

Département des Hautes-Alpes



Commune de Serres

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Définition d'une prescription pour encadrer le changement de destination des rues et placettes du centre-ville,
Modifications ponctuelles du règlement de la zone Ue.

NOTICE EXPLICATIVE

**Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération
du Conseil Municipal du 27 août 2024**

Le Maire
Daniel ROUIT

Août 2024

PLU approuvé le 29 novembre 2018

Modification simplifiée n°1 approuvée le 20/10/2021, Modification simplifiée n°2 approuvée le 29/11/2022

Auteurs : 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

PLAN LOCAL D'URBANISME

Sommaire

I – CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION	3
CONTEXTE ET OBJET DE LA REVISION DU PLU.....	4
SECTEURS CONCERNES PAR LA PRESENTE MODIFICATION	5
PIECES DU PLU MODIFIEES PAR LA PRESENTE MODIFICATION	6
<i>Rapport de présentation</i>	6
<i>PADD</i>	6
<i>Règlement</i>	6
<i>Annexes</i>	6
<i>Orientations d’aménagement et de programmation (OAP)</i>	6
II – CHOIX DE LA PROCEDURE	7
II.1 RAPPEL REGLEMENTAIRE	8
II.2 JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	9
<i>II.2.1 Choix de la procédure de modification simplifiée</i>	9
<i>II.2.2 Compatibilité des modifications retenues à la présente modification du PLU avec le PADD</i>	9
<i>II.2.3 Saisine l’autorité environnementale</i>	10
III – PRESENTATION DETAILLEE ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES	11
III.1 CREATION D’UNE PRESCRIPTION POUR ENCADRER LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES REZ-DE-CHAUSSEE DES RUES ET PLACETTES DU CENTRE-VILLE.....	12
<i>III.1.2 Modifications apportées au règlement écrit</i>	14
III.2. MODIFICATIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT DE LA ZONE UE.....	16
<i>III.2.1 Modifications apportées au règlement écrit</i>	16
IV – INCIDENCES DE LA MODIFICATION AUTO-EVALUATION	18

I – Contexte et objet de la modification

CONTEXTE ET OBJET DE LA REVISION DU PLU

La commune de Serres occupe le rôle de « pôle structurant du secteur Buëch – Baronnie ». Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) porté au PLU de la commune en 2018 s'articule autour de deux axes :

- Serres : un territoire à fort potentiel,
- Serres : un territoire à vivre.

