

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **CHORGES**

Hautes-Alpes

Modification n°3 du PLU

- 10. Rapport de présentation**
- 20. PADD**
- 30. Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- 40. Règlement**
- 50. Documents graphiques**
- 60. Annexes**

PLU

Approuvé le : 14 Avril 2011

Modification n°1 du : 26 Janvier 2012

Modification simplifiée n°1 du : 19 Décembre 2013

Modification simplifiée n°2 du : 17 avril 2014

Modification n°2 du : 16 Avril 2015

Modification simplifiée n°3 du : 6 Août 2015

Modification n°3

Approuvée par délibération du conseil municipal du :
11 Mars 2024

Le Maire,

Christian DURAND



SCOP EURECAT, Urbanistes

18, Boulevard e la Libération - 05000 GAP

Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : contact.eurecat@gmail.com

Sommaire

I.	Présentation générale & Contexte réglementaire	1
A.	Exposé des motifs et présentation de la modification	2
B.	Les modifications	4
1.	Modifications du règlement	4
2.	Evolutions des emplacements réservés	10
3.	Instauration d'une servitude de L 151-23 du Code de l'Urbanisme (ex L 123-1-5 III 2° du CU)	32
C.	Contenu du dossier	33
II.	Annexes	34

I. Présentation générale

&

Contexte règlementaire

A.Exposé des motifs et présentation de la modification

Le PLU a été approuvé le 14 Avril 2011 et a fait l'objet d'une première modification (M1) le 26 Janvier 2012. Cette modification a été suivie par une modification simplifiée (MS1) qui avait pour objet d'adapter les conditions d'urbanisation de certains secteurs en fonction de la réalisation des réseaux.

Une deuxième modification simplifiée (MS2), approuvée le 17 Avril 2014, a eu pour objet de simplifier le règlement qui a révélé quelques difficultés d'interprétation ou d'application entraînant le blocage de nouveaux projets d'aménagement.

Une deuxième modification (M2) a été approuvée le 16 Avril 2015 pour reprendre le secteur de l'entrée de ville, l'évolution d'emplacements réservés, l'intégration des évolutions législatives d'application immédiate (ALUR) et l'actualisation des plans.

Une troisième modification simplifiée (MS3) approuvée le 6 Aout 2015 porte essentiellement sur la modification de l'article Ub1 14, la suppression des surfaces minimales imposées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble en zones AU, la modification de l'OAP du Grand Logis ainsi que la rectification d'erreurs matérielles.

■ Pourquoi une modification du PLU ?

Dans l'attente de la révision de son PLU, la commune continue de voir arriver des projets parfois incompatibles avec le PLU en vigueur (2011) du fait de l'évolution naturelle de la vie sociale et économique locale. C'est notamment le cas du projet de reconversion de l'ancienne usine ALP, fabricant de pipettes de laboratoire dans le secteur de la Baie Saint-Michel, site à vocation touristique, de loisirs et d'accueil d'activités évènementielles toute l'année. Cette reconversion entraîne un changement d'occupation de cette usine qui nécessite une adaptation du règlement par la création d'un nouveau secteur Uc dont la vocation doit évoluer.

Cette modification est aussi l'occasion d'améliorer un certain nombre de points du règlement, principalement en zone Ub ou concernant certaines dispositions des dispositions générales et concernant l'actualisation des emplacements réservés, définis dans la délibération du 1^{er} Aout 2022.

Cette évolution du PLU de 2011 entre donc dans le cadre de la procédure de **modification de droit commun** telle qu'elle est définie à l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme. Elle est utilisée lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, lors d'une réduction des zones constructibles.

Cette modification :

- ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne crée pas une zone d'aménagement concerté (ZAC),
- et n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les évolutions du PLU respectant ces conditions, la commune a donc engagé une procédure de modification de droit commun par délibération du Conseil Municipal n°2022-137 en date du 1^{er} Aout 2022.

En résumé, la présente modification a pour objectifs :

- L'adaptation du règlement de la zone Uc, secteur Uc3 de la Baie Saint-Michel en vue de la reconversion de l'ancienne usine ALP,
- L'adaptation du règlement de certaines zones en matière de hauteur des constructions, d'implantation et d'aspect extérieur des constructions,
- L'évolution et l'actualisation des emplacements réservés.

Il s'agit de la modification n°3 (M3) du PLU.

La procédure de modification est la suivante :

- Elaboration du projet à l'initiative du maire,
- Notification du projet aux personnes publiques associées,
- Mise à l'enquête du projet, et enfin
- Délibération d'approbation de la modification du PLU.

Evaluation environnementale :

Le présent dossier a été soumis à la MRAe dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas "Ad hoc". Par décision (Avis conforme) n°CU-2023-3510 en date du 10 octobre 2023, la MRAe n'a pas jugé utile de soumettre le projet de Modification du PLU de **Chorges** à évaluation environnementale. Cf. Annexe.

B. Les modifications

1. Modifications du règlement

Les modifications du règlement concernent les points suivants :

Titre I – Dispositions générales

- **Article 10 – Hauteur maximum des constructions**

Introduction de l'article L 152-5 du Code de l'urbanisme concernant l'efficacité énergétique et le confort thermique des constructions : une marge de tolérance de 0,50 m est admise dans le cas d'une amélioration des performances énergétiques des constructions existantes avant l'approbation du PLU (isolation de toiture).

Titres II & III Règlement par zones – Dispositions applicables aux zones urbaines "U" et A Urbaniser (AU) :

ZONES Ub & AUb

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- **Article Ub-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'article 7 est réécrit dans l'objectif de favoriser une densification "raisonnée " plus "conciliante avec le voisinage" (à la suite de plusieurs expériences de conflit de voisinage).

L'implantation des constructions en limites séparatives, sans condition de hauteur, reste possible mais en continuité urbaine et architecturale des constructions existantes (adossement, accollement des constructions) afin d'éviter les façades aveugles en limites séparatives et en vis-à-vis direct.

En complément de cette disposition et dans le même esprit, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont modifiées pour les constructions non limitrophes (article 7). La hausse du prix du foncier et les règles d'urbanisme actuelles appellent une diminution de la taille des parcelles. Les marges (courantes) de recul de 3 mètres génèrent des espaces résiduels "perdus" (au détriment du jardin), peu utilisables car exposés aux vis-à-vis.

Une implantation autorisée jusqu'à 1,00 m de la limite séparative offre une largeur minimale utile à l'entretien de la construction et permet, par exemple, un accès piéton au jardin depuis la rue (dans le cas de limites séparatives aboutissant à la voie). Un recul supérieur à 1,00 m permettant les vues droites (1,90 m – Cf. Code civil) est également possible.

Dans cette configuration, un prospect égal au tiers de la hauteur (H/3) est proposé.

D'autre part, à titre exceptionnel, la reconstruction des bâtiments existants est autorisée sur leur emplacement initial.

- **Article Ub-10 – Hauteur maximum des constructions.**

Comme indiqué plus haut, la règle de hauteur minimale à l'égout du toit autorisée en amont et en aval de la construction est supprimée à la suite des difficultés d'application.

La hauteur maximale autorisée à l'égout de 10 mètres côté amont est ainsi remplacée par une hauteur maximale moyenne à l'égout de 9 mètres, dans le cas de terrain en pente, telle que redéfinie à l'**article 10 du Titre I des Dispositions Générales** (dispositions communes à toutes les zones).

- **Article Ub-11 – Aspect extérieur des constructions.**

1. **Les toitures**

Concernant les pentes de toiture autorisées, la liste des dérogations à la règle générale (pente comprise entre 60% et 100%) est élargie aux annexes accolées dont la surface de plancher ou d'emprise au sol n'excède pas 35 m². Cette disposition permet d'intégrer les ouvrages courants standardisés de taille limitée (abris, carports, ...) ajoutés après coup à la construction principale dans une zone où les constructions sont relativement récentes et majoritairement sans intérêt architectural particulier.

La règle concernant la proportion de toitures terrasses autorisée est simplifiée. Les toitures terrasses étant désormais possibles sur les annexes accolées de moins de 35 m².

En revanche, les annexes non accolées doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale et ne peuvent avoir une toiture de pente inférieure à 35 %, sauf les abris de jardins de moins de 10,5 m².

Les capteurs solaires en toiture sont autorisés en superposition de couverture et non plus seulement "intégrés" à la couverture. La condition de teinte est supprimée car elle entraînait la pose de couvertures de teintes foncées.

NB : Suite à l'avis et remarques de l'UDAP 05, les prescriptions concernant les capteurs solaires situés dans les périmètres protégés de la zone Ub pour des raisons patrimoniales, soit en secteurs Ub1, ont été complétées : installation d'un seul tenant, sans redents, en pied de toiture, de teinte homogène (type "fullblack") afin de limiter davantage l'impact visuel.

2. **Les ouvertures**

L'exigence de proportion des ouvertures de plus de 1 mètre de diagonale est supprimée. Les volets non battants sont autorisés. La zone Ub n'est pas une zone urbaine aux constructions anciennes à protéger particulièrement.

NB : Suite à l'avis et remarques de l'UDAP 05, les prescriptions concernant les volets roulants en secteur Ub1 ont été également complétées

5. **Les terrassements**

Le paragraphe est réécrit pour toutes les zones concernées.

NB : Suite à l'avis et remarques de l'UDAP 05, les prescriptions concernant les enrochements cyclopéens en secteur Ub1 ont été revues.

6. Les clôtures

La présence obligatoire d'un mur bahut pour les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation est maintenue (sauf impossibilités liées à la configuration du terrain...). Cette disposition a pour but de border latéralement la voie circulaire (revêtement de chaussée, écoulement des eaux, déneigement, etc.). La hauteur autorisée des murs bahuts est augmentée jusqu'à 1 mètre afin de rendre les clôtures sur l'espace public ou sur les voies circulées plus "présentes".

L'aspect des clôtures est davantage encadré (couleurs, aspect des matériaux).

NB : Suite aux avis et remarques des personnes publiques associées (CCSP), la circulation (tous moyens confondus) sur les voies publiques ou privées est qualifiée de "publique" en zone Ub et dans toutes les zones urbaines afin de préciser que les règles d'aspect des clôtures sur voies ne s'appliquent pas aux clôtures sur les voies où la circulation publique n'est pas autorisée.

7. Les abris de jardin

L'aspect des abris de jardin autorisés comme tels est simplifié (moins d'exigences en l'absence de véritable enjeu architectural).

NB : Suite aux avis et remarques des personnes publiques associées (CCSP), l'encadrement réglementaire des abris de jardins de moins de 10,5 m² d'emprise au sol et de 2,60 m de hauteur totale a été reformulé concernant l'aspect "tout bois" autorisé.

ZONE Uc

Secteur Uc3

Le règlement de la **zone Uc** doit être revu concernant tout particulièrement le **secteur Uc3**, ancien secteur industriel à haute technologie, à la suite du démantèlement de l'usine ALP et à son projet de réhabilitation en "**centre de congrès et d'exposition (événementiel polyvalent) et d'activités sportives et de loisirs**".

Ce changement de vocation nécessite des travaux d'adaptation et d'extension des anciens locaux de l'usine.

Ce projet a fait l'objet d'une attention et d'un accompagnement particuliers des services de l'Etat (DDT 05 et UDAP 05) afin de limiter l'impact du projet sur le site sensible de la Baie Saint-Michel (Vergeret oriental), au bord du lac de Serre-Ponçon (site protégé "inscrit" au sens de la loi du 2 mai 1930 et soumis à la loi Littoral).

Les nouvelles sous-destinations du secteur Uc3 au sens du Code de l'Urbanisme (art. R.151-28) : centre de congrès et d'exposition (événementiel polyvalent), activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

répondent à la vocation ou destination générale de **la zone Uc, réservée principalement aux activités artisanales, industrielles ou commerciales des secteurs secondaires ou tertiaires.**

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- **Article Uc-1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites **en secteur Uc3**, toutes les activités non incluses dans les constructions existantes et leurs extensions ainsi que les exhaussements ou affouillements des sols soumis à déclaration et à autorisation.

Sont désormais autorisées dans ce même secteur, les aire de jeux et de sports ouvertes au public.

- **Article Uc-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Conformément à la nouvelle vocation du **secteur Uc3**, sont désormais autorisés "**les activités de service à caractère sportif ou de loisirs où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement para-hôtelier ou touristique lorsqu'il est indissociable des activités événementielles polyvalentes et de congrès autorisées dans les conditions fixées à l'article Uc 14 et à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site**".

Ces sous-destinations sont autorisées dans certaines conditions (Cf. article Uc 14), à savoir :

- Pour l'hébergement : dans la limite de 15% de la surface de plancher totale autorisée.
- Pour le logement de fonction : dans la limite d'un logement de fonction par activité, à condition qu'il soit incorporé au bâtiment d'activités et qu'il ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher.
- Pour l'ensemble des sous-destinations : à condition qu'elles soient situées dans les constructions existantes et leurs extensions, à condition que ces extensions n'excèdent pas 30% de la surface de plancher des constructions existantes et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

NB : À la suite des avis et remarques des personnes publiques associées (CCSP) une précision est apportée quant à la nature des constructions autorisées, à savoir : **les extensions** (limitées). Cette précision est également transposée à l'article Uc 11 où les termes de "**nouvelles constructions**" sont supprimés afin qu'il n'y ait pas de risque de confusion, sachant que seules les extensions (limitées) sont admises.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- **Article Uc-10 – Hauteur maximum des constructions.**

En secteur Uc3, c'est dans un souci de préservation du site que "la hauteur des extensions autorisées est relative à celle des constructions existantes et ne peut excéder la hauteur totale des bâtiments existants (hors superstructures techniques), plus ou moins 1 mètre. Les superstructures techniques en toiture doivent être intégrées à celle-ci et être masquées par l'acrotère".

- **Article Uc-11 – Aspect extérieur des constructions.**

Comme pour la zone Ub, l'aspect des clôtures est modifié. La présence obligatoire d'un mur bahut pour les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation est maintenue. La hauteur autorisée des murs bahuts est augmentée jusqu'à 1 mètre afin de rendre les clôtures sur l'espace public ou sur les voies circulées plus "présentes".

En secteur Uc3, où seules les extensions mesurées sont admises, les nouvelles constructions seront de même facture et de même aspect que l'existant.

Les toitures sont horizontales, de même type que les toitures des constructions existantes.

Les teintes des matériaux, y compris en toiture, doivent être sombres et neutres, proches de celles des boisements environnants, de type vert sombre, brun ou brun-gris. Les teintes claires et/ou vives sont à éviter.

Sauf dispositions spécifiques nécessaires à la protection contre les risques naturels, le profil initial du terrain devra être rétabli autour des constructions après travaux.

La hauteur des soutènements est limitée à 1,5 mètre. En cas d'enrochement, les blocs seront calibrés et n'excéderont pas 0,5 m² en parement.

Un traitement paysager des talus non soutenus est exigé.

Ces dispositions ont pour objectif d'intégrer d'un point de vue paysager les futures extensions des constructions et aménagements au site existant.

NB : À la suite de l'avis et remarques de l'UDAP 05, l'interdiction des enrochements cyclopéens en soutènement est rappelée. La possibilité d'utiliser en soutènement des murs de blocs non cyclopéens ou de petit calibre (< 0,5 m² de parement) est maintenue.

- **Article Uc-12 – Stationnement**

Les nouvelles destinations de l'ancienne usine et ses possibilités d'extension entraînent un accroissement du stationnement réglementaire. Afin de prendre en compte ces adaptations tout en limitant l'impact des aires nouvelles de stationnement sur le site, l'article est complété pour le **secteur Uc3** de la façon suivante :

"**En secteur Uc3** où seules les extensions mesurées sont admises, le nombre de places de stationnement admises ne peut excéder 1 place pour 25 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement complémentaire sont intégrées aux voies de dessertes existantes (stationnement longitudinal ou en surlargeur)".

Les aires de stationnement "doivent être fractionnées et chaque "poche" de stationnement ne peut représenter une surface supérieure nécessaire à 20 places".

Elles doivent "faire l'objet d'une intégration paysagère et ne doivent pas impacter la perception du site depuis l'Est : depuis la RN 94, depuis le lac et depuis les rives opposées. Aucun stationnement n'est admis en aval de la voie communale de desserte limitant le secteur Uc3 à l'Est. Aucun stationnement n'est admis en remblai".

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement "doivent recevoir un traitement adapté, autant que possible non imperméable. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m²" au lieu de "un arbre pour 100 m²" comme indiqué dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

NB : À la suite de l'avis et remarques de l'UDAP 05, l'interdiction des terrassements en partie Nord du secteur Uc3 est rappelée.

- **Article Uc-13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés.**

L'exposition visuelle du **secteur Uc3**, notamment vis-à-vis des perceptions possibles depuis la RN 94, le lac et les rives opposées et la sensibilité paysagère du site relativement perché appellent une attention particulière. La limitation de l'évolution des constructions existantes en superficie et les exigences architecturales et paysagères garantissent, pour partie au moins, la qualité paysagère du site.

Le traitement des abords des constructions est un point important, notamment en termes d'impact paysager et en ce qui concerne le stationnement (Cf. article 12 précédent).

Plusieurs dispositions sont proposées pour répondre à cet enjeu :

"Dans le but de valoriser l'environnement, les abords des constructions doivent faire l'objet d'une attention particulière et d'adapter à la topographie du terrain, être paysagés, revégétalisés ou aménagés.

Les haies végétales linéaires et monospécifiques sont déconseillées. Doivent être privilégiées les "haies libres" ou champêtres, aux essences locales mélangées (Une proportion de deux tiers d'espèces à feuillage caduc est souhaitable)".

Certains boisements existants sur le site de la Baie St-Michel au sens large (c'est-à-dire hors secteur Uc3) sont inscrits en espaces boisés classés (EBC) et protégés à ce titre. Les boisements formant un écran végétal au secteur Uc3, notamment ceux situés dans le secteur Uc3 font l'objet d'une servitude de protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

D'autre part, au moins 40 % de la surface de chaque unité foncière doit être traitée en espace végétalisé, non imperméabilisé (au lieu de 25 % comme indiqué dans les dispositions générales communes à toutes les zones).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- **Article Uc-14 – Surfaces et densités.**

En secteur Uc3, l'extension de l'urbanisation ne peut avoir pour effet d'augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à l'approbation du PLU (et non plus de 35% comme prévu initialement).

D'autre part, afin d'éviter toute dérive « résidentielle », la surface de plancher dédiée à l'hébergement autorisé à l'article Uc 2 ne peut règlementairement excéder 15 % de la surface totale de plancher, soit potentiellement environ 700 m².

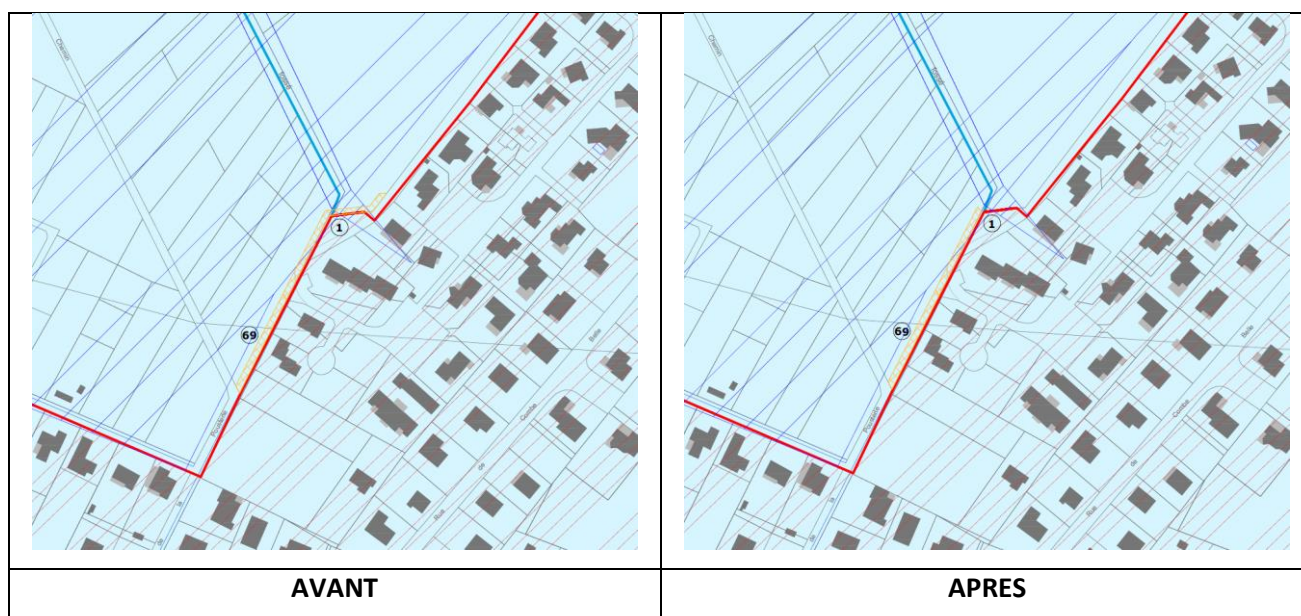
NB : L'ensemble des modifications apportées au règlement du PLU à la suite des avis des personnes publiques associées et conséquemment à l'enquête publique sont détaillées dans la note annexe à la délibération d'approbation de la modification n°3 du PLU.

2. Evolutions des emplacements réservés

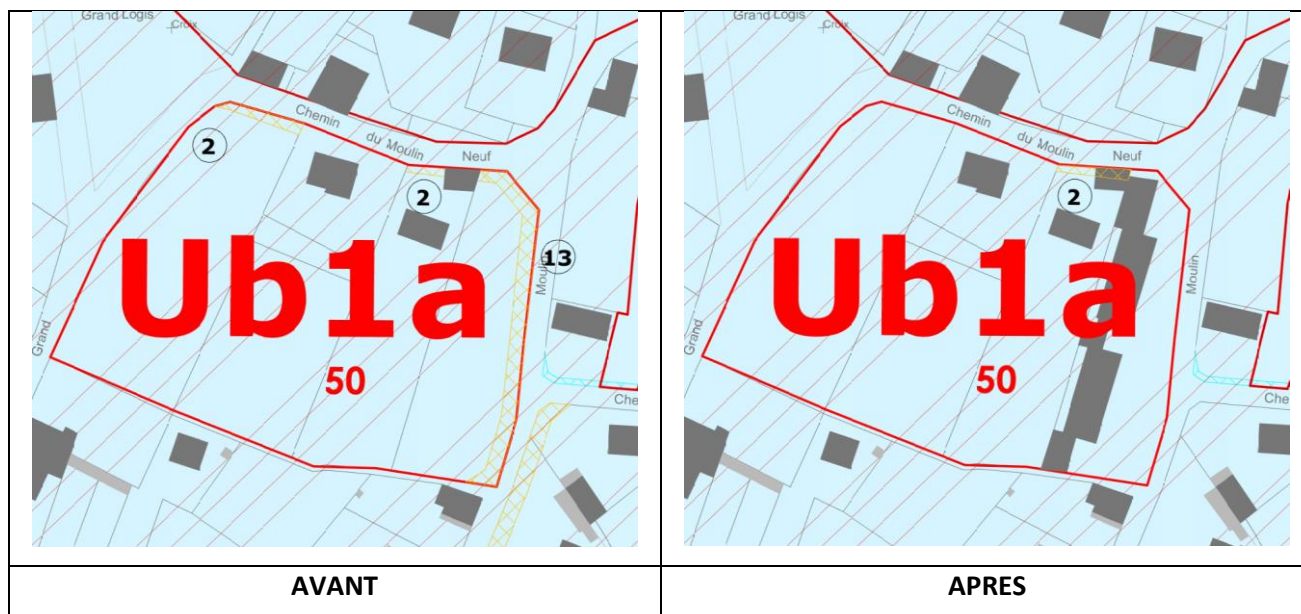
Un certain nombre d'emplacements réservés ont été réalisés soit partiellement soit en totalité. Il n'y a donc plus lieu de conserver les parties réalisées. Certains sont donc supprimés d'autres simplement réduits soit en longueur soit en largeur.

Par ailleurs, la liste est actualisée en conséquence. C'est aussi l'occasion de rectifier les noms de rues ou la dénomination de l'emplacement réservé.

