail → Restauration	
Hauteur	7,30 m – 15 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	

Implantation des constructions

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer	→ Règles générales Implantation à l'alignement des voies et emprises en cas d'ordre continu ou retrait minimum de 5 m → Annexes isolées Entre 0 et 2 m : longueur cumulée ≤ 5 m et H ≤ 2,50 m Au-delà de 2 m : $D = H/2 \geq 2$ m → Piscines Recul minimum de 2 m
Par rapport aux limites séparatives	→ Règles générales Implantation en limite séparative ou $D = H/2 \geq 3$ m → Annexes isolées Entre 0 et 2 m : longueur cumulée ≤ 8 m et H ≤ 4 m Au-delà de 2 m : $D = H/2 \geq 2$ m → Piscines Recul minimum de 2 m
Les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Au moins 5 m entre deux constructions non contiguës
Coefficient de pleine terre	Pour les UF inférieures à 500 m² - CPT = 0,15 Pour les UF entre 501 m² et 1000 m² - CPT = 0,25 Pour les UF supérieures à 1001 m² - CPT = 0,35



3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE – ZONE Uc

Zone Uc : secteurs pavillonnaires des hameaux

Destinations et sous destinations interdites	→ Exploitation agricole et forestière → Commerces de gros → Centre de congrès et d'exposition	→ Industrie → Entrepôt → Cinéma
Destinations et sous destinations autorisées sous conditions	→ Artisanat et commerce de détail → Restauration	
Hauteur	6 m : remblai de 0,50 m autorisé – 15 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	

Implantation des constructions

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer	→ Règles générales Recul minimum de 5 m → Piscines Retrait minimum de 2 m
Par rapport aux limites séparatives	→ Règles générales Point le plus proche de la limite séparative : $D = H/2 \geq 5$ m En limite séparative : construction simultanée ou pour s'accoler à une construction principale existante en limite → Annexes isolées Entre 0 et 2 m : longueur cumulée ≤ 8 m et $H \leq 4$ m Au-delà de 2 m : $D = H/2 \geq 2$ m → Piscines Recul minimum de 2 m
Les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Au moins 10 m entre deux constructions principales non contiguës
Coefficient de pleine terre	Pour les UF inférieures à 500 m² - CPT = 0,15 Pour les UF entre 501 m² et 1000 m² - CPT = 0,25 Pour les UF supérieures à 1001 m² - CPT = 0,35



3/ Traduction réglementaire et opérationnelle

RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE – ZONE UCS

Zone Ucs : secteurs pavillonnaires des hameaux où seules les extensions et annexes limitées sont autorisées au regard du SCoT

Destinations et sous destinations interdites	→ Exploitation agricole et forestière → Commerces de gros → Centre de congrès et d'exposition → Industrie → Entrepôt → Cinéma
Destinations et sous destinations autorisées sous conditions	→ Logement et hébergement → Artisanat et commerce de détail → Restauration → Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle → Hôtels et autres hébergements touristiques → Bureau et cuisine dédiée à la vente en ligne
Hauteur	6 m : remblai de 0,50 m autorisé – 15 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Implantation des constructions

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer	→ Règles générales Recul minimum de 5 m → Piscines Retrait minimum de 2 m
Par rapport aux limites séparatives	→ Règles générales Point le plus proche de la limite séparative : $D = H/2 \geq 5$ m En limite séparative : construction simultanée ou pour s'accoler à une construction principale existante en limite → Annexes isolées Entre 0 et 2 m : longueur cumulée ≤ 8 m et $H \leq 4$ m Au-delà de 2 m : $D = H/2 \geq 2$ m → Piscines Recul minimum de 2 m
Les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Au moins 10 m entre deux constructions principales non contiguës





3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE – ZONE Ue

Zone Ue : secteurs d'activités économiques	
Destinations et sous destinations interdites	→ Exploitation agricole et forestière → Autres hébergements touristiques → Cuisine dédiée à la vente en ligne → Hébergement → Centre de congrès et d'exposition → Hôtels → Restauration → Cinéma → Lieux de culte
Destinations et sous destinations autorisées sous conditions	
Hauteur	12 m : remblai de 0,50 m autorisé – 15 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
Implantation des constructions	
Par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer	→ Recul minimum de 5 m
Par rapport aux limites séparatives	→ Règles générales Point le plus proche de la limite séparative : $D \geq 1/2 H$ et $D \geq 5$ m ou $D = H / 2 \geq 5$ m sauf en cas de limite où la marge de recul doit être au moins égal à 10 m En limite séparative : construction simultanée ou pour s'accoler à une construction principale existante en limite → Annexes isolées Entre 0 et 2 m : longueur cumulée ≤ 8 m et $H \leq 4$ m Au-delà de 2 m : $D = H/2 \geq 2$ m
Les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Au moins 4 m entre deux constructions principales non contiguës
Coefficient de pleine terre	CPT = 0,15





3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE – ZONE UL

Zone UL : espace de loisirs d'Orfeuille		
Destinations et sous destinations interdites	→❗ Exploitation agricole et forestière →❗ Autres hébergements touristiques →❗ Habitation →❗ Commerce de gros	→❗ Hôtels →❗ Industrie →❗ Entrepôt
Hauteur	12 m : remblai de 0,50 m autorisé	
Implantation des constructions		
Par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer	→❗ Recul minimum de 5 m	
Par rapport aux limites séparatives	→❗ Règles générales Point le plus proche de la limite séparative : $D \geq 1/2H$ et $D \geq 4$ m ou $D = H / 2 \geq 4$ m En limite séparative : construction simultanée ou pour s'accoler à une construction principale existante en limite	
Les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementée	



3/ Traduction réglementaire et opérationnelle

RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE – ZONE AUB

Zone Aub : secteurs dédiés à la réalisation de nouveaux quartiers résidentiels

Destinations et sous destinations interdites	→ Exploitation agricole et forestière → Centre de congrès et d'exposition → Commerce de gros → Lieux de culte → Entrepôt → Cinéma → Industrie
Destinations et sous destinations autorisées sous conditions	→ Artisanat et commerce de détail → Restauration
Hauteur	7,30 m – 15 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Implantation des constructions

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer	→ Règles générales Alignement des voies ou retrait minimum de 5 m → Annexes isolées Entre 0 et 2 m : longueur cumulée ≤ 5 m et H ≤ 2,50 m Au-delà de 2 m : $D = H/2 \geq 2$ m → Piscines Recul minimum de 2 m
Par rapport aux limites séparatives	→ Règles générales Point le plus proche de la limite séparative $D = H / 2 \geq 3$ m En limite séparative : construction simultanée ou pour s'accoler à une construction principale existante en limite → Annexes isolées Entre 0 et 2 m : longueur cumulée ≤ 8 m et H ≤ 4 m Au-delà de 2 m : $D = H/2 \geq 2$ m → Piscines Recul minimum de 2 m
Les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Au moins 5 m entre deux constructions principales non contiguës