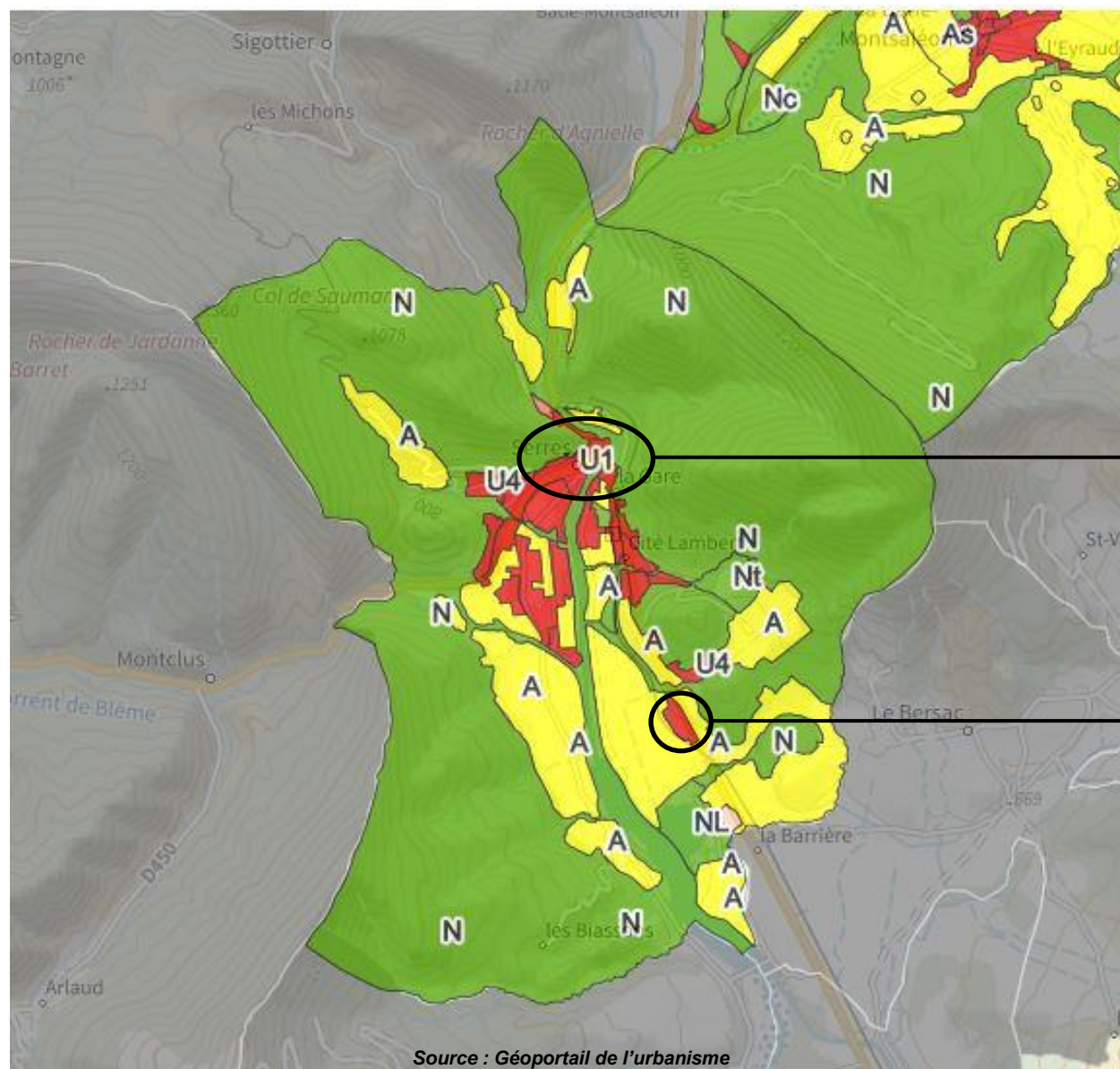
Afin de répondre aux enjeux de maintien et de redynamisation économique de la commune, il apparaît aujourd'hui nécessaire de procéder à la modification du PLU, afin de :

- Définir une prescription pour encadrer le changement de destination des rues et placettes du centre-ville,
- Modifier ponctuellement le règlement de la zone Ue.

Par délibération n°2023-097 du 3 octobre 2023, la commune de Serres a engagé une procédure de modification du PLU.

SECTEURS CONCERNÉS PAR LA PRESENTE MODIFICATION

La modification concerne le centre-ville de Serres (zones U1, U1anc et U4) et la zone Ue au sud de la commune.



Création d'une prescription linéaire pour encadrer le changement de destination des rez-de-chaussée des rues et placettes du centre-ville.

Modifications ponctuelles du règlement écrit de la zone Ue.

PIECES DU PLU MODIFIEES PAR LA PRESENTE MODIFICATION

Rapport de présentation

Ajout de la présente notice de présentation de la modification simplifiée n°3 du PLU de Serres.

PADD

Aucune modification

Règlement

Les modifications apportées aux règlements écrit et graphique sont détaillées dans le chapitre III de la présente notice explicative : Présentation détaillée et Justification des modifications apportées :

- Création d'une prescription linéaire permettant d'identifier les bâtiments du centre-ville assujettis à l'encadrement du changement de destination des rez-de-chaussée aux documents graphiques du règlement et sa retranscription au sein des règles du règlement écrit.
- Modifications ponctuelles du règlement de la zone Ue :
 - o Autorisation d'extensions et d'annexes aux bâtiments d'habitation existants dans une limite cumulée maximale de 50 m² ou 30% de la surface de plancher existant à l'approbation du PLU,
 - o Modification des règles d'implantation au sein de la zone Ue.

