

# 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](mailto:contact.eurecat@gmail.com)

# Sommaire

<b>I.</b>	<b>Présentation générale &amp; Contexte réglementaire</b>	<b>1</b>
<b>A.</b>	<b>Exposé des motifs et présentation de la modification</b>	<b>2</b>
<b>B.</b>	<b>Les modifications</b>	<b>4</b>
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
<b>C.</b>	<b>Contenu du dossier</b>	<b>33</b>
<b>II.</b>	<b>Annexes</b>	<b>34</b>

# **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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>" au lieu de "un arbre pour 100 m<sup>2</sup>" 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 m<sup>2</sup>.

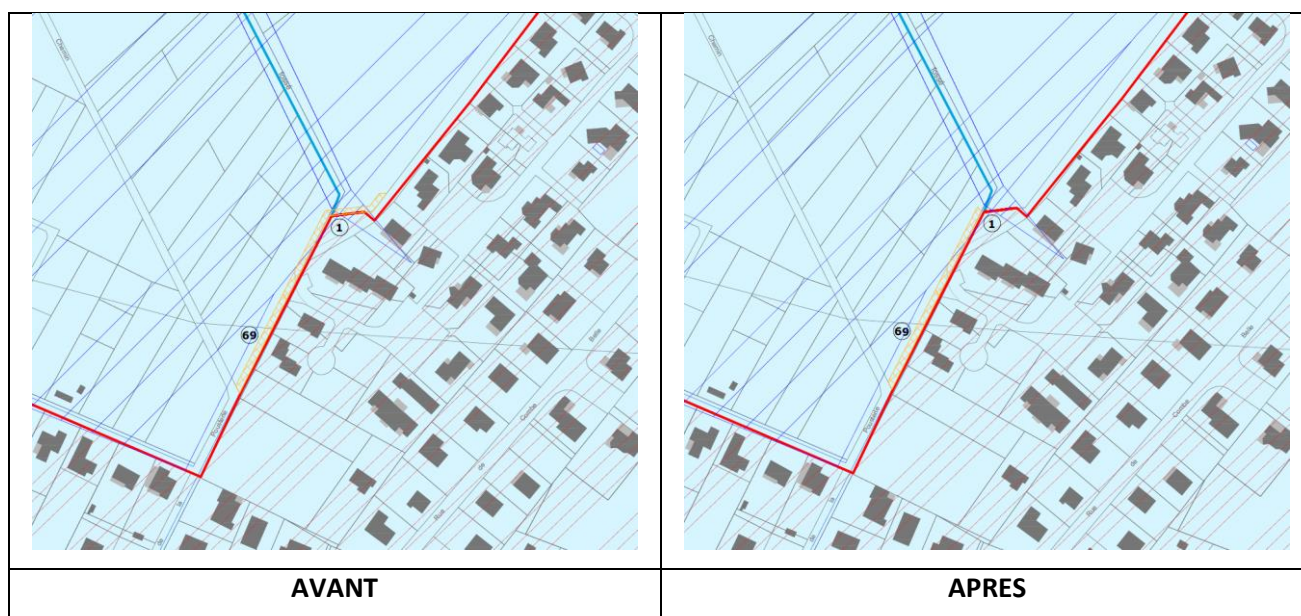
**NB** : L'ensemble des modifications apportées au règlement du PLU à la suite des avis des personnes publiques associées et conséquemment à l'enquête publique sont détaillées dans la note annexe à la délibération d'approbation de la modification n°3 du PLU.

## 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.

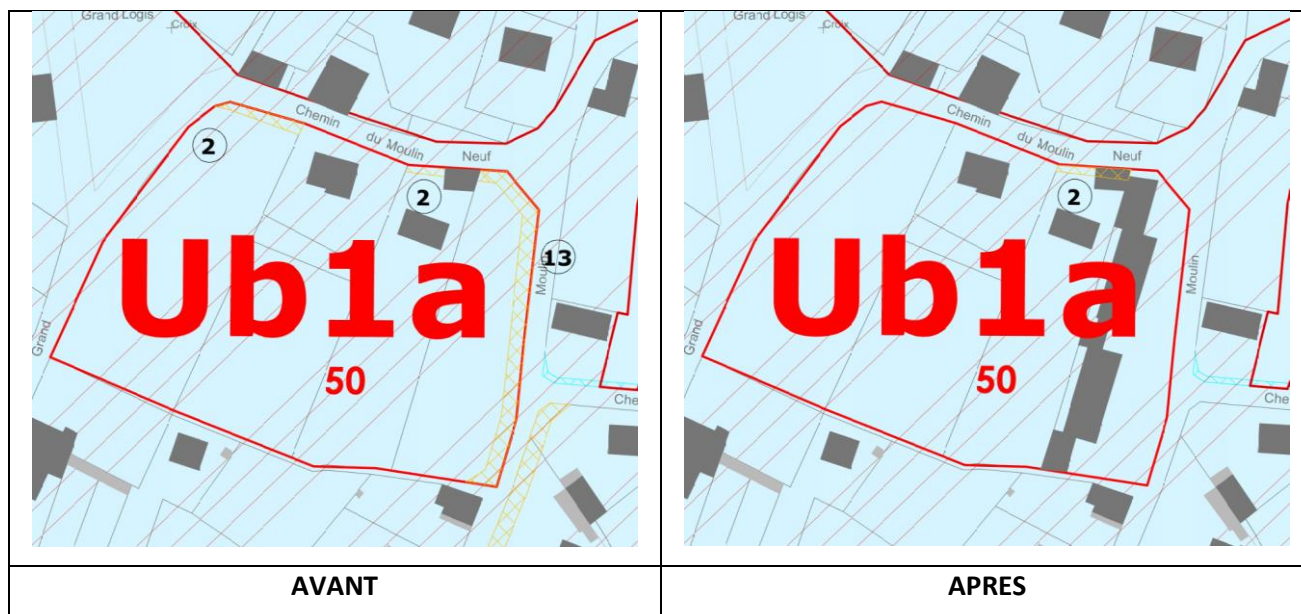
Par ailleurs, la liste est actualisée en conséquence. C'est aussi l'occasion de rectifier les noms de rues ou la dénomination de l'emplacement réservé.

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

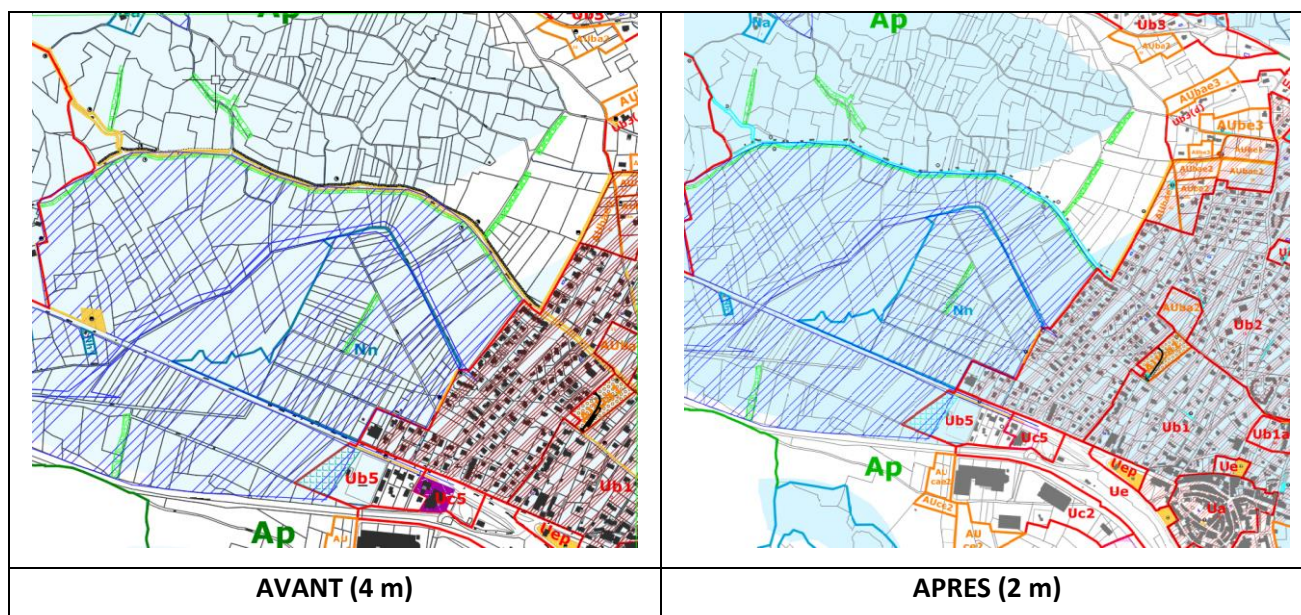




➔ Réduction de l'emplacement réservé n°2 (ER2) Rue du Grand Logis

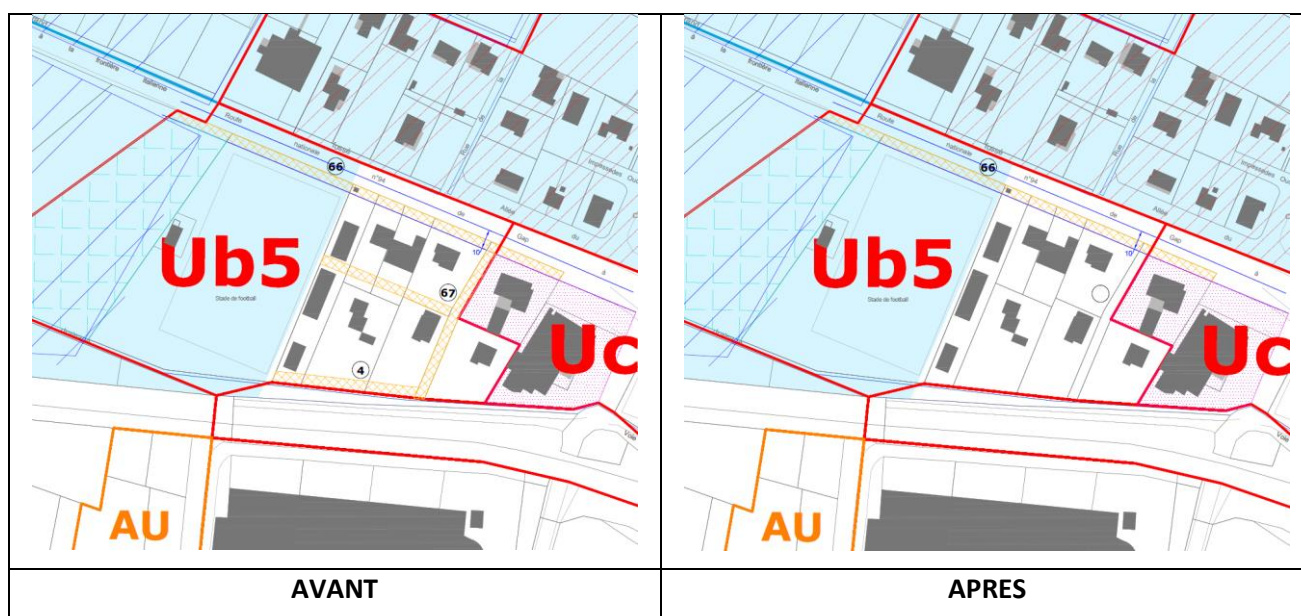


➔ Réduction de la largeur de l'emplacement réservé n°3 (ER3) Pré de l'Obre

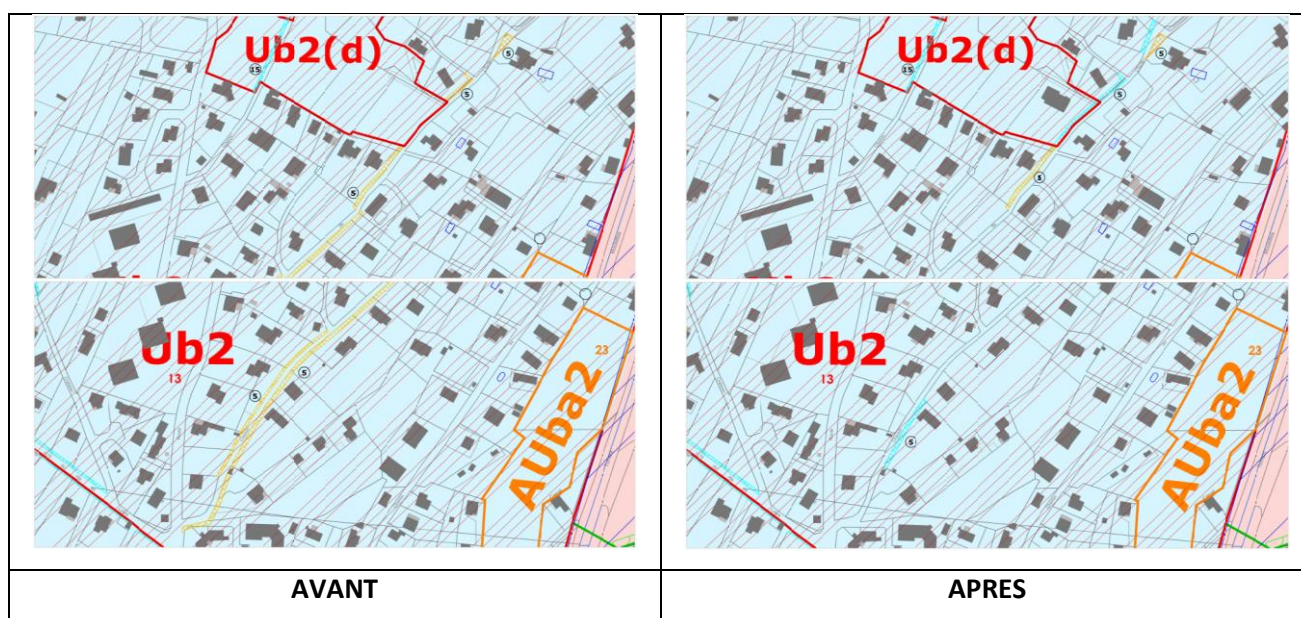




➔ **Suppression des emplacements réservés n°4 (ER4) et ER 67 (ER67) Pré de la Gare**

