

Département des Hautes-Alpes

Commune de Laragne Montéglin

MODIFICATION N°3

**MODIFICATION
N°3 DU PLU**

Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du:

**Mme, Le Maire
Henriette MARTINEZ**

PLU initial approuvé le : 27 juin 2008

Février 2017

Modification n°3

Auteur : DD



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

SOMMAIRE

<u>OBJET DE LA MODIFICATION</u>	3
MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES :	3
MODIFICATION DU ZONAGE AU SEIN DES ZONES CONSTRUCTIBLES AFIN DE TENIR COMPTE DES MODIFICATIONS EMPLACEMENTS RESERVES, ET OU DES TRAVAUX REALISES.	3
MODIFICATION DU REGLEMENT :	4
<u>DESCRIPTIONS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES</u>	5
MODIFICATION DU ZONAGE AU SEIN DES ZONES CONSTRUCTIBLES AFIN DE TENIR COMPTE DES MODIFICATIONS EMPLACEMENTS RESERVES, ET OU DES TRAVAUX REALISES.	5
SUPPRESSION EMPLACEMENTS RESERVES N°10 TER, N°19, N°21 TER ET N°21 QUATER :	5
SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°8 / CHANGEMENT ZONAGE UA EN UB POUR LES PARCELLE SITUEES AU NORD DE L'AVENUE DE PROVENCE :	6
MODIFICATION DU TRACE DE L'ER18 / REORGANISATION DU ZONAGE AU1 – UB1 DE BEAUVOIR, DANS SA PARTIE BASSE AU CONTACT DE LA ROUTE D'UPAIX :	7
<u>INCIDENCES DES CHOIX RETENUS</u>	8
INCIDENCES SUR LE BILAN DES SURFACES DU PLU	8
INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	8
<u>PIECES MODIFIEES PAR LA REVISION ALLEGEE DU PLU ANNULENT ET REMPLACENT</u>	9
<u>LES PIECES DU PLU INITIAL APPROUVE EN 2008</u>	9
4- REGLEMENT	9
5- DOCUMENTS GRAPHIQUES	9

OBJET DE LA MODIFICATION

MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES :

- Suppression ER19 en raison de son acquisition et de la réalisation des travaux projetés.
- Suppression des ER 21 quater et 21 ter acquis (secteur Grands Champs, réserve foncière EPF PACA).
- Suppression ER10 ter et 8, en raison de leurs acquisitions réalisées.
- Modification du tracé de l'ER18 et modification du zonage du secteur pour tenir compte de cette modification de tracé, proposé suite à l'étude réalisée par la DDT05.

MODIFICATION DU ZONAGE AU SEIN DES ZONES CONSTRUCTIBLES AFIN DE TENIR COMPTE DES MODIFICATIONS EMPLACEMENTS RESERVES, ET OU DES TRAVAUX REALISES.

Zone AU1 – UB1 de Beauvoir, dans sa partie basse au contact de la route d'Upaix / Modification de tracé de l'ER18 :

Les modifications de tracé de l'emplacement réservé n°18 et de zonage entre la zone AU1 et la zone UB1, issues de la réflexion menée avec la cellule d'appui aux collectivités de la DDT05 sont retranscrites au PLU par la présente modification n°3.

Secteur Barry / Pierres Blanches / suppression ER10ter :

Suite à l'acquisition de l'ER n°10 ter permettant d'assurer la desserte de la zone AU1 depuis la RD 1075 ainsi qu'à la réserve foncière portée avec l'Etablissement Public Foncier PACA dans la partie arrière de la zone AU1, la commune de Laragne Montéglin souhaite détacher les 2 parcelles situées au contact de la RD 1075 de l'aménagement global de la zone AU1. La desserte de ces parcelles est effectivement totalement indépendante de l'aménagement de la zone située à l'arrière depuis l'acquisition de l'ER n°10.

Correction erreur matérielle de zonage au niveau de l'ER21bis :

Une petite zone sans dénomination apparaissait en parallèle de l'ER21 bis au plan de zonage du PLU de 2008. Après vérification auprès des élus, il s'agissait en réalité de l'emprise de la zone N attenante. Cette erreur est corrigée par la présente modification.