Annexes

Aucune modification

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Aucune modification

II – Choix de la Procédure

II.1 RAPPEL REGLEMENTAIRE

Article L153-31 :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- 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 six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-36 :

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

Article L153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 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. (*prise en compte d'un Programme Local de l'Habitat quand il existe*).

Article L153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article [L. 153-31](#).

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

II.2 JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

II.2.1 Choix de la procédure de modification simplifiée

La présente modification comporte la création d'une prescription pour encadrer le changement de destination des rez-de chaussée des rues et placettes du centre-ville et des modifications ponctuelles du règlement de la zone Ue.

Concernant la prescription il s'agit d'encadrer le changement de destination des rez-de chaussée afin de permettre aux commerces/services de perdurer et ainsi dynamiser le centre-ville de la commune.

Concernant la modification du règlement de la zone Ue, il s'agit de modifier de manière ponctuelle le règlement écrit (assouplissement des règles d'implantation et autorisation des extensions/annexes aux bâtiments d'habitation existants de manière limitée).

Les différents points objet de la présente modification :

- N'apporteront pas une majoration de plus de 20 % des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisque le règlement des zones concernées permet d'ores et déjà des possibilités de constructions et de réhabilitations similaires ;
- Ne diminueront pas les possibilités de construire des zones concernées ;
- Ne réduiront pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis au PLU, les objectifs du document en matière de maîtrise de la consommation d'espaces, les objectifs en matière de création de logements ne sont pas modifiés dans le cadre de cette procédure.

Au titre des articles L.153-41 et L153-45, une procédure de modification simplifiée du PLU permet donc de modifier les différents points objet de la présente procédure.

II.2.2 Compatibilité des modifications retenues à la présente modification du PLU avec le PADD

Le PADD porté au PLU de 2018 est construit sur le rôle de Serres en tant que « pôle structurant du secteur Buëch – Baronnies ». Il s'articule autour de deux axes :

- Serres : un territoire à fort potentiel,
- Serres : un territoire à vivre.

Un des objectifs de l'axe 2 du PADD est de « Développer une offre économique et commerciale diversifiée » avec notamment l'action de « Prioriser le maintien et le renouvellement des commerces et activités en centre ancien et faubourgs ».

Ainsi, la création d'une prescription pour encadrer le changement de destination des rues et placettes du centre-ville afin de répondre aux enjeux de maintien et de redynamisation économique de la commune s'inscrit en harmonie avec le PADD du PLU.

Concernant les modifications ponctuelles du règlement de la zone Ue, cela s'inscrit également dans l'objectif de l'axe 2 du PADD « Développer une offre économique et commerciale diversifiée » avec notamment l'action de « Rester ouvert à l'innovation : plateforme de télétravail, incubateur entreprise, ateliers relais » en apportant plus de souplesse sur les aménagements possibles de la zone Ue.

II.2.3 Saisine l'autorité environnementale

Dans le cas de l'évolution d'un PLU, la demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de réaliser une évaluation environnementale (formulaire d'examen au cas par cas) est réalisée lorsque les conditions suivantes sont respectées :

- L'évolution n'a pas pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- L'évolution n'a pas pour effet de permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (articles R. 104-11, 2° a) ; 104-12, 1°),
- L'évolution n'a pas pour effet de nécessiter une révision conformément à l'article L. 153-31 et à l'article L.151-34, à l'exception de la révision assimilable à une « modification mineure » au sens du paragraphe 3 de l'article 3 de la Directive 2001/42/CE.

Les modifications apportées dans le cadre de la présente modification respectent ces trois conditions.

III – Présentation détaillée et justification des modifications apportées

III.1 CREATION D'UNE PRESCRIPTION POUR ENCADRER LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES REZ-DE-CHAUSSEE DES RUES ET PLACETTES DU CENTRE-VILLE

En réponse aux enjeux de maintien et de redynamisation économique de la commune et en particulier des rues et placettes commerçantes, une des actions pressenties est de mettre en place une mesure d'encadrement du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et de services du centre-ville.