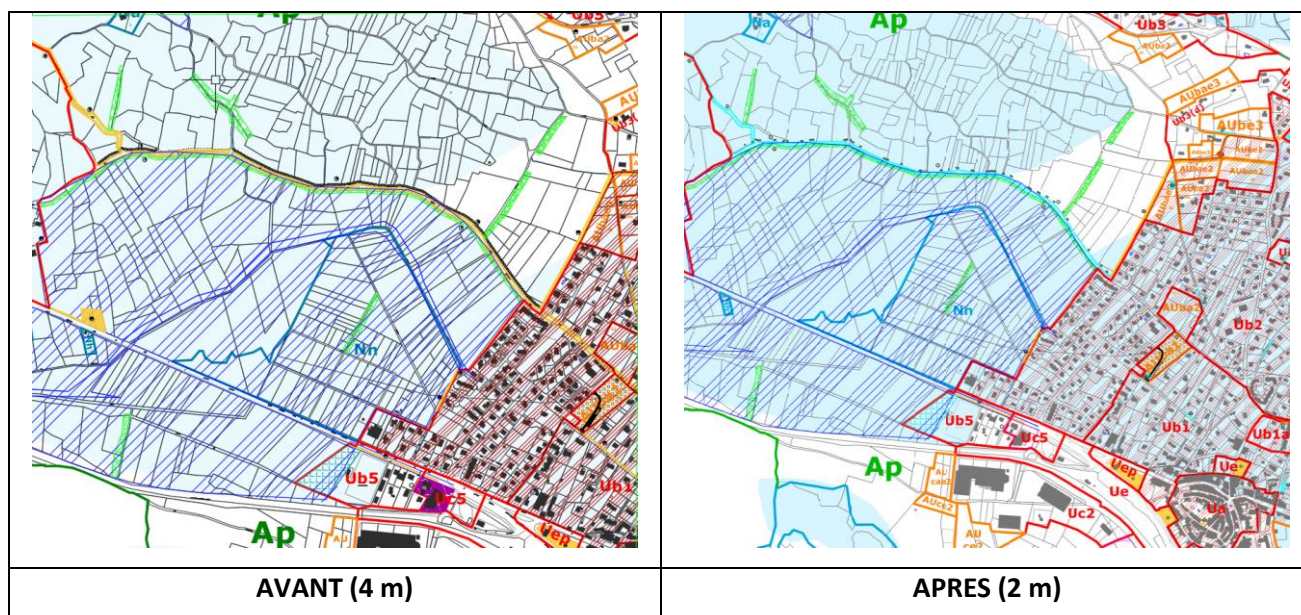
➔ Réduction de l'emplacement réservé n°1 (ER1) Chemin du Pic Epeiche



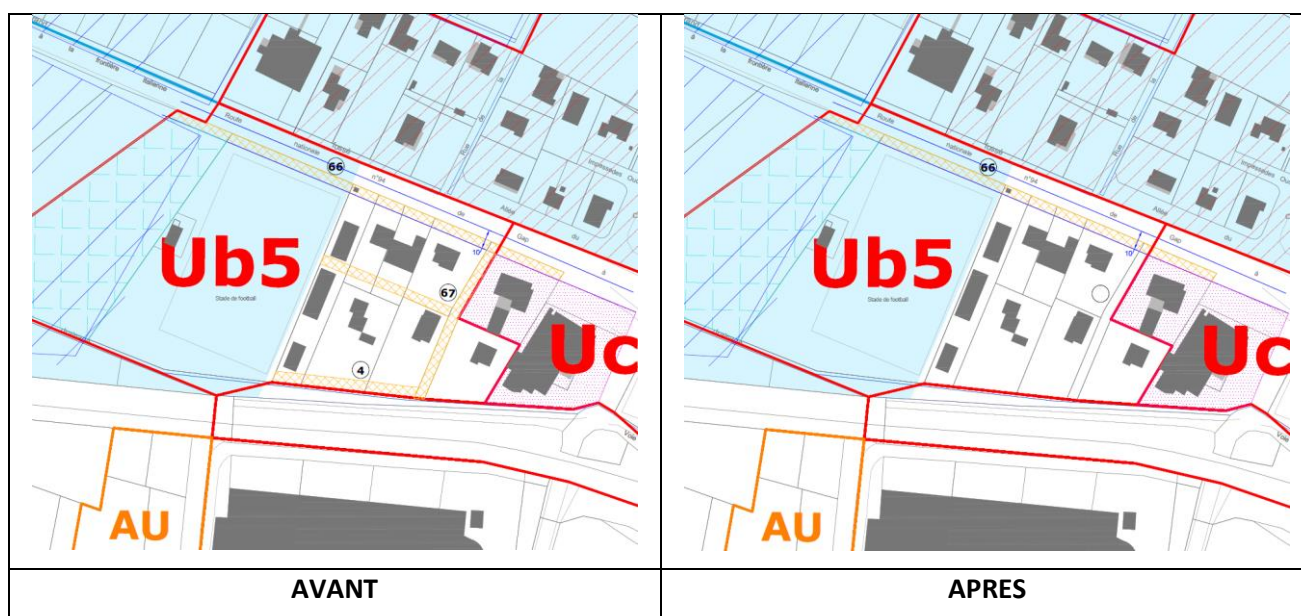
➔ Réduction de l'emplacement réservé n°2 (ER2) Rue du Grand Logis



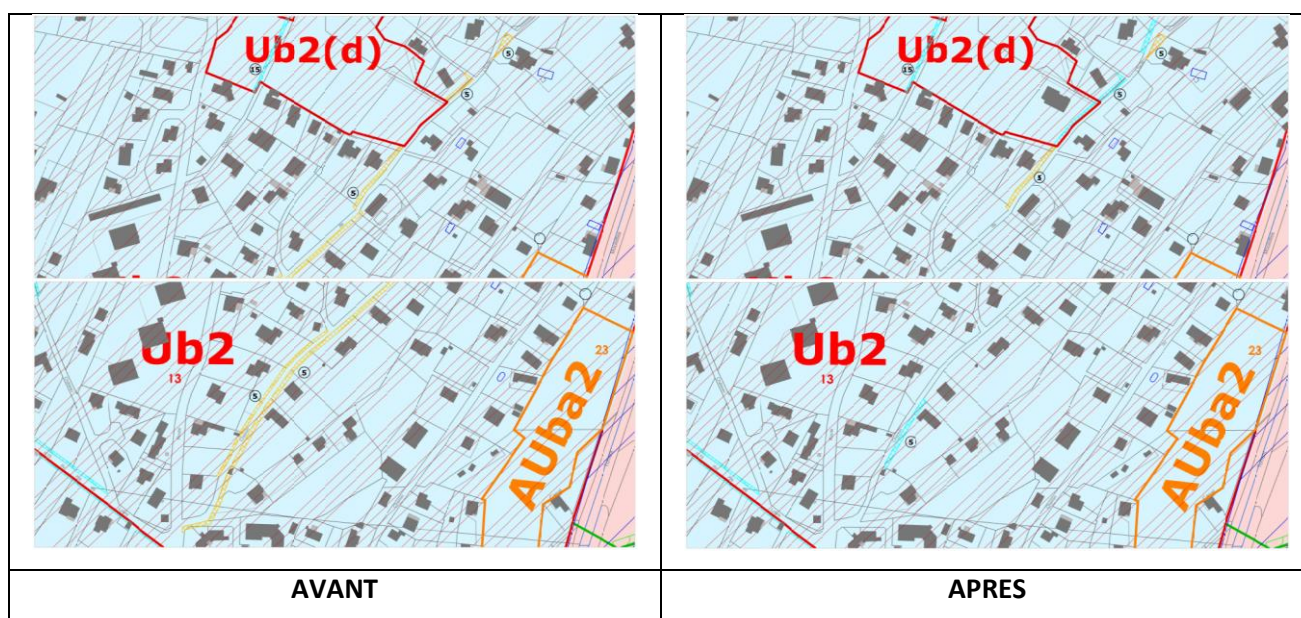
➔ Réduction de la largeur de l'emplacement réservé n°3 (ER3) Pré de l'Obre



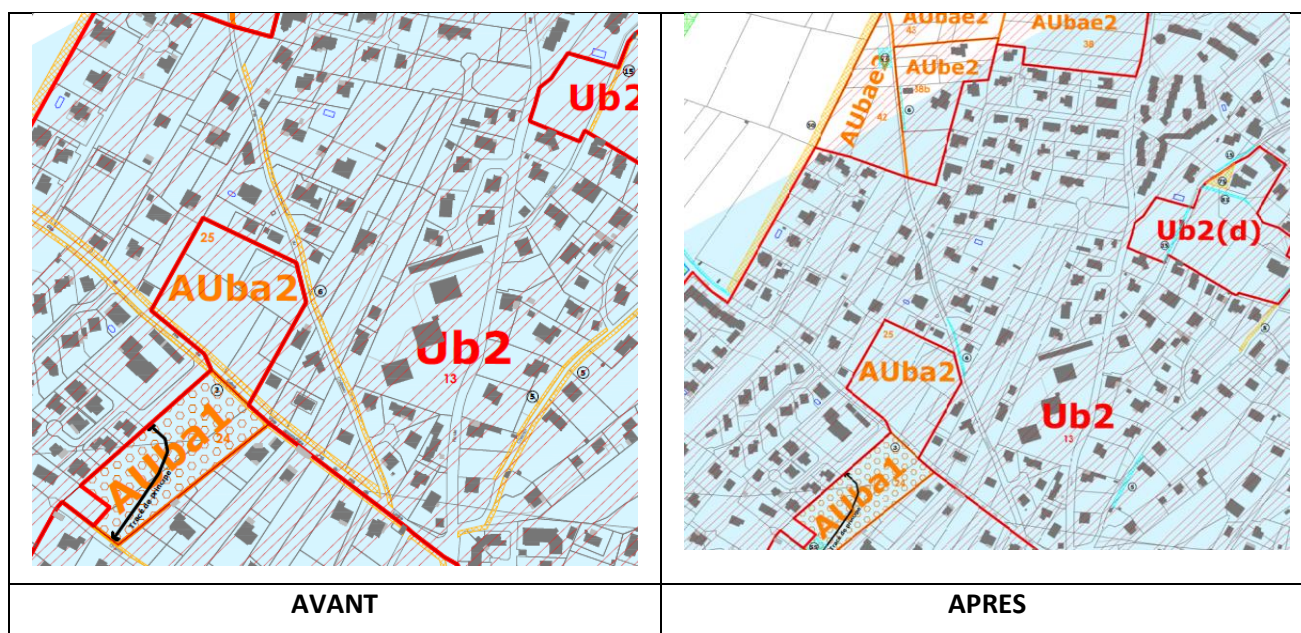
➔ **Suppression des emplacements réservés n°4 (ER4) et ER 67 (ER67) Pré de la Gare**



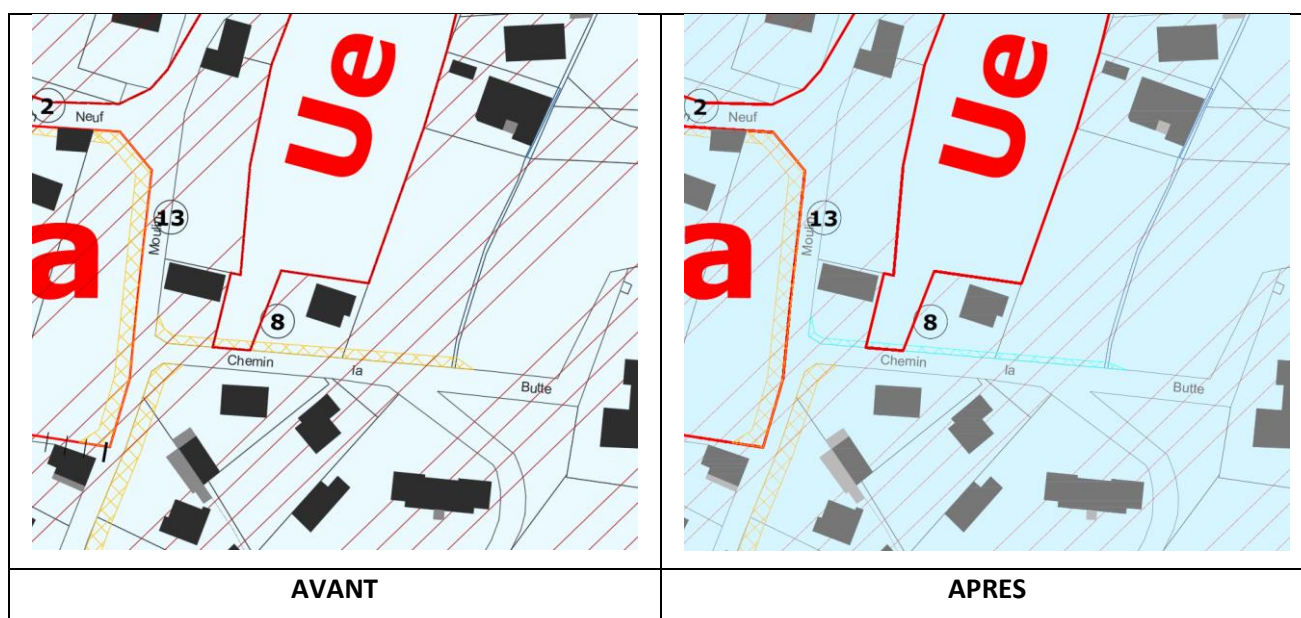
➔ **Modification de l'emplacement réservé n°5 (ER5) Chemin de l'Isle**



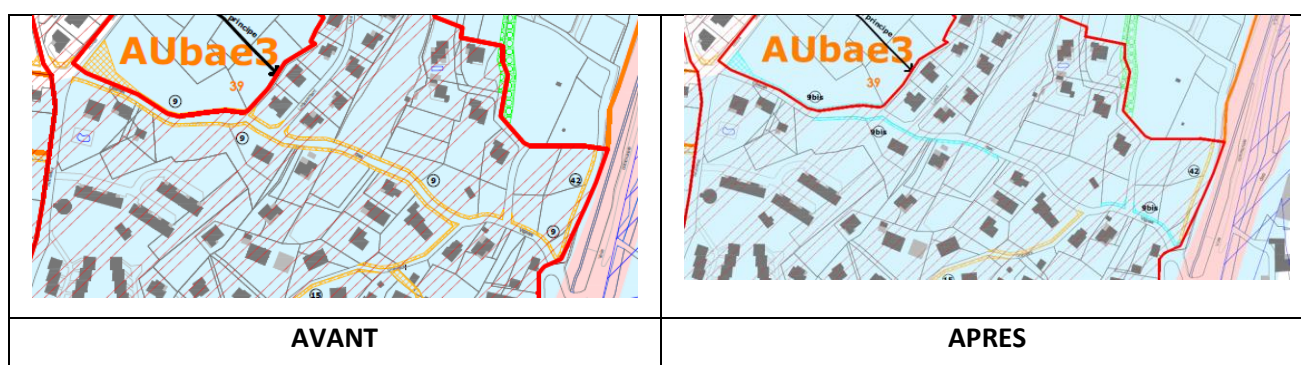
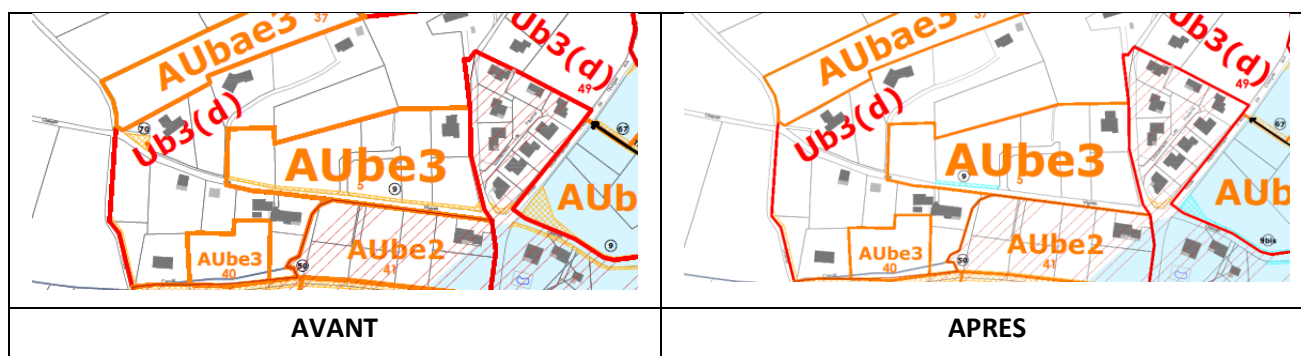
➔ Réduction de la largeur de l'emplacement réservé n°6 (ER6) Chemin du Pré du Château et création de l'emplacement réservé n°77 (ER77) Pré du château pour création d'une aire de retournement.



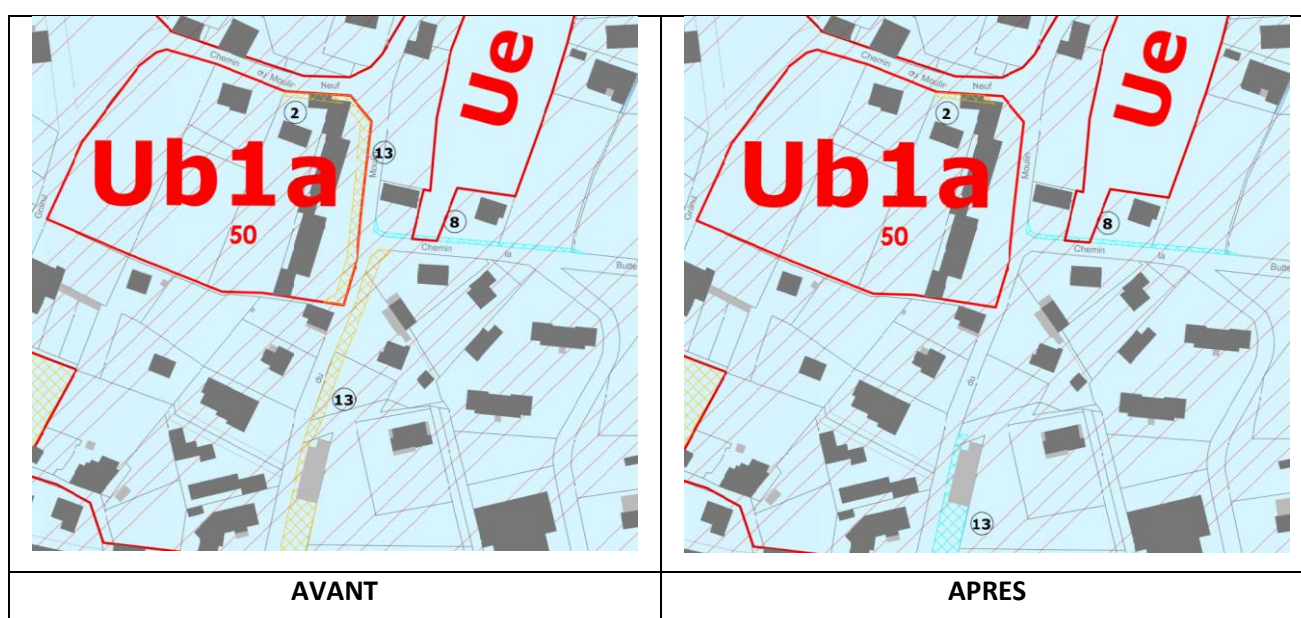
➔ Réduction de la largeur de l'emplacement réservé n°8 (ER8) Chemin la Butte



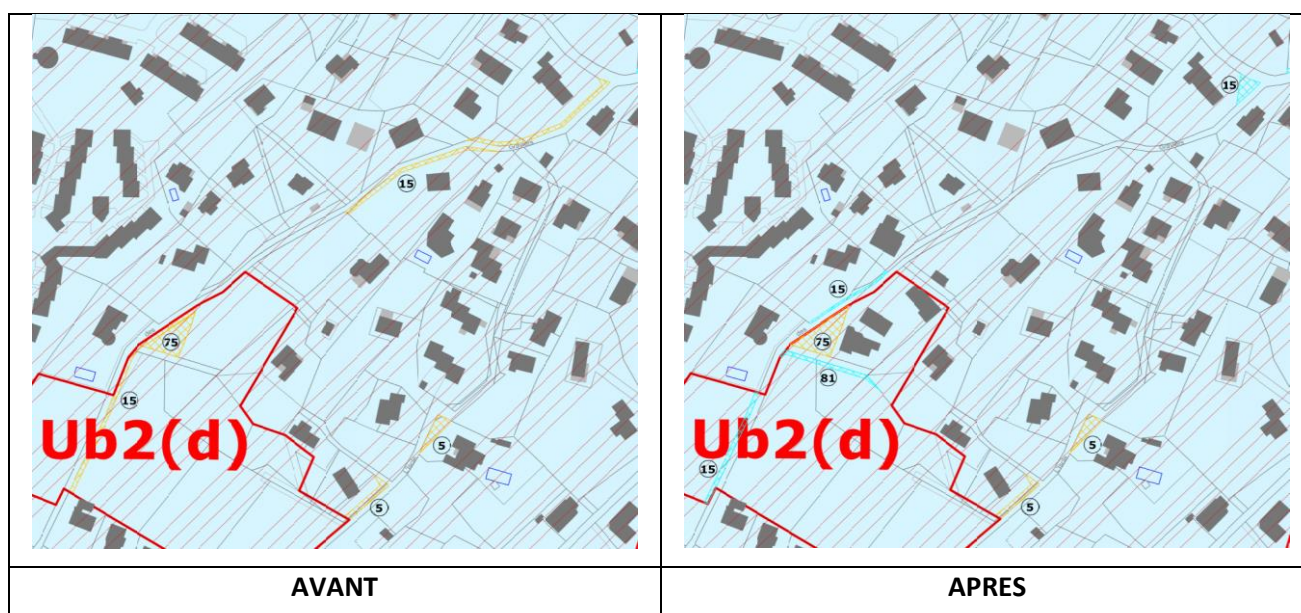
➔ Réduction de la largeur de l'emplacement réservé n°9 (ER9) Chemin des Vignes avec scission en deux de cet emplacement réservé devenant ER9 et ER9bis et suppression de l'emplacement réservé n°70 (ER70)



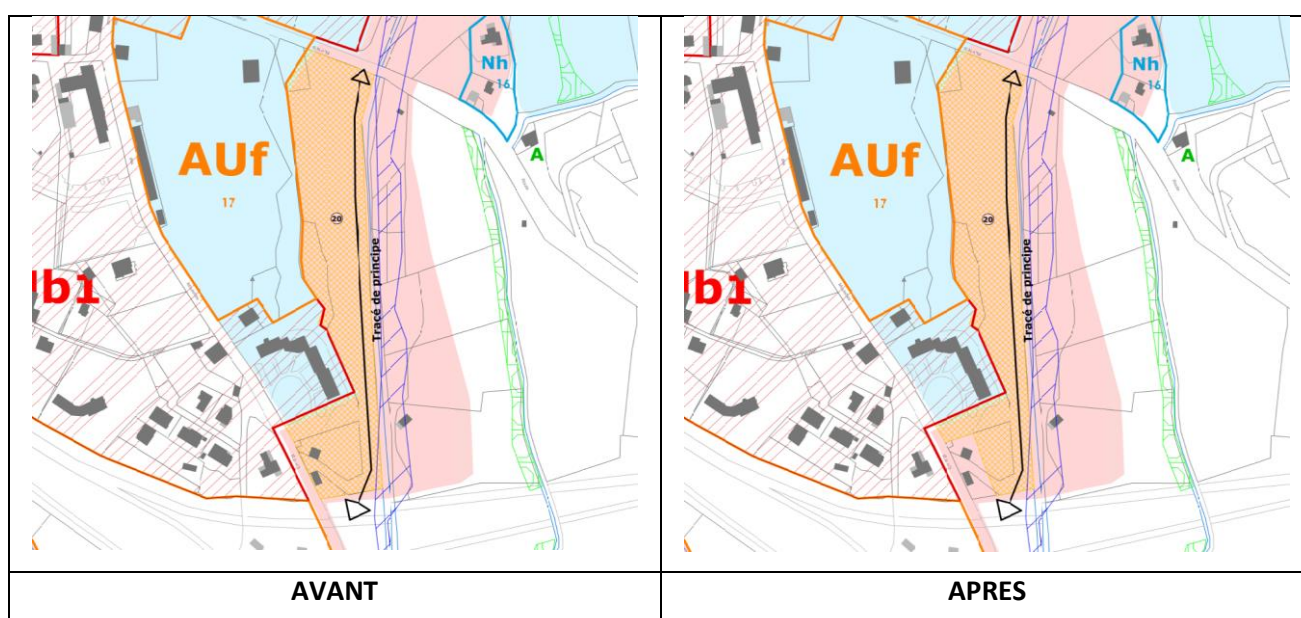
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°13 (ER13) Route du Moulin



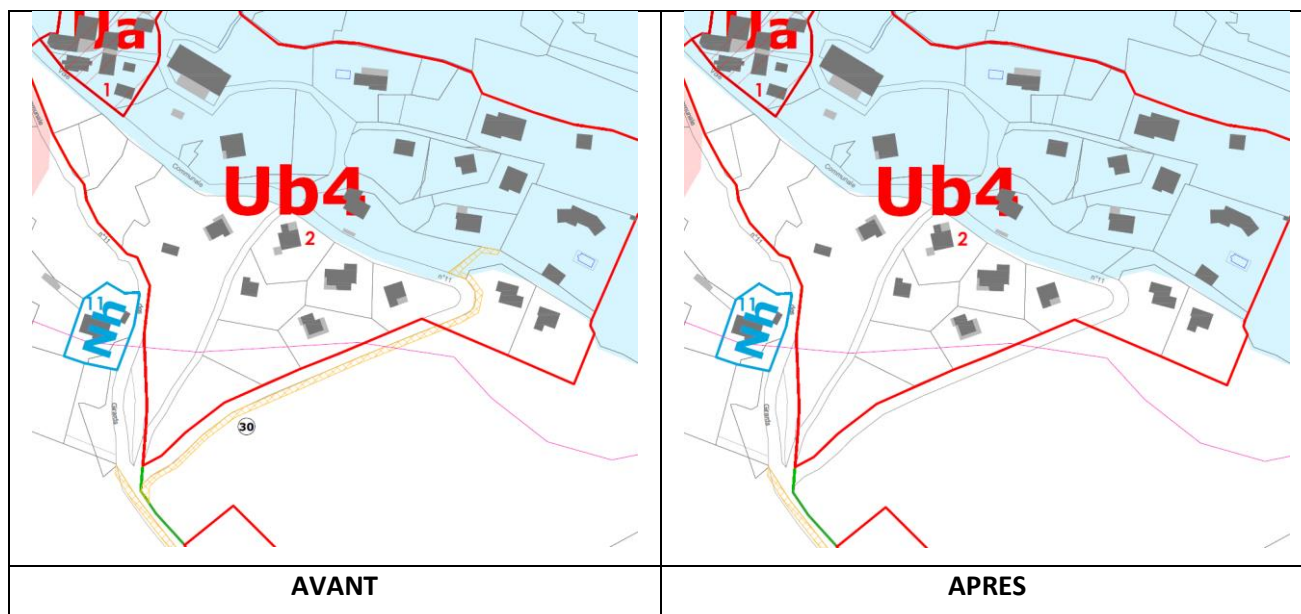
➔ **Modification de l'emplacement réservé n°15 (ER15) Chemin des Gravieres et création de l'emplacement réservé n°81 (ER81) à l'Isle**