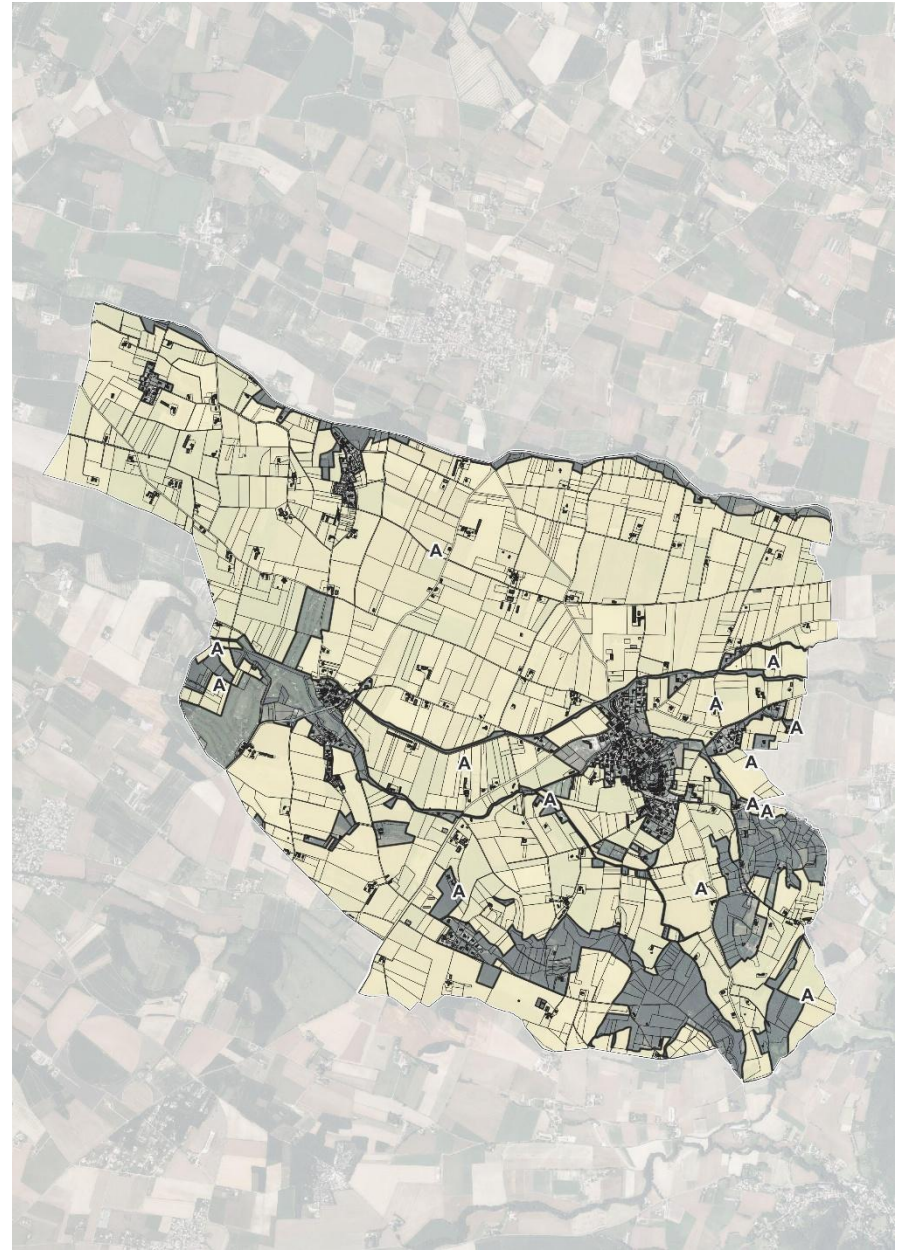
3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE – ZONE A

1 type de zone agricole :

→ **Zone A :** zone agricole





3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE – ZONE A

Zone A : secteurs où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectifs et services publics sous conditions

Destinations et sous destinations interdites	→ Exploitation forestière → Hébergement → Hôtel → Restauration → Commerce de gros → Cinéma → Bureau → Artisanat et commerce de détail → Autres hébergements touristiques → Industrie → Entrepôt → Centre de congrès et d'exposition → Cuisine dédiée à la vente en ligne → Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Destinations et sous destinations autorisées sous conditions	→ Exploitation agricole → Logement → Équipements d'intérêt collectif et services publics
Hauteur	Habitations : 6 m – Autres constructions : 12 m – Équipements d'intérêt collectif et services publics : 15 m

Implantation des constructions

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer	→ Règles générales Recul minimum de 5 m → Prescriptions particulières Marges de recul reportées au zonage à respecter → Piscines Retrait minimum de 2 m
Par rapport aux limites séparatives	→ Règles générales Distance : ($D \geq 1/2H$ et $D \geq 4$ m) ou $D = H / 2 \geq 4$ m → Constructions en limite de zone U ou AU Marge de reculement égale à 10 m sauf extensions des bâtiments existants → Piscines Recul minimum de 2 m
Les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Au moins 8 m entre deux constructions principales non contiguës