Parce qu'ils constituent un signal d'appel au dynamisme commercial du centre-ville, cette mesure est étendue aux trois bâtiments caractéristiques des entrées de la ville de Serres (zones U1anc et zone U4).

Il s'agit par cette mesure de préserver les locaux commerciaux et de services d'une transformation en habitation ou en garage ou autre vocation inadaptée au secteur. La synergie d'un centre-ville dynamique passe par le maintien d'une certaine densité commerçante et de services, de « signaux d'appel » en entrée de ville.

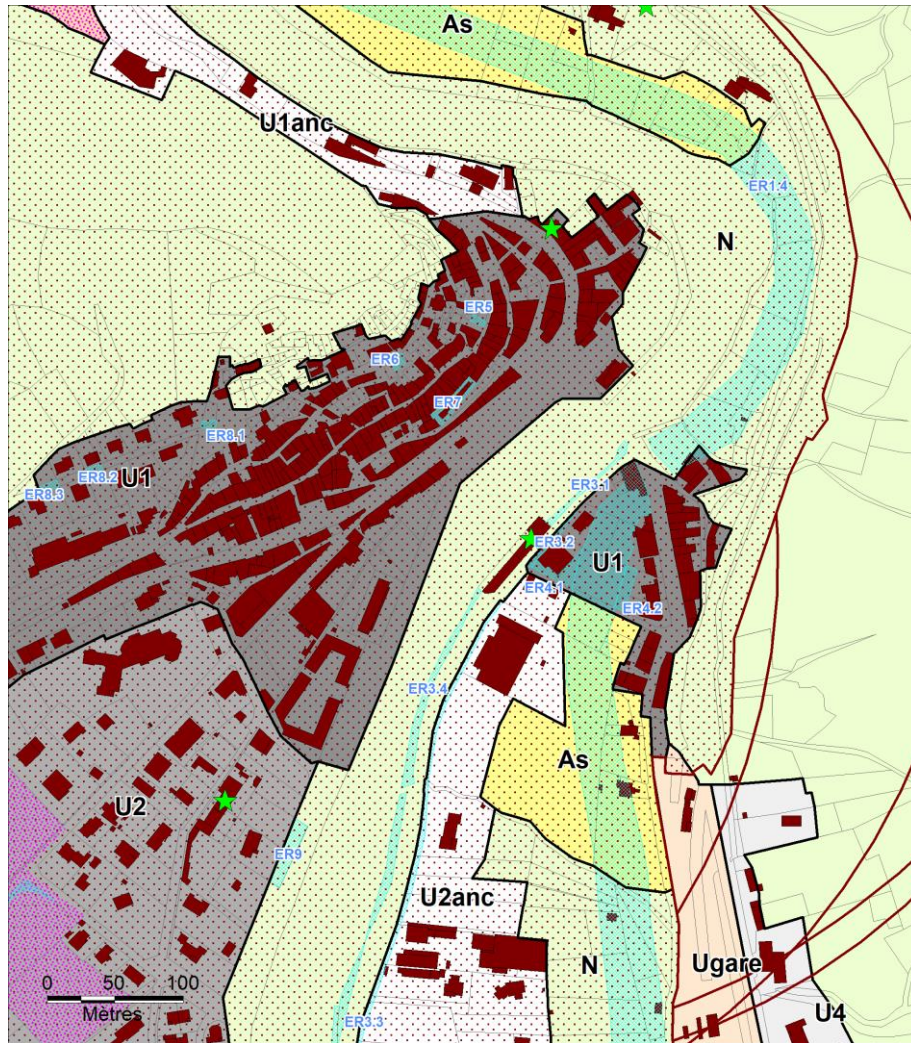
Cette mesure est contraignante pour les propriétaires mais indispensable pour préserver la vocation et le bon fonctionnement du centre-ville et sera mise en œuvre sur un périmètre restreint aux rues commerçantes principales et aux trois bâtiments caractéristiques des entrées de la ville de Serres.

