

Département des Hautes-Alpes



Commune de **SERRES**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU MAI 2021

MODIFICATION DES OAP :

Modification des Orientations d'Aménagement de programmation du secteur « Rive Gauche Bel Air » afin que l'aménagement de ce dernier, classé en zone AU puisse se faire par l'articulation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et non plus dans le cadre d'une seule opération d'aménagement sur l'ensemble de la zone comme actuellement défini aux OAP

Modification approuvée, par délibération du Conseil Municipal du :

20/10/2021

Le Maire



PLU approuvé par délibération du CM du 29 novembre 2018

Septembre 2021

Modification simplifiée n°1 du PLU

Auteur : DD/CK



Atelier d'urbanisme et environnement CHADO

1 impasse du Muséum

05000 GAP

☎ : 04.92.21.83.12 / 06.83.90.29.62

atelierchado@orange.fr

MEMOIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
MOTIF ET DESCRIPTIF DES MODIFICATIONS	2
CHOIX DE LA PROCEDURE	4
MODIFICATION APORTEES AU PLU.....	5
MODIFICATION APORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION :.....	5
MODIFICATIONS APORTEES AU PADD :	5
MODIFICATIONS APORTEES AUX OAP :.....	5
MODIFICATIONS APORTEES AUX ANNEXES :.....	5
MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT :.....	5
MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE) :	5
MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT :	5
INCIDENCES DE LA MODIFICATION	6

MOTIF ET DESCRIPTIF DES MODIFICATIONS

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SERRES a été approuvé le 28 novembre 2018.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur « Rive Gauche Bel Air », du PLU en vigueur, conditionnent l'urbanisation de ce secteur classé en zone U2 soumise à OAP à ce que l'aménagement de la zone se fasse « par opération d'aménagement d'ensemble dans l'objectif de définir un aménagement global cohérent et de définir les équipements communs à créer sur le secteur ».

En raison de la taille du secteur soumis à OAP, l'urbanisation en une seule opération d'aménagement n'apparaît pas compatible avec la faisabilité opérationnelle d'une petite ville rurale telle que Serres.

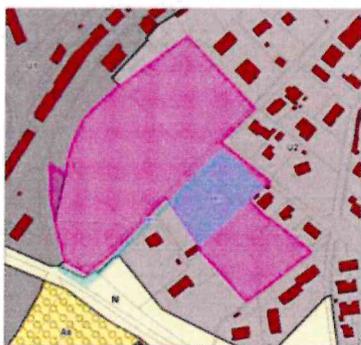
Tout en conservant l'obligation de définir « un aménagement global cohérent ainsi que des équipements communs à créer sur le secteur » il apparaît nécessaire d'instaurer la possibilité de phaser l'aménagement global en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble distinctes, laissant les capacités financières de la commercialisation de la première tranche venir financer l'aménagement des tranches ultérieures.

Pour rappel, la mairie est propriétaire de la grande parcelle centrale et en cours d'acquisition des parcelles riveraines.

Dans ce but, la présente modification simplifiée proposait dans un premier temps (dossier soumis à l'avis des PPA et mis à disposition du public, puis approuvé par délibération n°2021-69 du 8 juillet 2021) de limiter la modification à la modification suivante de l'OAP du secteur de « Rive Gauche Bel Air ».

Secteur en zone U soumis à OAP au « Rive Gauche Bel Air »

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine



Le secteur doit être aménagé en lien avec les équipements / services du territoire. La nature des différentes constructions envisagées est à définir. Conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone. L'aménagement de la zone se fera par opération d'aménagement d'ensemble dans l'objectif de définir un aménagement global cohérent et de définir les équipements communs à créer sur le secteur. |

Zonage PLU

Zone Urbaine

- U1 : Zone Urbaine de centre ville, soumise à l'AVAP : secteur Centre
- U2 : Zone Urbaine, soumise à l'AVAP : secteur Berges du Bulch

Zone Agricole

- A : Zone Agricole classique

Zone Naturelle et Forestière

- N : Zone Naturelle et forestière

Prescriptions d'urbanisme

- Emplacements réservés
- Secteur soumis à OAP
- Éléments de paysage identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme

Annule et remplace la version antérieure

Le secteur doit être aménagé en lien avec les équipements / services du territoire. La nature des différentes constructions envisagées est à définir. Conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone.

L'aménagement de la zone pourra se faire par opérations d'aménagement d'ensemble distinctes mais qui devront s'inscrire dans l'objectif de définir un aménagement global cohérent et de définir les équipements communs à créer sur le secteur.

Cette proposition de modification, bien que n'ayant fait l'objet d'aucun retour de la part des services de l'Etat lors de leur consultation en amont de la mise à disposition du projet en juin, ni de la population, a suscité un recours gracieux de la Préfecture des Hautes Alpes dans le cadre du contrôle de légalité.