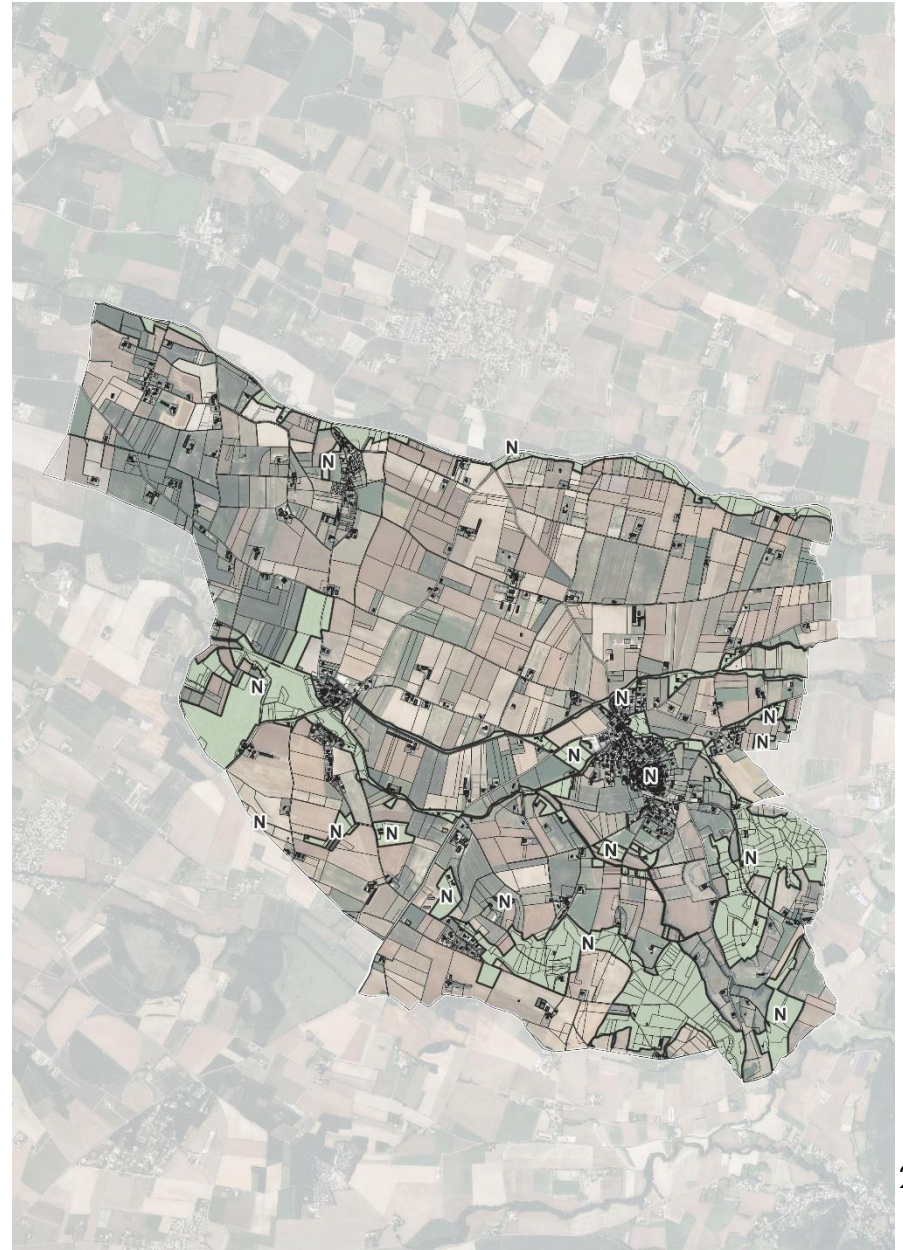


3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE – ZONE N

→ **Zone N** : zone naturelle





3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE – ZONE N

Zone N : zone naturelle		
Destinations et sous destinations interdites	→ Hébergement → Artisanat et commerce de détail → Restauration → Commerce de gros → Cinéma → Hôtels → Cuisine dédiée à la vente en ligne	→ Autres hébergements touristiques → Industrie → Entrepôt → Bureau → Centre de congrès et d'exposition → Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Destinations et sous destinations autorisées sous conditions	→ Exploitation agricole et forestière → Logement → Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Hauteur	Habitations : 6 m – Autres constructions : 12 m – Équipements d'intérêt collectif et services publics : 15 m	
Implantation des constructions		
Par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer	→ Règles générales Recul minimum de 5 m → Prescriptions particulières Marges de recul reportées au zonage à respecter → Piscines Retrait minimum de 2 m	
Par rapport aux limites séparatives	→ Règles générales Distance : ($D \geq 1/2H$ et $D \geq 4$ m) ou $D = H / 2 \geq 4$ m → Constructions en limite de zone U ou AU Marge de reculement égale à 10 m sauf extensions des bâtiments existants → Piscines Recul minimum de 2 m	
Les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Au moins 8 m entre deux constructions principales non contiguës	



3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE – ZONE NL

→ **La zone NL** : espace d'accueil du Golf et d'une activité économique de restauration, il s'agit d'un STECAL





3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE – ZONE NL

Zone NL : espace d'accueil du Golf et d'une activité économique de restauration

Destinations et sous destinations interdites	→ Exploitation agricole forestière → Logement et hébergement → Artisanat et commerce de détail → Commerce de gros → Cinéma → Hôtels → Cuisine dédiée à la vente en ligne → Autres hébergements touristiques → Industrie → Entrepôt → Bureau → Centre de congrès et d'exposition → Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Destinations et sous destinations autorisées sous conditions	→ Restauration → Équipements d'intérêt collectif et services publics
Hauteur	Habitations : 6 m – Autres constructions : 12 m – Équipements d'intérêt collectif et services publics : 15 m

Implantation des constructions

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques existantes ou à créer	→ Règles générales Recul minimum de 5 m → Prescriptions particulières Marges de recul reportées au zonage à respecter → Piscines Retrait minimum de 2 m
Par rapport aux limites séparatives	→ Règles générales Distance : ($D \geq 1/2H$ et $D \geq 4$ m) ou $D = H / 2 \geq 4$ m → Constructions en limite de zone U ou AU Marge de reculement égale à 10 m sauf extensions des bâtiments existants → Piscines Recul minimum de 2 m
Les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Au moins 8 m entre deux constructions principales non contiguës



3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE



ARBRE PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les arbres repérés sur le plan seront maintenus.

En cas de nécessité d'abattre certains sujets, ceux-ci seront remplacés par un sujet de la même essence ou d'une essence équivalente/variété similaire.

Pour des raisons de sécurité, notamment routière ou sanitaire, les arbres repérés pourront être coupés si un arbre est replanté en respectant le principe d'origine.

Nonobstant ces règles, les accès peuvent être maintenus ou créés.



HAIES / ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies et alignements d'arbres repérés sur le plan seront maintenus.

En cas de nécessité d'abattre certains sujets, ces derniers seront remplacés par un sujet de la même essence ou d'une essence équivalente/variété similaire.

Pour des raisons de sécurité, notamment routière ou sanitaire, les alignements repérés pourront être coupés si un alignement est recréé en respectant le principe d'origine.

Nonobstant ces règles, les accès peuvent être maintenus ou créés.



BÂTI PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement identifie et localise les éléments de paysage, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier 25 pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.



3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

CHANGEMENT DE DESTINATION AUTORISÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorisation d'urbanisme relative au changement de destination est soumise, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-17 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'alignements obligatoires portés sur les documents graphiques, ceux-ci s'imposent aux dispositions édictées dans les règles d'implantation de chaque zone.

MARGES DE REcul IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-17 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas de marges de recul portées sur les documents graphiques, celles-ci s'imposent aux dispositions édictées dans les règles d'implantation de chaque zone. En ce sens, les constructions peuvent s'implanter sur la marge de recul, sans qu'un retrait supplémentaire soit imposé.

Pour les routes départementales, la largeur de la plateforme est la suivante :

- RD 102 : 9,00 mètres,
- RD 125 – RD 119 : 9,50 mètres.



3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE



LINÉAIRE COMMERCIAL PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des voies et emprises publiques repérées sur les documents graphiques pour la préservation des linéaires de rez-de-chaussée de commerces, les constructions à destination de « Commerce et activités de service » (regroupant les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma, d'hôtels, et d'autres hébergements touristiques) existantes au moment de l'approbation du PLU, ne peuvent changer de destination.



ÎLOTS DE FRAÎCHEUR PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-43-2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs tramés, l'imperméabilisation des sols, l'utilisation en tant qu'espace de stationnement, la création d'accès, la mise en place d'équipements ou d'installations qui remettraient en cause le caractère d'espace vert ombragé et toute construction sont interdites.

Toute construction, aménagement, installation, affouillement et exhaussement, travaux divers sont interdits, sauf ceux : mêmes exceptions que pour les corridors écologiques exceptées celles liées aux constructions existantes, abris de jardin et serres.

Les secteurs artificialisés sont exclus de la prescription.



ZONES ÉLECTROMAGNÉTIQUES

Dans les zones magnétiques délimitées au règlement graphique, les constructions, installations et travaux divers nécessaires pour procéder à des mesures électromagnétiques sont autorisés, sous réserve que leurs implantations ne nuisent pas aux exploitations agricoles ou forestières voisines et s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié. .



3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

CORRIDOR ÉCOLOGIQUE EXISTANT OU À CRÉER PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans de corridors écologiques, toute construction, aménagement, installation, affouillement et exhaussement, travaux divers sont interdits, sauf ceux :

- Liées à la protection contre les risques naturels ;
- Liés à l'amélioration des fonctionnalités écologiques ;
- Liés à la mise en valeur du milieu ;
- Nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité ;
- Nécessaire à l'entretien de réseaux publics préexistants ;
- Nécessaires pour l'amélioration, sous maîtrise publique, des déplacements et notamment des modes doux (passerelles, pont ...) et aux pratiques sportives de pleine nature ;
- Pour la réhabilitation, les rénovations, les extensions, les annexes et travaux concernant les constructions existantes et légalement édifiées. Ces travaux devront avoir un caractère limité et ne pas remettre en cause la protection relative aux corridors,
- Pour la construction d'un abri de jardin de moins de 5,50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- Pour la construction d'une serre maraîchère de moins de 24 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

Les secteurs clairement artificialisés comme les routes, les ponts, parkings, etc., qui pourraient être tramés, sont exclus de la prescription.

Ces espaces constituent des espaces boisés soumis aux obligations de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres. Il est fait néanmoins application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'urbanisme pour ces coupes et abattages d'arbres.