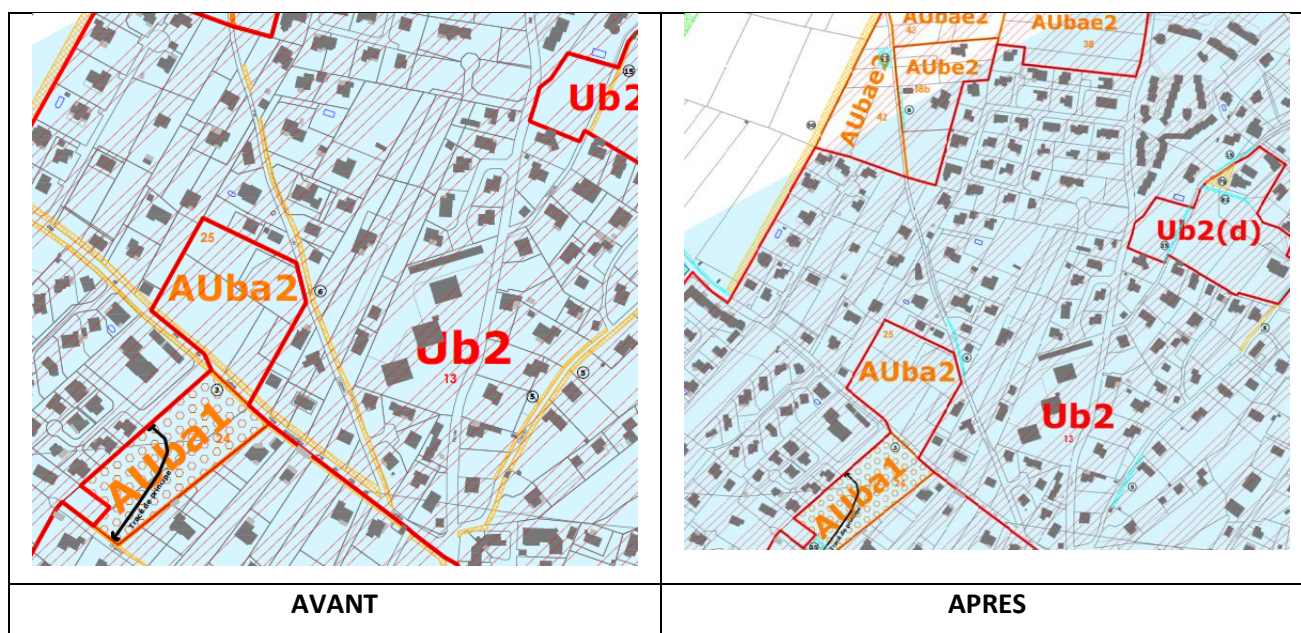


➔ **Modification de l'emplacement réservé n°5 (ER5) Chemin de l'Isle**

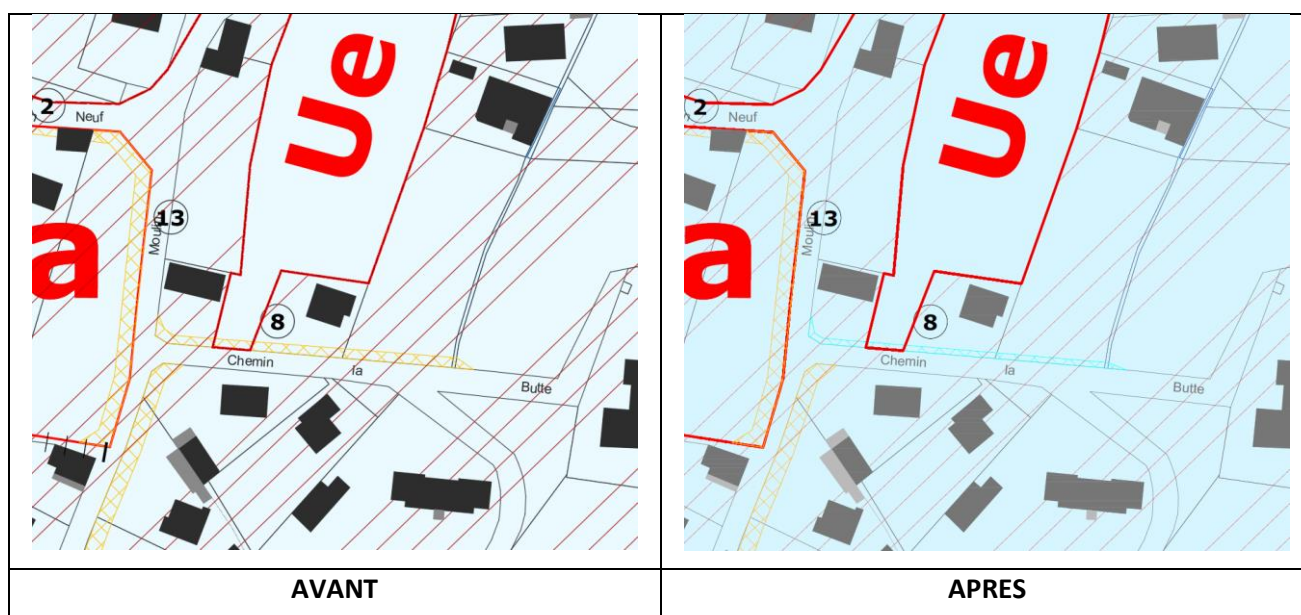




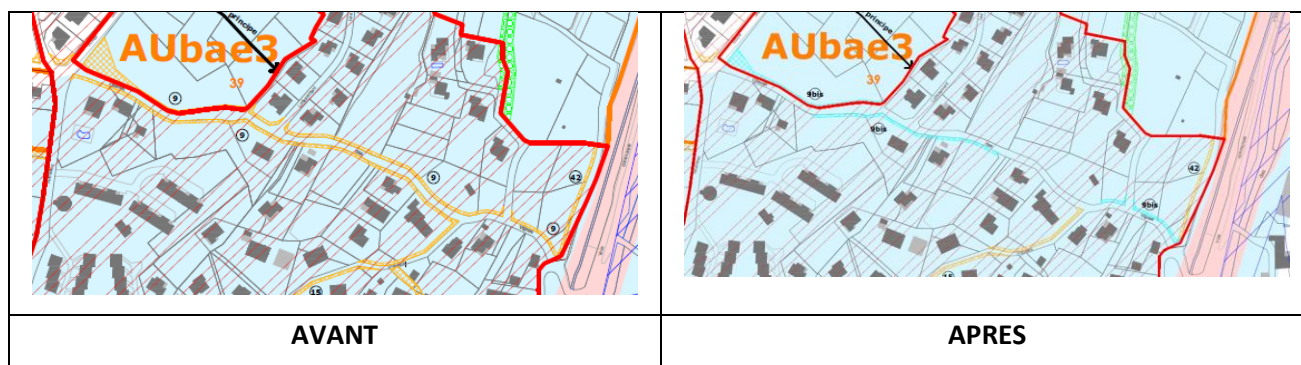
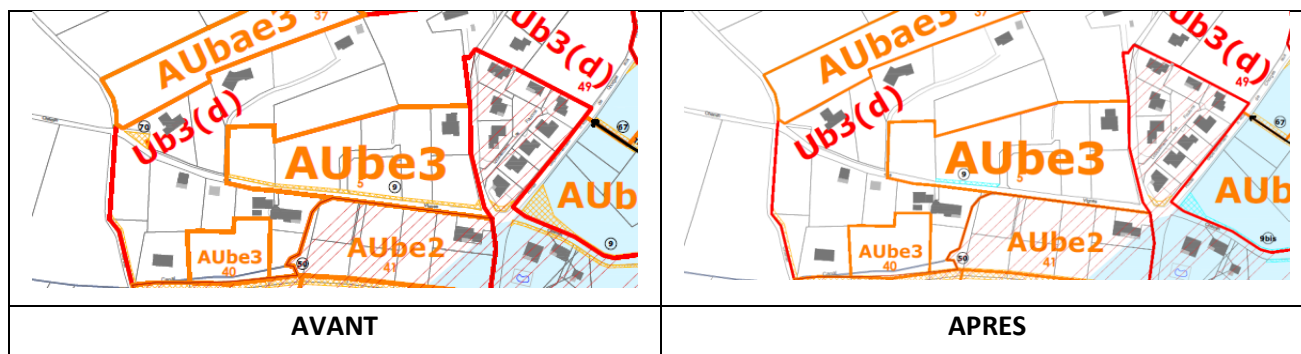
➔ Réduction de la largeur de l'emplacement réservé n°6 (ER6) Chemin du Pré du Château et création de l'emplacement réservé n°77 (ER77) Pré du château pour création d'une aire de retournement.



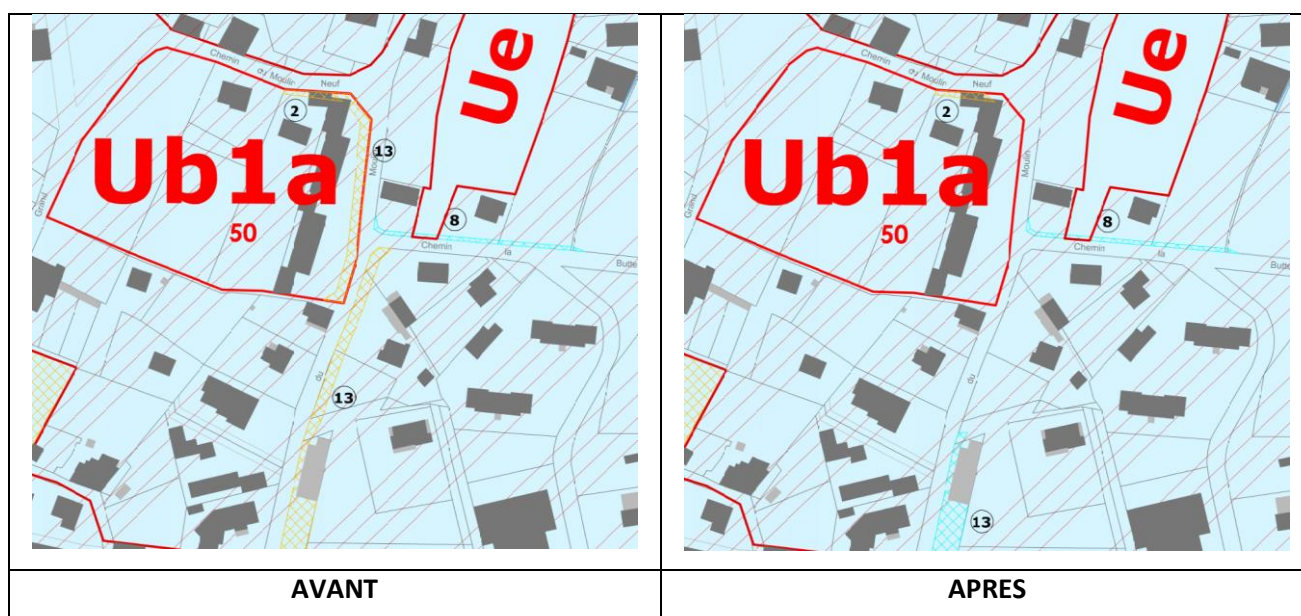
➔ Réduction de la largeur de l'emplacement réservé n°8 (ER8) Chemin la Butte