En effet la perte d'un local commercial transformé en maison ou en garage est rarement réversible dans le temps, par ailleurs il engendre en général la perte simultanée des places de stationnement situées en son fronton (accès garage) et pourtant si rares et précieuses pour le fonctionnement des commerces de proximité.

Après réflexion sur l'outil juridique le plus adapté à encadrer le changement de destination des rez-de-chaussée des rues commerçantes du centre-ville le choix retenu est de mettre en place une prescription linéaire permettant de visualiser aux documents graphiques du PLU (plan de zonage) les rez-de-chaussée concernés par l'encadrement du changement de destination.

L'application d'une prescription graphique linéaire afin d'identifier les bâtiments concernés par l'application des articles L151-16 et R151-37 du code de l'urbanisme est plus lisible pour l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour la compréhension par le public qu'un sous zonage au sein de des zones U du PLU.

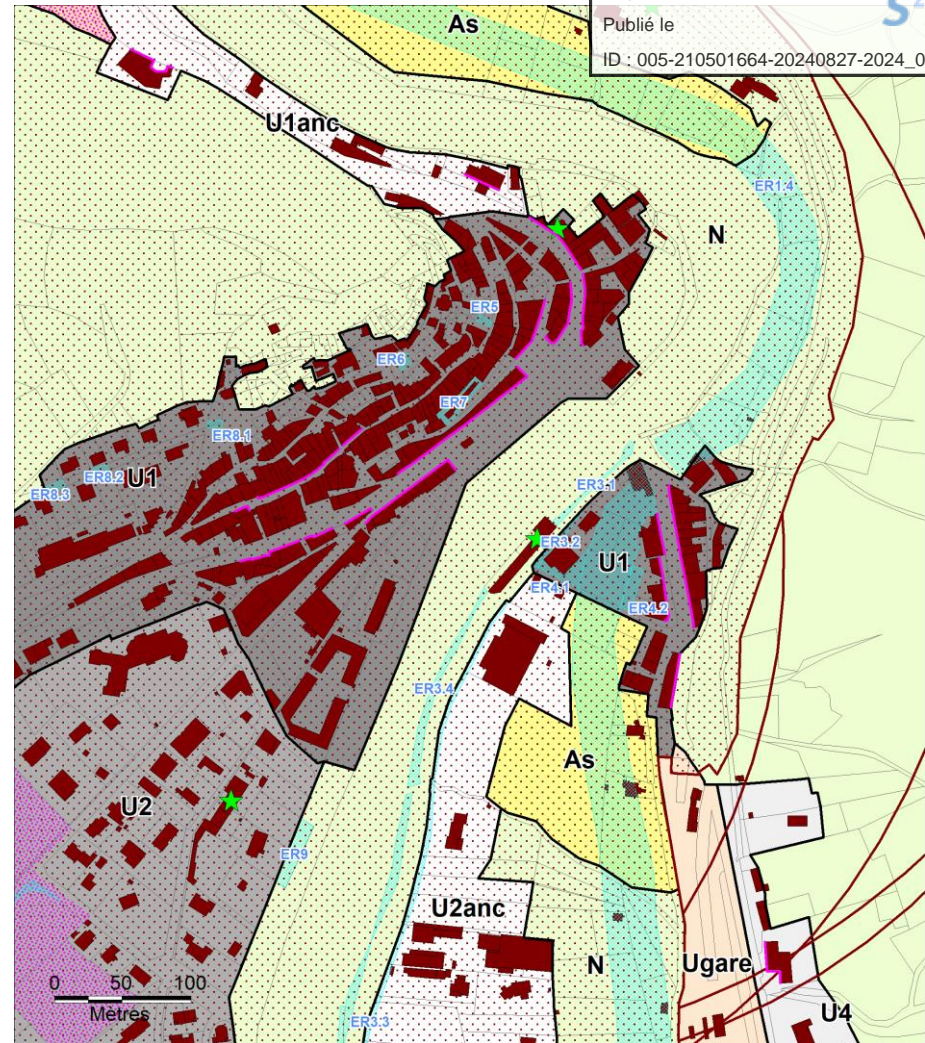
Le but est d'encadrer le changement de destination des façades commerçantes ou d'activités économiques coté rues commerçantes. La prescription ne porte pas sur les arrières cours. En conséquence, une distinction par prescription graphique s'applique plus facilement que par sous-zonage.