3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE – PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

JARDIN PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs de jardins, l'imperméabilisation des sols, l'utilisation en tant qu'espace de stationnement, la création d'accès, la mise en place d'équipements ou d'installations qui remettraient en cause le caractère d'espace vert du jardin et toute construction sont interdites.

Il est possible de déroger aux règles ci-dessus :

- Pour les ajustements techniques, sous réserve de justifications, permettant l'élargissement de voiries, trottoirs, ou la création de stationnements dans le cadre d'emplacements réservés, sans création de surface de plancher ;
- Pour la réhabilitation, les rénovations, les extensions, les annexes et travaux concernant les constructions existantes et légalement édifiées. Ces travaux devront avoir un caractère limité.
- Pour la construction d'un abri de jardin de moins de 5.5m² ;
- Pour la construction d'une serre maraîchère de moins de 24 m².

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

La commune a défini 75 emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :

- 25 visent l'aménagement d'un cheminement doux
- 38 sont destinés à l'amélioration, le renforcement et la création de la défense incendie

Le reste se partage entre valorisation archéologique de la forge, îlot de fraîcheur, aménagement d'un espace public, élargissement de voirie, stationnement, gestion des eaux pluviales, préservation de zone humide, gestion des déchets, agrandissement du cimetière et valorisation de la motte castrale.





3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE – PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

PERSPECTIVES PAYSAGÈRES SUR LES SILHOUETTES VILLAGEOISES À PRÉSERVER
AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

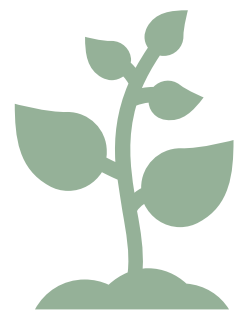


Dans les secteurs tramés dans un objectif des espaces agricoles ouverts et perspectives sur les silhouettes villageoises sont interdites toutes les constructions en élévation à l'exception des abris de jardin de moins de 5.5m² de surface de plancher et d'emprise au sol d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m à condition que sa localisation et son insertion soient réfléchies au regard des enjeux paysagers. Les espaces de stationnement, de stockage, etc., en surface, sont également interdits.

Les systèmes de haies bocagères doivent être conservés ou remplacés par des systèmes équivalents (essences, orientation, densité ...). Les plantations en élévation formant des rideaux opaques fermant les perspectives paysagères, cônes de vue et échappées visuelles sont interdites.

Il est par contre possible de réaliser des constructions et aménagements souterrains à condition de maintenir l'état initial en surface, ou d'y réaliser un aménagement paysager cohérent avec les enjeux de la prescription. Cette prescription ne s'oppose pas aux aménagements prévus dans le cadre d'emplacements réservés.

BOSQUET PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L151-9 DU CODE DE L'URBANISME



Les bosquets repérés sur le plan seront maintenus pour au moins 80% des sujets.
En cas de nécessité d'abattre certains sujets, ceux-ci seront remplacés par un sujet de la même essence ou d'une essence équivalente/variété similaire (par exemple : arbre de haute tige, demi-tige, basse tige – arbre à feuille caduque ou persistante, etc.). La nécessité d'abattage devra être justifiée par une analyse réalisée par un professionnel compétent.
Pour des raisons de sécurité, notamment routière ou sanitaire, les arbres repérés pourront être coupés si un arbre est replanté en respectant le principe d'origine.
Nonobstant ces règles, les accès peuvent être maintenus ou créés.



3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE – PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

ZONES HUMIDES PROTÉGÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs de zones humides :

- Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
- Tout aménagement est interdit sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels.
- Les ouvrages hydroélectriques ne sont pas interdits, mais une analyse écologique précise des impacts devra être réalisée.

Les secteurs artificialisés comme les routes, les ponts (la zone humide peut être effectivement présente en dessous), parkings, etc., qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.



ESPACES BOISÉS CLASSÉS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les espaces boisés classés, il est fait application du régime d'exception pour les coupes et abattages d'arbres ; ainsi :

- La coupe ou l'abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable, sauf pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, la prescription entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.



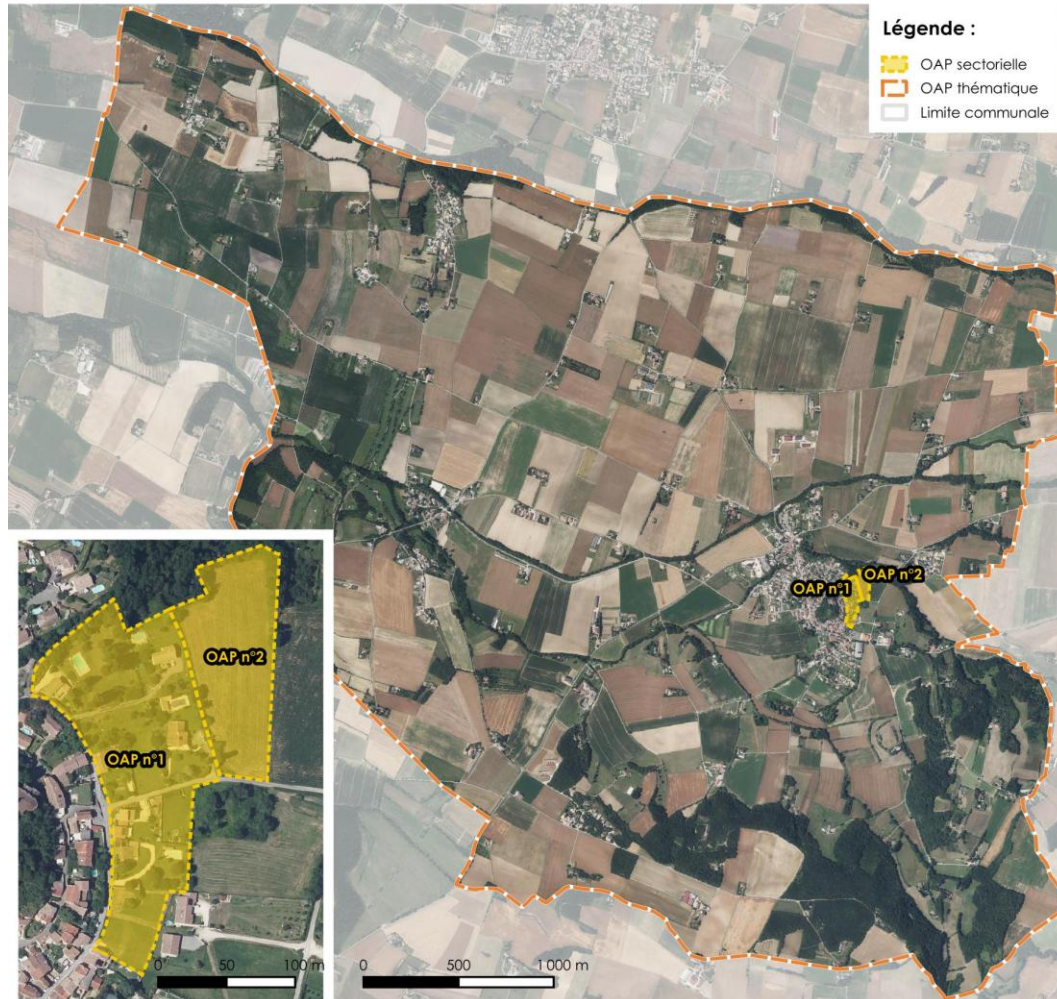


3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Localisation des secteurs soumis aux OAP

Le PLU prévoit trois orientations d'aménagement et de programmation :