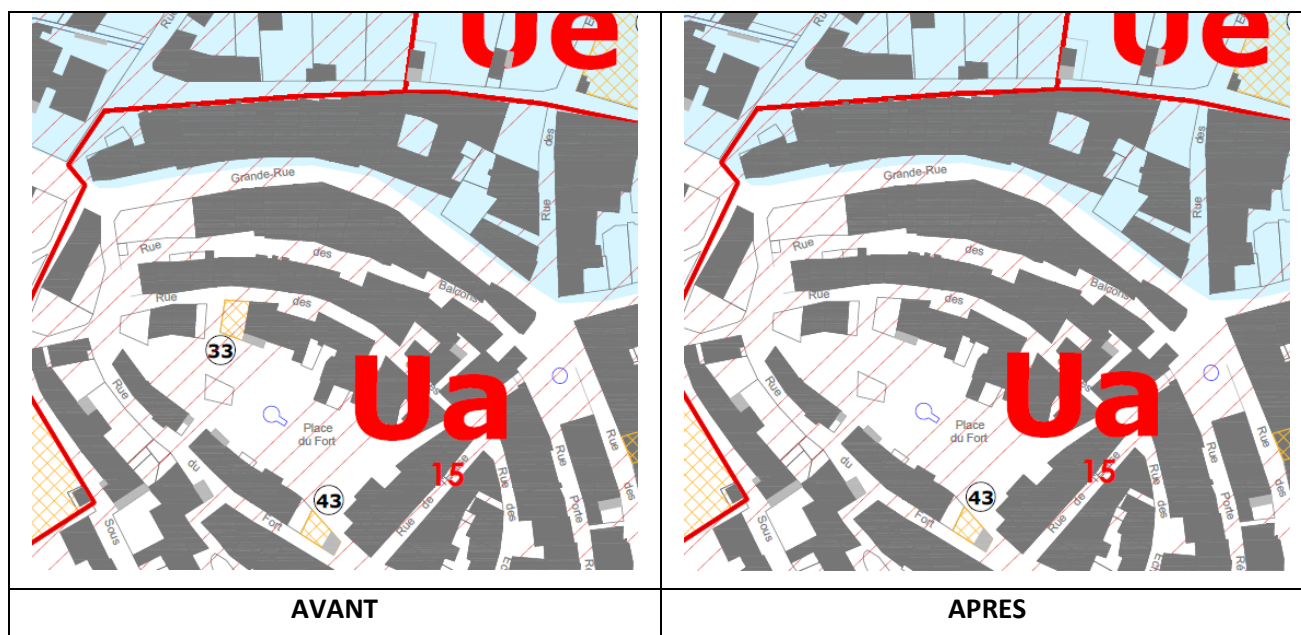
➔ **Réduction de l'emplacement réservé n°20 (ER20) Pré Valière**



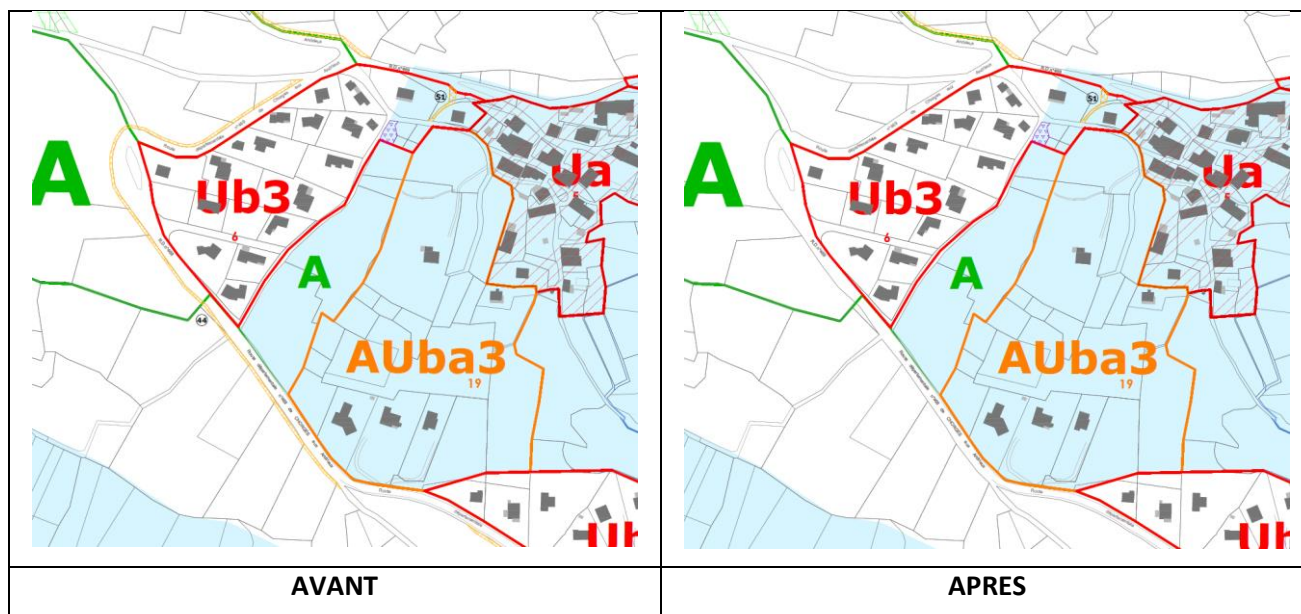
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°30 (ER30) Prioura



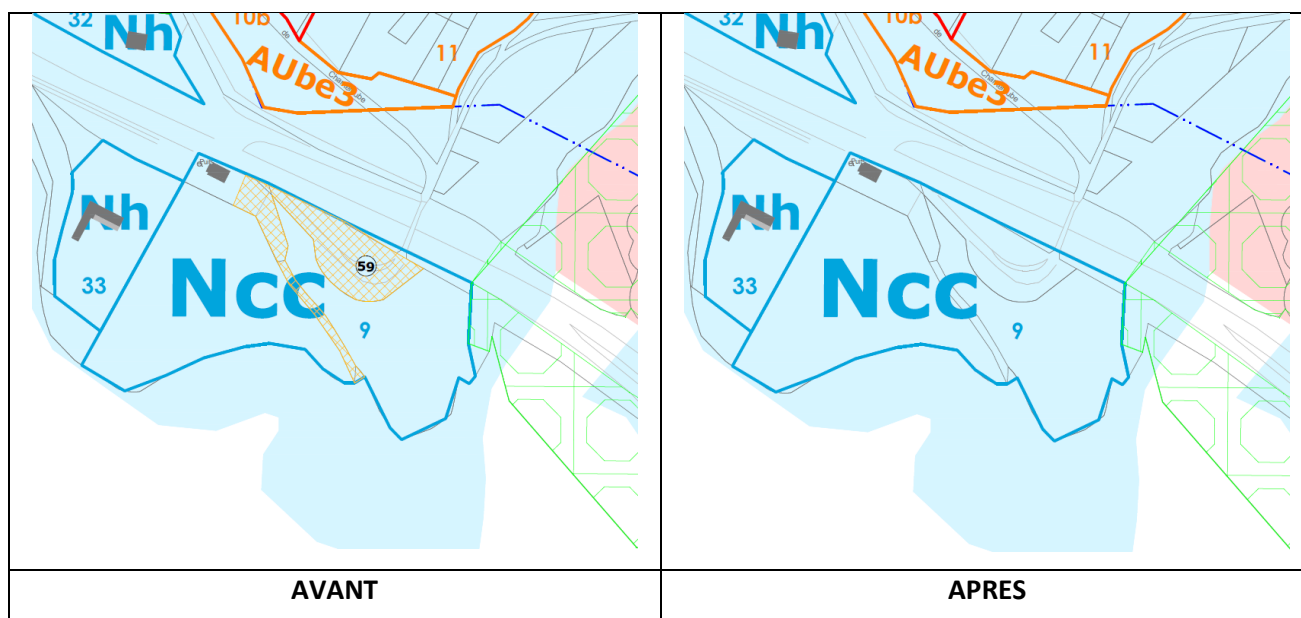
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°33 (ER33) Place du Fort



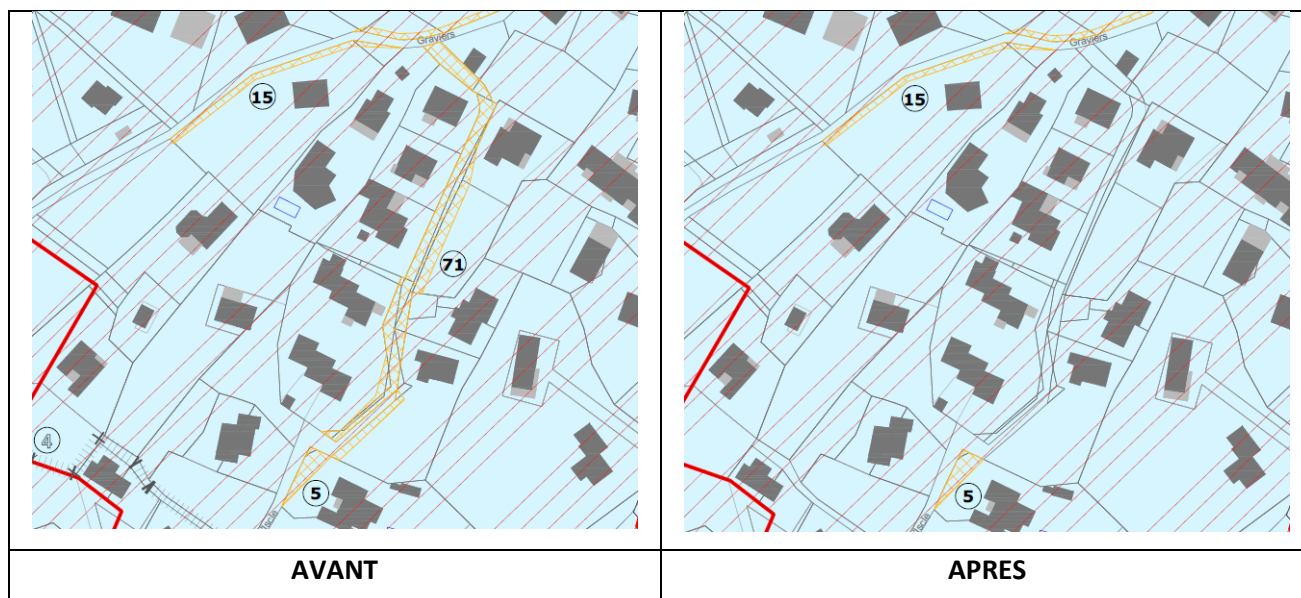
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°44 (ER44) au Martouret



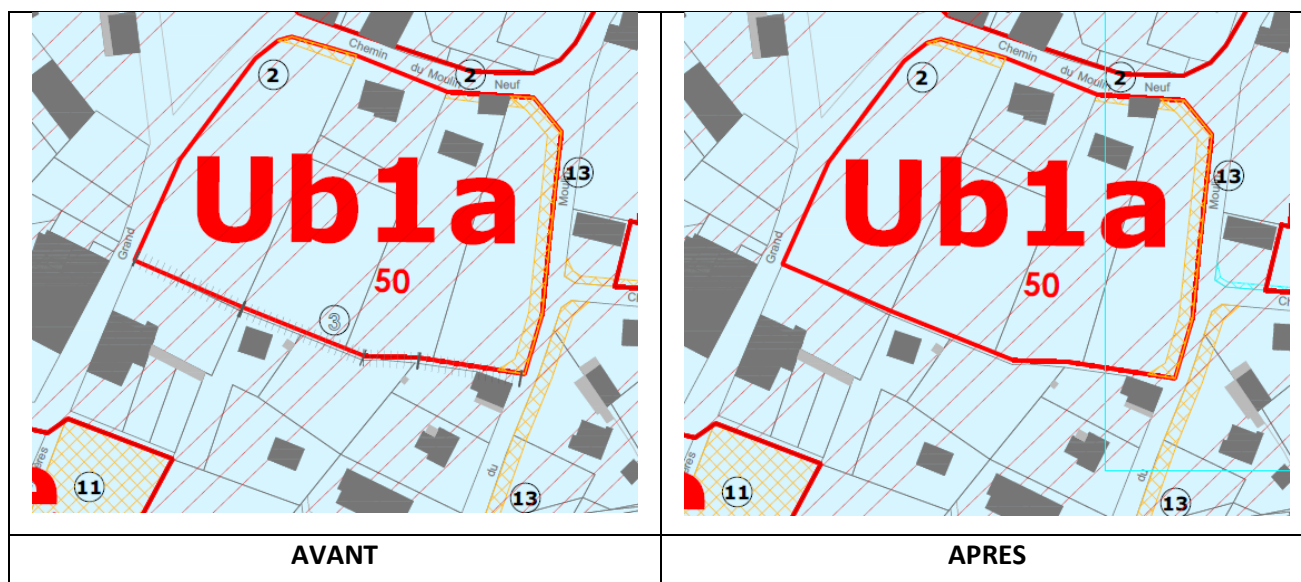
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°59 (ER59) à Chanteloube



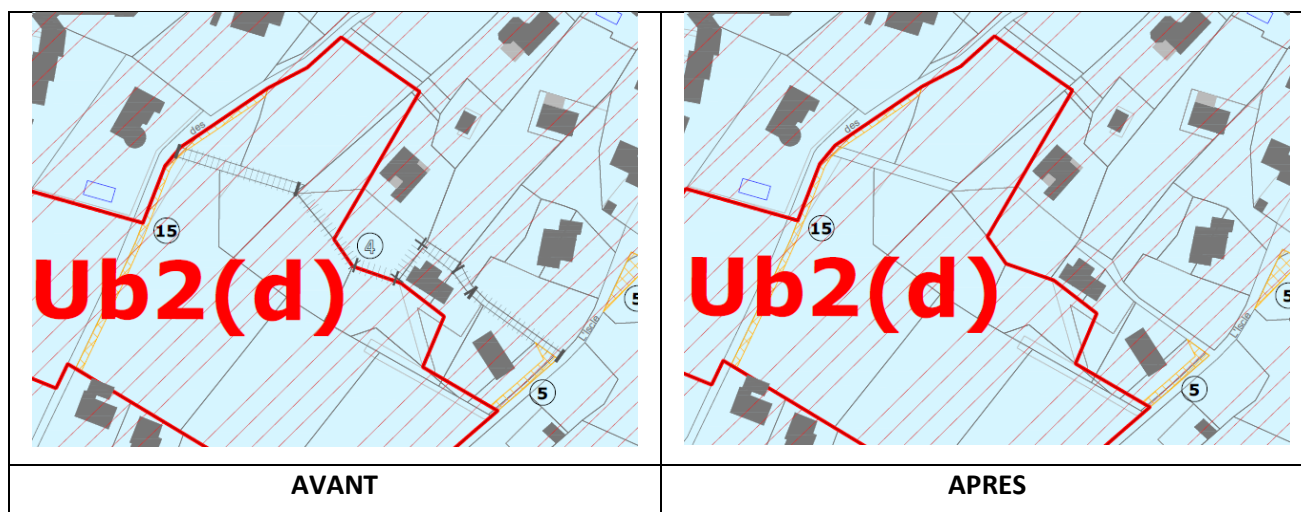
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°71 (ER71) Chemin de l'Isle



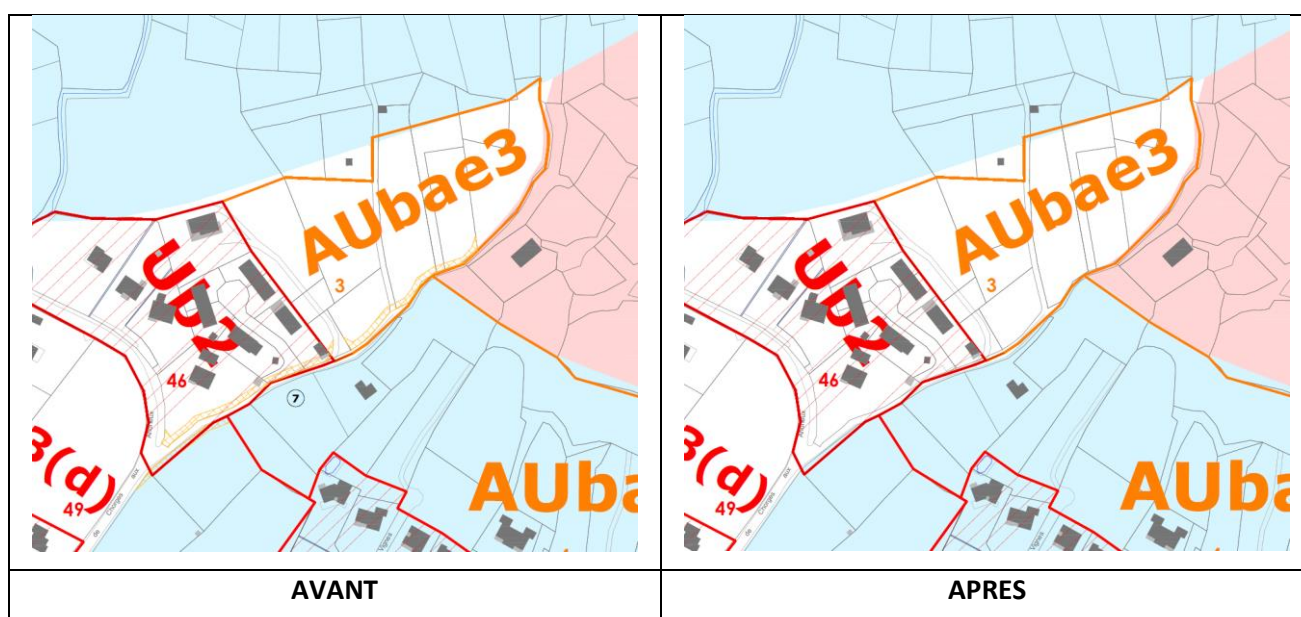
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°3 piétons (ER3) Ancien Grand logis



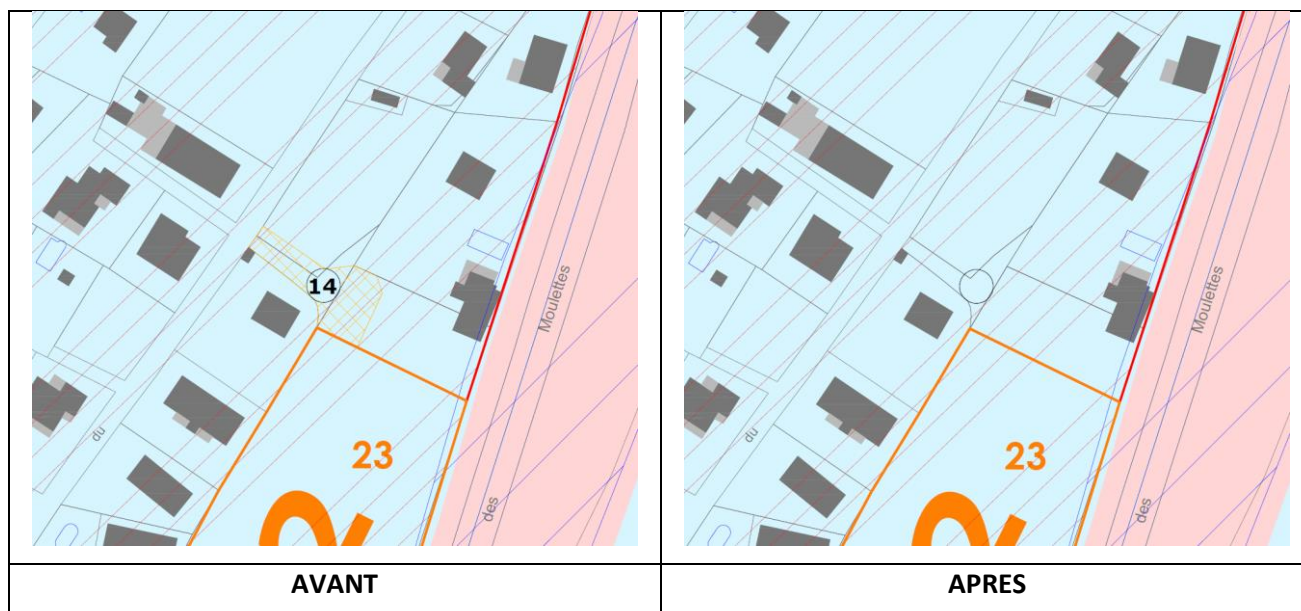
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°4 piétons (ER4) Quartier de l'Isle



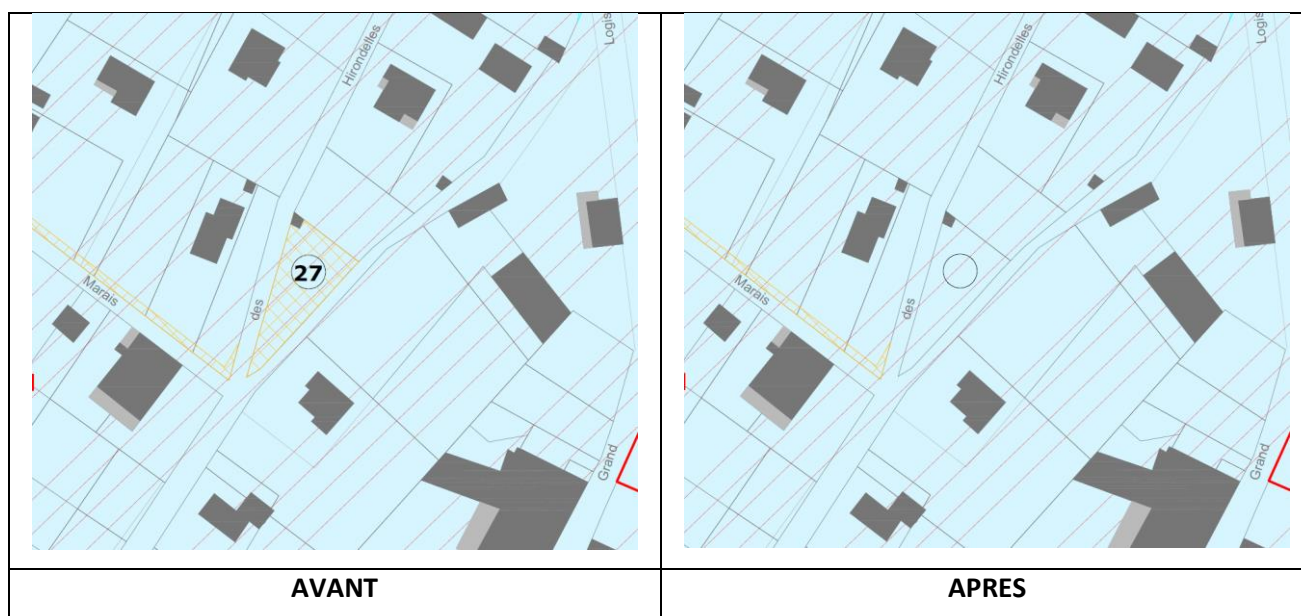
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°7 (ER7) La Chaup



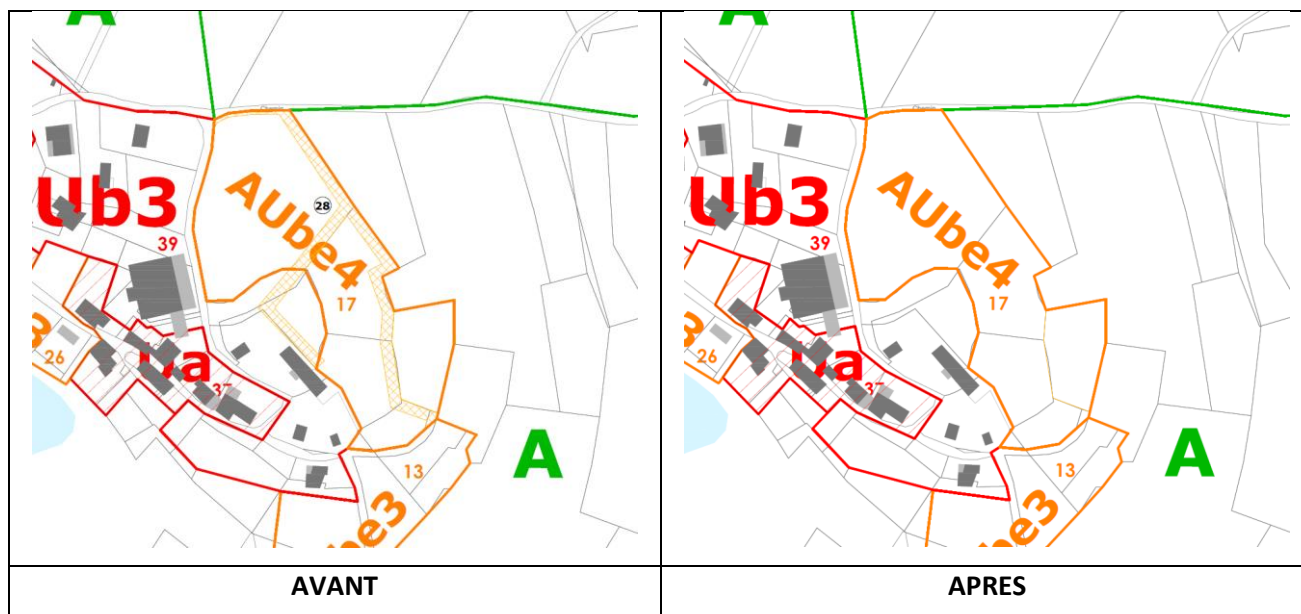
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°14 (ER14) La Chaup