Zonage PLU

- U1 : Zone Urbaine de centre ville, soumise à l'AVAP : secteur Centre
- U2 : Zone Urbaine, soumise à l'AVAP : secteur Berges du Buëch (dont sous secteur cité Lambert)
- U3 : Zone Urbaine, soumise à l'AVAP : secteur Ecrin Paysager
- U4 : Zone Urbaine, non soumise à l'AVAP
- Les secteurs indicés "anc" sont en assainissement autonome
- Ue : Zone Urbaine à vocation d'activité, hors secteur AVAP
- Ue2 : Zone Urbaine à vocation d'activité, soumise à l'AVAP : secteur Berges du Buëch
- Ugare : Zone Urbaine : secteur Gare, dédié aux équipements collectifs, soumise à l'AVAP
- A : Zone Agricole classique
- As : Zone Agricole inconstructible
- N : Zone Naturelle et forestière

Envoyé en préfecture le 10/09/2024
 Reçu en préfecture le 10/09/2024
 Publié le
 ID : 005-210501664-20240827-2024_073-DE



Prescriptions d'urbanisme

- Emplacements réservés
- Secteur soumis à OAP
- Périmètre de l'AVAP (SPR suite à la loi LCAP du 7 juillet 2016)
- Façades pour lesquelles le changement de destination des rez-de-chaussé est encadré
- ★ Eléments bâtis identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme
- Bâtiment en zone agricole et naturelle autorisé à changer de destination
- Secteurs sous le couvert d'un périmètre de 500 m des abords des monuments historiques (secteurs situés en dehors AVAP)

III.1.2 Modifications apportées au règlement écrit

Règlement Actuel

Titre I - Dispositions générales

Article 1 – Division du territoire en zones

[...] Ce document graphique fait en outre apparaître :

- Les emplacements réservés aux aménagements et voies publiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Les bâtiments autorisés aux changements de destination en zone agricole.

[...]

Modifications apportées au règlement (en grisé)

Titre I - Dispositions générales

Article 1 – Division du territoire en zones

[...] Ce document graphique fait en outre apparaître :

- Les emplacements réservés aux aménagements et voies publiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Les bâtiments autorisés aux changements de destination en zone agricole.
- L'identification des linéaires de bâtiments pour lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée est encadré en application de l'article L151-37 du code de l'urbanisme.

[...]

Règlement Actuel

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines Zone U1, U2, U3, U4

Section I : Destination des construction, usages des sols et natures d'activités

U ARTICLE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

U ART.1-1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PARCELLES SOUMISES AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES OU A LA CARTE INFORMATIVE DES RISQUES DE LA DDT DANS LES SECTEURS HORS PPR :

[...]

U ART.1-2 : CONSTRUCTIONS INTERDITES EN ZONE U (U1, U2, U3, U4) :

[...]

Envoyé en préfecture le 10/09/2024

Reçu en préfecture le 10/09/2024

Publié le

ID : 005-210501664-20240827-2024_073-DE



Modifications apportées au règlement

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines Zone U1, U2, U3, U4

Section I : Destination des construction, usages des sols et natures d'activités

U ARTICLE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

U ART.1-1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PARCELLES SOUMISES AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES OU A LA CARTE INFORMATIVE DES RISQUES DE LA DDT DANS LES SECTEURS HORS PPR :

[...]

U ART.1-2 : CONSTRUCTIONS INTERDITES EN ZONE U (U1, U2, U3, U4) :

[...]