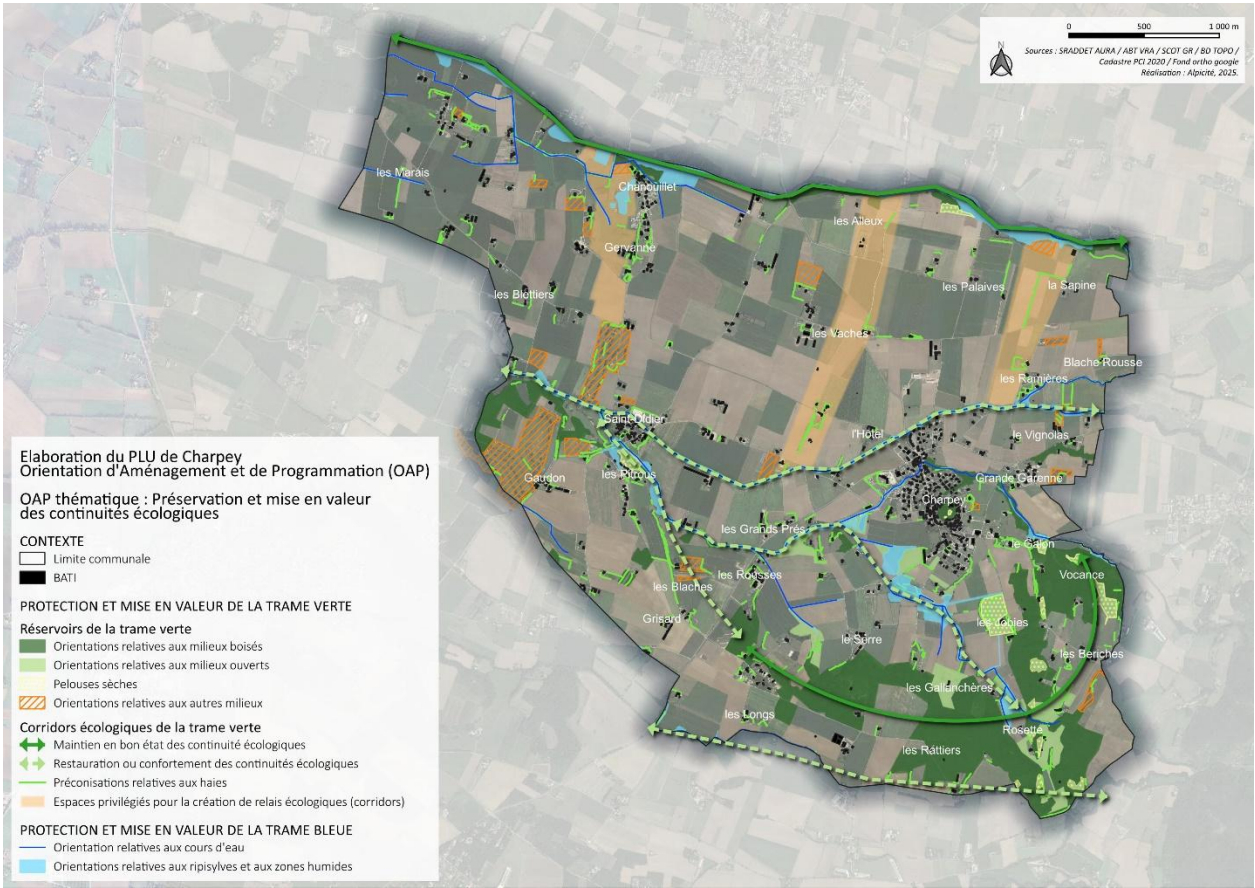
- Une OAP « thématique » :
 - N°1 – OAP Préservation et mise en valeur des continuités écologiques
- Deux OAP « sectorielle » :
 - N°1 – OAP « Rue des Fossés »
 - N°2 – OAP « Boyon »



3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE - OBJECTIFS

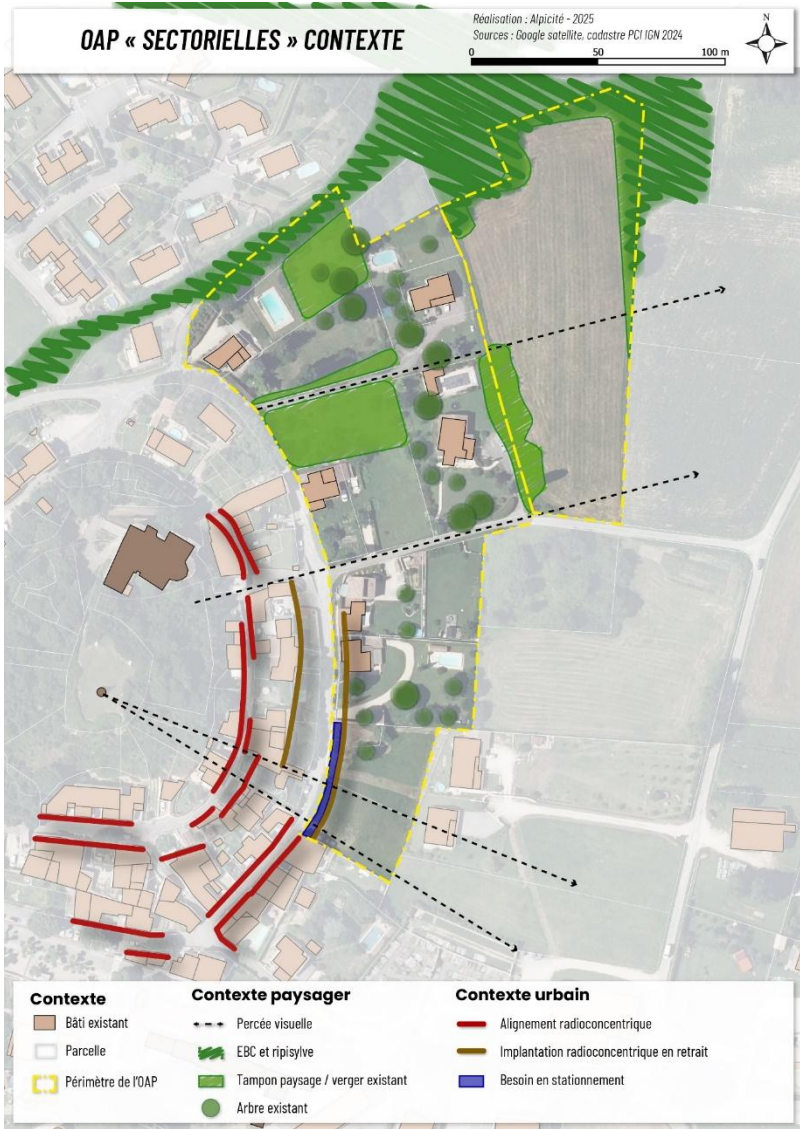


- Préserver les connexions existantes et les corridors écologiques de la trame verte ;
- Préserver et restaurer la trame bleue ;
- Assurer le maillage du territoire avec des espaces relais pour la faune ;
- Lutter contre les plantes exotiques envahissantes ;
- Protéger les pelouses sèches (espaces à forts enjeux écologiques) ;
- Préserver la trame noire ;
- Encourager la biodiversité dans les jardins privés et les espaces publics.