Ainsi, les modifications apportées aux OAP ont été étayées, afin d'assurer une meilleure retranscription des enjeux de densification et de modération de la consommation sur ce secteur à enjeu :

- Retranscription du tracé des différents périmètres d'opération d'aménagement d'ensemble pouvant sortir de manière distincte et non concomitante et encadrement de leur organisation les uns par rapport aux autres
- Interdiction de la construction d'une seule maison par opération d'aménagement d'ensemble
- Retranscription des recommandations de l'avis du département quant aux raccordements des opérations et lots, en particulier au regard de la RD994

Extrait OAP modifiées :

Secteur en zone U soumis à OAP au « Rive Gauche Bel Air »



Zonage PLU

Zone Urbaine

U1 : Zone Urbaine de centre ville, soumise à l'AVAP : secteur Centre

U2 : Zone Urbaine, soumise à l'AVAP : secteur Berges du Buëch

Zone Agricole

A : Zone Agricole classique

Zone Naturelle et Forestière

N : Zone Naturelle et forestière

Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

Le secteur doit être aménagé en lien avec les équipements / services du territoire.

L'aménagement de la zone pourra se faire par opérations d'aménagement d'ensemble distinctes mais qui devront s'inscrire dans un aménagement global cohérent.

Chaque sous-secteur d'opérations d'aménagement d'ensemble distincte est identifié en pointillé.

La nature des différentes constructions envisagées est à définir au sein de chaque opération, la destination habitation, hébergements et équipements publics et d'intérêt collectif est à privilégier.

Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat ou d'hébergements ne pourront pas comporter la réalisation d'une seule habitation, mais prôneront un nombre de logements assurant le respect des objectifs de modération de consommation d'espace et de densification du PADD.

Conformément à ces objectifs de modération de la consommation de l'espace, de densification et de lutte contre l'étalement urbain du PADD, la mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements ou hébergements est fortement encouragée sur la zone.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble distincte devra prévoir la possibilité de raccordement des voiries et ou cheminements doux avec les opérations riveraines et le reste du quartier.

Pour rappel, le secteur est couvert par le périmètre AVAP : Berges du Buëch. L'opération d'aménagement et les futures constructions devront respecter le règlement de l'AVAP du secteur Berges du Buëch.

Prescriptions d'urbanisme

Emplacements réservés

Secteur soumis à OAP

Éléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

▲ Transports et déplacements

Le secteur n'est aujourd'hui pas desservi par les transports en commun. Le réseau viaire, les espaces de circulations douces et un réseau de sentiers et chemins sont présents sur le territoire communal. Il conviendra de s'assurer que chaque opération d'aménagement distincte soit correctement insérée et assure des possibilités de connexion entre elles et avec les différents réseaux de déplacements existants. Comme évoqué au point précédent, le secteur doit être aménagé en lien avec les équipements / services du territoire : proximité école -collège, stade, crèche....

Les dessertes et accès des différentes opérations d'aménagement d'ensemble devront se raccorder sur la rue des Jardins et la route de Mereuil.

L'accès exceptionnel de certains lots, sur la RD994 ou rue Varanfrain, peut-être envisagé dans le cadre de la réflexion globale de l'opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas ils respecteront les conditions suivantes imposées par le département :

- Retrait au minimum de 5 m entre la limite de propriété et le portail,
- Pente en long inférieur à 5 %,
- Clôtures et haies ne devront pas masquer la visibilité de sortie des véhicules,
- Les eaux de ruissèlement ne devront pas se rejeter sur le domaine public.

Desserte et réseaux

Le raccordement en eau et assainissement ainsi que la desserte électrique se fera également depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent.

CHOIX DE LA PROCEDURE

Le code de l'urbanisme précise à l'article L153-31 les conditions d'évolution du PLU relevant d'une procédure de révision, à savoir :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente modification, consiste uniquement à autoriser le phasage de l'aménagement du secteur U2 de « Rive Gauche Bel Air », en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble distinctes, là où les OAP du PLU actuel évoquait son aménagement par opération d'aménagement d'ensemble (l'emploi du singulier laissant à penser qu'il s'agissait d'une seule opération sur l'ensemble de la zone).

La présente modification ne s'inscrit donc pas dans le champ d'évolution du PLU relevant d'une procédure de révision et relève donc du champ de la modification encadrée par les articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme.

Les dispositions de l'article L153-45 définissant les cas relevant d'une procédure de modification simplifiée, à savoir :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 :
 - Rappel article L. 153-41*
 - 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La présente modification n'influe pas sur la majoration, ni sur la réduction des possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan sur le secteur. Elle modifie uniquement l'organisation opérationnelle de l'urbanisation du secteur.

La présente modification ne modifie pas le zonage du PLU et la commune de Serres n'est pas soumise aux dispositions de l'article L131-9 (PLU tenant lieu de Programme local de l'habitat).

La présente modification relève donc de la procédure de modification simplifiée du PLU en vigueur.

MODIFICATION APORTEES AU PLU

MODIFICATION APORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION :

Aucune

MODIFICATIONS APORTEES AU PADD :

Aucune

MODIFICATIONS APORTEES AUX OAP :

Voir chapitre « Motif et descriptif des modifications »

MODIFICATIONS APORTEES AUX ANNEXES :

Aucune

MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT :

MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE) :

Aucune

MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT :

Aucune

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La présente modification :

- n'a pas pour objet d'autoriser ou d'interdire de nouvelles constructions,
- n'apporte aucune modification au zonage en vigueur du PLU
- n'apporte aucune modification au règlement en vigueur sur le secteur concerné par la modification

La modification concerne uniquement les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur en autorisant la possibilité d'aménager les secteurs en plusieurs opérations d'aménagement distinctes afin de renforcer la faisabilité opérationnelle.

La présente modification ne présente donc pas d'incidences sur l'environnement par rapport au PLU en vigueur.