U ART.1-3 : Dispositions spécifiques aux zones U1 et U4 :

Est interdit :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée des bâtiments identifiés par prescription linéaire aux documents graphiques, autres que les destinations suivantes :
 - Commerces et activités de service
 - Equipements d'intérêt collectif et services publics.

III.2. MODIFICATIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT DE LA ZONE Ue

Cette modification a également pour but de répondre aux enjeux de maintien et de redynamisation économique de la commune. Il s'agit ici d'apporter plus de souplesse aux aménagements possibles de la zone Ue afin de maintenir et développer les activités sur cette zone. Les modifications proposées sont les suivantes :

- Autorisation d'extensions et d'annexes aux bâtiments d'habitation existants dans une limite cumulée maximale de 50 m² ou 30% de la surface de plancher existant à l'approbation du PLU,
- Modification des règles d'implantation au sein de la zone Ue.

III.2.1 Modifications apportées au règlement écrit

Règlement Actuel

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines

Zones Ue, Ue2, Ugare

Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

U ARTICLE 2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

La réalisation d'un logement de fonction est autorisée à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Justification de la nécessité de gardiennage au regard de l'activité ;
- 1 logement maximum par activité ;
- Surface de plancher du logement de fonction inférieure ou égale à 50 m² ;
- Insertion du logement de fonction dans le corps du bâtiment d'activité.

Modifications apportées au règlement (en grisé)

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines

Zones Ue, Ue2, Ugare

Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

U ARTICLE 2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

La réalisation d'un logement de fonction est autorisée à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Justification de la nécessité de gardiennage au regard de l'activité ;
- 1 logement maximum par activité ;
- Surface de plancher du logement de fonction inférieure ou égale à 50 m² ;
- Insertion du logement de fonction dans le corps du bâtiment d'activité.

Dans la zone Ue, les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées dans une limite cumulée maximale de 50 m² ou 30% de la surface de plancher existant à l'approbation du PLU.

Règlement Actuel

**Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines
Zones Ue, Ue2, Ugare**

**Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales,
environnementales et paysagères**

U ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**U art.4-3-3 : Dispositions particulières au secteur non soumis à
prescriptions patrimoniales (Ue, Ugare)**

Les constructions doivent être implantées au moins à 3 m de toutes les limites de la parcelle (par rapport à l'alignement de la voie comme des limites séparatives).

Modifications apportées au règlement (en grisé)

**Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines
Zones Ue, Ue2, Ugare**

**Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales,
environnementales et paysagères**

U ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**~~U art.4-3-3 : Dispositions particulières au secteur non soumis à
prescriptions patrimoniales (Ue, Ugare)~~**

~~Les constructions peuvent s'implanter librement au regard des limites séparatives et doivent être implantées à au moins à 3 m de l'alignement de la voie RD1075~~

U art.4-3-3 : Dispositions particulières à la zone Ue

Les constructions peuvent s'implanter librement au regard de toutes les limites séparatives et doivent être implantées à au moins 3 m de l'alignement de la voie RD 1075.

U art.4-3-4 : Dispositions particulières à la zone Ugare

Les constructions doivent être implantées au moins à 3 m de toutes les limites de la parcelle (par rapport à l'alignement de la voie comme des limites séparatives).

IV – Incidences de la modification Auto-évaluation

La présente modification du PLU consiste uniquement à la création d'une prescription pour encadrer le changement de destination des rues et placettes du centre-ville et à des modifications ponctuelles du règlement écrit de la zone Ue.

La présente modification n'a donc aucune incidence sur :

- ⇒ les capacités de constructibilité des zones U et AU ;
- ⇒ la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ;
- ⇒ l'environnement, la prise en compte des continuités écologiques, de la biodiversité et de la prise en compte du réchauffement climatique ;
- ⇒ la prise en compte des risques.

Monsieur le Maire conclue à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la présente procédure de révision du PLU de 2018, modifié en 2021 et en 2022.