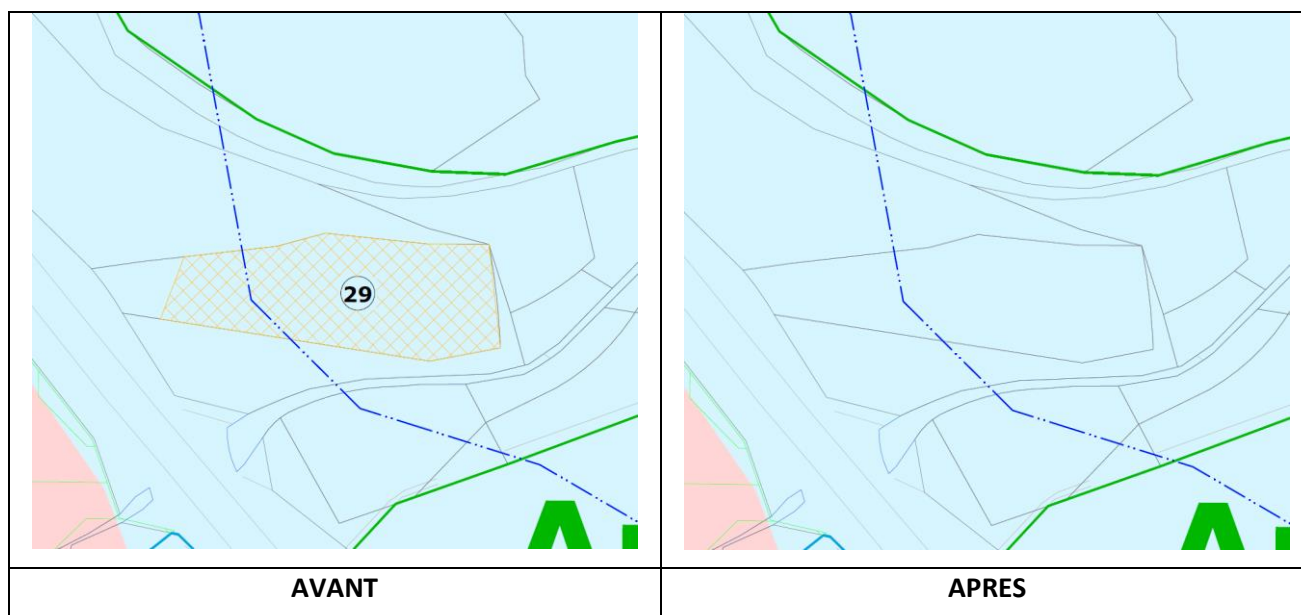
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°27 (ER27) Marais de l'Hôpital



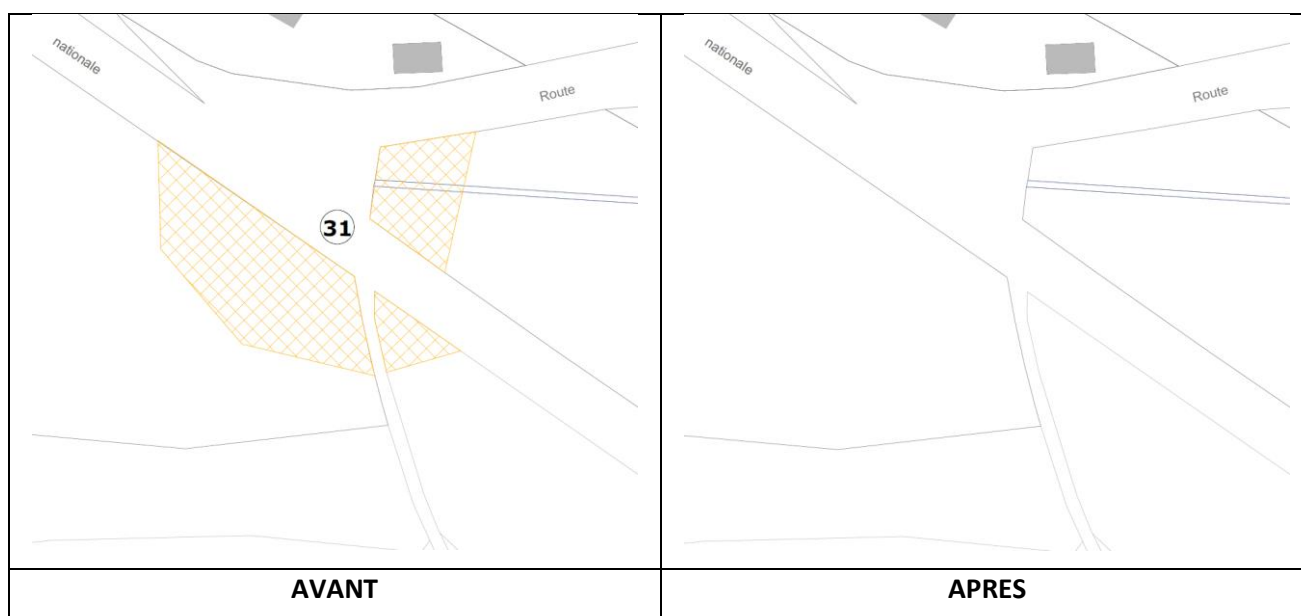
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°28 (ER28) Le Fein



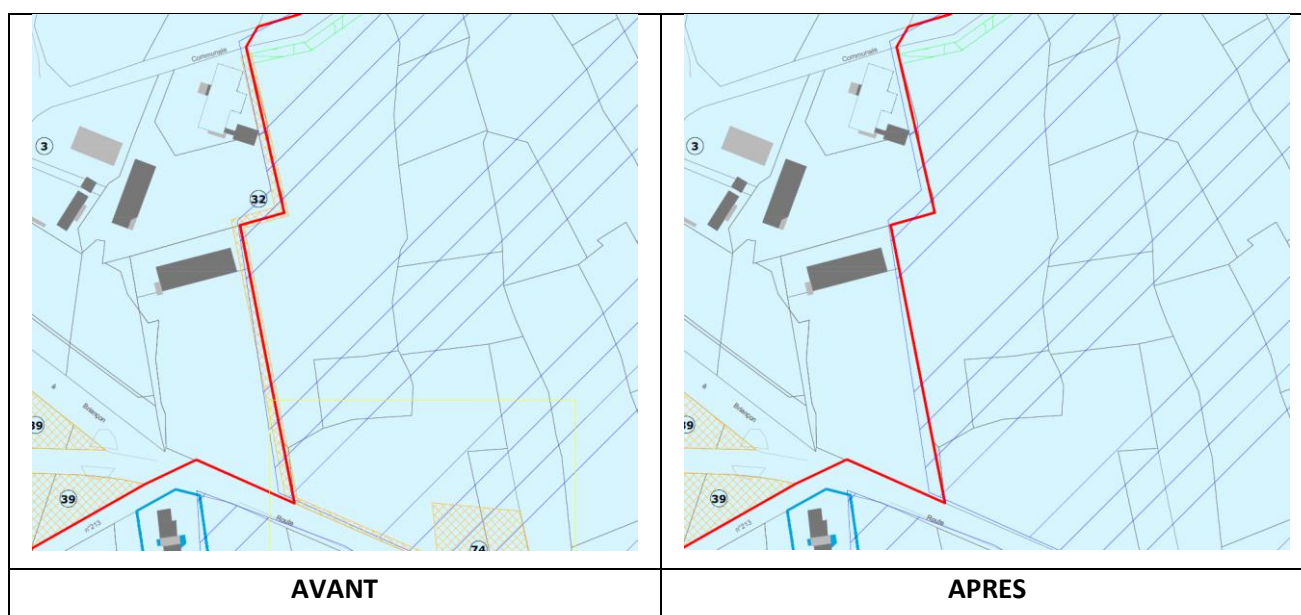
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°29 (ER29) Chanteloube



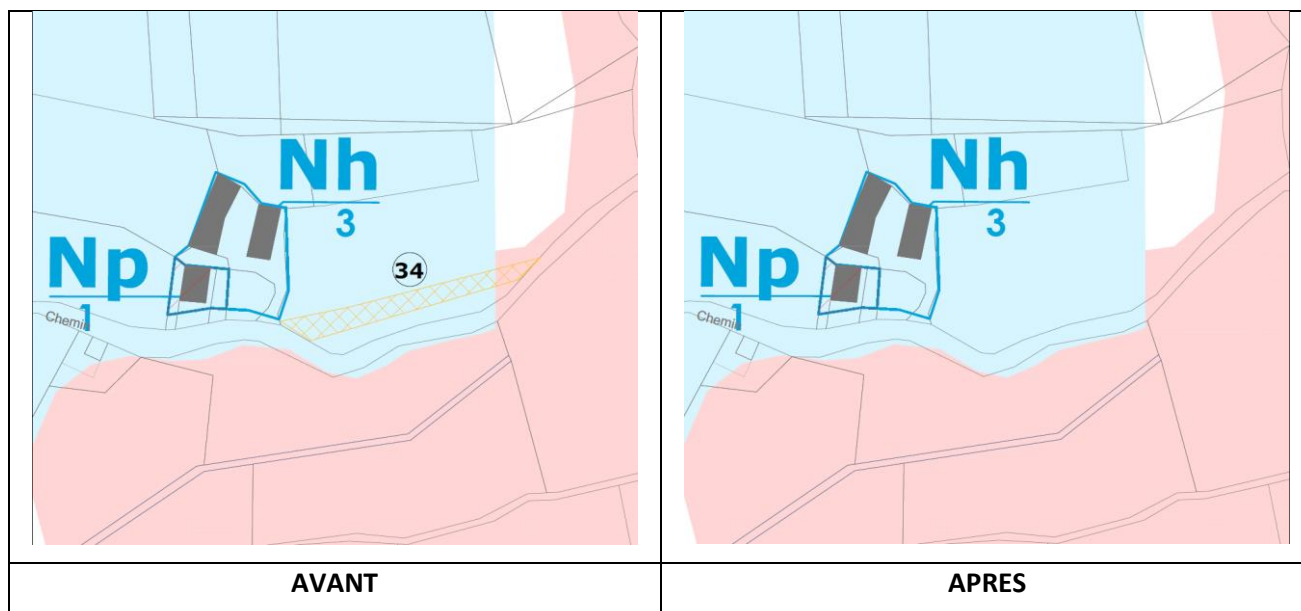
➔ **Suppression de l'emplacement réservé n°31 (ER31) Embranchement Route de Réallon**



➔ **Suppression de l'emplacement réservé n°32 (ER32) La Grande Ile**



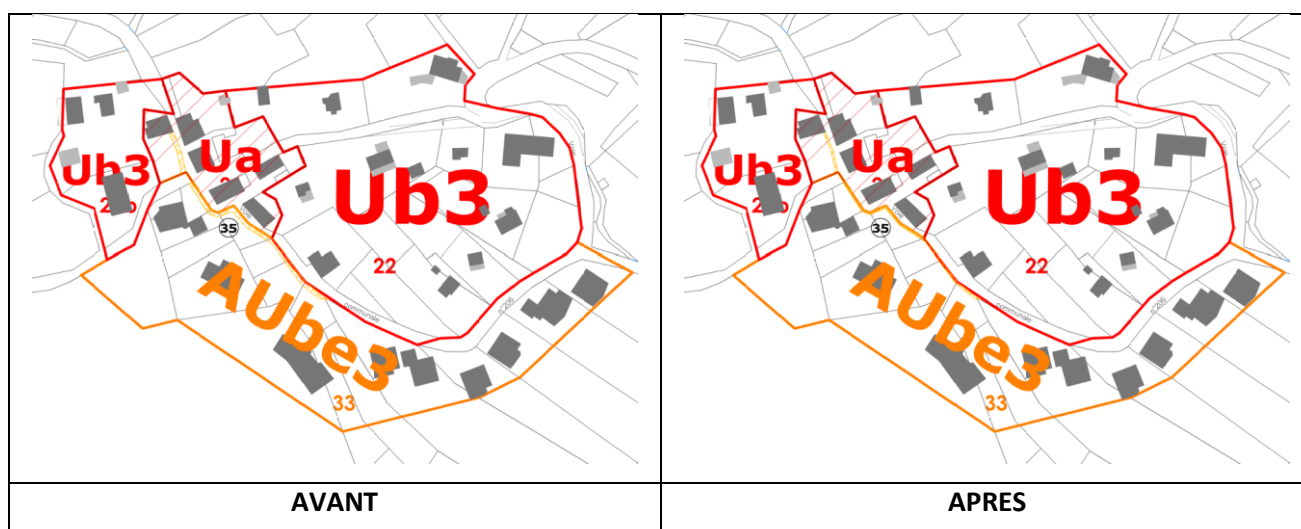
➔ **Suppression de l'emplacement réservé n°34 (ER34) Les Trinquiers**



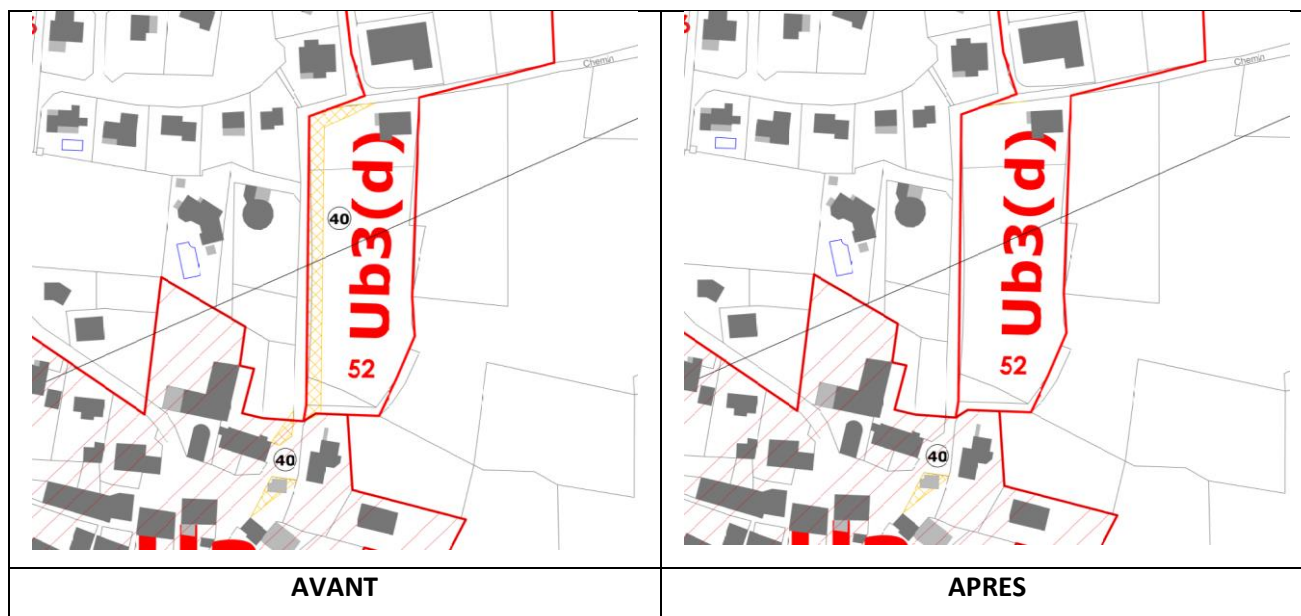
➔ **Réduction de l'emplacement réservé n°35 (ER35) Les Bertrands**

A la suite de l'enquête publique, et après vérification de la commune sur le terrain, il est convenu que la largeur uniforme de 2 mètres semble être trop importante pour cet emplacement réservé. Il convient effectivement de réduire cette largeur à 1 mètre (projet de passage des réseaux notamment).

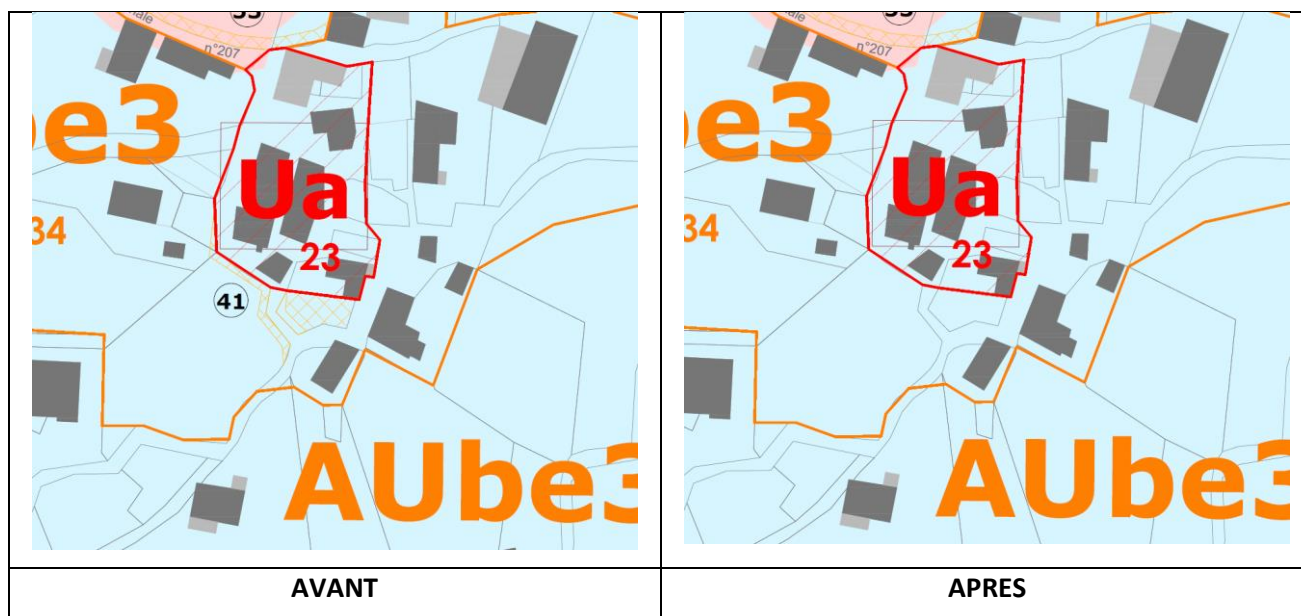
L'emplacement réservé n°35 a effectivement été réduit à 1 mètre de largeur.



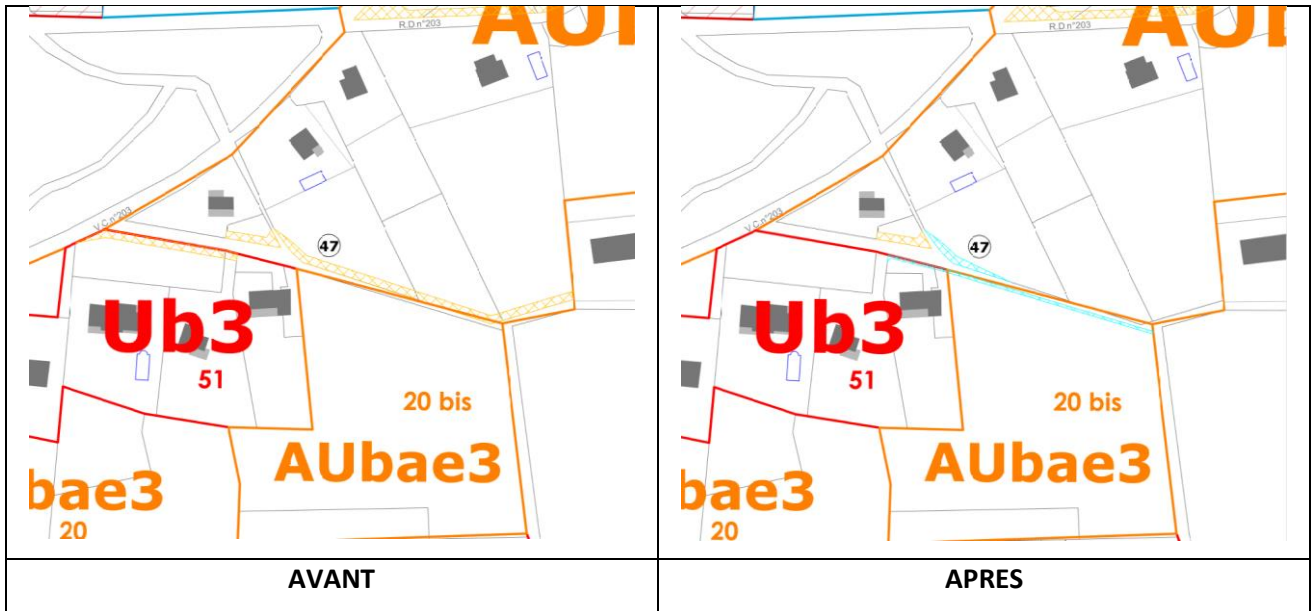
➔ Réduction de l'emplacement réservé n°40 (ER40) Les Bernards



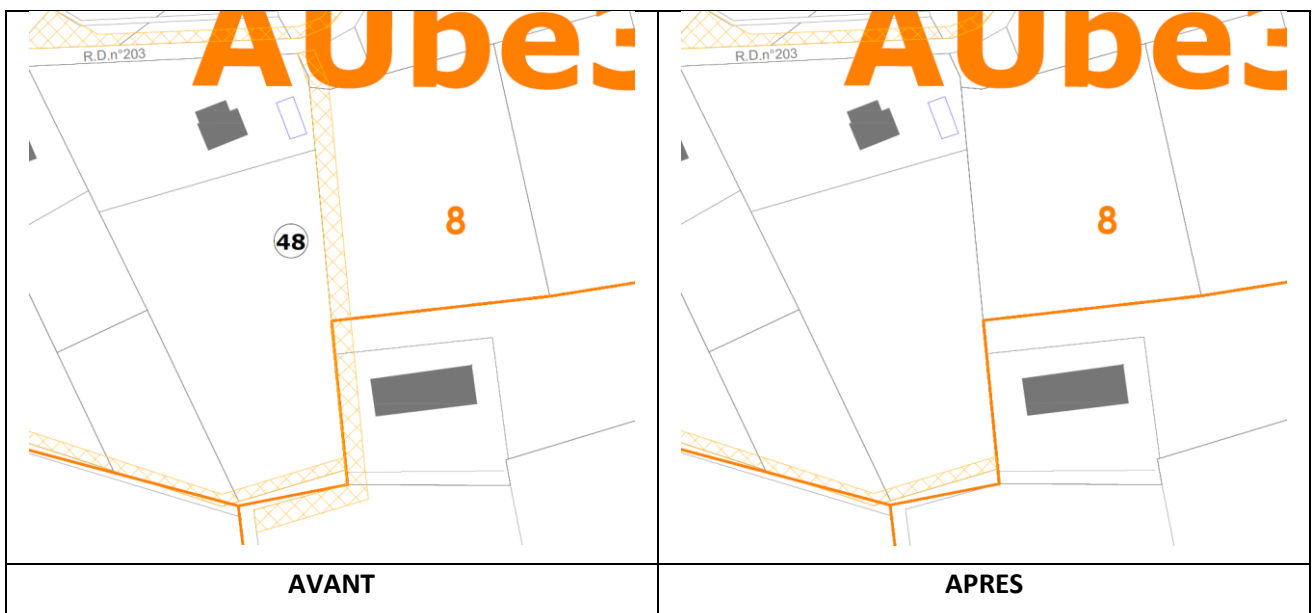
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°41 (ER41) Les Lagiers



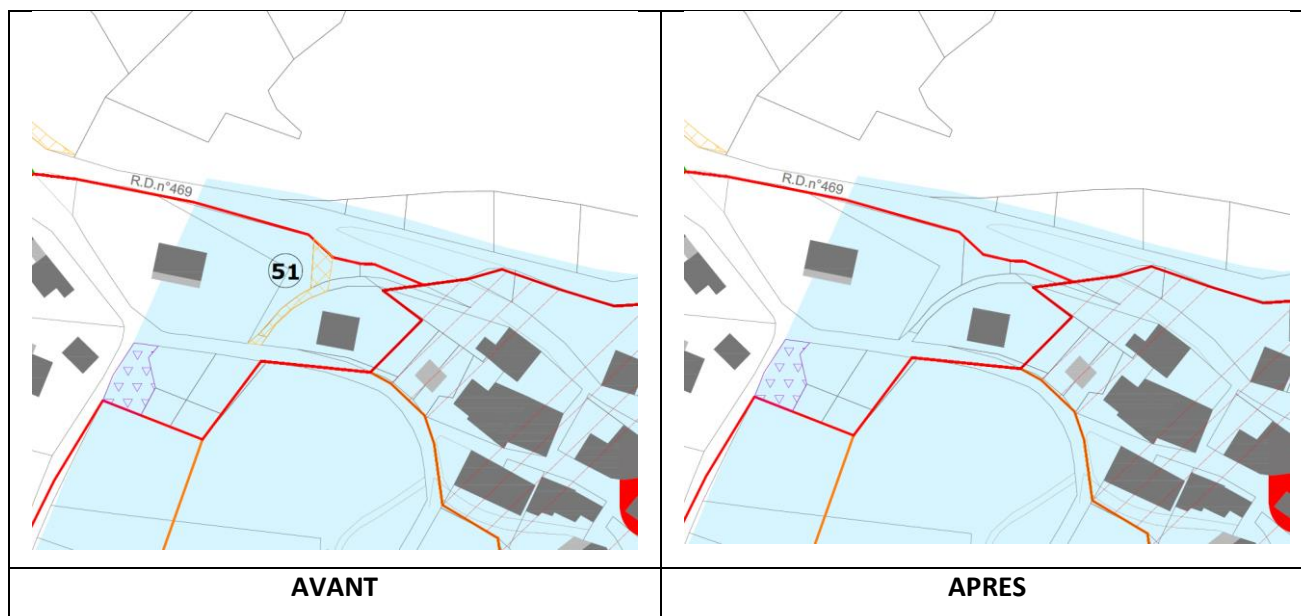
➔ Modification de l'emplacement réservé n°47 (ER47) aux Augiers