3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



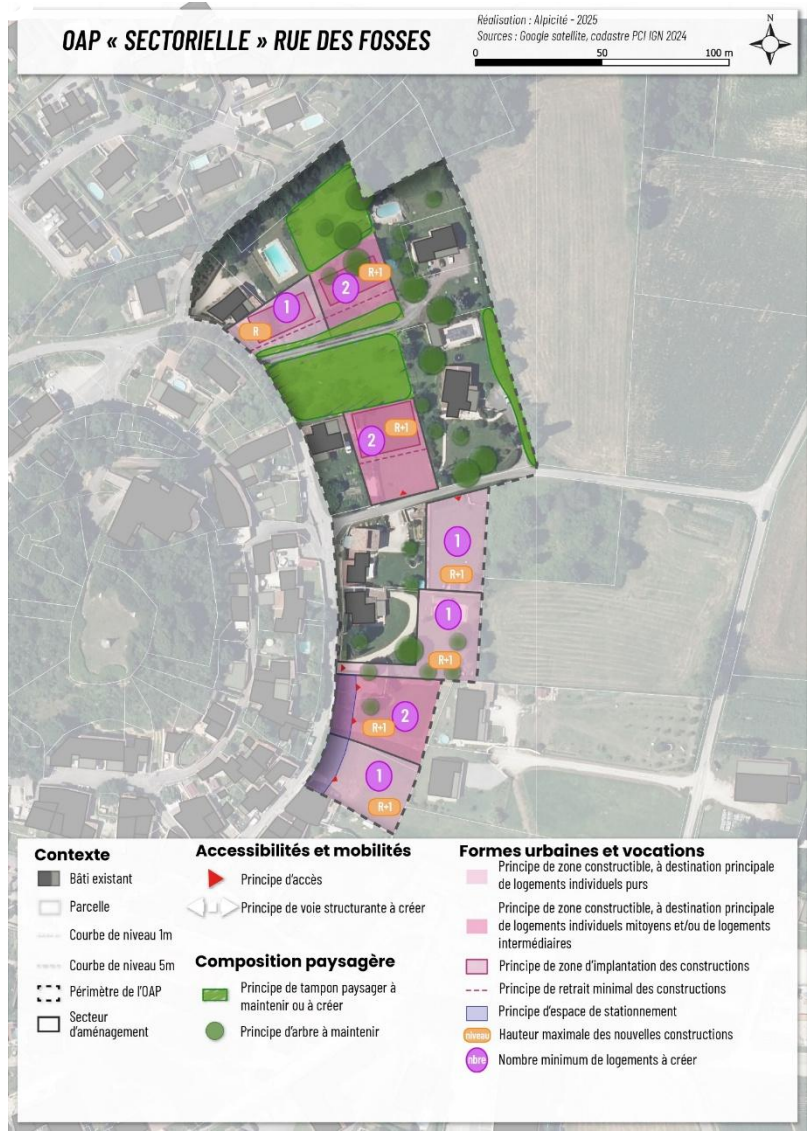
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES - DIAGNOSTIC



- Préserver les percées visuelles
- Utiliser la même logique que les constructions amont
- Économiser la voirie, les regrouper et les végétaliser
- Perpétuer le système radioconcentrique propre à Charpey : lignes concentriques et radiales
- Conserver les haies bocagères, la ripisylve au nord du tènement,

3/ Traduction réglementaire et opérationnelle

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES – RUE DES FOSSÉS



Principes de desserte et accès

Principe pour les accès est donné à titre indicatif - des adaptations pourront être envisagées.

Stationnements : de préférence **végétalisés et semi-perméables**.

Principes des préconisations paysagères

Tampons paysagers devront être maintenus ou créés. Ces bandes tampons devront être majoritairement végétalisées (largeur de 1,50 m minimum - aucune construction, parking, voirie ... Des noues ... pourront par contre y être créées).

Plusieurs arbres de tailles conséquentes et de plusieurs espèces se situent sur le secteur - conserver un maximum des arbres existants, dont les arbres indiqués sur le schéma de principes d'aménagement.

La végétation, les systèmes de haies, etc., sont aussi vivement recommandés comme **trame interne au projet**.

L'ensemble de la végétation devra être composée prioritairement d'essences locales, et les plantes invasives sont interdites.



3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES – RUE DES FOSSÉS



Principes de densité et mixités

Dans le respect des orientations des documents supra-communaux, une densité minimale est attendue :

- | Secteur n°1 : au moins 1 logement en individuel pur,
- | Secteur n°2 : au moins 2 logements en individuels mitoyens et/ou de logements intermédiaires,
- | Secteur n°3 : au moins 2 logements en individuels mitoyens et/ou de logements intermédiaires,
- | Secteur n°4 : au moins 1 logement en individuel pur,
- | Secteur n°5 : au moins 1 logement en individuel pur,
- | Secteur n°6 : au moins 2 logements en individuels mitoyens et/ou de logements intermédiaires,
- | Secteur n°7 : au moins 1 logement en individuel pur.

3/ Traduction réglementaire et opérationnelle

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES – RUE DES FOSSÉS

Traitement des espaces libres

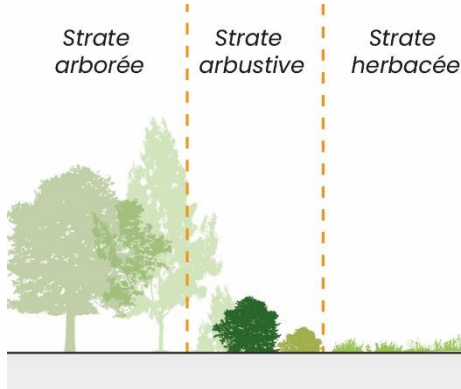
Les espaces libres de toute construction devront être végétalisés et non imperméabilisés (ou semi-perméables).

La surface des voiries et des accès devra être réduite au strict minimum.

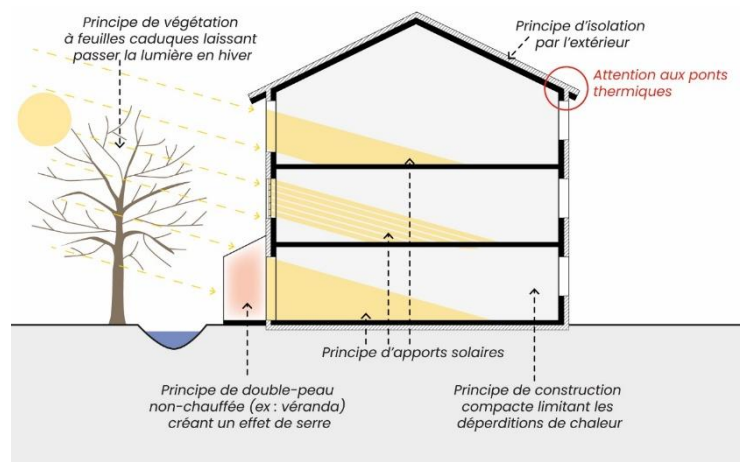
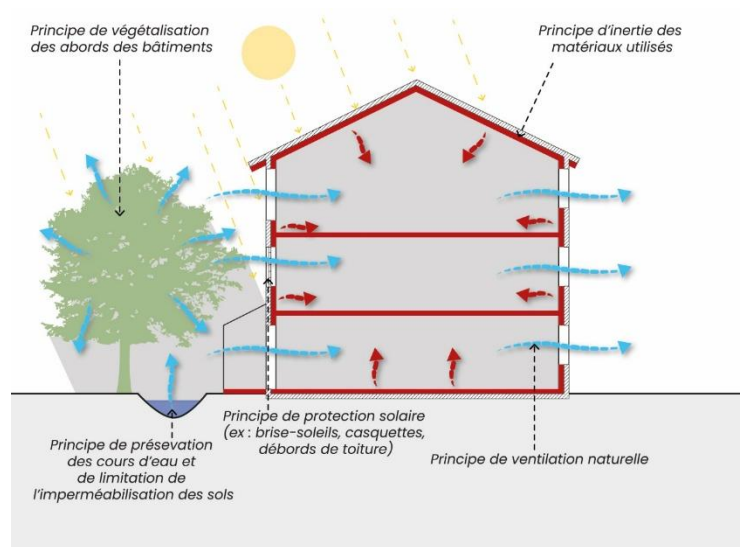
Une composition pluristratifiée (arborée, arbustive, herbacée) sera privilégiée pour les bosquets et les haies afin de favoriser une végétation dense.