Secteur entre rue de la Concorde et Avenue de Provence / Modification zonage UA - UB2 :

Les terrains situés entre la rue de la Concorde et l'Avenue de Provence se situent en position de « cuvette » en contre bas de l'Avenue de Provence. Par ailleurs ces terrains situés à proximité du torrent de la Véragne et sont soumis à un risque moyen au PPR imposant une surélévation des parties basses du bâtiment pour tenir compte du risque.

Afin d'optimiser l'aménagement de ce secteur, la commune de Laragne Montéglin a choisi de passer ce secteur en UB2 : secteur dans lequel la fonction habitat est largement prédominante, avec des immeubles collectifs admis (hauteur des bâtiments limité à 12 m à l'égout).

MODIFICATION DU REGLEMENT :

Après plusieurs années de recul sur l'instruction des permis de construire, la commune de Laragne Montéglin a souhaité engager une procédure de modification du règlement de son PLU.

- Remplacement des notions de SHON et SHOB par la notion de surface de plancher conformément aux évolutions réglementaires.
- Suppression des COS, des tailles minimales de parcelles, et des dispositions générales relatives à la cession gratuite, ainsi que la taxe de non réalisation des aires de stationnement conformément aux évolutions réglementaires ayant abouties à leur suppression.
- Mise à jour des références réglementaires du règlement suite à une recodification du code de l'urbanisme par ordonnance du 23/09/2015.
- Reprise de l'écriture des règles de chaque zone afin de les uniformiser suite aux différentes modifications du PLU déjà réalisées sur certaines parties du règlement.
- Reprise de l'écriture article 1 (occupation et destinations interdites) concernant les installations classées. Le règlement actuel fait allusion aux dispositions générales sur le type d'installations classées interdites ou non, or les dispositions générales ne comportent pas d'allusion quant à la définition de ces installations.
- Prise en compte des travaux d'assainissement dans le règlement des zones U par la suppression des dispositions relatives à l'assainissement non collectif.
- Reprise de l'écriture des règles d'implantations (article 6 et 7 des zones) pour reconnaître la possibilité d'édification de mur anti bruit en zone UB, en dehors des secteurs concernés par l'étude des entrées de villes, ainsi que pour modifié les reculs en zones AUf (zone activité).
- Reprise de la forme des règles d'aspects extérieurs (article 11) en particulier pour la zone A et N afin de distinguer les règles s'appliquant aux habitations de celles s'appliquant aux bâtiments d'exploitations agricoles. Les règles concernant les habitations reprenant le corps de règle des zones U.
- Reprise de la forme des règles d'aspects extérieurs (article 11) en particulier pour clarifier les dispositions relatives aux volets et l'ajout de l'interdiction des constructions de Yourtes sur le territoire.
- Réécriture des règles des articles 13 de chaque zone, pour les uniformiser et rappeler utilement les dispositions du code civil concernant les plantations en limite de propriété.
- Réécriture de l'article N2 afin de préciser les dispositions des constructions autorisées au sein de la zone Nh en particulier.