➔ 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)

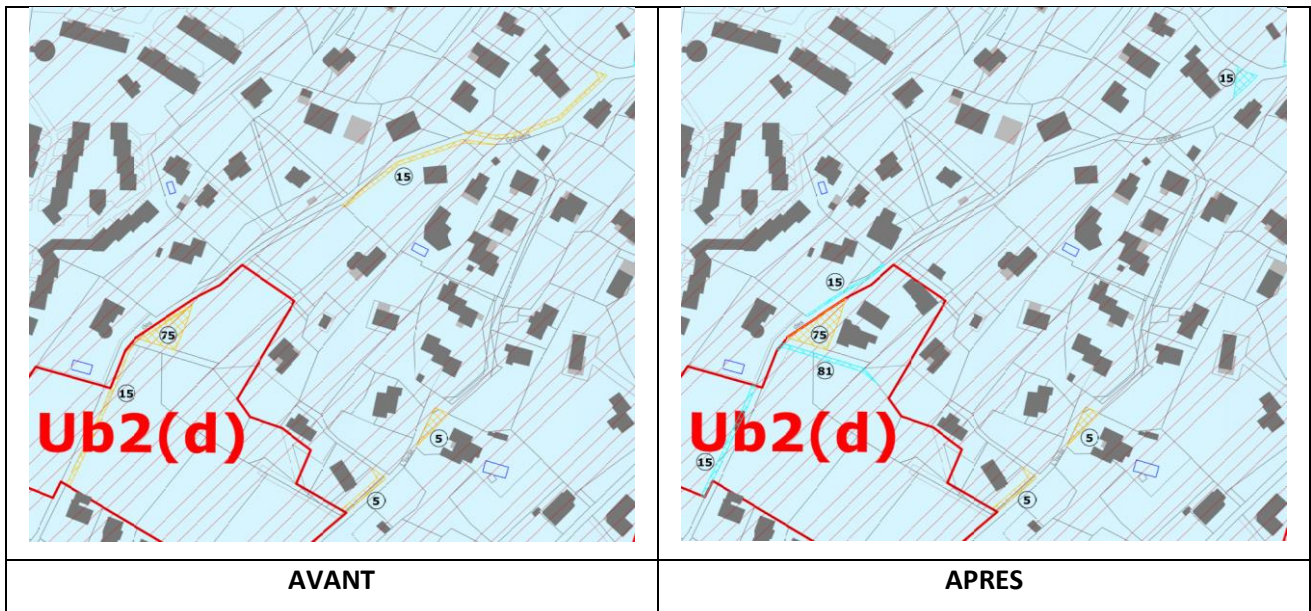


➔ Suppression de l'emplacement réservé n°13 (ER13) Route du Moulin

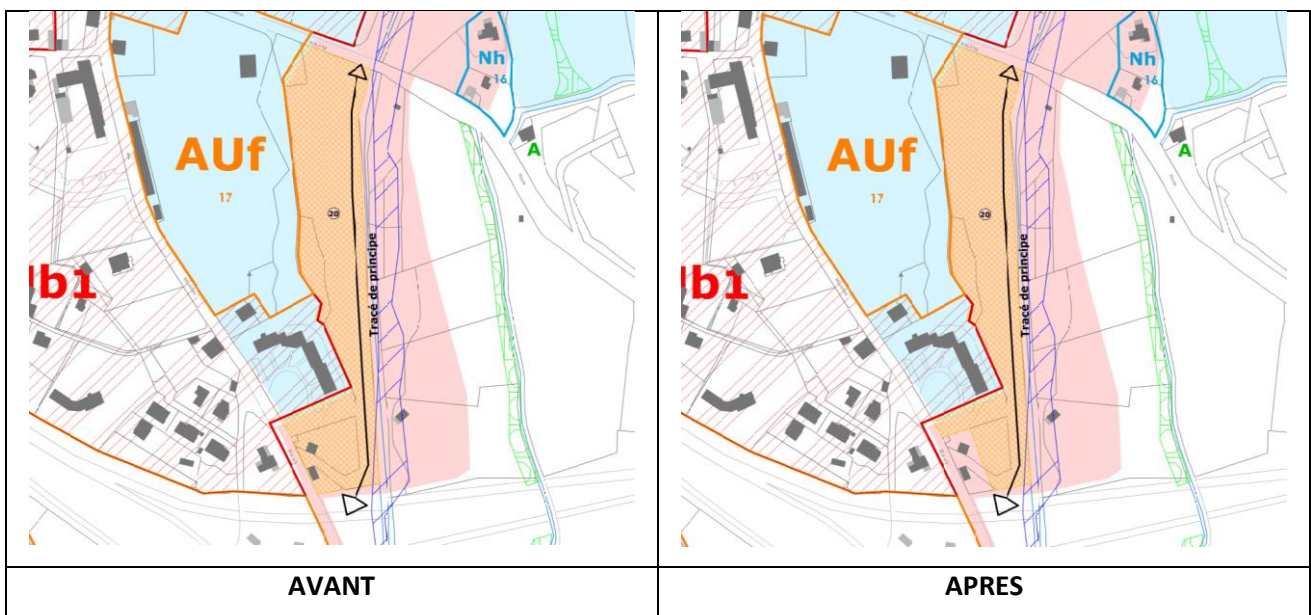




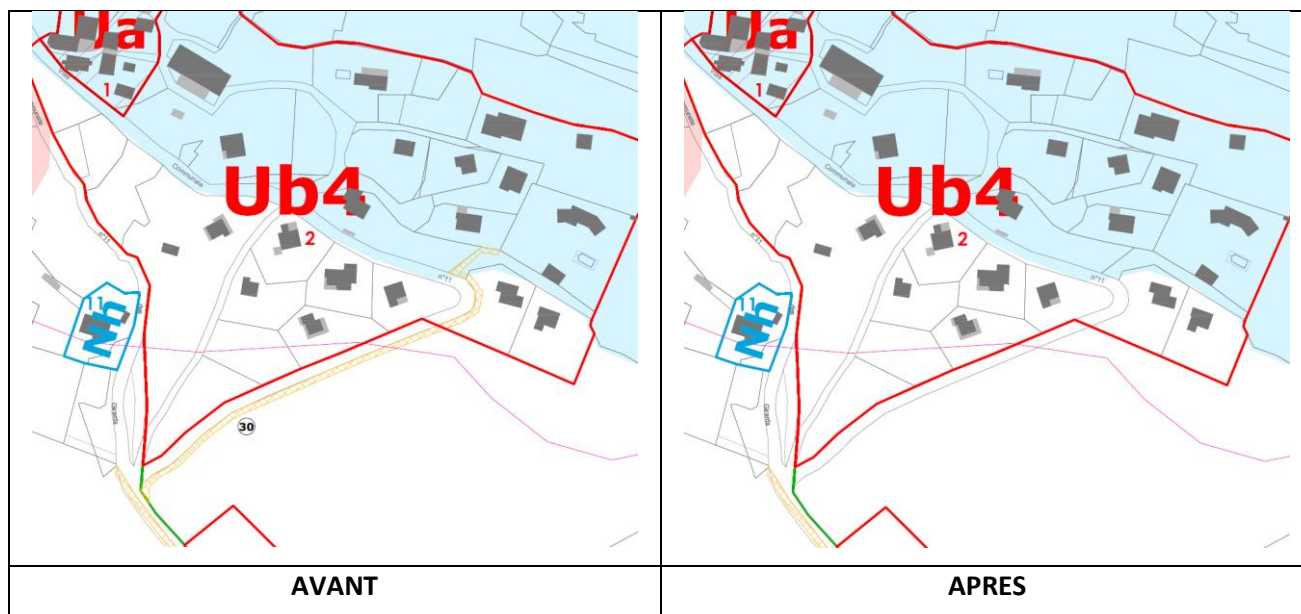
➔ **Modification de l'emplacement réservé n°15 (ER15) Chemin des Gravieres et création de l'emplacement réservé n°81 (ER81) à l'Isle**



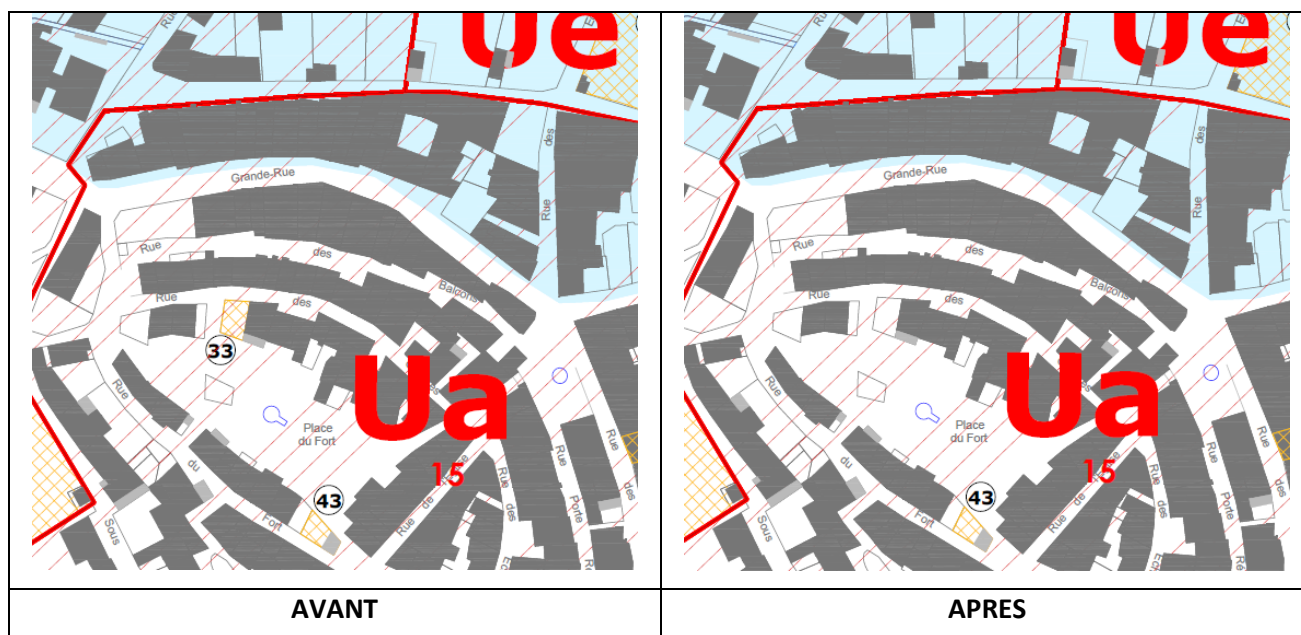
➔ **Réduction de l'emplacement réservé n°20 (ER20) Pré Valière**