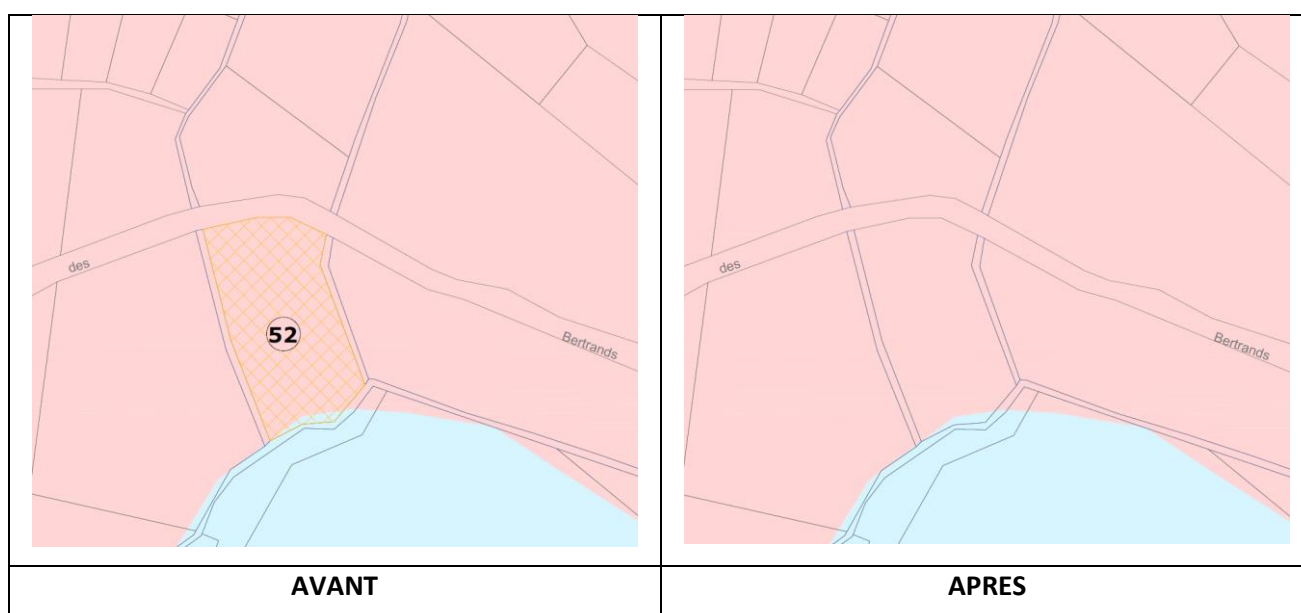
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°48 (ER48) Des Augiers aux Bernards



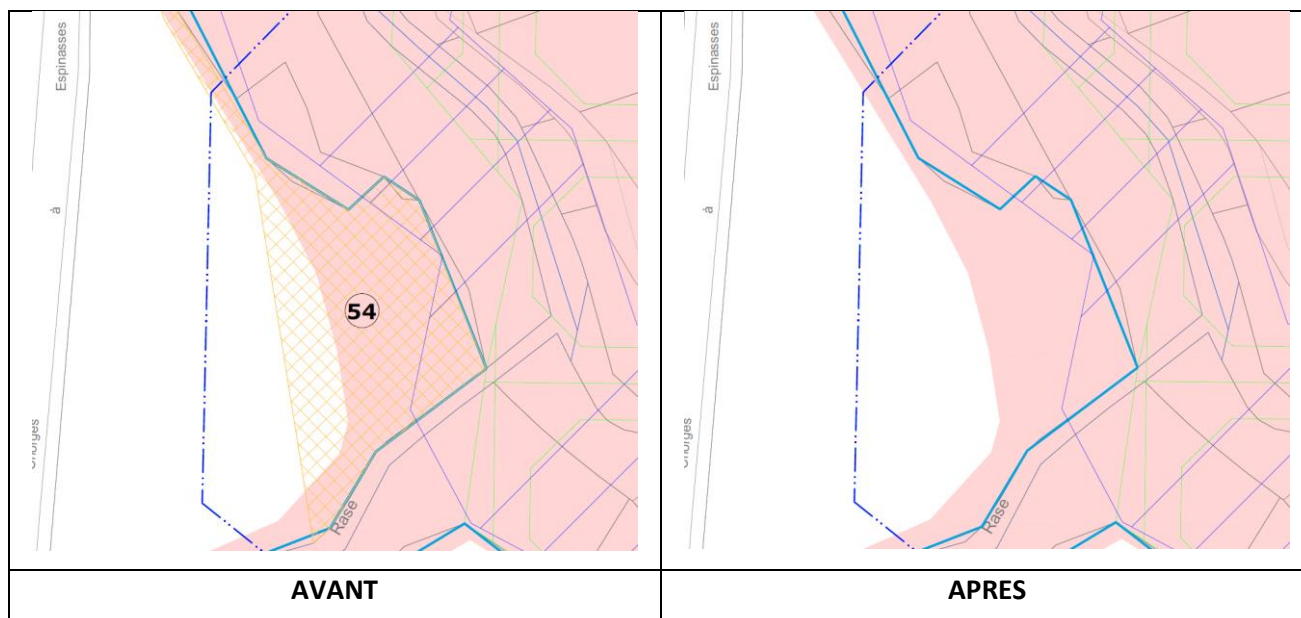
➔ **Suppression de l'emplacement réservé n°51 (ER51) Les Ourtébouts**



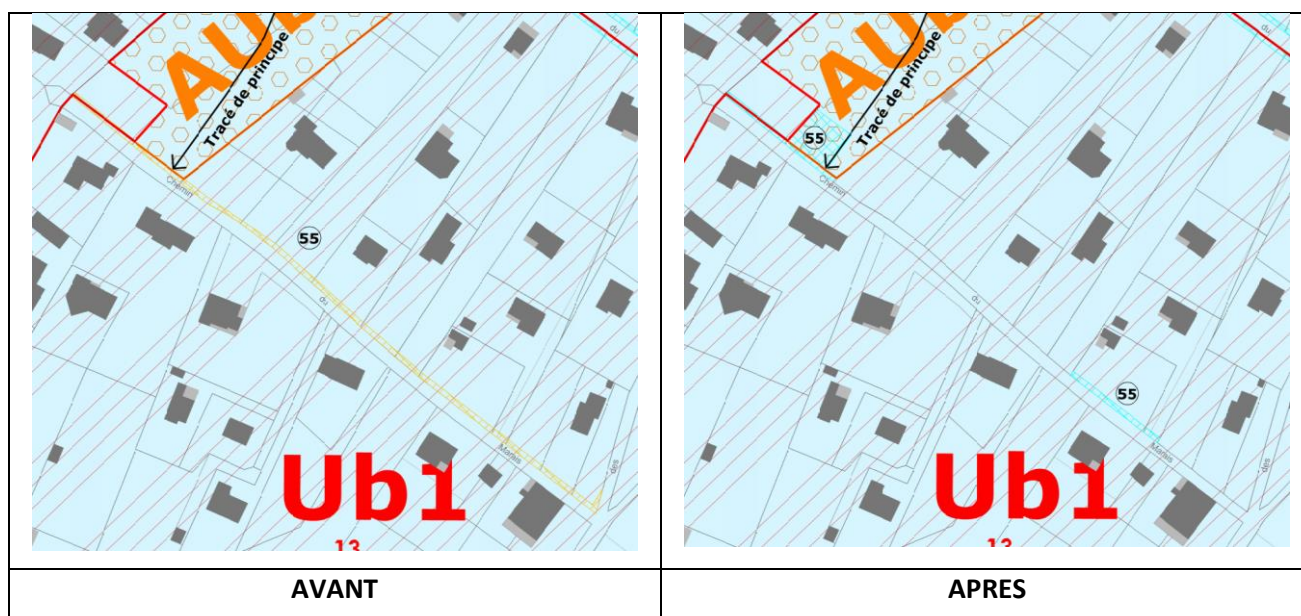
➔ **Suppression de l'emplacement réservé n°52 (ER52) Entre le Bourget et les Bertrands**



➔ Suppression de l'emplacement réservé n°54 (ER54) Le Villard



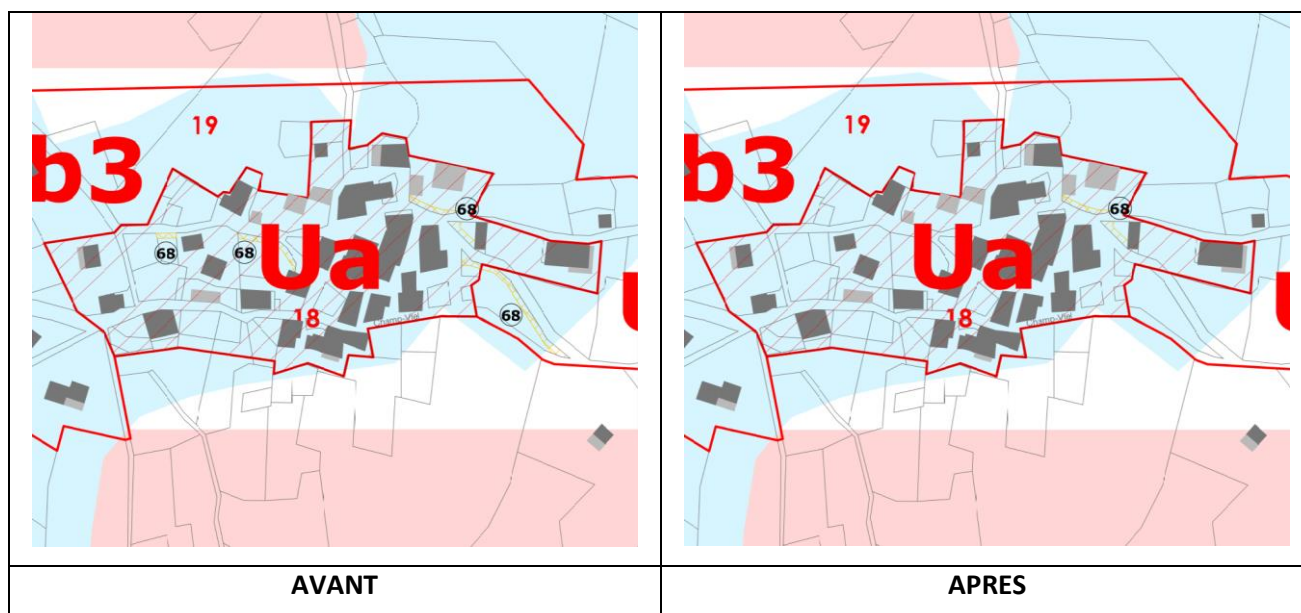
➔ Modification de l'emplacement réservé n°55 (ER55) Chemin du Marais



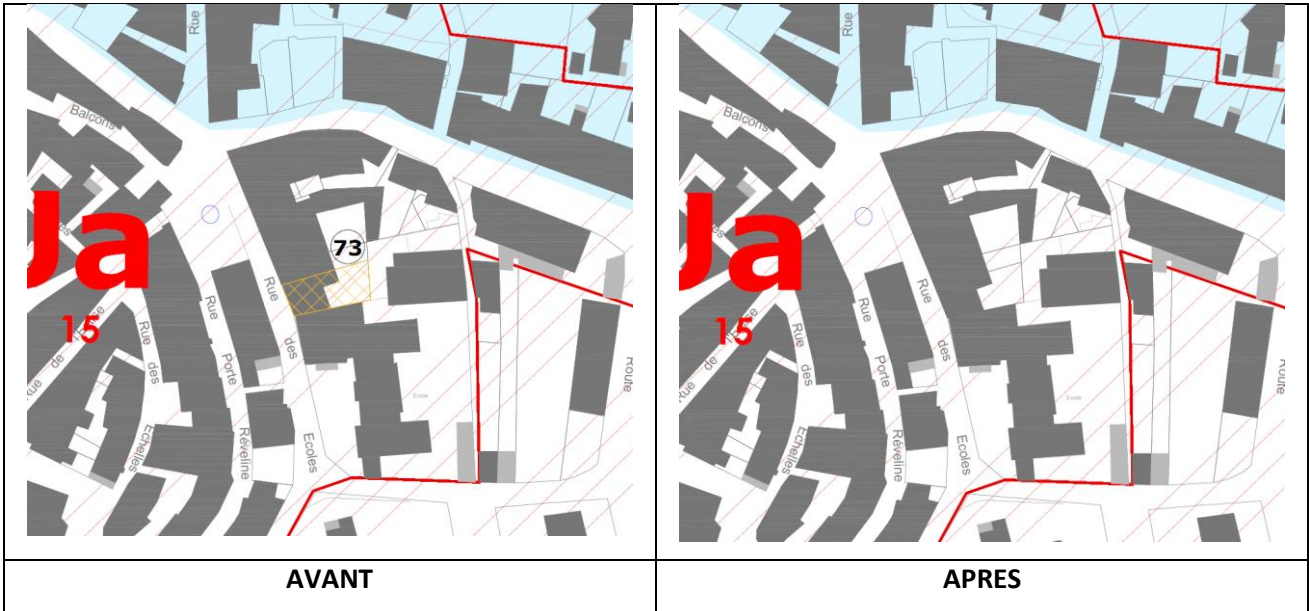
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°64 (ER64) Les Chabès



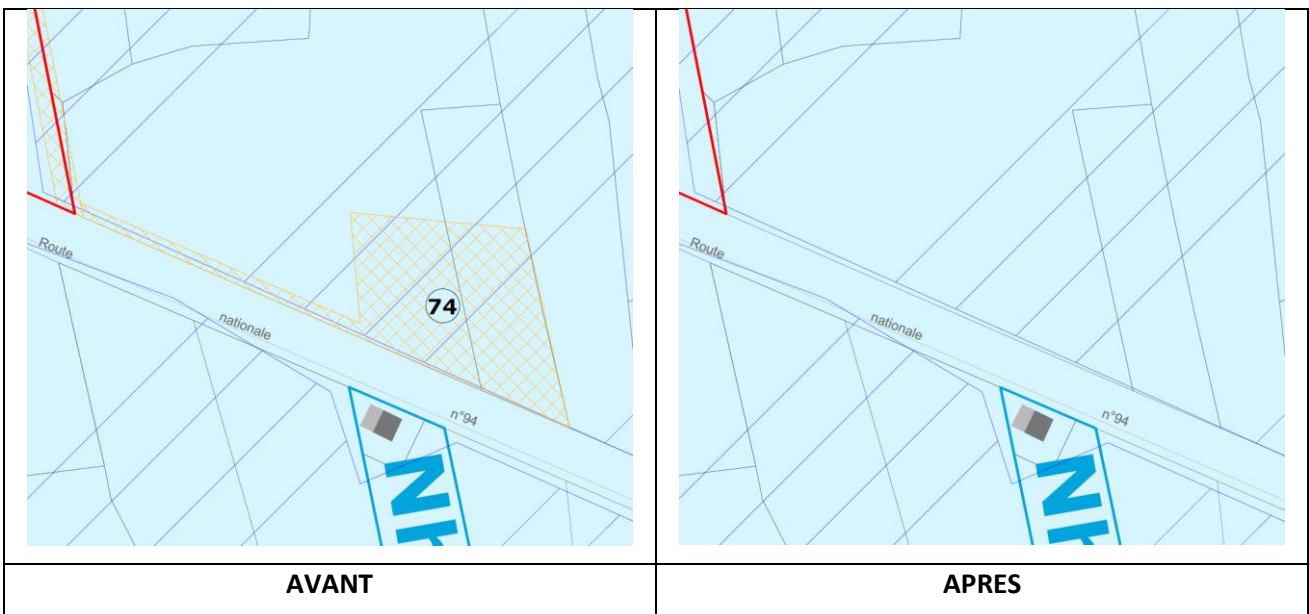
➔ Réduction de l'emplacement réservé n°68 (ER68) Le Bourget



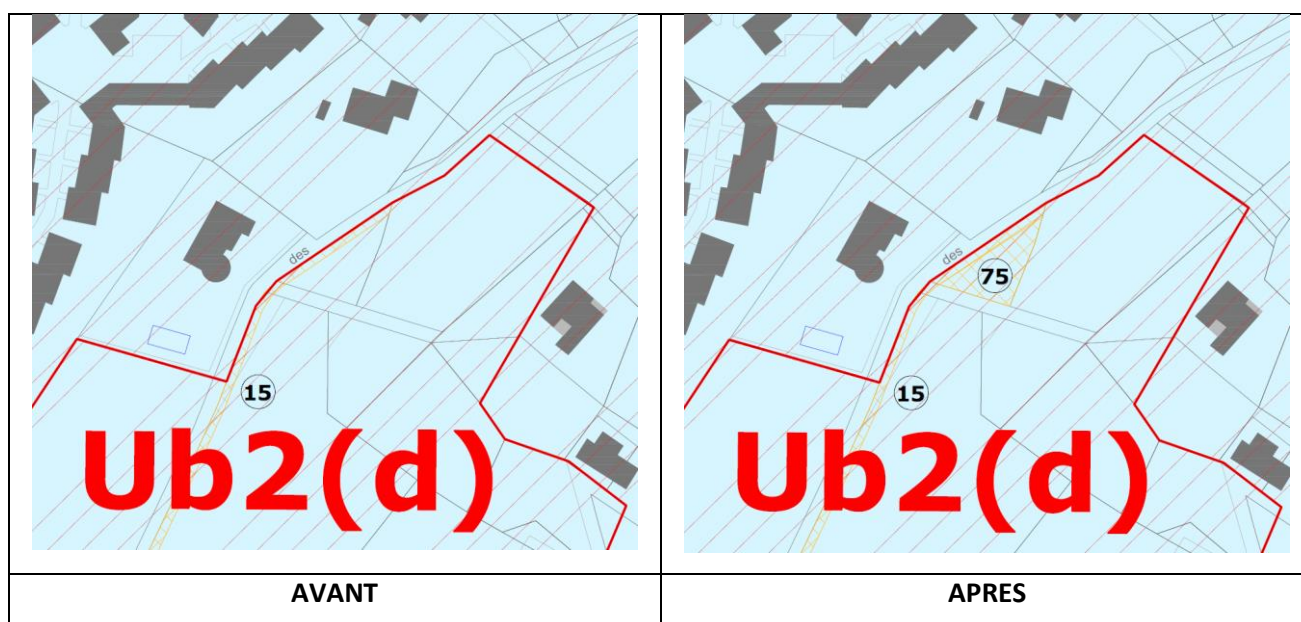
➔ **Suppression de l'emplacement réservé n°73 (ER73) Centre du Village**



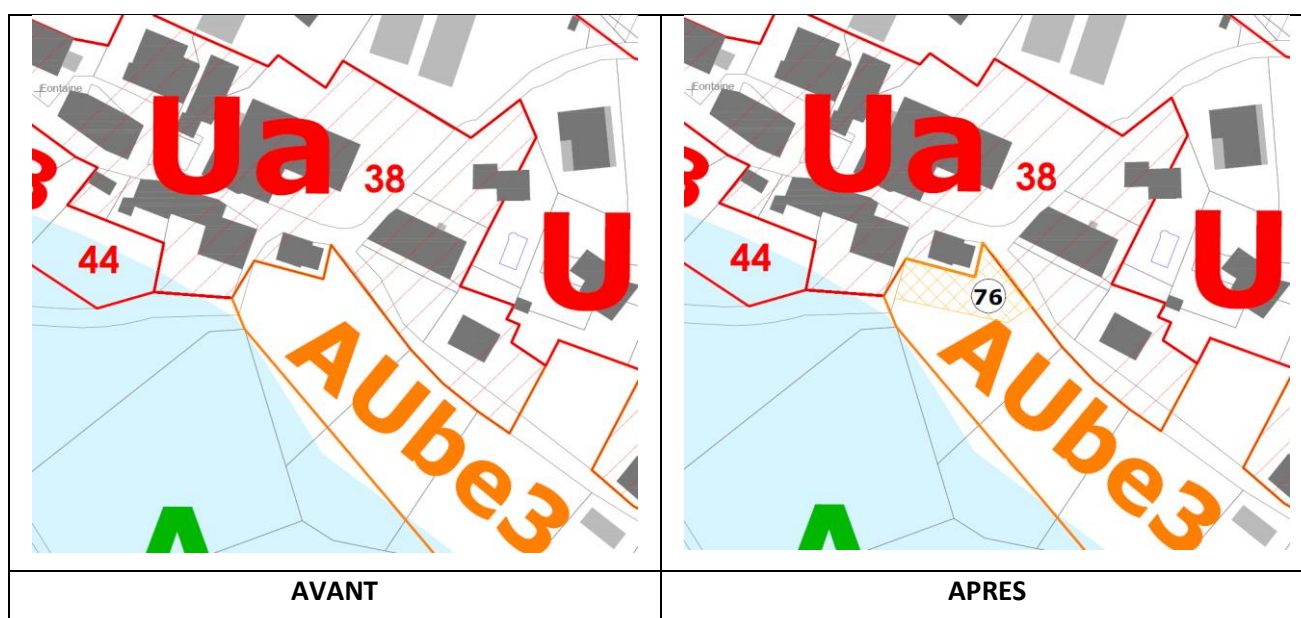
➔ **Suppression de l'emplacement réservé n°74 (ER74) La Grande Ile**



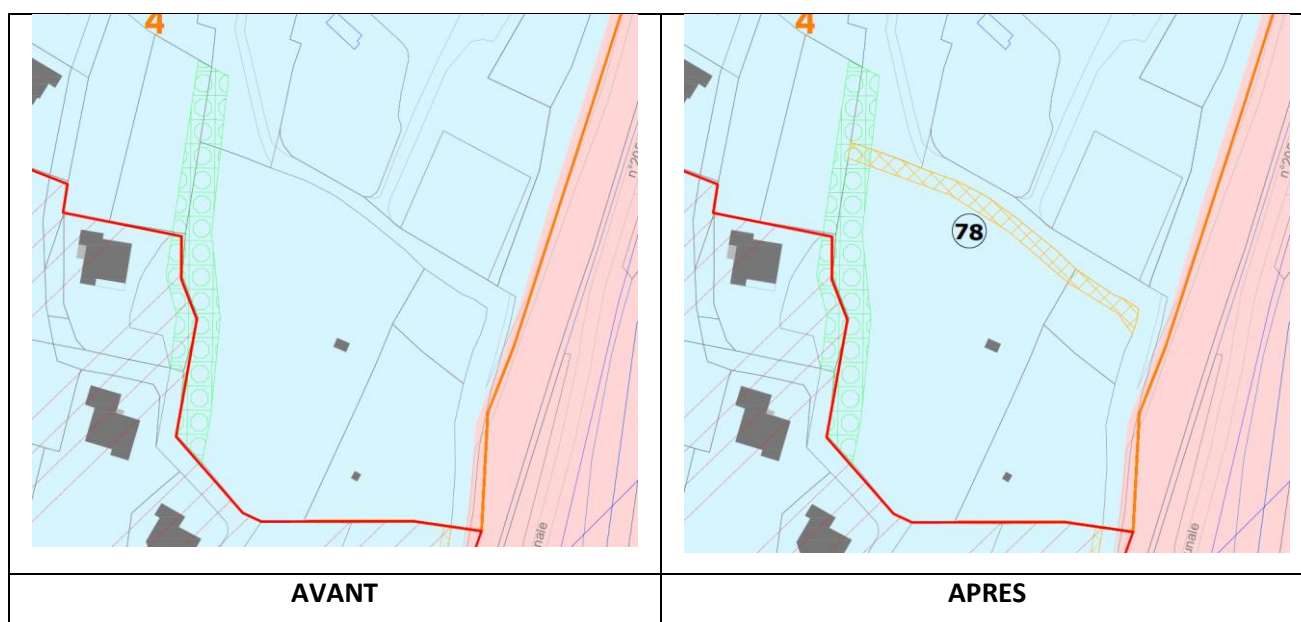
→ Création de l'emplacement réservé n°75 (ER75) - Création d'un espace vert et équipements publics - Chemin des Gravieres