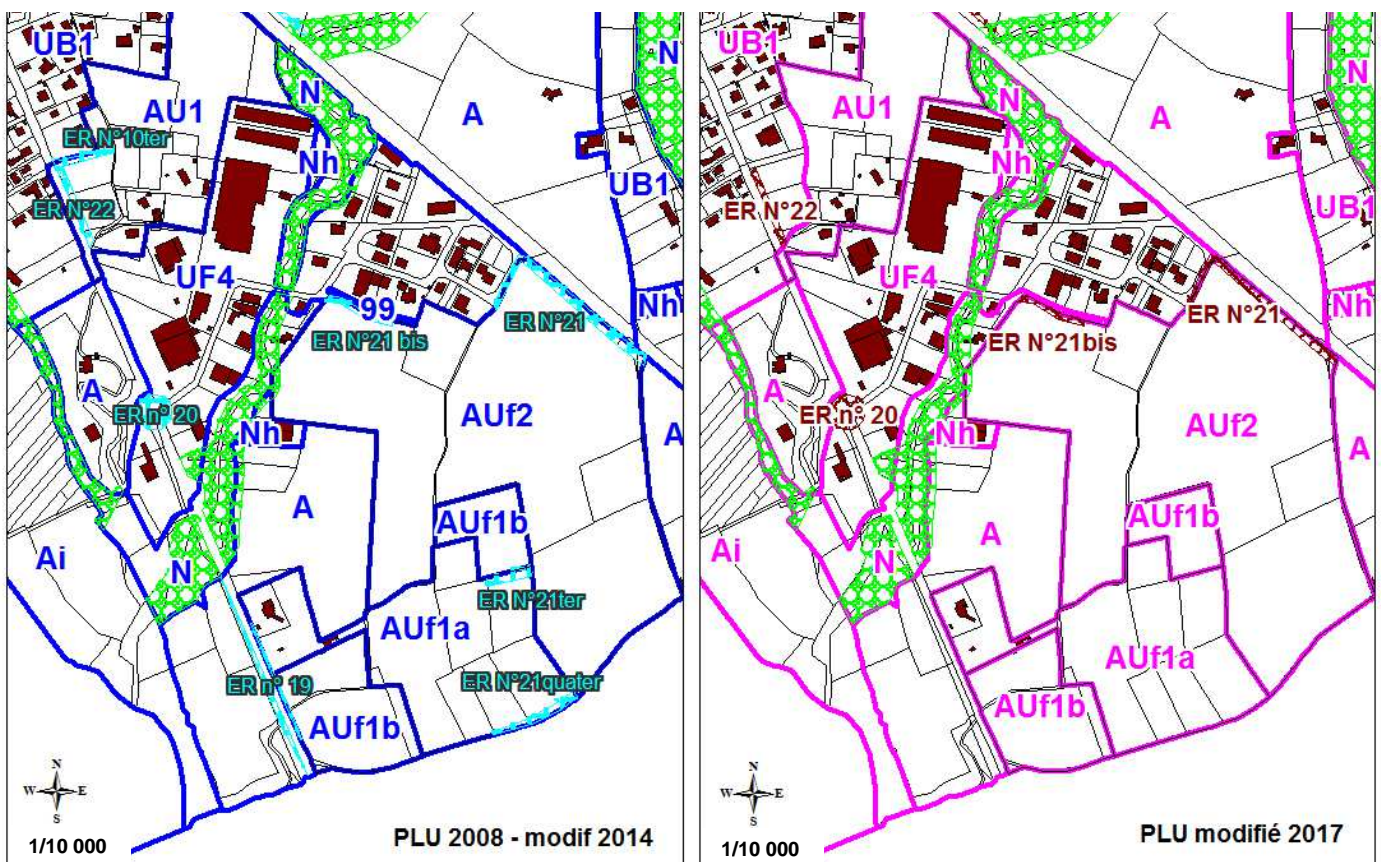
Il s'agit d'une simple modification de la forme du règlement pour en faciliter la lecture mais sans modification substantielle des règles en dehors des modifications apportées en réponse au jugement.

Le règlement modifié complet : préambule, dispositions générales et dispositions de zones est joint au présent dossier pour annulation et remplacement du Règlement de 2008 et des différentes parties modifiées parcellément suite aux évolutions précédentes du PLU.

DESCRIPTIONS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES

MODIFICATION DU ZONAGE AU SEIN DES ZONES CONSTRUCTIBLES AFIN DE TENIR COMPTE DES MODIFICATIONS EMBLEMES RESERVES, ET OU DES TRAVAUX REALISES.

SUPPRESSION EMBLEMES RESERVES N°10 TER, N°19, N°21 TER ET N°21 QUATER :



Ces 4 emplacements réservés à destination de création de voirie ont été acquis et pour certains déjà réalisés. La commune de Laragne Montéglin profite de cette 3^{ème} modification de son PLU pour mettre à jour la situation de ces différents emplacements réservés.

Deux petits changements de zonage ont été effectués en parallèle de la mise à jour des emplacements réservés de ce secteur :