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

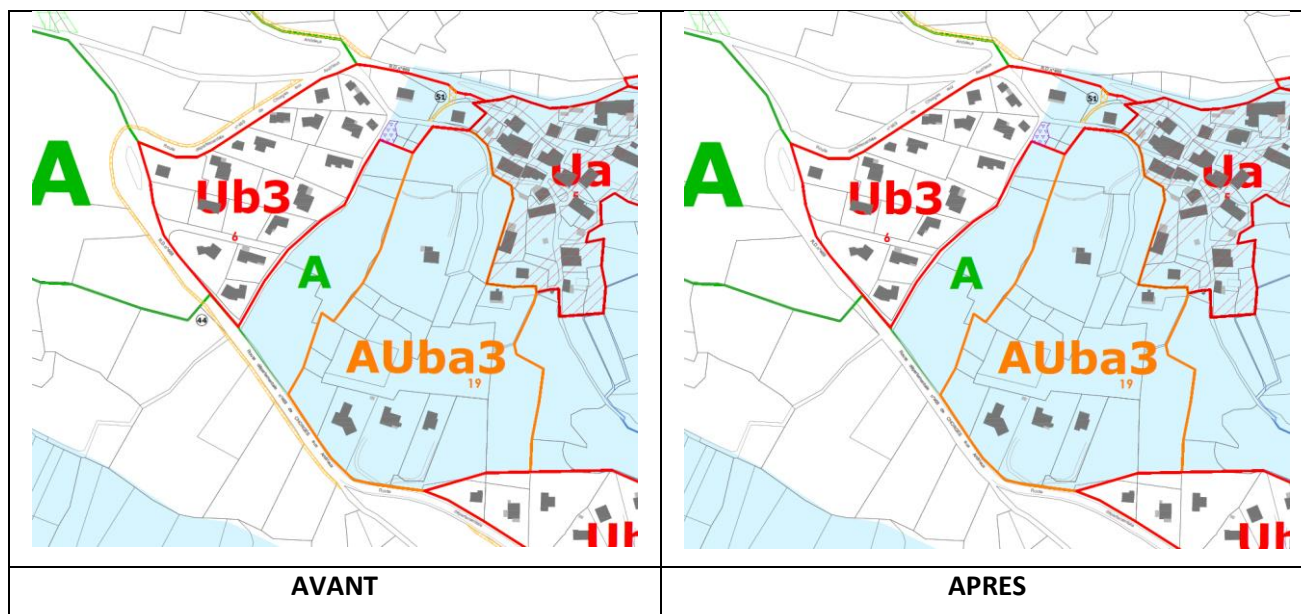


➔ Suppression de l'emplacement réservé n°33 (ER33) Place du Fort

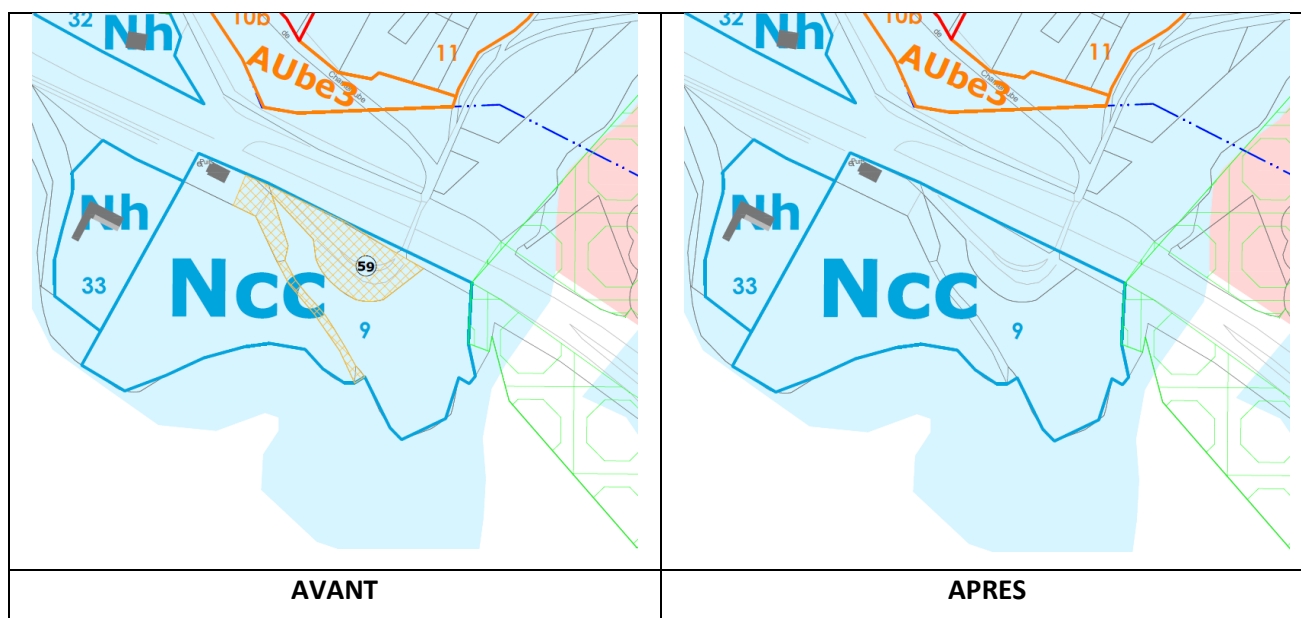




➔ Suppression de l'emplacement réservé n°44 (ER44) au Martouret



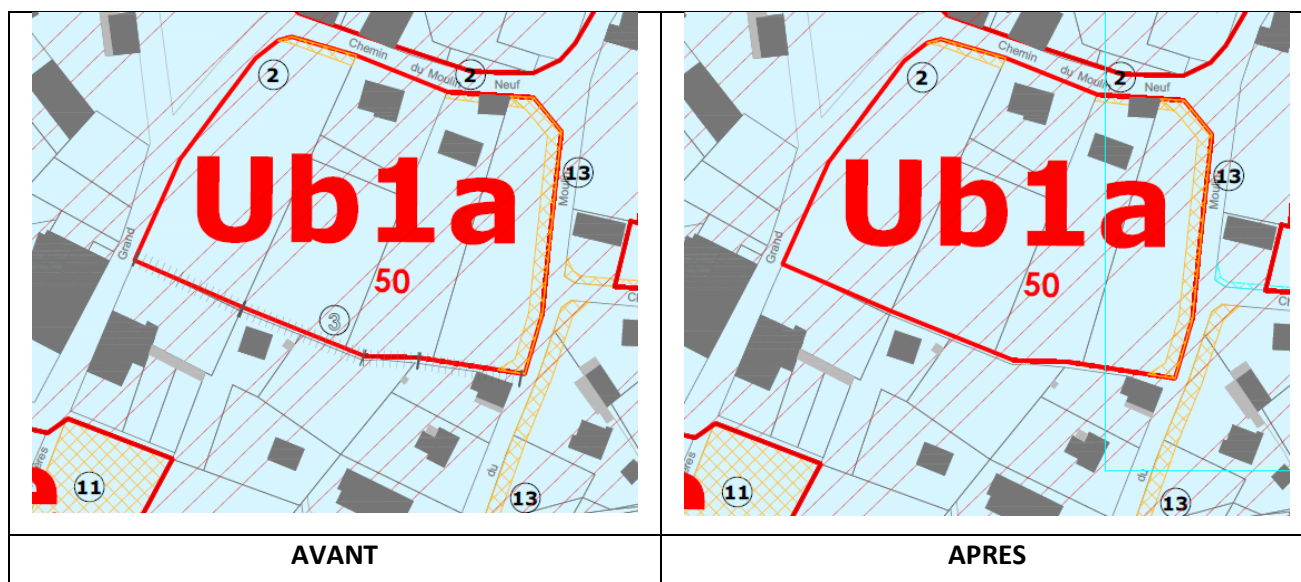
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°59 (ER59) à Chanteloube



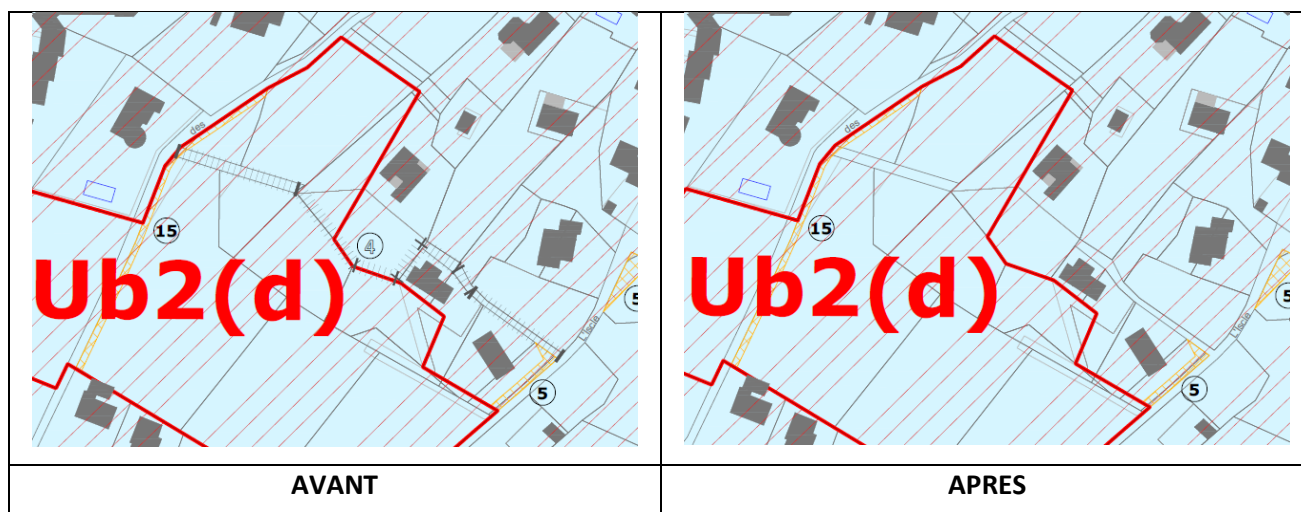
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°71 (ER71) Chemin de l'Isle



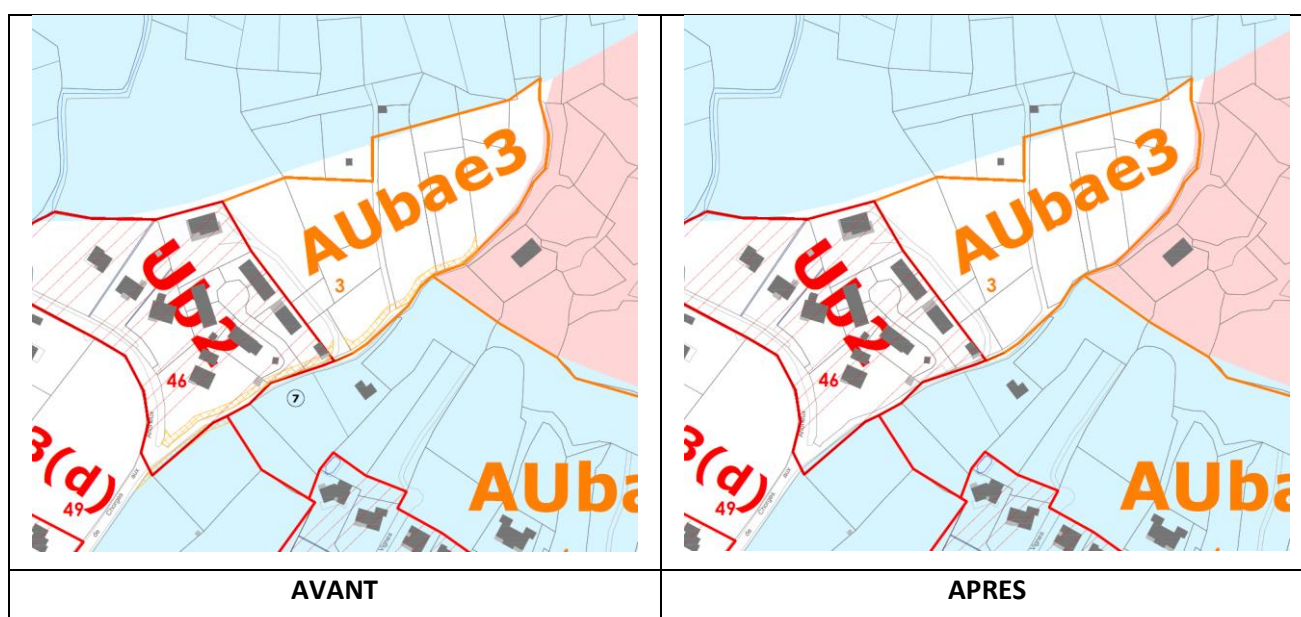
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°3 piétons (ER3) Ancien Grand logis