Les haies et bosquets pourront présenter des hauteurs discontinues de manière à limiter leur monotonie.

Le choix des espèces sera porté sur des espèces locales non invasives et non allergènes



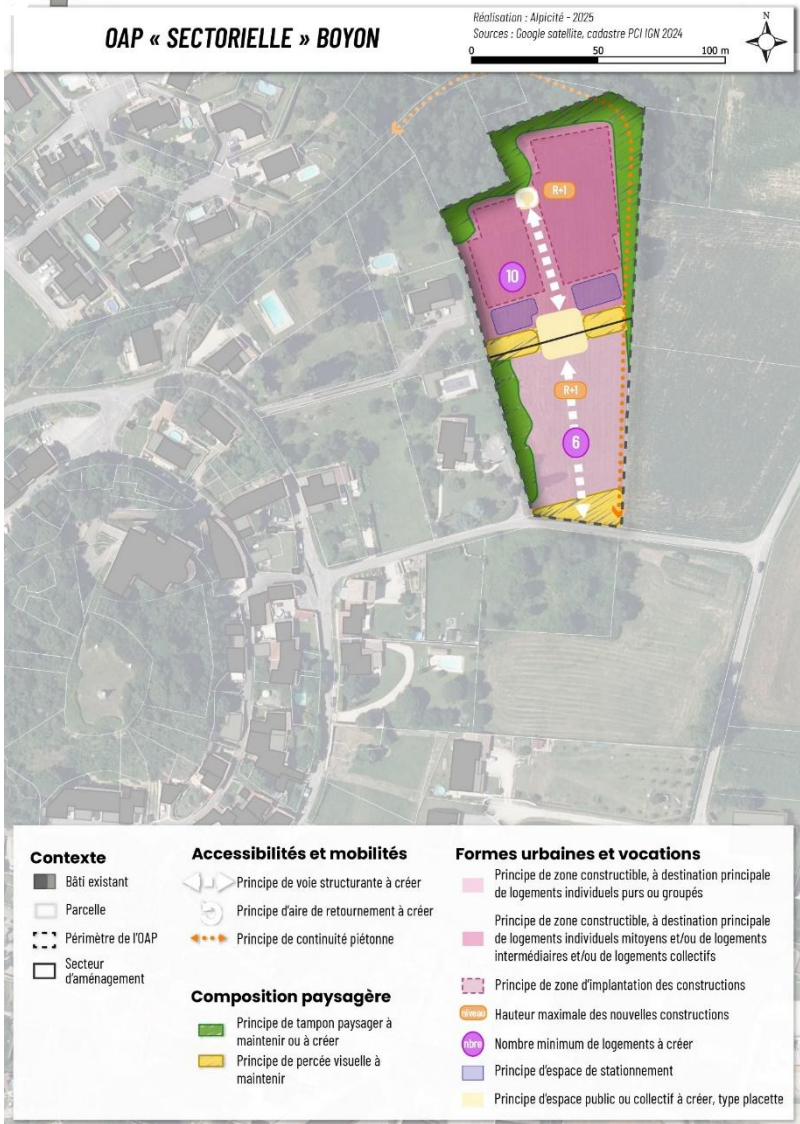
Approche bioclimatique



3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES – BOYON



Principes de desserte et accès

Une seule voie de desserte interne devra être créée.

Un espace commun central sera aménagé.

Stationnements : de préférence **végétalisés** et **semi-perméables**.

Principes des préconisations paysagères

Création **d'un espace public** ou **d'un espace commun** au centre du secteur d'OAP.

Conserver et faire perdurer les **percées visuelles** existantes.

Maintenir ou créer des **tampons paysagers** (majoritairement végétalisés).

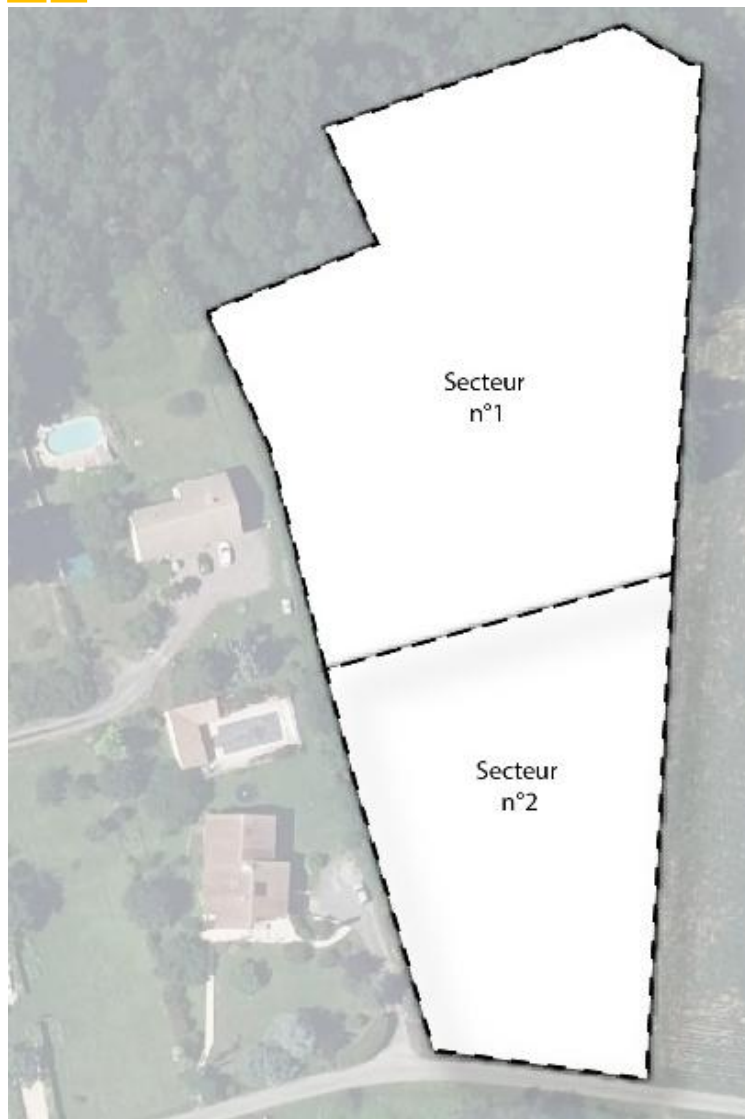
La **végétation**, les **systèmes de haies** sont vivement recommandés comme **trame interne** au projet.



3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES – BOYON



Principes de densité et mixités

Dans le respect des orientations des documents supra-communaux, une densité minimale est attendue :

- Secteur n°1 : au moins 10 logements sous forme de logements individuels groupés, intermédiaires ou collectifs ;
- Secteur n°2 : au moins 6 logements sous forme de logements individuels purs ou groupés.