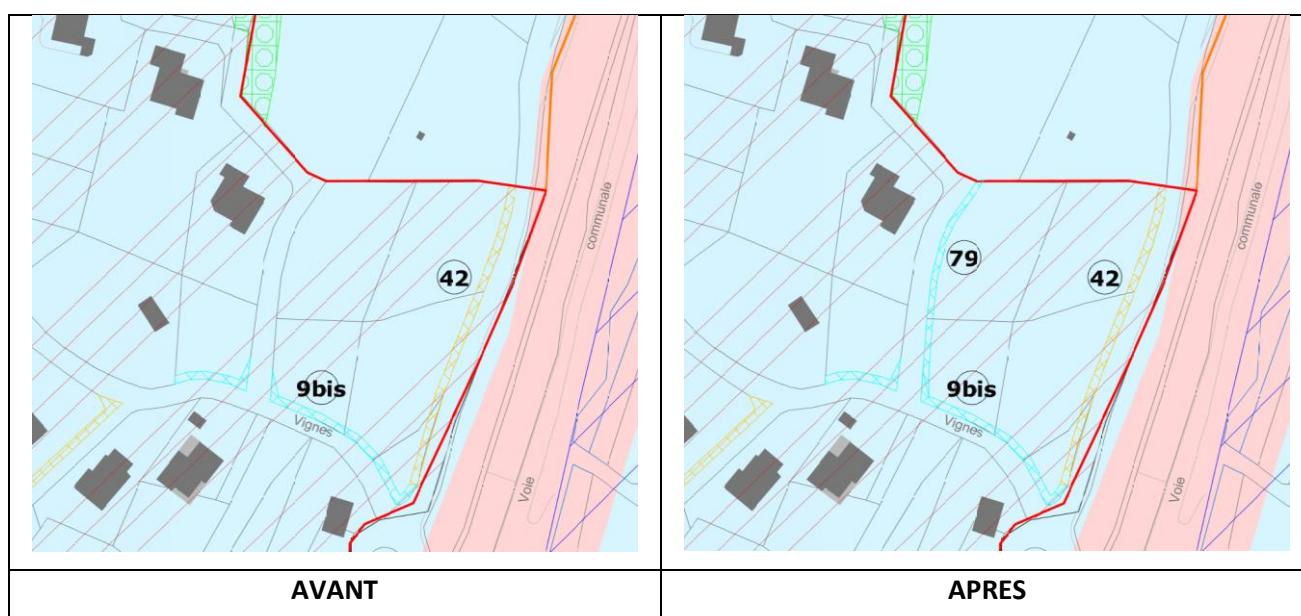
→ Création de l'emplacement réservé n°76 (ER76) - Création de places de stationnement et aire de jeu pour enfants - Le Fein



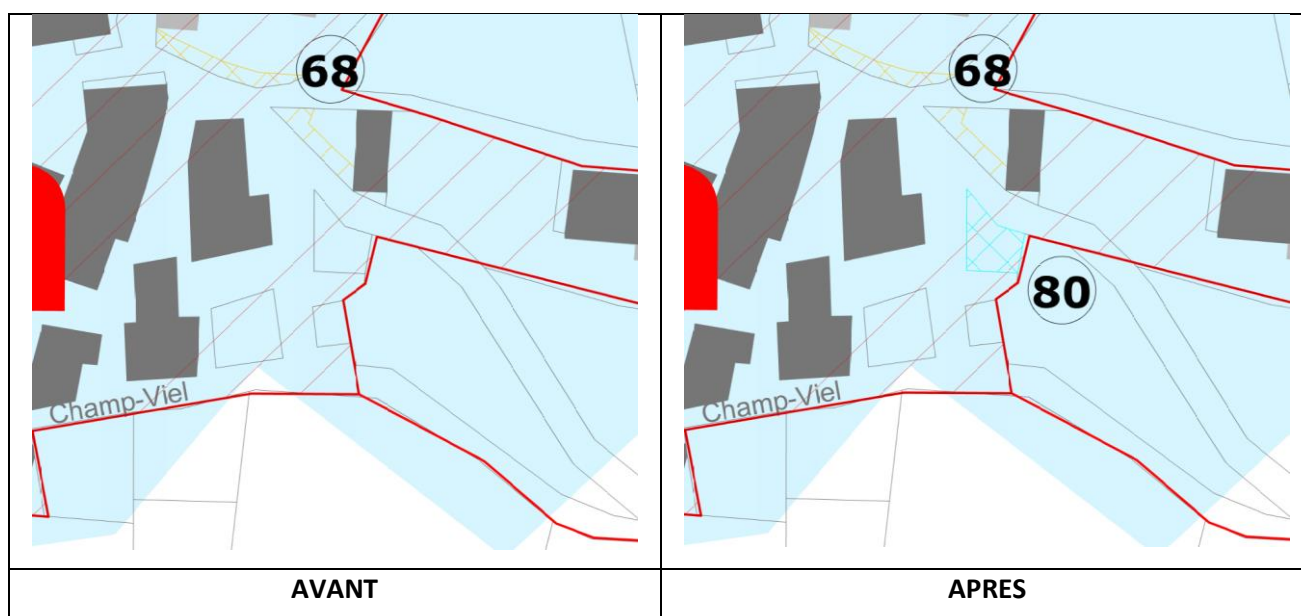
➔ Création de l'emplacement réservé n°78 (ER78) - Création de voirie - Pré du Château



➔ Création de l'emplacement réservé n°79 (ER79) - Elargissement de la voirie Petit Clos La Chaup



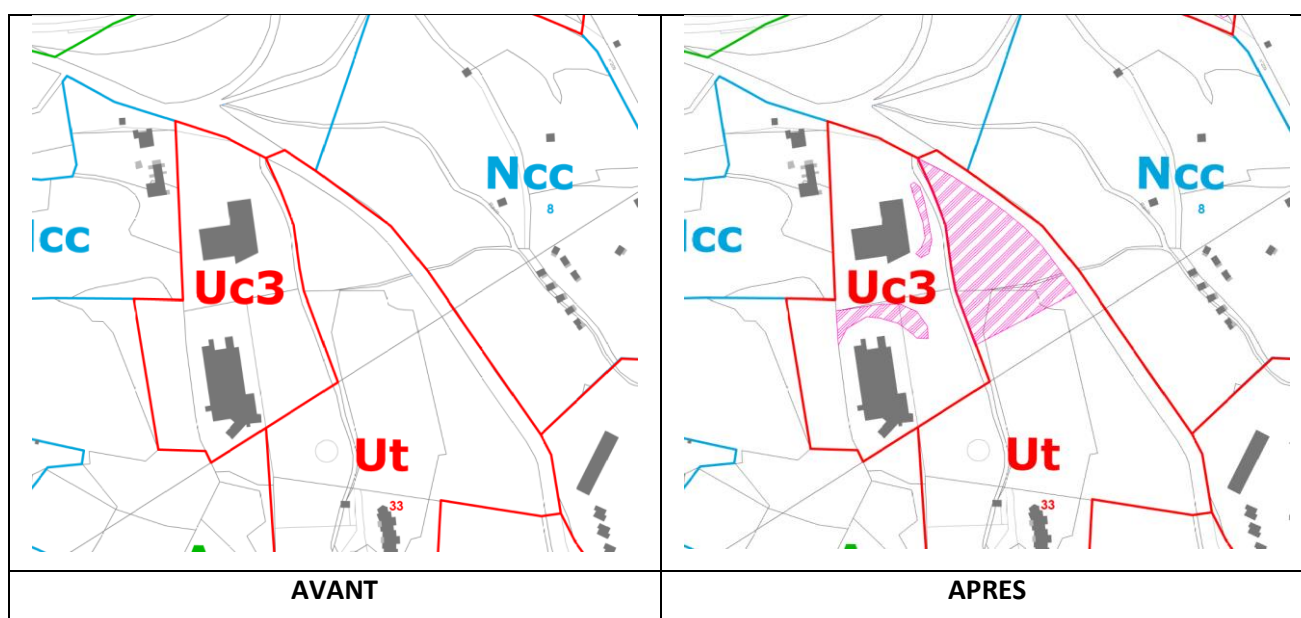
→ Création de l'emplacement réservé n°80 (ER80) - Création de stationnements et d'équipements publics au Bourget



3. Instauration d'une servitude de L 151-23 du Code de l'Urbanisme (ex L 123-1-5 III 2° du CU)

L'Etat, dans son avis daté du 3 Octobre 2023, a émis quelques préconisations afin d'assurer au mieux l'intégration paysagère du projet dans la zone Uc3 dont l'instauration d'une servitude d'urbanisme de type L 151-23 (préconisation n°8) afin de protéger les massifs boisés et de répondre logiquement aux indications déjà apportées au règlement écrit de la zone Uc et du secteur Uc3.

La servitude L 151-23 a donc été rajoutée sur les documents graphiques.



C. Contenu du dossier

Le dossier de modification comprend les documents suivants :

- Le présent rapport de présentation
- Le règlement écrit
- Les documents graphiques :
 - 51. Partie Nord de la Commune
 - 52. Partie centrale de la commune
 - 53. Partie Sud de la Commune
 - 54. Partie centrale au 2.500ème
- La liste des emplacements réservés

II. Annexes

Décision MRAe



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Avis conforme n° CU-2023-3510
de la MRAe
Provence - Alpes- Côte d'Azur
concluant à l'absence de nécessité
d'évaluation environnementale de la
modification n°3 du plan local d'urbanisme
de Chorges (05)**

N°saisine CU-2023-3510
N°MRAe 2023ACPACA77

Le Président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 6 avril 2021 et 19 juillet 2023 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis membres permanents de l'IGEDD et Sandrine Arbizzi, chargée de mission de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro CU-2023-3510 en date du 11/08/23, relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Chorges (05), déposée par la Commune de Chorges en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 16/08/23 ;

Considérant que la commune de Chorges, d'une superficie de 53,34 km², compte 3 077 habitants (recensement 2020) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 14/04/2011, est en cours de révision générale ;

Considérant que la modification du PLU a pour objectif :

- en vue de la reconversion de l'ancienne usine ALP, l'adaptation du règlement du secteur Uc3¹ de la Baie Saint-Michel afin d'autoriser des activités événementielles polyvalentes de type centre de congrès et d'exposition, activités touristiques, sportives et de loisirs ;
- l'adaptation du règlement des zones urbaines Ub (Zone de développement urbain) et à urbaniser AUb (zones à dominante habitat) en matière de hauteur des constructions, d'implantation et d'aspect extérieur des constructions ;
- la réduction ou suppression d'emplacements réservés réalisés partiellement ou en totalité ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Chorges (05) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

1 Secteur dédié aux activités économiques à haute technologie, avec faibles nuisances et faibles risques technologiques.

REND L'AVIS CONFORME QUI SUIIT :

Le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Chorges (05) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la Commune de Chorges rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Chorges (05) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe PACA ;

Fait à Marseille, le 10 octobre 2023

Pour la MRAe,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. S.' with a long horizontal line extending to the right.

Avis conforme N°CU-2023-3510 du 10/10/23 sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Chorges (05)

Plan Local d'Urbanisme

Commune de CHORGES

Hautes-Alpes

Modification simplifiée n°3 du PLU

- 10. Rapport de présentation
- 20. PADD
- 30. Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 40. Règlement
- 50. Documents graphiques
- 60. Annexes

PLU

Approuvé le : 14 Avril 2011

Modification n°1 du : 26 Janvier 2012

Modification simplifiée n°1 du : 19 Décembre 2013

Modification simplifiée n°2 du : 17 avril 2014

Modification n°2 du : 16 Avril 2015

Modification simplifiée n°3

Approuvée par délibération du conseil municipal du :
6 Août 2015

Christian DURAND, Maire



SCOP EURECAT, Urbanistes

La Bérardie – Micropolis - 05000 GAP

Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : contact.eurecat@gmail.com

Sommaire

A. Exposé des motifs et présentation de la modification simplifiée n°3	1
Pourquoi une modification simplifiée du PLU ?	1
B. Les modifications	2
1. Modifications du règlement	2
2. Erreurs matérielles	3
3. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
C. Contenu du dossier	3

A. Exposé des motifs et présentation de la modification simplifiée n°3

Pourquoi une modification simplifiée du PLU ?

Le PLU a été approuvé le 14 Avril 2011 et a fait l'objet d'une première modification (M1) le 26 Janvier 2012. Cette modification a été suivie par une modification simplifiée (MS1) qui avait pour objet d'adapter les conditions d'urbanisation de certains secteurs en fonction de la réalisation des réseaux.

Une deuxième modification simplifiée (MS2), approuvée le 17 Avril 2014, a eu pour objet de simplifier le règlement qui a révélé quelques difficultés d'interprétation ou d'application entraînant le blocage de nouveaux projets d'aménagement.

Une deuxième modification (M2) a été approuvée le 16 avril 2015 pour reprendre le secteur de l'entrée de ville, l'évolution d'emplacements réservés, l'intégration des évolutions législatives d'application immédiate (ALUR) et l'actualisation des plans.

Une troisième modification simplifiée (MS3) est ici proposée et porte sur :

- La modification de l'article Ub1-14 "**Surfaces et densités**" du règlement avec la suppression dans le sous-secteur AUB1a de la surface de plancher minimum (25 %) réservée à l'activité de commerce et/ou services.
- La suppression des surfaces minimales imposées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble en zones AU (cf. dossier 30. OAP) et notamment pour les secteurs classés en AUba et AUbae. Cette modification partielle de l'article AUB2 "**Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**" du règlement concernant les secteurs AUba et AUbae, a pour but "d'assouplir" le règlement de ces secteurs afin de faciliter leur urbanisation. Cette partie (paragraphe III) est donc réécrite. Les orientations d'aménagement et la densité minimale imposée à ces secteurs sont néanmoins conservées.
- La modification de l'OAP du Grand Logis par la suppression des "espaces verts privatifs" initialement proposés en partie Sud du secteur (côté cheminement piéton). Une possibilité de densification du secteur sera ainsi permise. L'OAP est néanmoins conservée.
- La rectification d'erreurs matérielles concernant l'impression des OAP des secteurs du Martouret, des Augiers et des Bernards sans aucune modification de l'OAP initiale. En effet, les images n'étaient pas apparues à l'impression. Pour le secteur de Moulin la butte, la modification n°2 avait intégré une réduction la zone AUba2(23) sur le plan de zonage. L'OAP n'avait pas été mise à jour.

Il y a donc lieu de procéder à une **modification simplifiée (n°3) du PLU** de la commune de **CHORGES**.

La procédure de modification simplifiée est la suivante :

- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées (auxquelles le projet est notifié) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal (cf. délibération du 21 Mai 2015) et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
- A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan au conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Les modifications concernent sur les documents suivants :

- Le rapport de présentation
- Les orientations d'aménagement,
- Le Règlement

B. Les modifications

1. Modifications du règlement

Les modifications du règlement concernent les points suivants :

Titre II :

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- **Article Ub1-14 – "Surfaces et densités" :** *La surface de plancher minimum de 25 % réservée à l'activité de commerce et/ou de services dans chaque construction autorisée est supprimée.*

Titre III :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- **Article AUb-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, paragraphe III :**

En secteurs AUba et AUbae, les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur des surfaces minimales de 4 750 m² s'un seul tenant. L'opération ne peut avoir pour effet de créer un délaissé inférieur à cette surface et devra dans ce cas porter sur la totalité du terrain restant.

Cette condition est assouplie et modifiée en supprimant la surface minimale imposée.

L'OAP attachée au secteur est conservée ainsi que la prescription de densité indiquée dans le même article AUb-2

2. Erreurs matérielles

Des défauts d'impression sont corrigés dans le dossier des orientations d'aménagement et de programmation.

En effet, lors de l'impression du dossier des OAP de la Modification n°2 certaines images n'ont pas été imprimées pour les secteurs du Martouret, des Augiers et des Bernards.

Lors de la modification n°2, le secteur de Moulin la Butte (AUba2(23)) avait été réduit au Nord sur le plan de zonage. L'OAP n'avait pas été mise à jour en fonction du nouveau zonage. Il y a lieu de rectifier cette erreur.

Par ailleurs, pour une meilleure utilisation et compréhension du PLU, les autres OAP sont retranscrites sans changement dans le document 30 - Orientations d'Aménagement et de Programmation. La référence au COS a été supprimée sur l'OAP de La Couche pour être conforme à la Loi ALUR.

3. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification des orientations d'aménagement concerne un sous-secteur du secteur Ub, le secteur Ub1a du "Grand Logis"

Cette nouvelle orientation :

- modifie partiellement l'orientation du secteur Ub1a (50) du "Grand Logis" par la suppression des espaces verts privatifs au sud du secteur.

C. Contenu du dossier

Le dossier de modification simplifiée comprend les documents suivants :

- le présent rapport de présentation
- les Orientations d'aménagement et de Programmation :
 - Secteur Ub1a (50) du "Grand Logis"
 - Secteur du Martouret
 - Secteur des Augiers et des Bernards
 - Secteur de Moulin la ButteLes autres OAP restent inchangées.
- le règlement.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **CHORGES**

Hautes-Alpes

Modification n°2 du PLU

10. Rapport de présentation

20. PADD

30. Orientations d'Aménagement et de Programmation

40. Règlement

50. Documents graphiques

60. Annexes

PLU

Approuvé le : 14 Avril 2011

Modification n°1 du : 26 Janvier 2012

Modifications simplifiées n°1 du : 19 Décembre 2013

Modifications simplifiées n°2 du : 17 avril 2014

Modification n°2

Approuvée par délibération du conseil municipal du :
16 Avril 2015

Christian DURAND, Maire



François ESTRANGIN

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine CAZETTES



Sommaire

A. Exposé des motifs et présentation de la modification	1
Pourquoi une modification du PLU ?	1
B. Les modifications	2
1. Modifications de zonage	2
a. La zone d'entrée de Ville	2
b. La carrière	4
c. Le karting	4
d. La zone AUbae3(3) de la Chaup	5
e. La zone AUba3(35) des Vignes du Château	Erreur ! Signet non défini.
f. La zone AUba2(23) de Moulin la Butte	5
g. Les emplacements réservés	6
h. La prise en compte des zones humides	7
2. Modifications du règlement	7
a. Evolutions du zonage :	7
b. Toilettage du règlement :	7
c. Evolutions pratiques :	8
d. Evolutions particulières :	8
e. Corrections mineures :	9
f. Modifications des orientations d'aménagement	9
C. Contenu du dossier	9

A. Exposé des motifs et présentation de la modification

Pourquoi une modification du PLU ?

Le PLU a été approuvé le 14 Avril 2011 et a fait l'objet d'une première modification le 26 Janvier 2012. Cette modification a été suivie par une modification simplifiée (MS1) qui avait pour objet d'adapter les conditions d'urbanisation de certains secteurs en fonction de la réalisation des réseaux.

Une deuxième modification simplifiée (MS2), approuvée le 17 Avril 2014, a eu pour objet de simplifier le règlement qui a révélé quelques difficultés d'interprétation ou d'application entraînant le blocage de nouveaux projets d'aménagement.

Cette évolution porte sur :

- La reprise du secteur de l'entrée de ville avec le projet d'agrandissement de la grande surface et de l'abandon du projet de ZAC
- L'évolution d'emplacements réservés, (création, extension, réduction, suppression)
- L'analyse de la reprise ponctuelle de zonages dans certains hameaux (sans extension de l'urbanisation), avec mise à jour du fonds cadastral et des constructions
- L'intégration des évolutions législatives d'application immédiate (suppression du COS, avec éventuelles mesures de remplacement, suppression des surfaces minimales, etc.)
- L'actualisation des plans.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a. Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1 ;
- b. Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c. Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Les évolutions du PLU respectant ces conditions, la procédure de **modification** est donc engagée.

Il s'agit de la **modification n°2 (M2) du PLU**.

La procédure de modification est la suivante :

- élaboration du projet à l'initiative du maire,
- notification du projet aux personnes publiques associées,

- mise à l'enquête du projet et enfin
- délibération d'approbation de la modification du PLU.

Les modifications concernent sur les documents suivants :

- Le rapport de présentation
- Les orientations d'aménagement,
- Le Règlement
- Les documents graphiques
- Les annexes (Liste des emplacements réservés).

B. Les modifications

1. Modifications de zonage

a. La zone d'entrée de Ville

Les études sur l'aménagement du secteur d'entrée de ville ont été avancées (Agence Paysages, DIRMED, projet d'agrandissement de la grande surface et abandon du projet de ZAC).

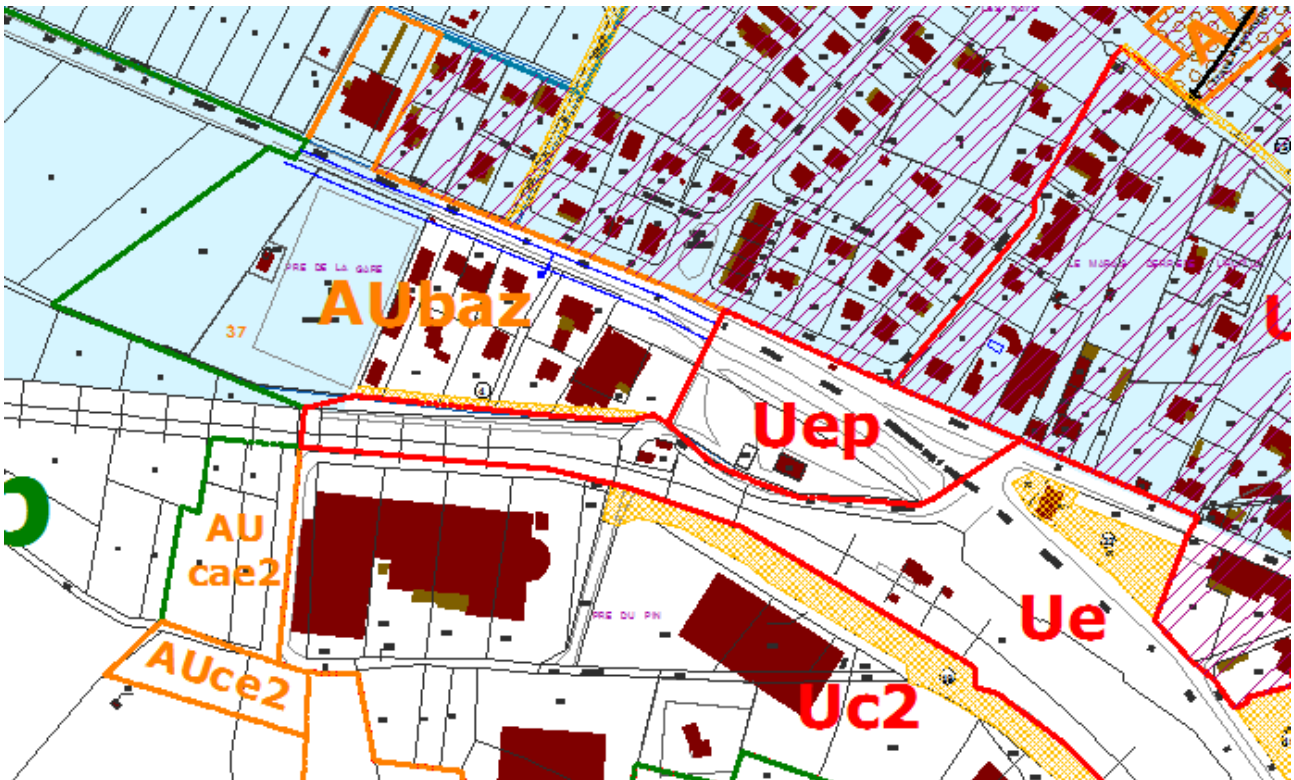
En l'absence de projet précis au moment de l'approbation du PLU, ce secteur avait été classé en AUBaz.

Aujourd'hui les réflexions ont évolué et se sont clarifiées.