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

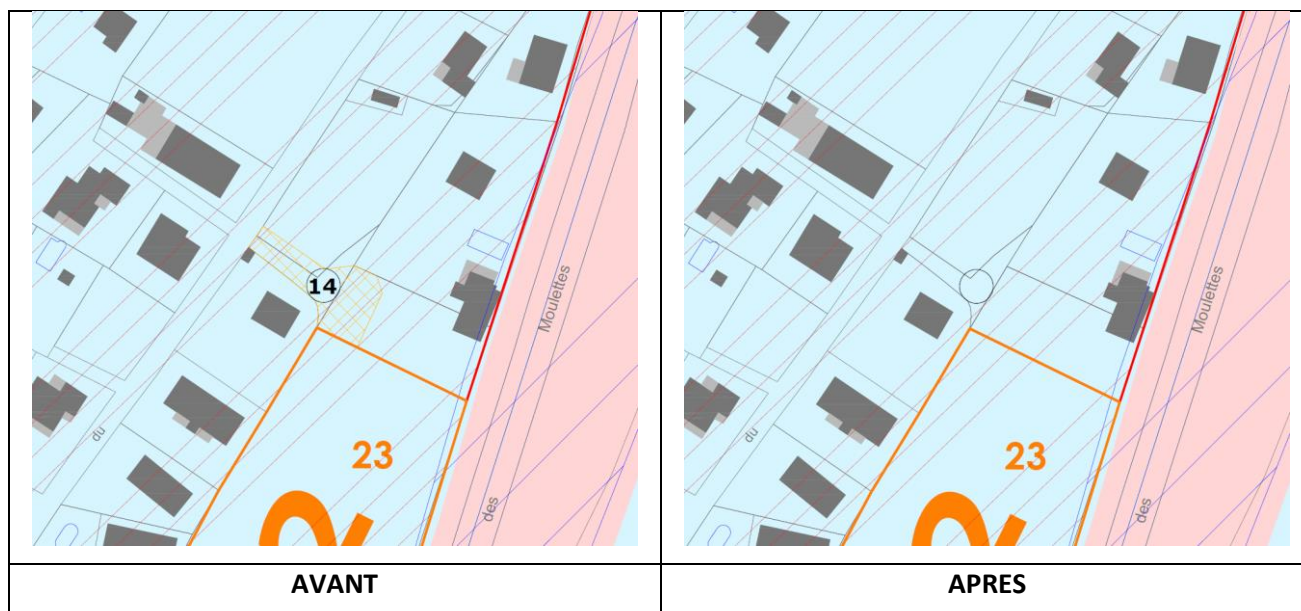


→ Suppression de l'emplacement réservé n°7 (ER7) La Chaup

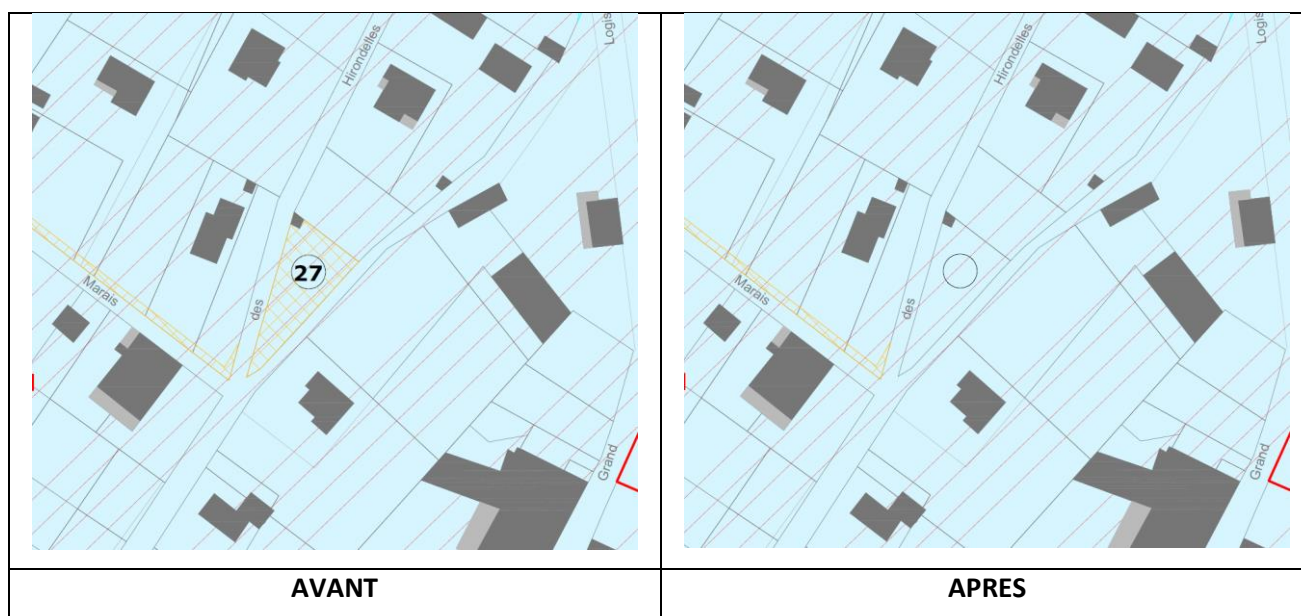




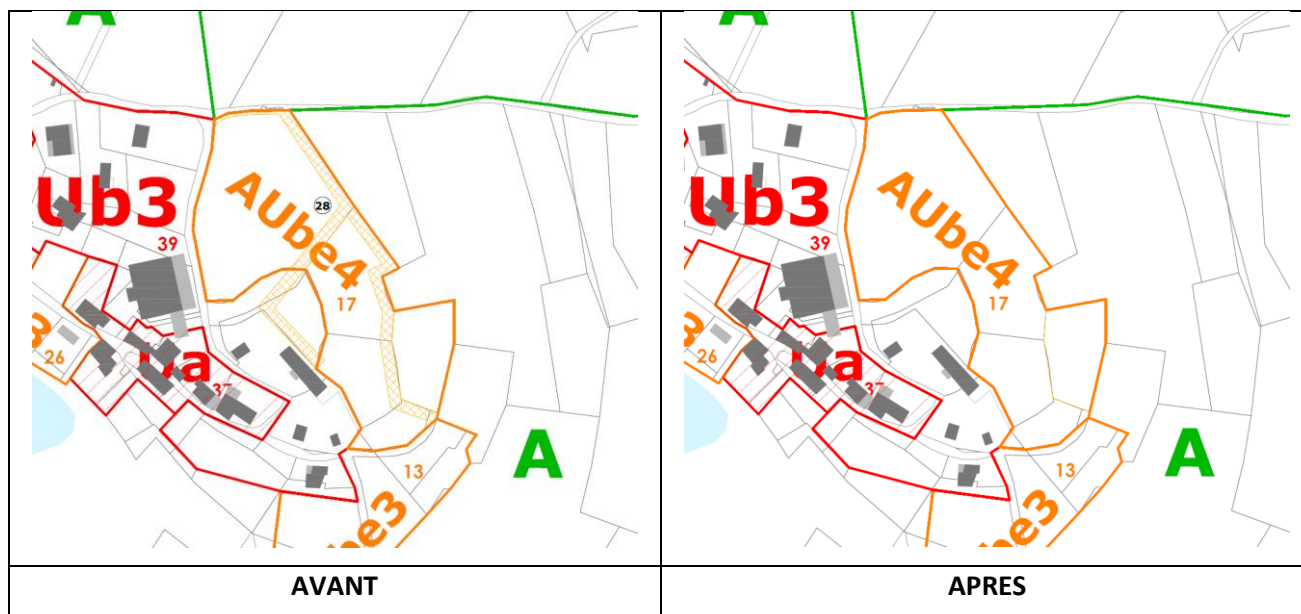
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°14 (ER14) La Chaup



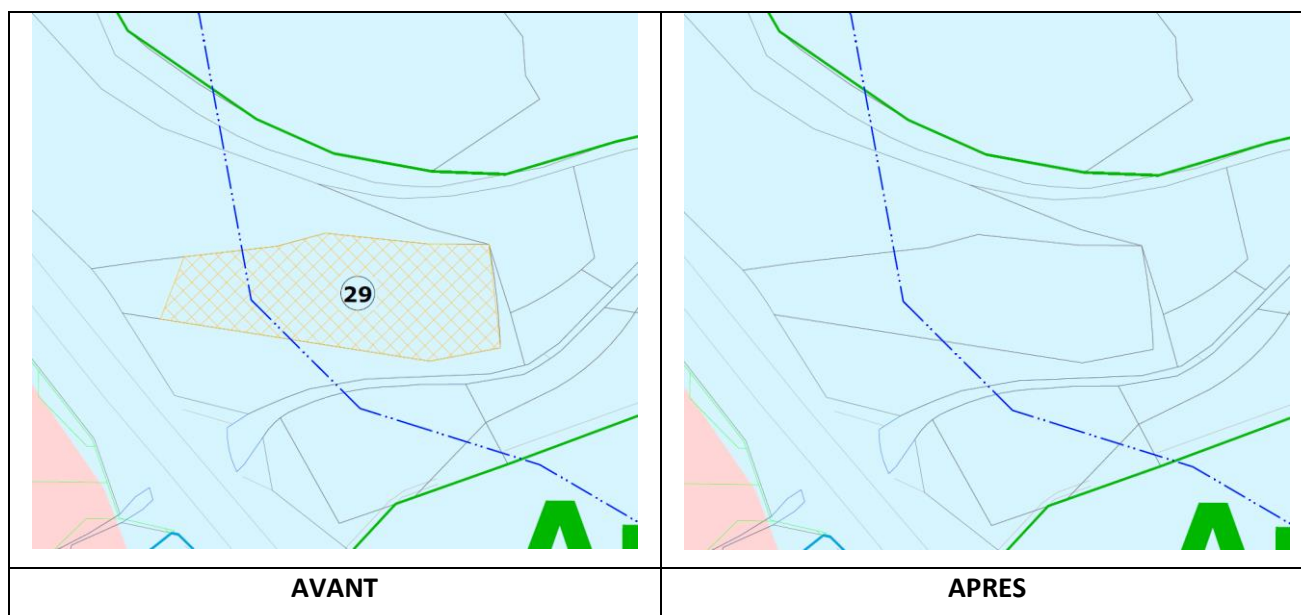
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°27 (ER27) Marais de l'Hôpital



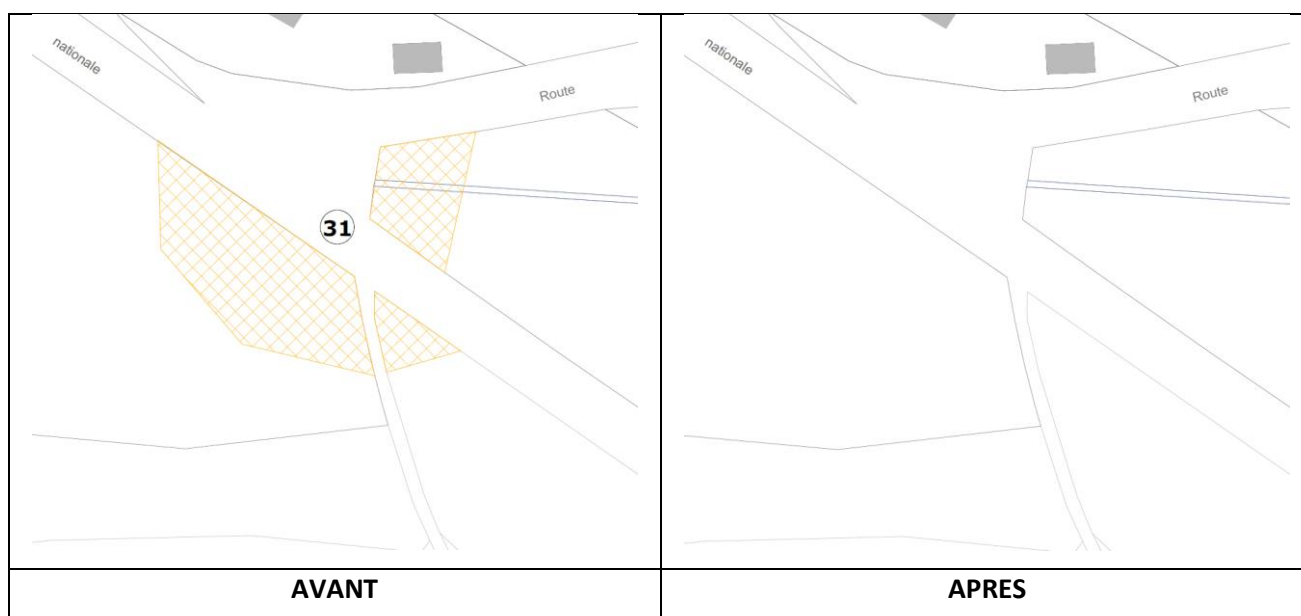
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°28 (ER28) Le Fein



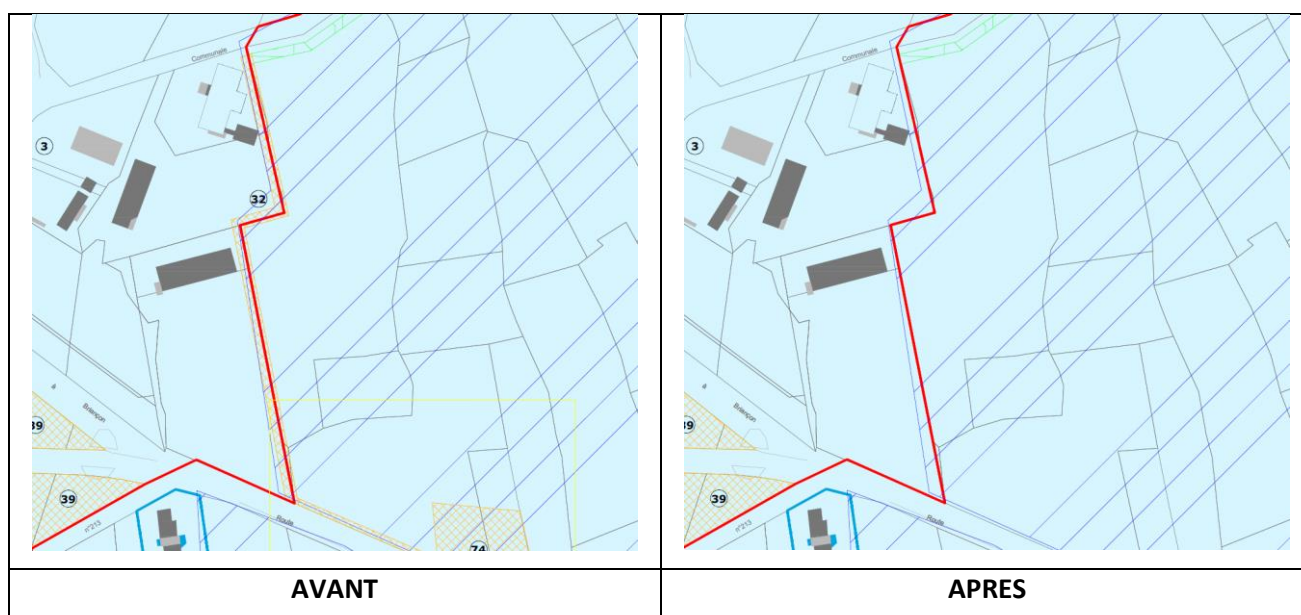
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°29 (ER29) Chanteloube