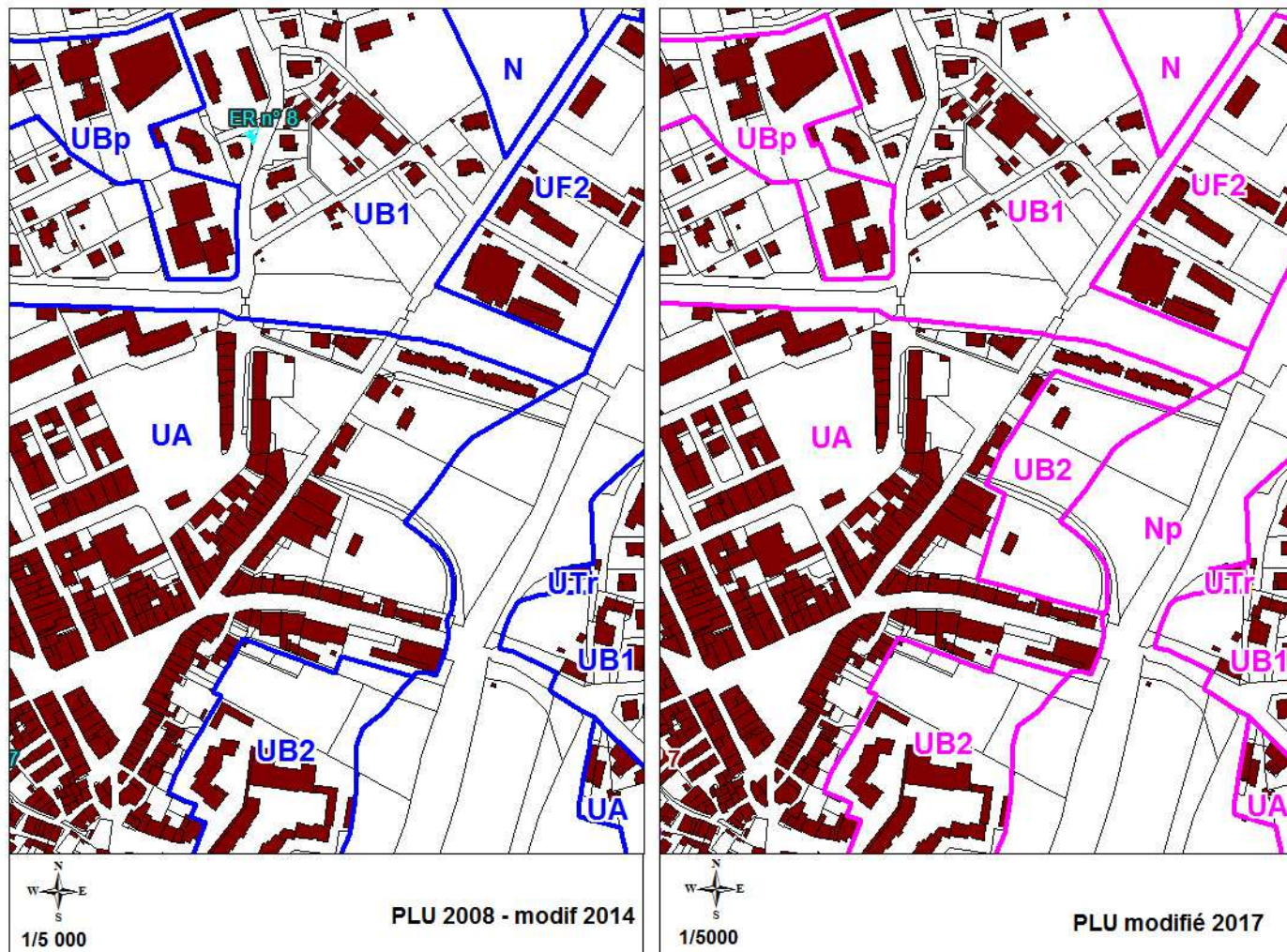
- L'erreur matérielle au Plan de zonage du PLU de 2008, faisant apparaître une petite zone sans dénomination (99) en parallèle de l'ER n°21 bis est corrigé. Il s'agissait du prolongement de la zone N attenante.
- Les 2 parcelles, situées au niveau de l'ancien ER n°10 ter et ER n°22 sont réaffectées à la zone UB.

La desserte de ces parcelles est totalement indépendante de l'aménagement de la zone située à l'arrière depuis l'acquisition de l'ER n°10. La commune de Laragne Montéglin souhaite donc détacher ces 2 parcelles situées au contact de la RD 1075 de l'aménagement global de la zone AU1 (reposant en grande partie sur la réserve foncière portée avec l'Etablissement Public Foncier PACA)

SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°8 / CHANGEMENT ZONAGE UA EN UB POUR LES PARCELLES SITUÉES AU NORD DE L'AVENUE DE PROVENCE :

L'emplacement réservé n°8 correspond à l'aménagement du carrefour entre la rue des enfants et l'avenue du collège.