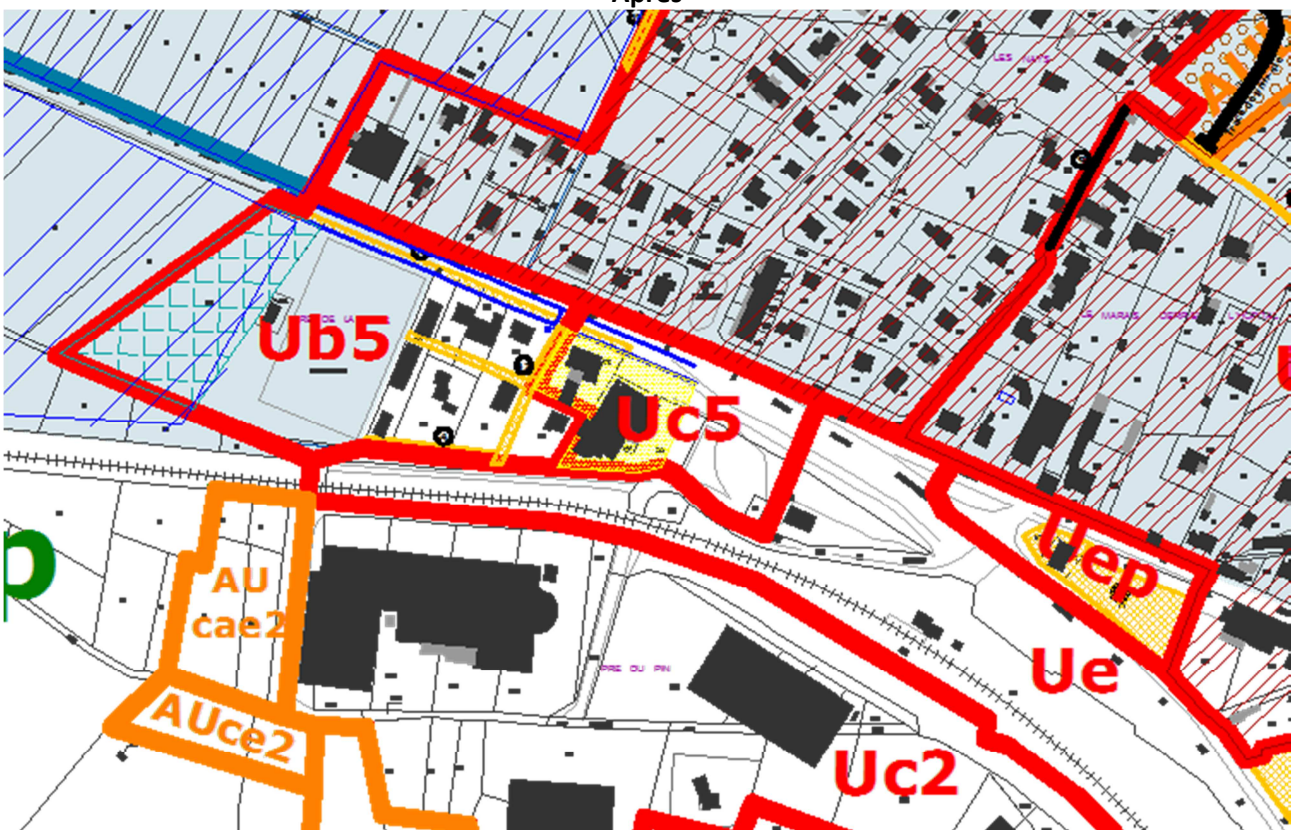
Les modifications relatives à ce secteur sont les suivantes :

- ✓ Instauration d'un emplacement réservé sur les parties privées ou propriétés de l'Etat (**ER 66**)
- ✓ Instauration d'un emplacement réservé pour la desserte interne de la zone (**ER 67**)
- ✓ Modification du zonage AUBaz / Ub2 sur les parcelles 88 / 89 / 90 : Inclusions des parcelles dans le Ub2
- ✓ Modification de zonage entre AUBaz / Uep et Ue avec création d'une zone Uc5 pour le secteur du supermarché avec délimitation d'une emprise au sol, et Ub5 pour la partie "Entrée de ville" avec instauration de la règle L 123-1-5-III 5° qui permet de *localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent,*
- ✓ Diminution de l'emplacement réservé n°4

Avant



Après



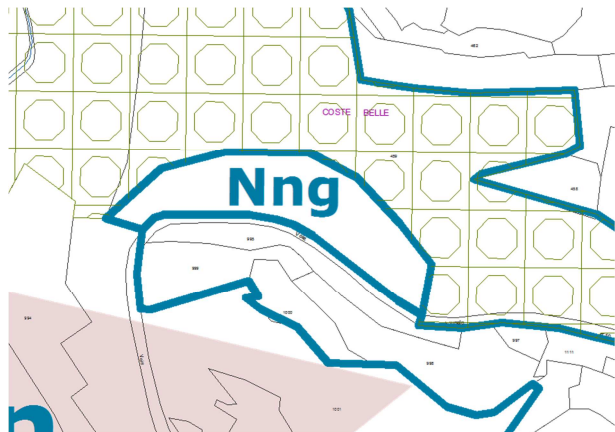
Ces zones font également l'objet d'Orientations d'aménagement

b. La carrière

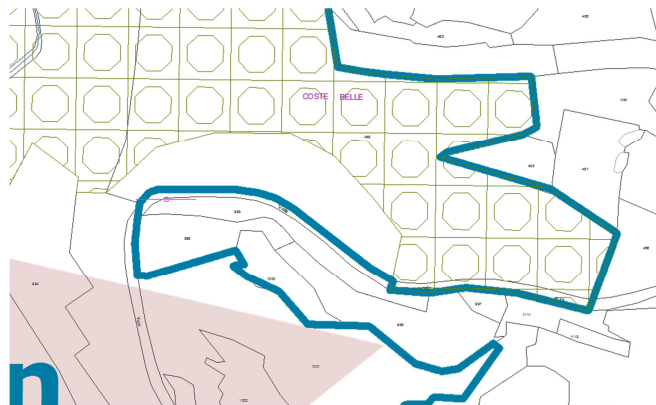
Au moment de l'élaboration du PLU, un secteur de carrière avait été institué à Coste Belle.

Faute d'autorisations, elle est abandonnée.

Ce secteur Nng est supprimé. Il est reclassé en zone Nn.



Avant

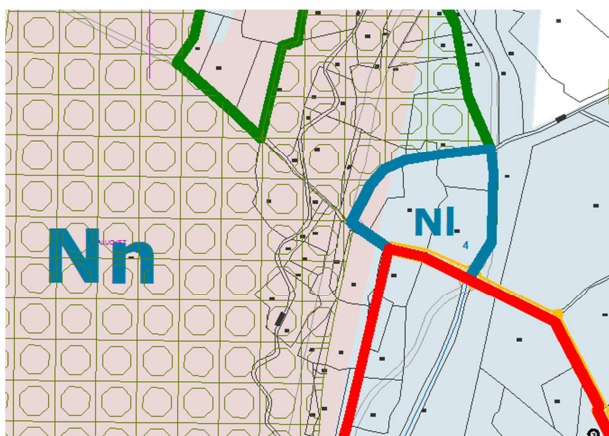


Après

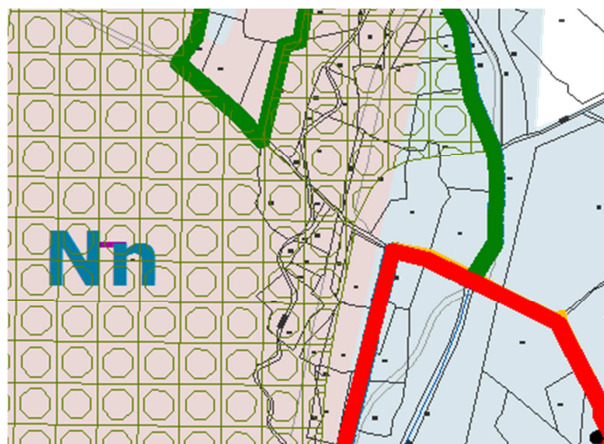
c. Le karting

Une zone NI dédiée avait été instituée au Nord de la Grande Ile. Ce projet est abandonné.

Le secteur est reclassé en Nn.



Avant

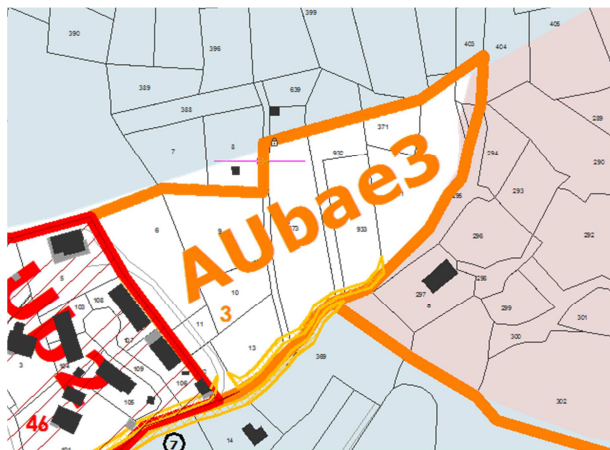


Après

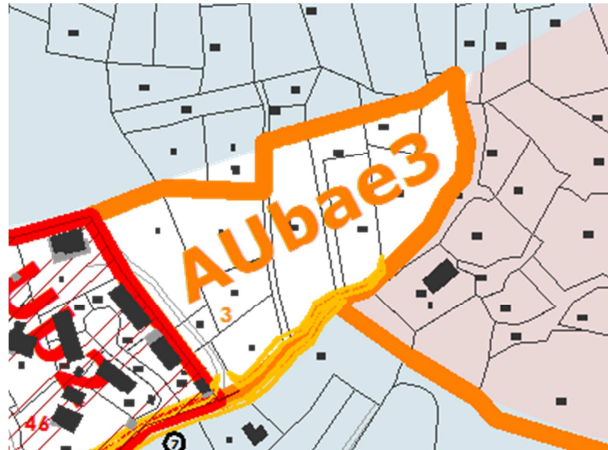
d. La zone AUBae3(3) de la Chaup

La zone de la Chaup débordait sur une parcelle classée "Rouge" au PPR. Le reliquat de cette parcelle est trop petit pour envisager une construction. De plus, le découpage foncier dans cette pointe n'étant pas favorable, la zone AUBae3(3) est réduite. Le reliquat est reclassé en zone agricole (A).

Vue la faible superficie concernée (300 m²), l'orientation d'aménagement n'est pas modifiée.



Avant

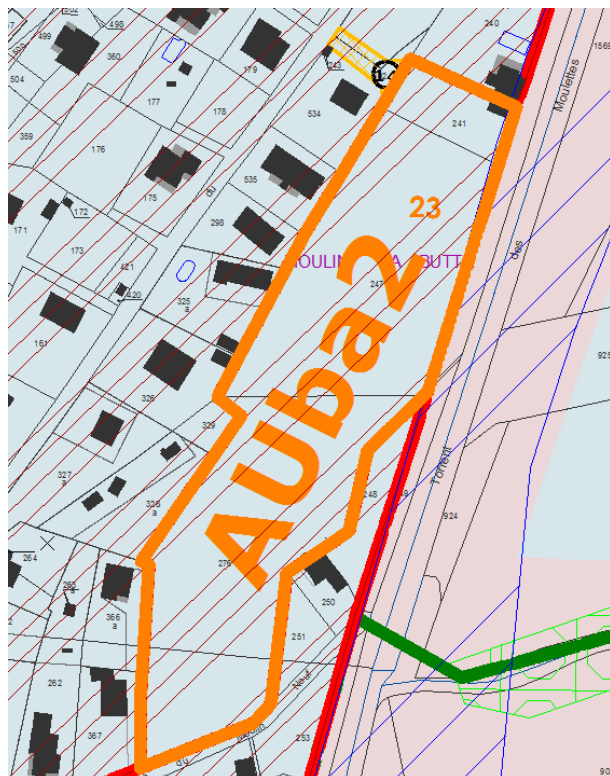


Après

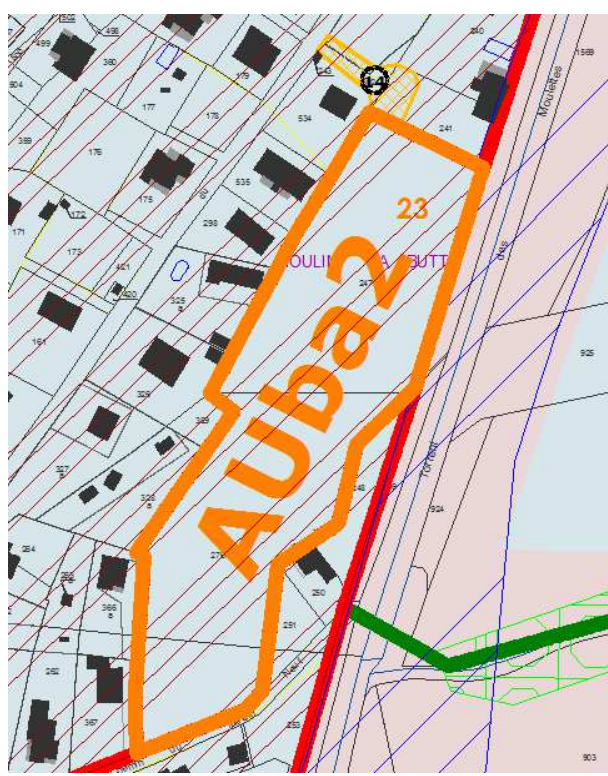
e. La zone AUba2(23) de Moulin la Butte

La zone AUba2(23) incluait une parcelle faisant partie de l'unité foncière déjà construite et classée en Ub. Cette parcelle qui ne participera pas à l'aménagement de la zone est donc retirée et reclassée en Ub. Par ailleurs, l'emplacement réservé n°14 est agrandi pour permettre la desserte du secteur AUba2(23).

L'orientation d'aménagement n'est donc pas modifiée.



Avant



Après

f. La zone AUbe3(34) des Lagiers

Les Lagiers bénéficiaient d'une seule zone AUbe3 pour laquelle le raccordement au décanteur-digesteur était obligatoire. Or, la partie basse étant sous la limite de récupération des eaux usées. Il n'y a pas possibilité d'un raccordement.

Dans ce cas, la zone AUbe3 (34) des Lagiers est scindée en deux AUbe3 (34) et AUbe(44).



Le tableau des surfaces est modifié de la façon suivante :

PLU	MS1 (ha)	PLU M2 (ha)	Différence (ha)
Zone U	220,8	224,8	4,0
Zone AU	58,8	54,5	-4,3
Zone A	1372,6	1372,9	0,3
Zone N	3681,8	3681,8	0,0
Total Commune	5334,0	5334,0	0,0

Ce sont près de 300 m² qui sont rendus en terre agricole. Le reste des changements se font à l'intérieur des zones U et AU.

g. Les emplacements réservés

Un balayage des emplacements réservés a été réalisé.

Depuis l'approbation du PLU, un certain nombre d'entre eux ont été acquis par la commune. Des emplacements réservés dans leur totalité ou en partie ont été supprimés ou réduits. D'autres se sont avérés inutiles. Ils ont donc été supprimés.

En contrepartie, des emplacements réservés ont été institués. D'autres ont fait l'objet d'une définition plus fine.

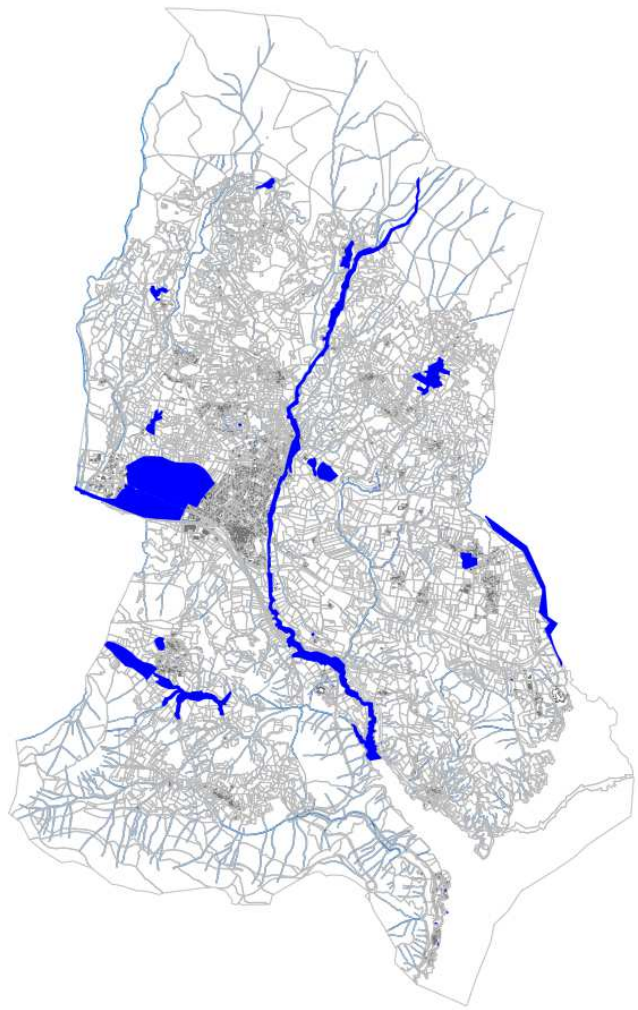
Au total ce sont 29 emplacements réservés qui ont été modifiés. Voir la liste des emplacements réservés.

La prise en compte des zones humides

Sur chaque zone humide recensée, la règle L 123-1-5-III 2° est instaurée sur les documents graphiques.

Le règlement précise quant à lui les dispositions à prendre dans ces secteurs : tous les travaux portant sur des espaces naturels et boisés doivent être réalisés en respectant les aspects paysagers et écologiques de ces espaces

- pour préserver les continuités écologiques, toute construction y est interdite
- dans les zones humides repérées sur les documents graphiques, sont interdits les remblais, les déblais et les drainages.



2. Modifications du règlement

Les modifications du règlement concernent les points suivants :

a. Evolutions du zonage :

La zone AUBz est supprimée et répartie entre les zones Ub5 et Uc5.

Les justifications de ces éléments réglementaires se trouvent dans les orientations d'aménagement et dans les études qui ont servi à les établir.

Est également supprimée la zone Nng (carrière en zone naturelle).

b. Toilettage du règlement :

Il s'agit de la mise à jour du règlement liée aux évolutions du Code de l'Urbanisme et aux remarques du Contrôle de Légalité effectuées sur des PLU récents.

Ce toilettage concerne en particulier la suppression des COS et surfaces minimum pour construire et la référence aux articles du Code de l'Urbanisme.

c. Evolutions pratiques :

Ces évolutions sont liées à la pratique du PLU depuis son approbation en 2011.

Sont concernées :

- les dépassées (précisions aux articles 6 et 7 de la plupart des zones) : les dépassées de moins d'un mètre sont prises en compte dans les règles d'éloignement des limites de l'unité foncière.
- les "bacs acier" (rédaction améliorée) dans les articles 11 ;
- les vérandas, dont les caractéristiques peuvent être un peu différentes de celles du bâtiment principal à condition de rester en harmonie (assouplissement des règles à l'article 11) ;
- les zones agricoles et naturelles en ce qui concerne les réseaux avec l'introduction d'une protection pour la Commune : elle pourra y refuser les autorisations d'urbanisme du fait de l'insuffisance des réseaux.

d. Evolutions particulières :

Titre I :

Il est partiellement réécrit, actualisé et clarifié.

- Les articles 5 à 8 deviennent 5 à 7, les définitions étant reportées en annexe ;
- A l'article 9, des précisions sont apportées sur les eaux pluviales et les fossés du fait du non-respect des écoulements constatés dans plusieurs cas ;
- L'article 10 remplace l'ancien article 6 en ce qui concerne les hauteurs ;
- A l'article 12, le stationnement pour les entrepôts est adapté, le besoin y étant inférieur aux autres activités ;
- Un article 13 est créé concernant les espaces libres et les plantations avec des dispositions communes qui sont reprises dans l'essentiel des zones ;
- Un article 14 est introduit concernant les continuités écologiques ;
- L'article 15 correspond à l'ancien article 13 concernant la Loi Littoral.

Titre II :

- A l'article Ua 11, l'aspect bois est admis dans les mêmes conditions que pour le bois et les volets roulants sont admis sous conditions ;
- A l'article Ub 13, il est créé une obligation de plantation de 30 % minimum de la surface du terrain pour éviter que la totalité du terrain soit artificialisée, à la suite de la suppression des COS.

Titre III :

- Pour l'ensemble des zones AU, il est rappelé que les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (dossier 3).

Titres IV et V :

- Pour les zones A et Nn, dans les articles 1 et 2, sont précisées les conditions de changement de destination et de reconstructions ;
- Pour les zones A et Nn, dans les articles 6, les distances aux voiries sont réécrites pour mieux s'adapter aux situations réelles ;
- Pour les zones A et Nn, dans les articles 14, des précisions sont apportées sur les surfaces et les densités ;
- L'article NI 14 apporte des précisions sur les surfaces autorisées ;
- L'article Na 13 apporte des précisions sur les espaces de stationnement qui doivent être le moins imperméables possibles.

e. Corrections mineures :

Des erreurs de frappe ou matérielles sont corrigées.

f. Modifications des orientations d'aménagement

La modification des orientations d'aménagement concerne deux secteurs.

Ces nouvelles orientations :

- remplacent l'orientation correspondante d'entrée de ville (secteur AUbz)
- modifient l'orientation du secteur AUba3 (35) des Vignes du Château

Les modifications mineures apportées aux secteurs AUba2(23) et AUbae3(3) et le redécoupage de la zone AUbe des Lagiers ne nécessitent pas de modifier leurs orientations d'aménagement.

Des secteurs sont inclus dans le dossier OPA après enquête publique pour expliciter la rédaction concernant les voiries (Secteurs de Moulin la Butte, les Vignes, Les Foulons, La Chaup, le Martouret, les Augiers, les Bernards) conformément à la proposition du commissaire enquêteur.

C. Contenu du dossier

Le dossier de modification comprend les documents suivants :

- le présent rapport de présentation
- les Orientations d'aménagement et de Programmation :
 - secteurs de l'entrée de ville
 - secteur de Moulin la Butte

- secteur des Vignes
- secteurs des Foulons et La Chaup
- secteur du Martouret
- secteurs des Augiers et des Bernards)
- le règlement
- les documents graphiques :
 - 51. Partie Nord de la commune
 - 52. Partie centrale de la commune
 - 53. Partie Sud de la commune
 - 54. Partie centrale au 2.500^{ème}
- l'annexe 62 : liste des emplacements réservés.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **CHORGES**

Hautes-Alpes

Modification simplifiée n°1 du PLU

- 10. Rapport de présentation**
- 20. PADD**
- 30. Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- 40. Règlement**
- 50. Documents graphiques**
- 60. Annexes**

PLU

Approuvé le : 14 Avril 2011

Modification n°1 du : 26 Janvier 2012

Modification simplifiée n°1

Approuvée par délibération du conseil
municipal du : 19 Décembre 2013

Le Maire



François ESTRANGIN

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine CAZETTES



Sommaire

A. Exposé des motifs et présentation de la modification simplifiée	1
Pourquoi une modification simplifiée du PLU ?	1
B. Les modifications	2
1. Modifications du zonage	2
2. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation	7
3. Modifications du règlement	7
4. Modifications des Annexes	8
C. Contenu du dossier	9

A. Exposé des motifs et présentation de la modification simplifiée

Pourquoi une modification simplifiée du PLU ?

Le PLU a été approuvé le 14 Avril 2011 et a fait l'objet d'une première modification le 26 Janvier 2012.

Depuis, des évolutions sont intervenues et montrent la nécessité d'ajuster le document d'urbanisme en vigueur afin de permettre le déblocage de certains projets.

Ainsi, l'avancement de la réalisation de réseaux a modifié les conditions d'urbanisation de certains secteurs. L'application concrète du règlement du PLU a révélé des difficultés d'interprétation ou d'application. Le blocage de nouveaux projets d'aménagement, pour des raisons mineures ne compromettant pas les orientations générales ni les choix communaux, nécessite également une évolution limitée du PLU.

Pour traiter ce type de problèmes, la procédure adaptée – et rapide - est la modification simplifiée du PLU, définie à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, puisqu'elle ne concerne ni les orientations du PADD, ni les protections, ni les limites des zones naturelles ou agricoles et qu'elles n'accroissent de plus de 20% ni ne réduisent la constructibilité.

Il y a donc lieu de procéder à une **modification simplifiée (n°1) du PLU** de la commune de **CHORGES**

La procédure de modification simplifiée est la suivante :

- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées (auxquelles le projet est notifié) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal (cf. délibération du 26 Juin 2013) et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
- A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan au conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Les modifications portent sur :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (du fait des changements dans les zones AU)
- le Règlement (adaptations)
- le Zonage (uniquement à l'intérieur des zones U et AU)

La réflexion communale est plus large et d'autres évolutions ne rentrant pas dans le cadre de la modification simplifiée sont envisagées.

B. Les modifications

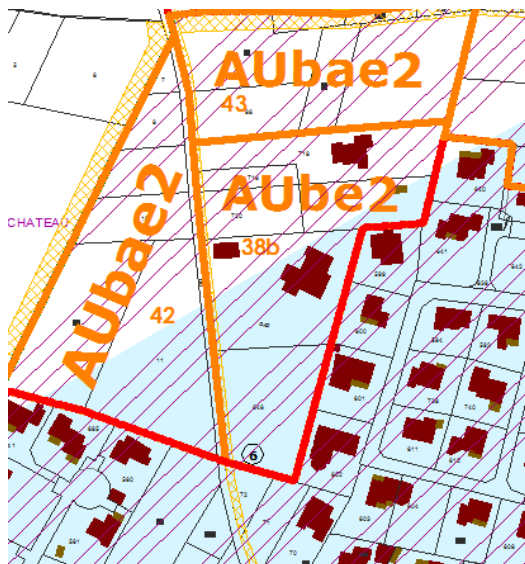
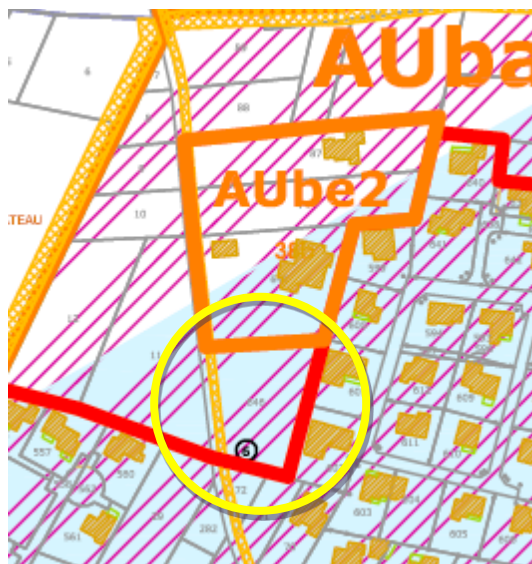
1. Modifications du zonage

- Pré du château

Ce secteur est en partie construit.

La parcelle 646 située dans la zone AUbae2 est isolée par la route. L'obligation de réaliser une opération d'ensemble incluant cette parcelle paraît inadaptée.

Cette parcelle est englobée en AUbe2(38b).



- Les Bernards

Une partie du hameau des Bernards était soumise à la servitude L 123-2c du Code de l'Urbanisme relative au passage des voies et réseaux de desserte du quartier.

Aujourd'hui les réseaux ont été entièrement réalisés.

Il y a lieu de supprimer cette servitude (motifs violets).