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

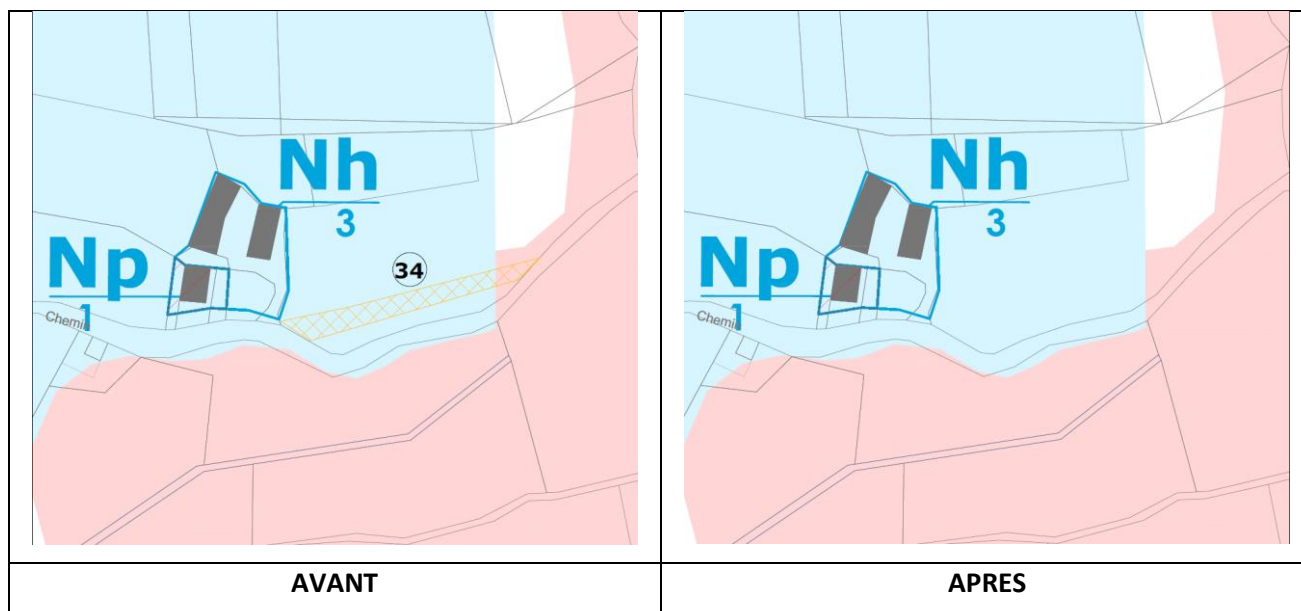


➔ **Suppression de l'emplacement réservé n°32 (ER32) La Grande Ile**





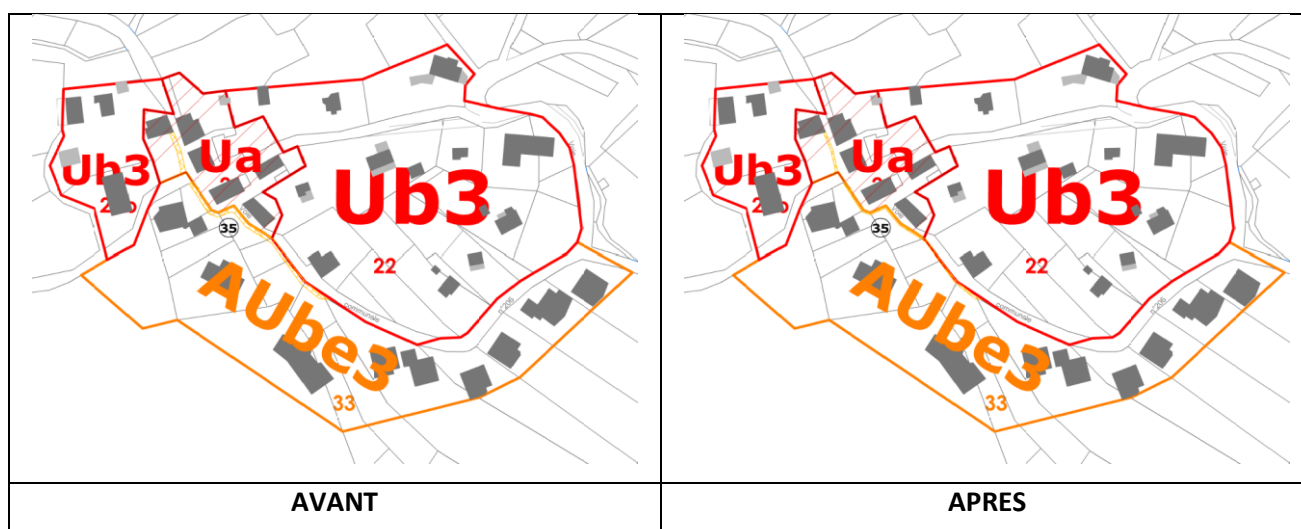
➔ **Suppression de l'emplacement réservé n°34 (ER34) Les Trinquiers**



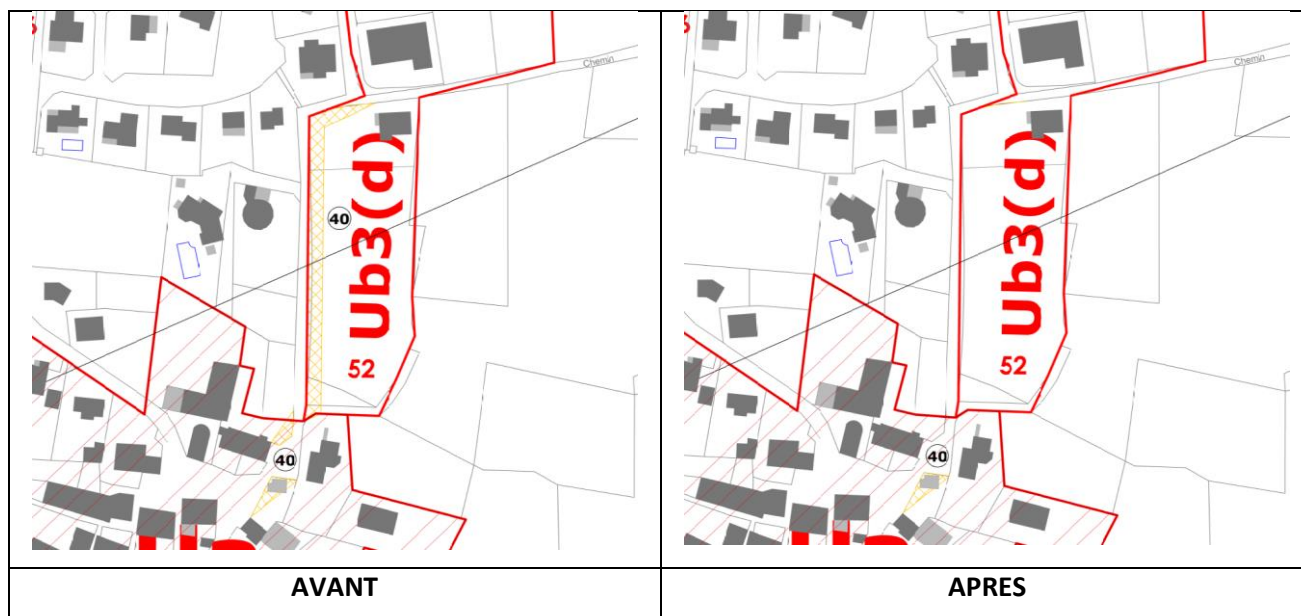
➔ **Réduction de l'emplacement réservé n°35 (ER35) Les Bertrands**

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).

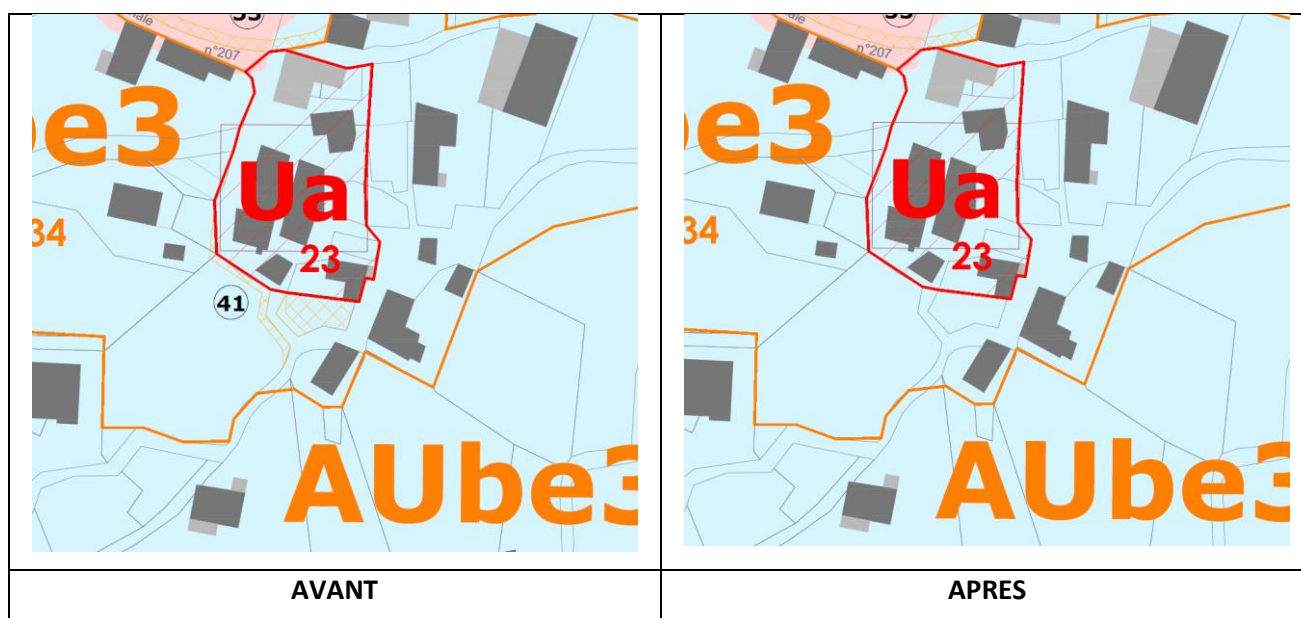
**L'emplacement réservé n°35 a effectivement été réduit à 1 mètre de largeur.**