Il a été acheté et les travaux ont été réalisés. La commune de Larnage Montéglin profite de cette 3^{ème} modification de son PLU pour supprimer cet emplacement réservé.



Les terrains présents entre la rue de la Concorde et l'Avenue de Provence se situent en position de « cuvette » en contre bas de l'Avenue de Provence. Ces terrains sont en partie couvert par un risque de crue du torrent de la Véragne.

La partie soumise à un risque fort est classée en zone naturelle, la partie soumise à un risque moyen au PPR est classée en zone constructible, sous réserve du respect des prescriptions du PPRN. Le règlement du PPR impose sur ces terrains une surélévation des parties basses du bâtiment pour tenir compte du risque.

L'aménagement du secteur est donc doublement contraint :

- Par un zonage Ua ou la hauteur maximale est de 9 m à l'égout
- Une obligation de surélévation pour tenir compte du risque d'inondation.

Afin d'optimiser l'aménagement de ce secteur, la commune de Larnage Montéglin a choisi de passer ce secteur en UB2 : secteur dans lequel la fonction habitat est largement prédominante, avec des immeubles collectifs admis (hauteur des bâtiments limité à 12 m à l'égout).

Cette modification de zonage s'inscrit par ailleurs comme le pendant du zonage existant de l'autre côté de l'Avenue de Provence : maintien en Ua des immeubles de ville présent de part et d'autre de l'alignement de l'Avenue de Provence, et zone Ub2 en arrière de ce front bâti afin de tenir compte de la dénivellation du terrain naturel situé en cuvette.

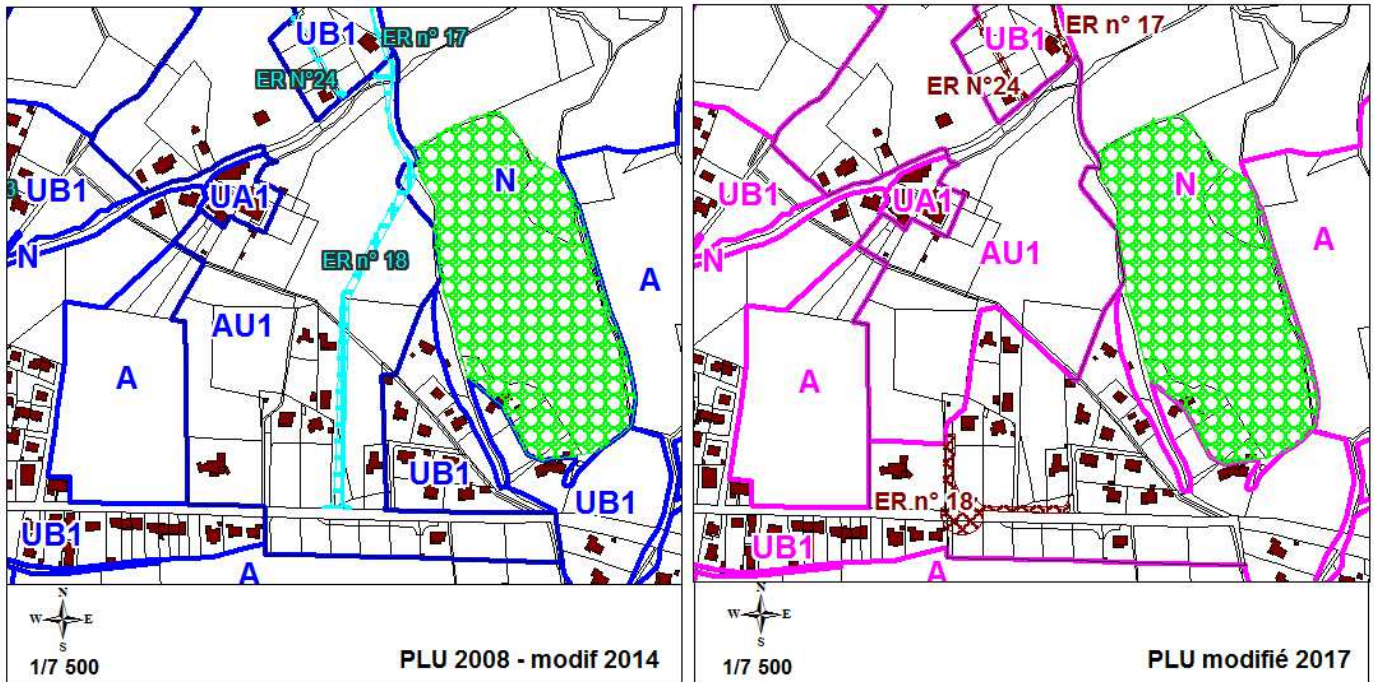
MODIFICATION DU TRACÉ DE L'ER18 / REORGANISATION DU ZONAGE AU1 – UB1 DE BEAUVOIR, DANS SA PARTIE BASSE AU CONTACT DE LA ROUTE D'UPAIX :