Par ailleurs, la zone AUbae n°20 est actuellement bloquée à cause d'une répartition foncière défavorable qui ne permet pas la réalisation des opérations prêtes à démarrer du fait des surfaces minimum des opérations et des délaissés.

D'une part - la difficulté concernant plusieurs opérations- le règlement est modifié (cf. ci-dessous) pour diminuer légèrement les surfaces minimum (passant de 5000m² à 4750 m²).

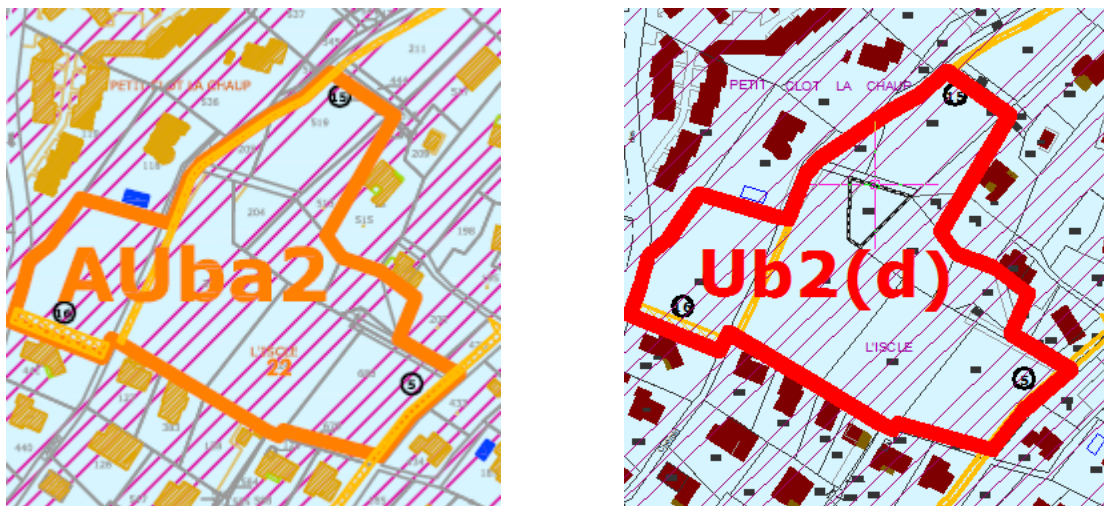
D'autre part **la zone AUbae 20 est agrandie sur les terrains non bâtis** situés en continuité immédiate sans rupture de pente. Il est en effet logique d'inclure les parcelles non bâties qui s'y prêtent dans une opération d'aménagement d'ensemble qui garantit une meilleure organisation et une meilleure densité.

Cette zone est aussi divisée en deux (AUbae 20 et AUbae 20bis).

L'emplacement réservé n°45 est supprimé.

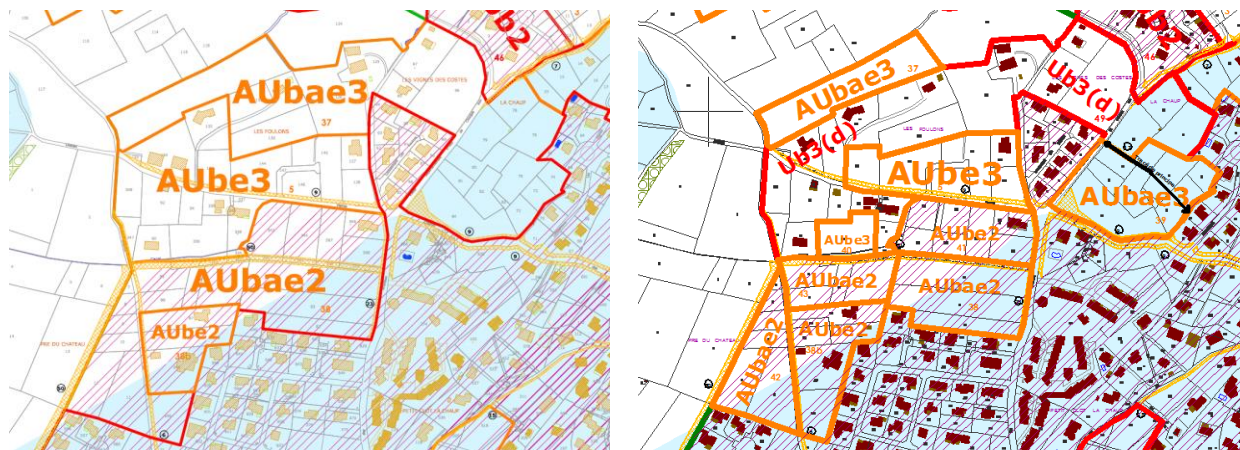
Les deux zones AUbe3 n° 36a et 36b sont supprimées et reclassées en une seule zone Ub3 (d). En effet, les équipements ont été réalisés.

A l'intérieur du chef-lieu, l'évolution est permanente. Le classement de certains secteurs au PLU d'origine a fait émerger des projets. Cependant, le classement ou les délimitations ne sont plus toujours bien adaptés. Sans toucher à la densité des secteurs concernés, il est procédé à un **redécoupage de zones à l'intérieur de l'ancien zonage afin que les projets puissent voir le jour.**



19 Décembre 2013

Le secteur AUba2 est reclassé en Ub2(d), le découpage foncier actuel permettant un aménagement correct. Des opérations peuvent partir indépendamment les uns des autres tout en conservant une densité minimale de constructions (d) de 1 logement pour les premiers 800 m², puis 1 logement par tranche de 650 m² pour les suivants.



Secteurs des Foulons, Vignes des Costes, La Chaup

La répartition des zones à l'intérieur de la zone urbaine et à urbaniser est modifiée pour tenir compte des évolutions les plus récentes et pour faciliter le lancement d'opérations.

Ce redécoupage tient compte :

- de la PVR qui impacte la partie Nord-Est de l'ancienne zone AUbae3 (37) devenue (39)
- des constructions déjà réalisées ou en cours dans le secteur
- de la capacité actuelle des différents réseaux à desservir ces secteurs.

Lorsqu'elles sont suffisamment desservies, les parties bâties et les unités foncières de taille suffisante pour la réalisation d'opérations d'aménagement cohérentes sont reclassées en Ub3 avec une densité minimale imposée équivalente à celle du AUbae3 (1 logement pour les premiers 950 m², puis 1 logement par tranche de 800 m² pour les suivants).

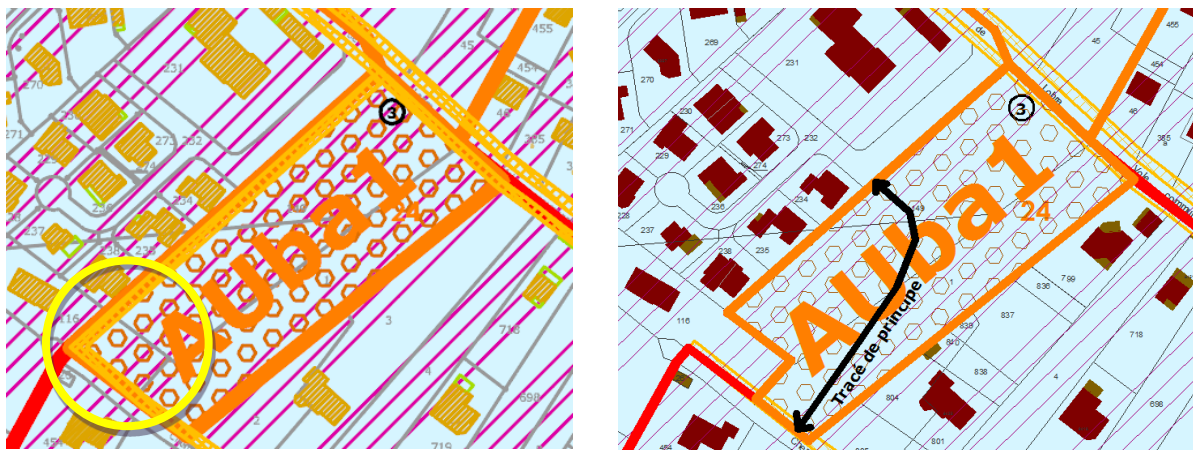
La partie Sud-Est de cette zone AUbae(37) n'est pas modifiée (mais son n° devient 39).

La zone Ub3 (d) n°49 nouvelle délimite le reste de la zone AUbae (37) résiduelle au Nord et modifie la zone AUbe3 n°5 qui comprend désormais deux secteurs distincts (n°5 et n°40).

Compte tenu de la répartition foncière, la partie nord de la zone AUbae2 n°38 est transformée en AUbe2 n°41 de même densité.

Le reste de la zone AUbae2 n°38 est divisé en trois opérations distinctes (n°38, 42 et 43).

Les conditions de desserte par les réseaux des zones indicées "e" sont reprises dans le règlement et dans les orientations d'aménagement.



Les Nays

Dans ce secteur, pour éviter un blocage de l'opération, l'angle Est est reclassé dans le secteur Ub2 puisqu'il fait partie de la même unité foncière que la maison située à proximité. Ceci a pour but de faciliter la réalisation d'une opération d'ensemble dans ce secteur.

En parallèle, l'emplacement réservé n°55 situé au Nord-Est - Sud-Ouest de la zone AUba est réduit puisqu'il existe déjà une desserte publique vers le Nord et une desserte vers le Sud, la liaison entre les deux devant intervenir dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. La partie sur le chemin du Marais est maintenue pour faciliter la desserte de son extrémité.



Ancien Grand Logis

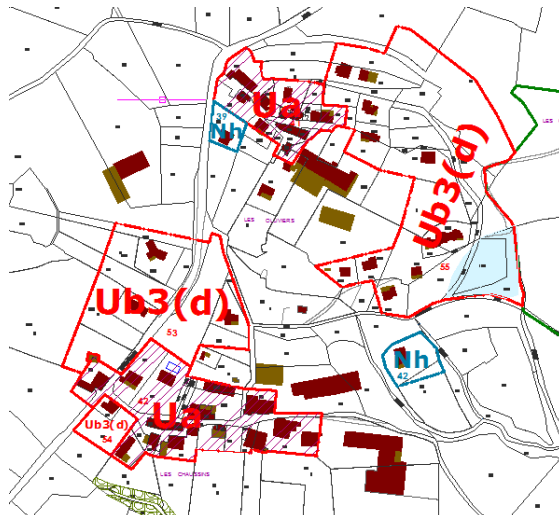
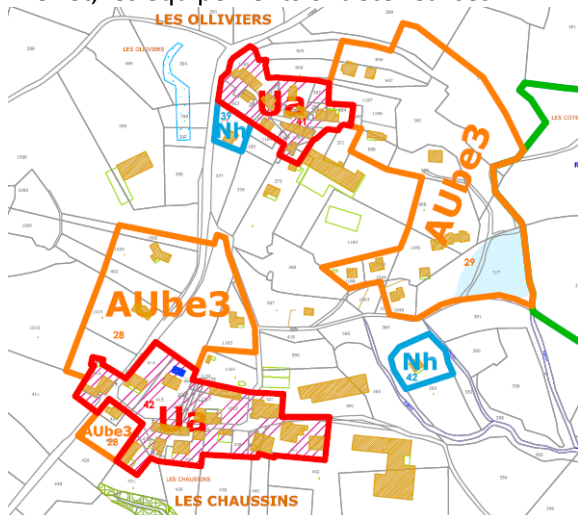
Dans le secteur de l'ancien Grand Logis, il était prévu une opération de services publics d'équipements d'intérêt général et de logements sociaux. Une telle opération paraissant difficile à engager, ce secteur, légèrement agrandi est reclassé en Ub1a dans le cadre du réaménagement complet du quartier (cf. Place du Grand Logis).

Les deux emplacements réservés n°12 et n°37 pour stationnement sont supprimés. Seul est maintenu l'élargissement du chemin du Moulin.

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement, en précisant en particulier les possibilités d'accès routiers à l'Est, à l'Ouest et au Nord, la nécessité de créer un cheminement piéton dans la partie Sud et la réalisation de bâtiments d'une certaine importance avec pour chacun d'entre eux au moins 25% de la surface consacrée à des commerces ou à des services.

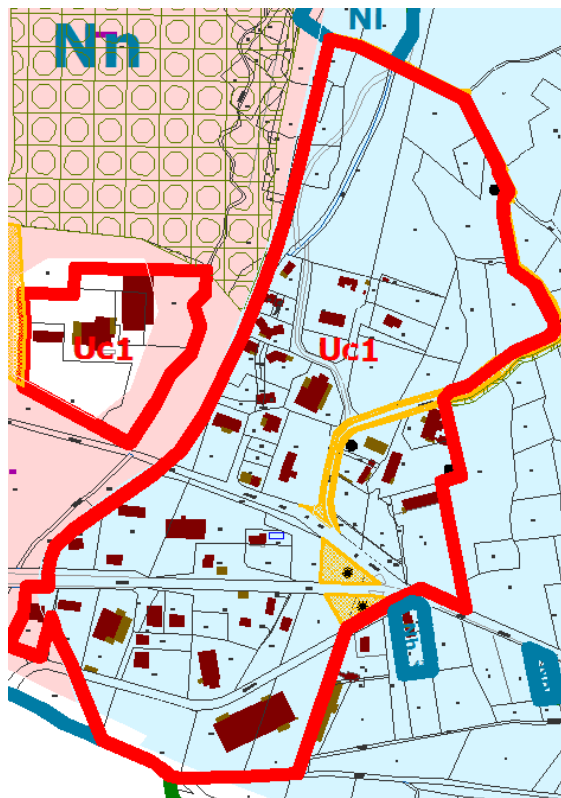
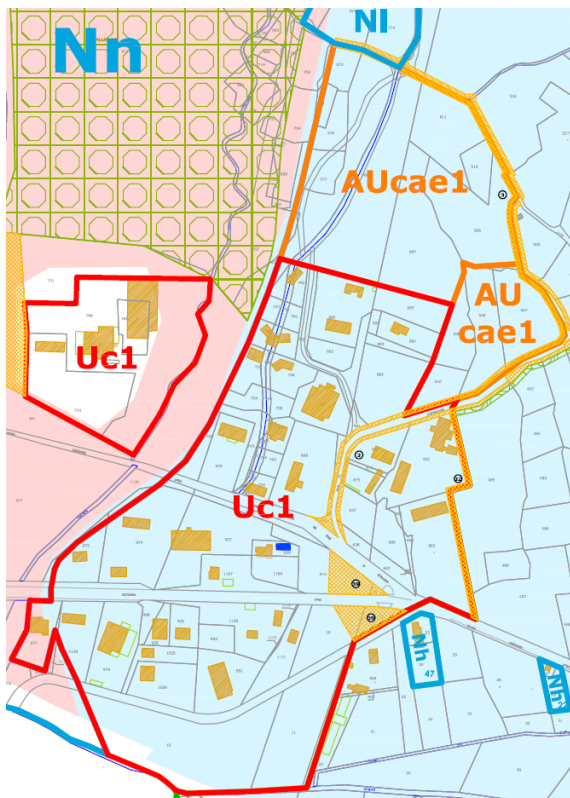
- **Les Olliviers et les Chaussins**

Les zones Aube3 n°28 des Chaussins et Aube3 n°29 des Olliviers sont reclassées en Ub3(d).
En effet, les équipements ont été réalisés.



Les Olliviers et les Chaussins

- **Zone d'activités : La Grande Ile**



ZA : La Grande Ile

Les deux zones AUcae1 de la Grande Ile sont reclassées en Uc1.
En effet, l'aménagement a été réalisé.

2. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification des orientations d'aménagement et de programmation concerne essentiellement les différents secteurs dans lesquels les zones AU ont été modifiées (au chef-lieu et aux Bernards).

Une précision est apportée qui concerne l'ensemble des zones dans lesquelles est exigée une voirie traversante et qui peuvent se réaliser en plusieurs opérations.

Les orientations précisent qu'une opération peut être réalisée dans l'attente de la réalisation complète de la traversée à condition de terminer la voirie par un retournement tel qu'indiqué dans les orientations d'aménagement et de prolonger la voie en limite d'opération pour assurer la continuité avec les opérations suivantes jusqu'à atteindre l'autre voie préexistante. Pour éviter un détournement de la règle, la distance maximale entre une voie existante et l'aire de retournement la plus éloignée est de 175m. La dernière opération lancée doit impérativement assurer la liaison.

3. Modifications du règlement

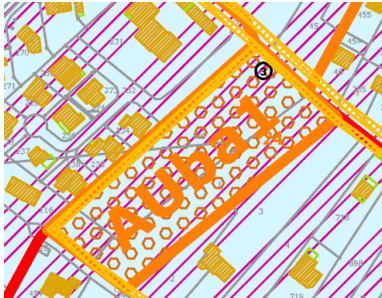
Par thème, les modifications sont les suivantes :

Implantation des constructions par rapport aux voies (articles 6) <i>Homogénéiser et simplifier</i>	En Ub2/3/4, article 6, la distance aux voies est uniformisée à 3m de l'alignement de toutes les voies, sauf la RN94 (35m de l'axe). Correction reportée dans les zones ayant le même règlement : Ut, AUb (sauf AUbz et AUba1), Nh, Np, Ncc/Nt, Na Correction de la zone A : 35m de la RN94, comme dans les autres zones (au lieu de 30m)
Hauteurs des constructions (articles 10) <i>Simplifier l'interprétation des demandes et améliorer la règle</i>	En Ua : ajout : proches "sur la même voie". Ne concerne plus la hauteur totale mais la hauteur à l'égout. Maintient de 13m maxi pour la hauteur totale. En Ub1 : côté aval : 5m mini et 10 m maxi à l'égout ; hauteur totale maxi : 13m. Le minimum ne s'applique pas aux annexes. En Ub2 /3/4 : côté aval : 8 m maxi à l'égout ; hauteur totale maxi : 11m En AU, mêmes modifications
Sens du faitage	En Ub2/3/4 : libre pour les extensions et nouvelles constructions
Toitures (articles 11) <i>Assouplir la règle</i>	En Ub, sont acceptées dans la limite de 30%maxi de l'emprise au sol de la construction. Tropéziennes limitées à 30% de la surface du pan de toiture. Pente des annexes en harmonie, avec minimum de 35% Corrections reportée dans les zones ayant le même règlement : Ue, AUb Ncc/Nt, Autorisation uniquement en cas de remplacement des tôles ondulées de couverture, d'utiliser de la tôle-bac de couleur grise
Matériaux de façade (articles 11) <i>Ouvrir plus au bois</i>	Zones Ub et AUb : Autorisation des chalets bois apparent sur soubassement maçonnés 1,8m mini (pierre ou enduit visible) au dessus de 1100m d'altitude. Pas de rondins ni de madriers. En dessous de la limite : 40% maxi des façades. "Teinte sombre" supprimée. Abris de jardin : Bois autorisé, pente de toit libre, emprise au sol inférieure à 10,5 m ² , porte inférieure à 1,60m de large, une seule fenêtre 60cm maxi, un seul par unité foncière, hauteur maxi 2,60m
Clôtures (articles 11) <i>Mieux adapter la règle</i>	En Ua : Sur rue : murs bahut : 0,50 à 0,60 m (au lieu de 0,60 à 1 m). En Ub : <u>en plus</u> , bois possible au dessus du muret – pas d'autres matériaux – pas d'occultation côté voirie (claire-voie). Bois possible entre voisins En Ub3 (hameaux) : alternative au muret : clôture en bois sur poteaux avec lices horizontales Correction reportée dans les zones ayant le même règlement : Ue, AUb Nh, Np,
<i>Eclaircir le vocabulaire</i>	Définitions en annexe du règlement complétées
<i>Actualisation des zones AU</i>	Réactualisation des tableaux (zones, surfaces, équipements) en AUb et AUc (et dans les Orientations d'aménagement et de Programmation)
<i>Toilettage du règlement</i>	Remplacement de la SHON/SHOB par la surface de plancher

4. Modifications des Annexes

- **Annexe 62 : Emplacements réservés**

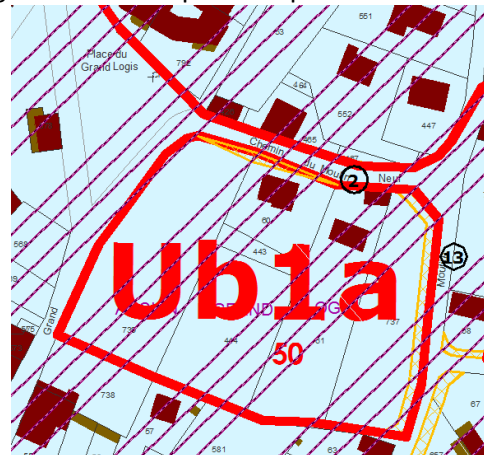
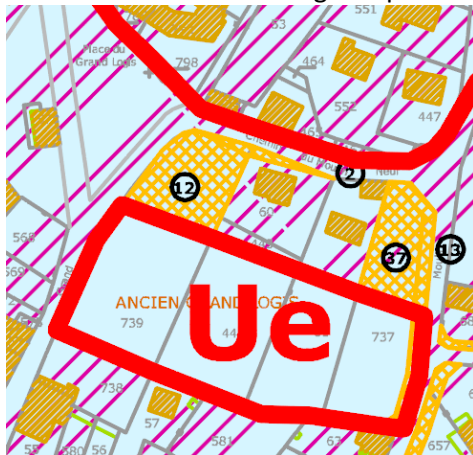
L'emplacement réservé n° 55 situé le long de la zone AUba1 24 est réduit.



Les Nays

Les emplacements réservés n°12 et 37 sont supprimés.

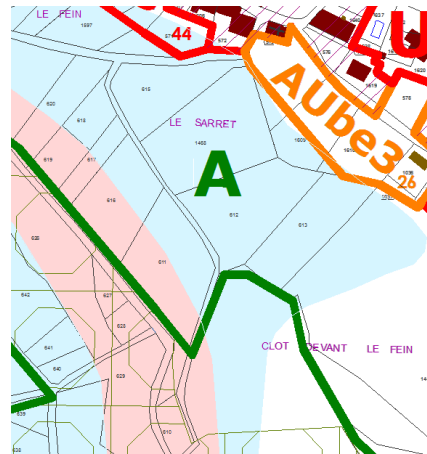
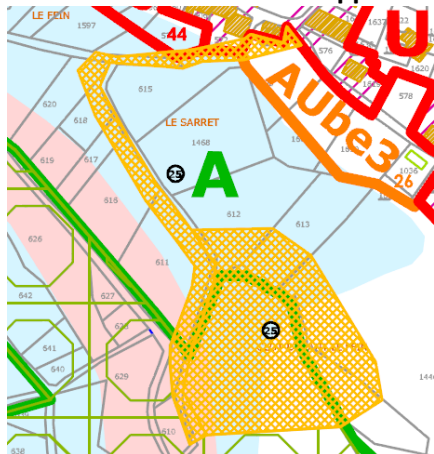
La commune est en train d'aménager la place du Grand Logis. Ils ne correspondent plus à une réalité.



Ancien Grand Logis

La station d'épuration du Fein a été réalisée.

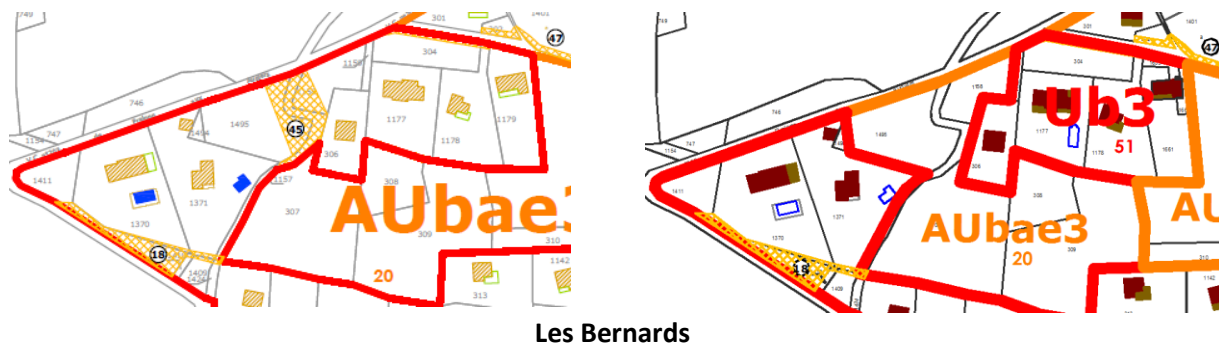
L'emplacement réservé n°25 est supprimé.



Station d'épuration du Fein

La zone AUbae3 (20) modifiée atteint directement la voie publique au Nord (RD 471). L'opération a un accès direct sur la voie publique.

L'emplacement réservé n°45 est supprimé.



- **Annexe 65 : Exploitations agricoles**

Selon le Code de l'Urbanisme, "les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques,...[...]".

Pour faciliter l'instruction des permis de construire, l'annexe 65 indiquait sur un plan la position des exploitations agricoles et notamment les positions des bâtiments d'élevage et le périmètre de réciprocité en fonction des élevages au moment de l'approbation du PLU.

Il s'avère que les réglementations relevant des installations classées ont évolué changeant les distances de réciprocité.

Par ailleurs, dans plusieurs cas, ces annexes ont été interprétées de façon stricte et réglementaire bloquant à tort certains permis de construire.

En conséquence, l'annexe 65 est supprimée.

C. Contenu du dossier

Le dossier de modification simplifiée comprend les documents suivants :

- le présent rapport de présentation
- les orientations d'aménagement et de programmation
- le document graphique
- l'annexe 62 - Emplacements réservés