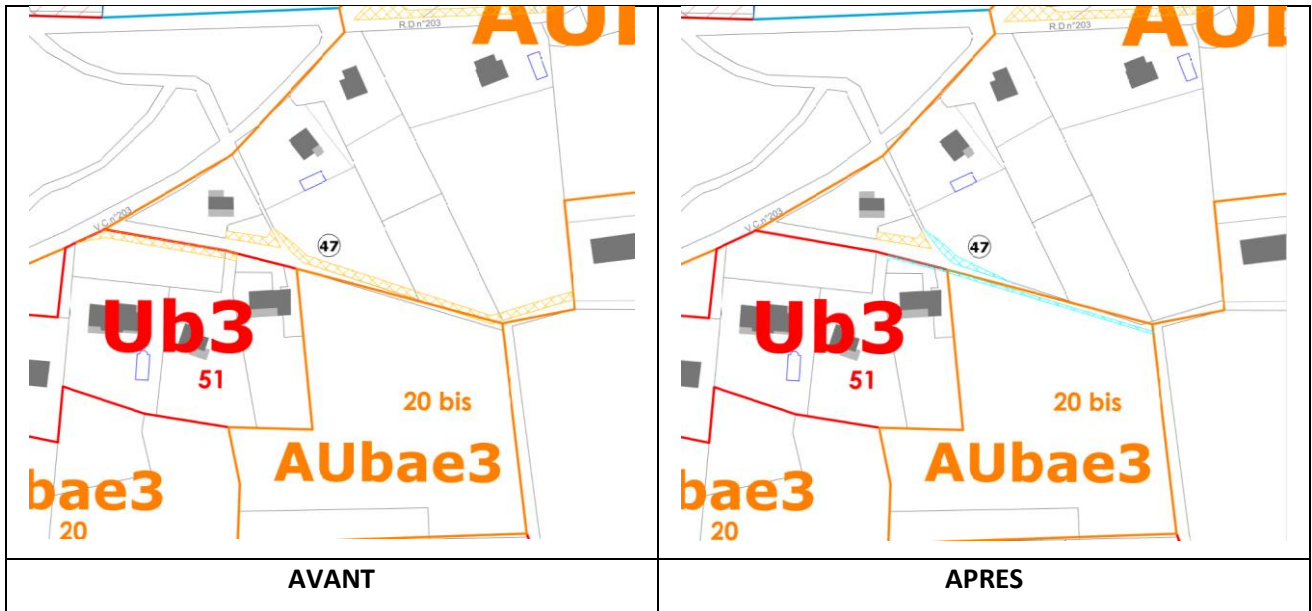
➔ Réduction de l'emplacement réservé n°40 (ER40) Les Bernards



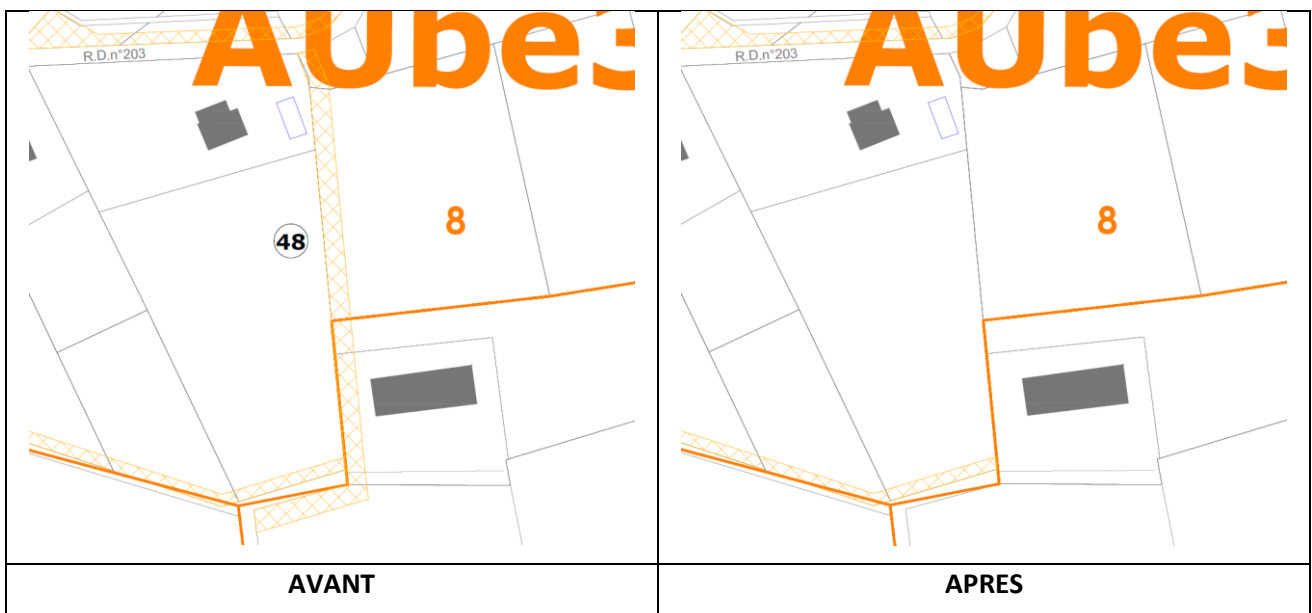
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°41 (ER41) Les Lagiers



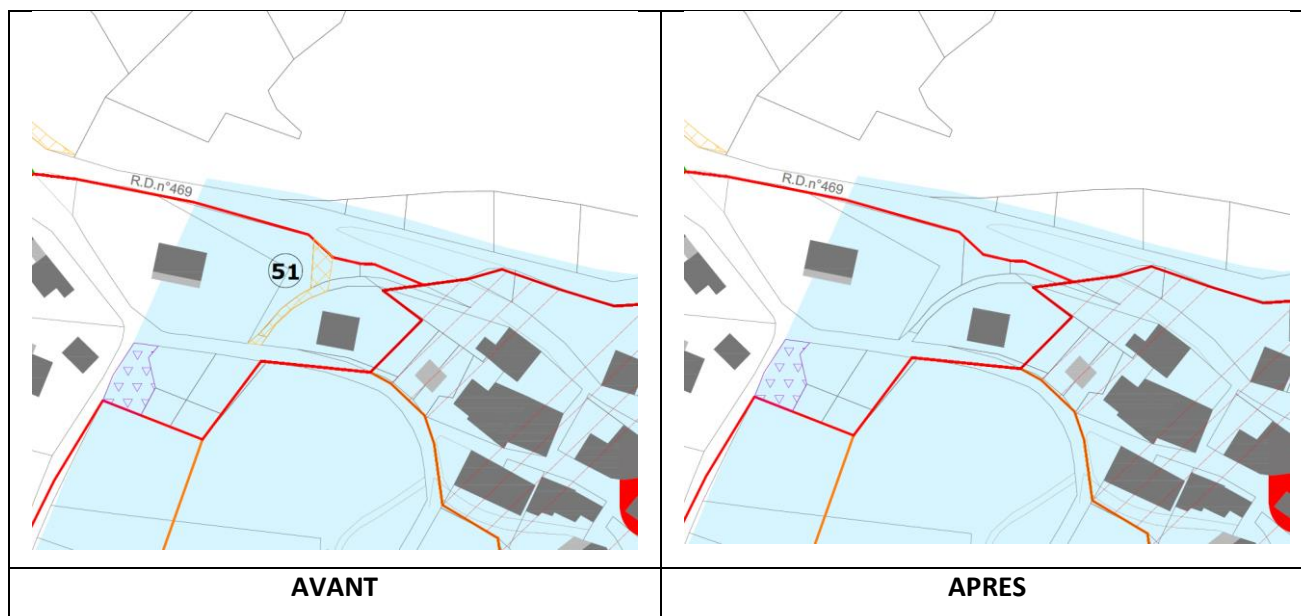
➔ Modification de l'emplacement réservé n°47 (ER47) aux Augiers



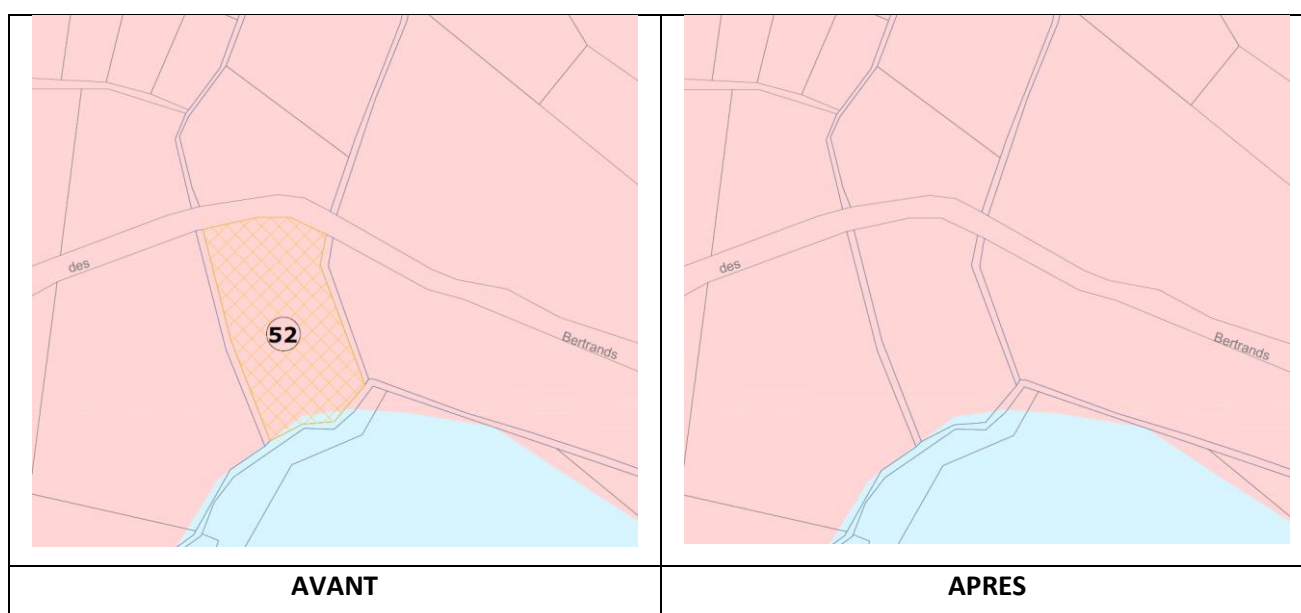
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°48 (ER48) Des Augiers aux Bernards



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

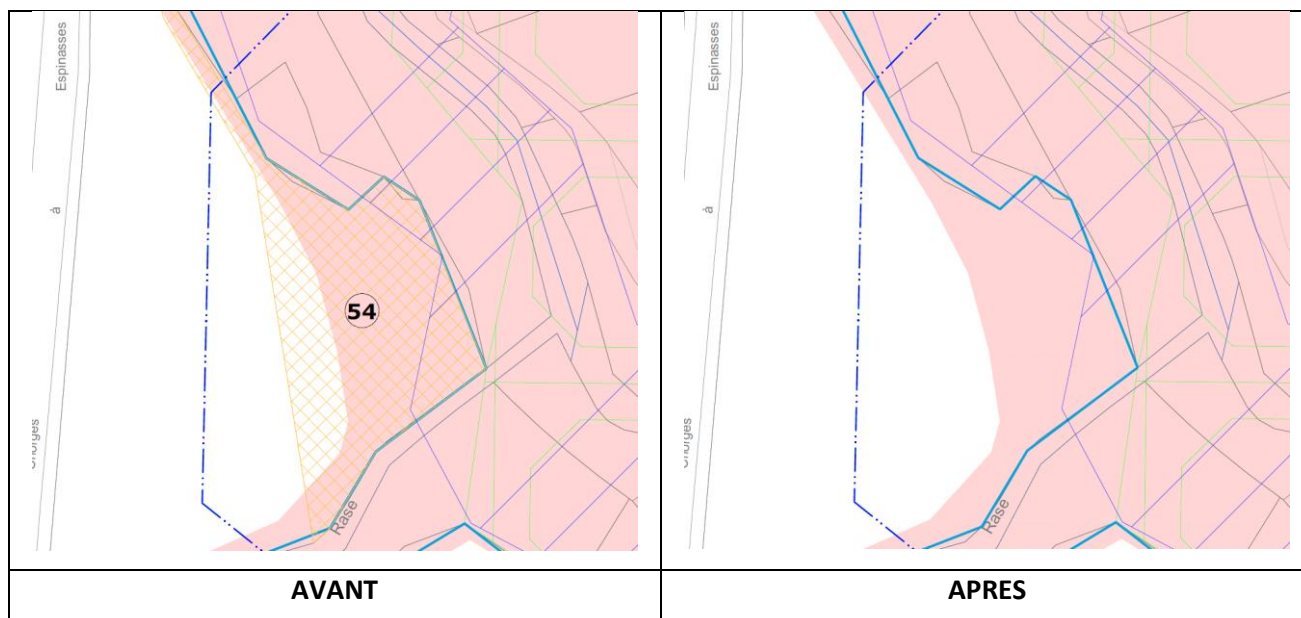


➔ **Suppression de l'emplacement réservé n°52 (ER52) Entre le Bourget et les Bertrands**