La commune de Larnage Montéglin a lancé une étude confiée à la cellule d'appui aux collectivités de la DDT05 afin de réorganiser l'aménagement de la très grande zone AU1 entourant Beauvoir. Cette grande zone AU1 compte dans sa partie basse des parcelles déjà bâties ou desservies. Par ailleurs, les travaux d'aménagement de la partie sud de la route département ont été réalisés et des lots ont déjà été commercialisés et bâtis.

La partie basse de la zone AU1 s'apparente dorénavant plus à une zone urbanisée (donc Ub1) que à aménager (AU1). Il a donc été décidé de rattacher la partie basse de la zone AU1 à la zone UB1 présente de part et d'autre de la zone

Par ailleurs, la taille de l'emplacement réservé n°18 rend sa mise en œuvre peu réalisable. La mairie a donc tenu à travailler une solution alternative avec l'appui de la DDT05. La taille très importante de la zone AU1 la rend également peu propice à un aménagement global.

Le tracé de la desserte de la zone AU1 depuis la départementale a été déplacé et limité à assurer le raccordement de la zone AU1. Ainsi la partie sud-ouest de la nouvelle zone AU1 est directement desservie par le nouveau tracé de l'ER n°18, la partie au-dessus du canal pourra se raccorder sur l'opération du bas ou se raccorder sur la voirie communale reliant Beauvoir et les Bellerots (la partie supérieure de l'ancien tracé de l'ER18 relève dorénavant d'un équipement propre, d'une desserte interne et non d'une voirie publique).



INCIDENCES DES CHOIX RETENUS

INCIDENCES SUR LE BILAN DES SURFACES DU PLU

La présente modification du PLU n'entraîne aucune modification du zonage agricole et naturelle du PLU de 2008 modifié en 2014.

Seule une petite zone sans dénomination au plan de zonage est régularisée et attachée à la zone Naturelle pour corriger une erreur de tracé au PLU de 2008 (soit une surface de 811 m²).

Les modifications de zonage ne modifient pas la surface restant à bâtir du PLU, puisque les changements ne portent sur des zonages constructibles dès à présent :

- Parcelles en AU1 passant en UB1
- Parcelles en UA passant en UB2

INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La présente révision allégée ne présente pas d'incidence sur le bilan des surfaces du PLU.

Elle ne modifie par non plus les capacités de construction du PLU puisque les COS (Coefficient d'Occupation des Sols) et tailles minimales des parcelles ont été rendu caduc par la loi ALUR, nonobstant les dispositions en vigueur au PLU.

Les capacités de construction n'ont pas non plus été modifiées par les autres modifications apportées au règlement, qui concernent soit de simples modifications de la forme ou de l'aspect des constructions. Les règles d'implantation des constructions n'ont été modifié qu'en zone AUf, pour les autres zones il s'agit uniquement des conditions d'implantation des mur anti-bruit.

La compatibilité du PLU avec les ressources en eau potable et en assainissement n'est donc pas modifiée par la mise en œuvre de la présente révision allégée.

**PIECES MODIFIEES PAR LA REVISION
ALLEGEE DU PLU**

ANNULENT ET REMPLACENT

**LES PIECES DU PLU INITIAL
APPROUVE EN 2008**

4- REGLEMENT

5- DOCUMENTS GRAPHIQUES

- Pièce n° 3 : ZONE URBAINE EST
- Pièce n°2 : ZONE URBAINE OUEST