3/ Traduction réglementaire et opérationnelle

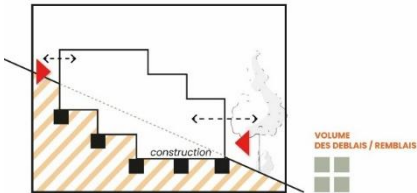


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES – BOYON

Inscription dans la pente

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES

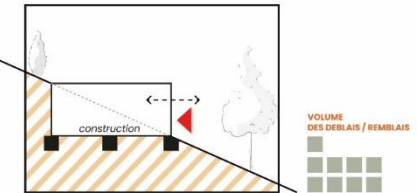
- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblais et déblais

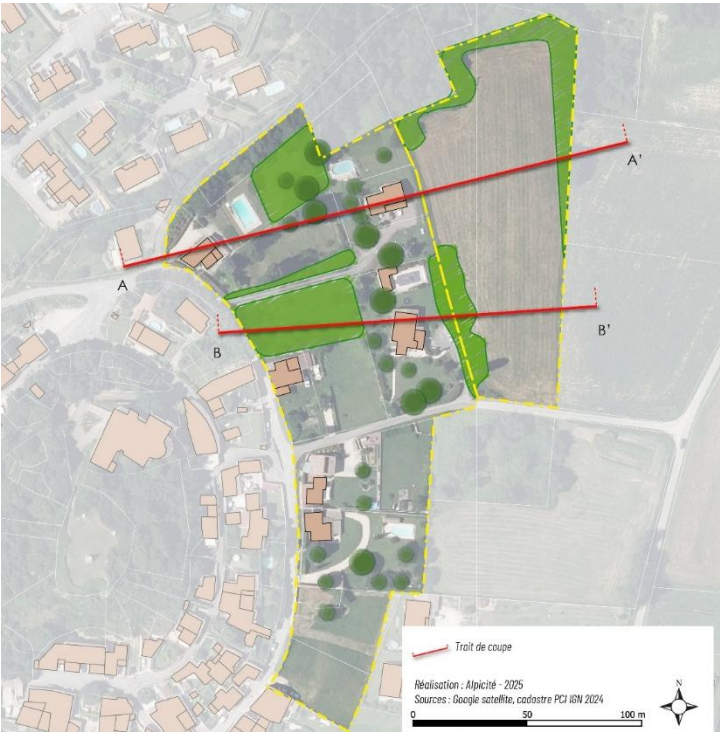


AVANTAGES

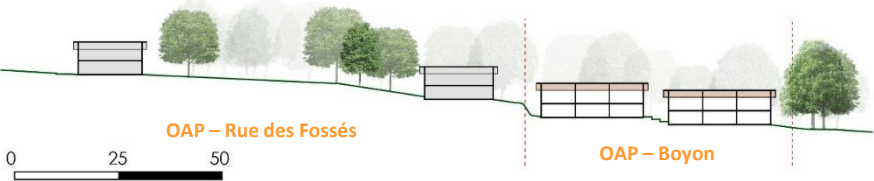
- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

CONTRAINTES

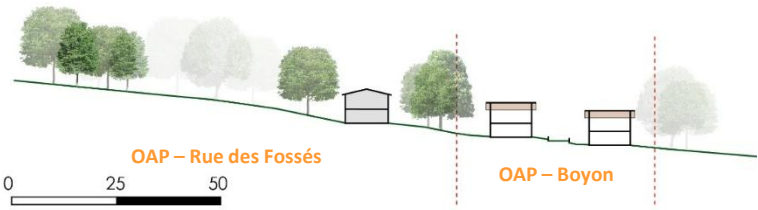
- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations



Coupe AA'



Coupe BB'





3/ Traduction réglementaire et opérationnelle



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES – BOYON

Traitement des espaces libres

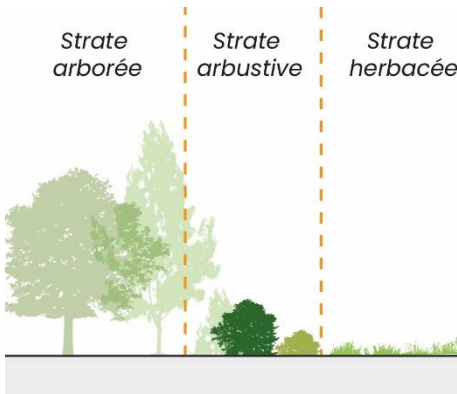
Les espaces libres de toute construction devront être végétalisés et non imperméabilisés (ou semi-perméables).

La surface des voiries et des accès devra être réduite au strict minimum.

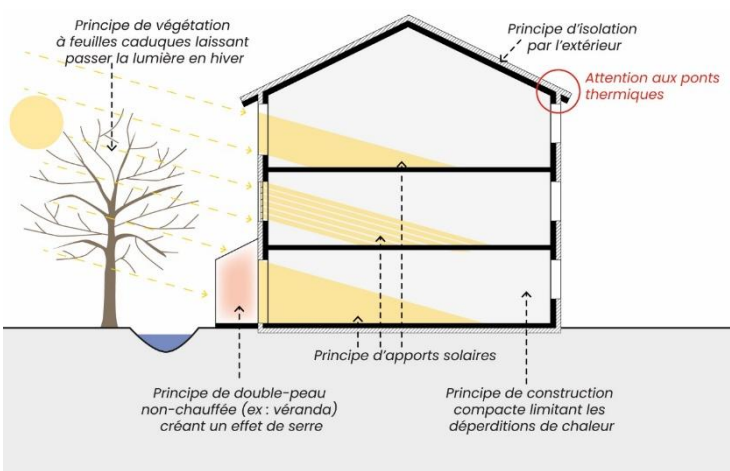
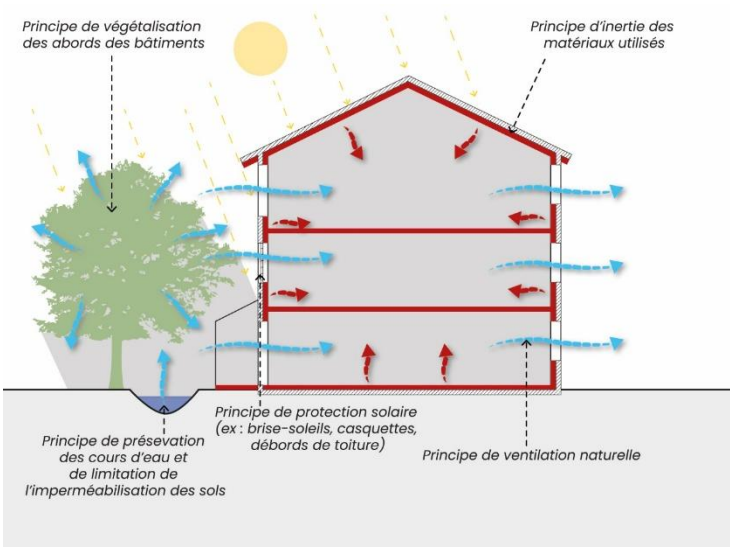
Une composition pluristratifiée (arborée, arbustive, herbacée) sera privilégiée pour les bosquets et les haies afin de favoriser une végétation dense.

Les haies et bosquets pourront présenter des hauteurs discontinues de manière à limiter leur monotonie.

Le choix des espèces sera porté sur des espèces locales non invasives et non allergènes



Approche bioclimatique





La suite de la procédure



Janvier 2026

**RÉUNION PUBLIQUE N°3
TRADUCTION
RÉGLEMENTAIRE ET
OPÉRATIONNELLE DU PADD**

15 AVRIL 2025



Commune de Charpey
Hôtel de Ville
1 place de la mairie
26 300, Charpey

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL ALPICITÉ
05200 Embrun
Tél : 04 92 46 51 80
Mail : contact@alpicite.fr
Site internet : www.alpicite.fr