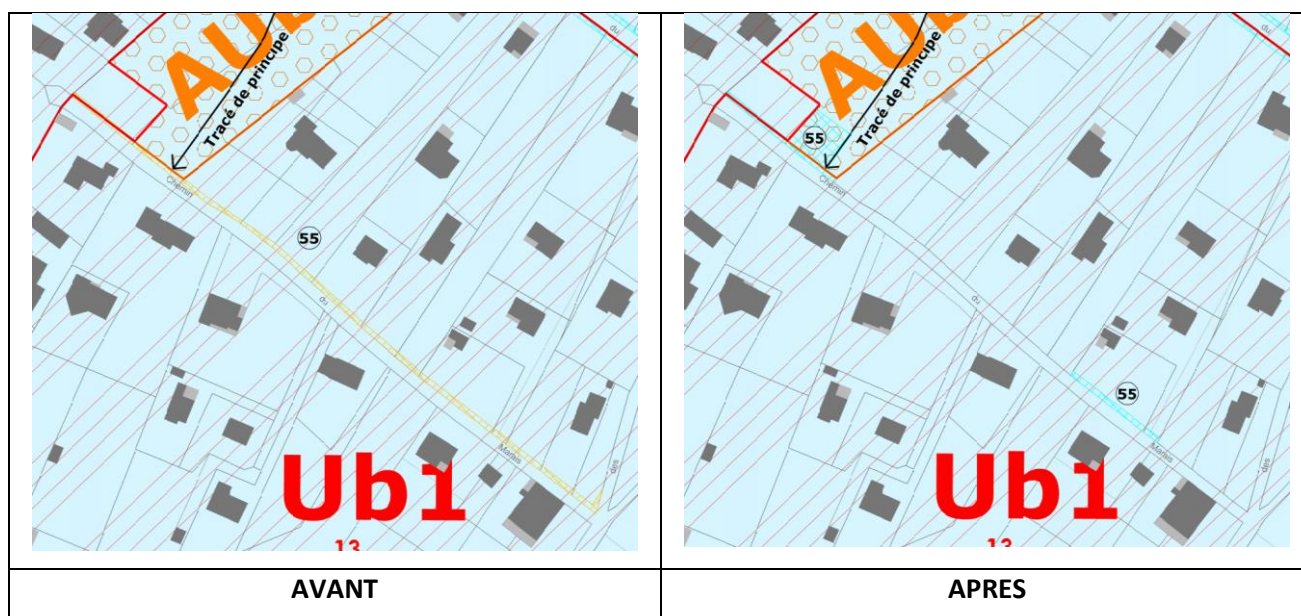




➔ Suppression de l'emplacement réservé n°54 (ER54) Le Villard



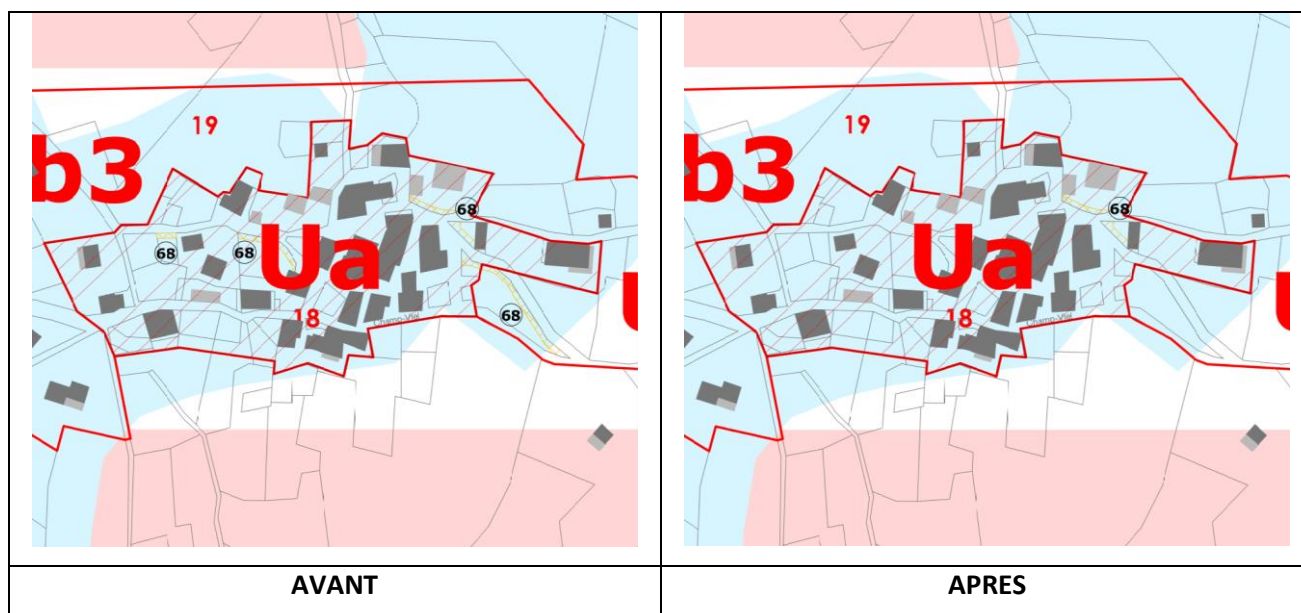
➔ Modification de l'emplacement réservé n°55 (ER55) Chemin du Marais



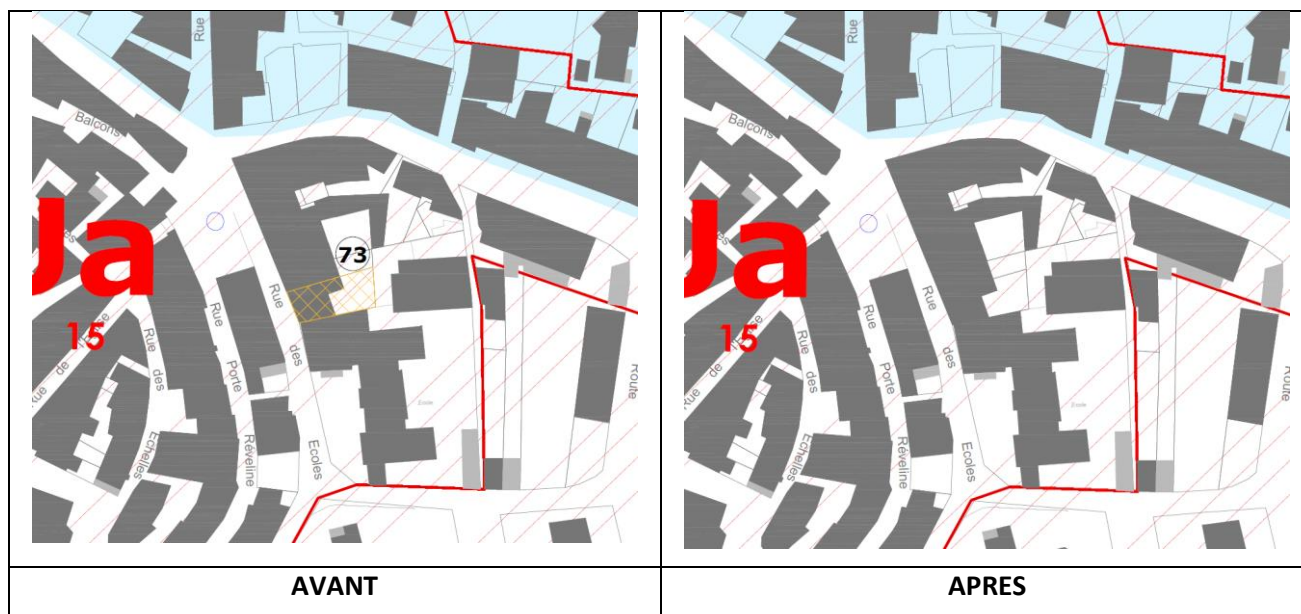
➔ Suppression de l'emplacement réservé n°64 (ER64) Les Chabès



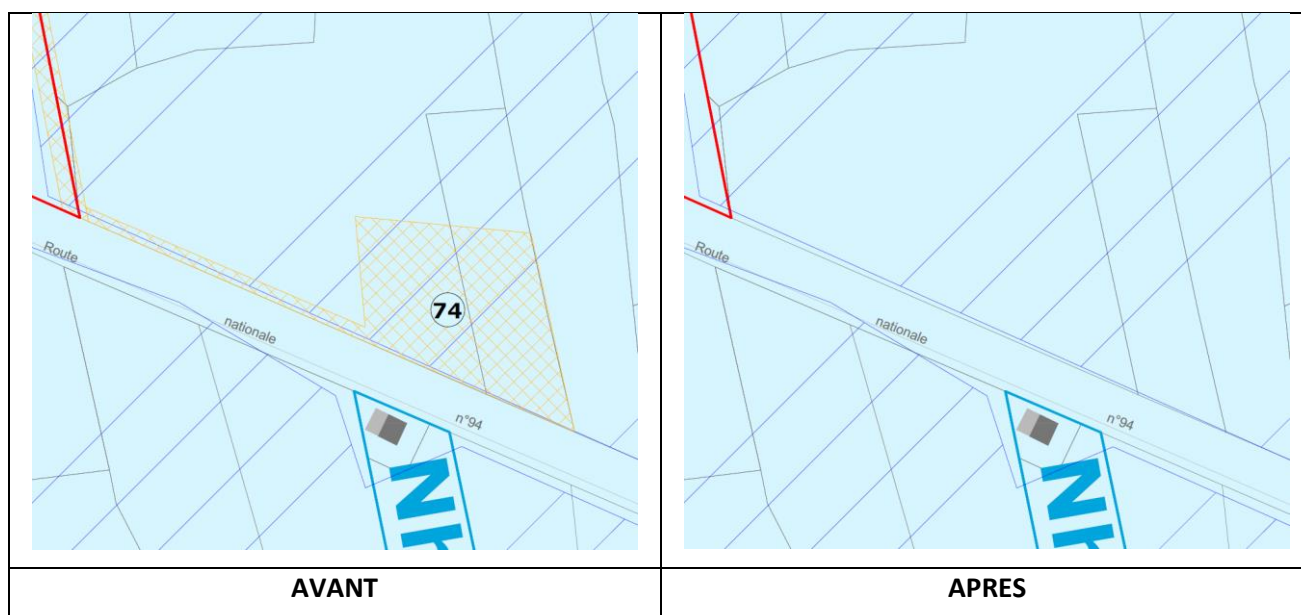
➔ Réduction de l'emplacement réservé n°68 (ER68) Le Bourget



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

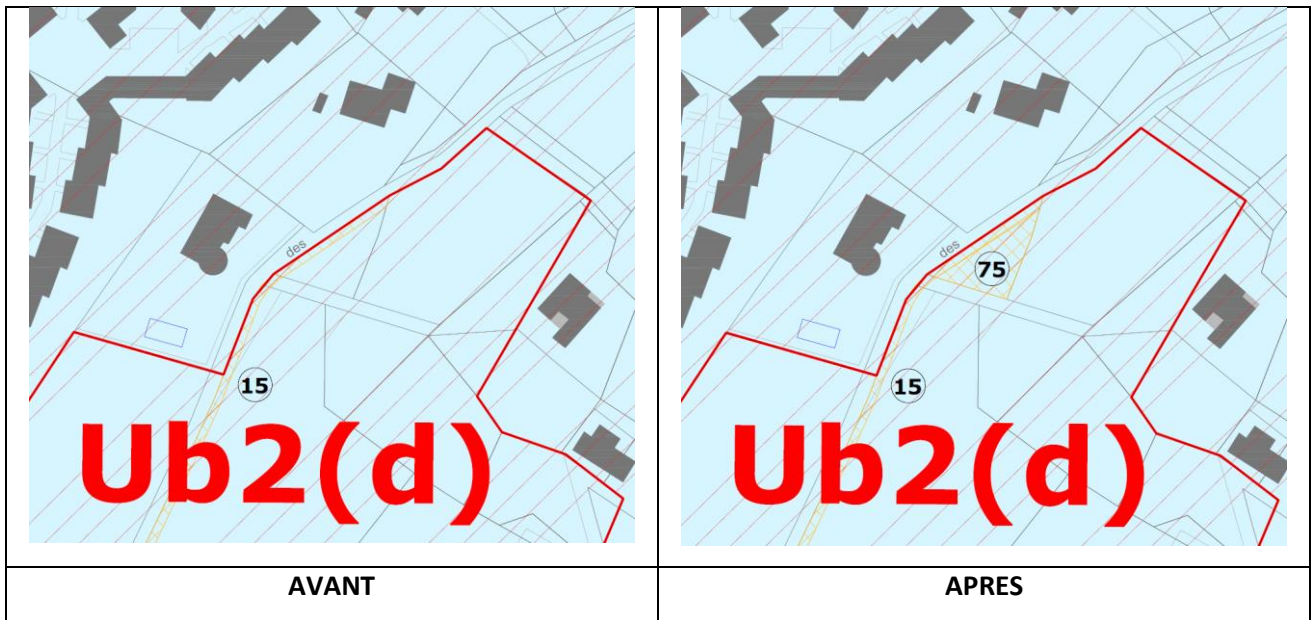


➔ Suppression de l'emplacement réservé n°74 (ER74) La Grande Ile

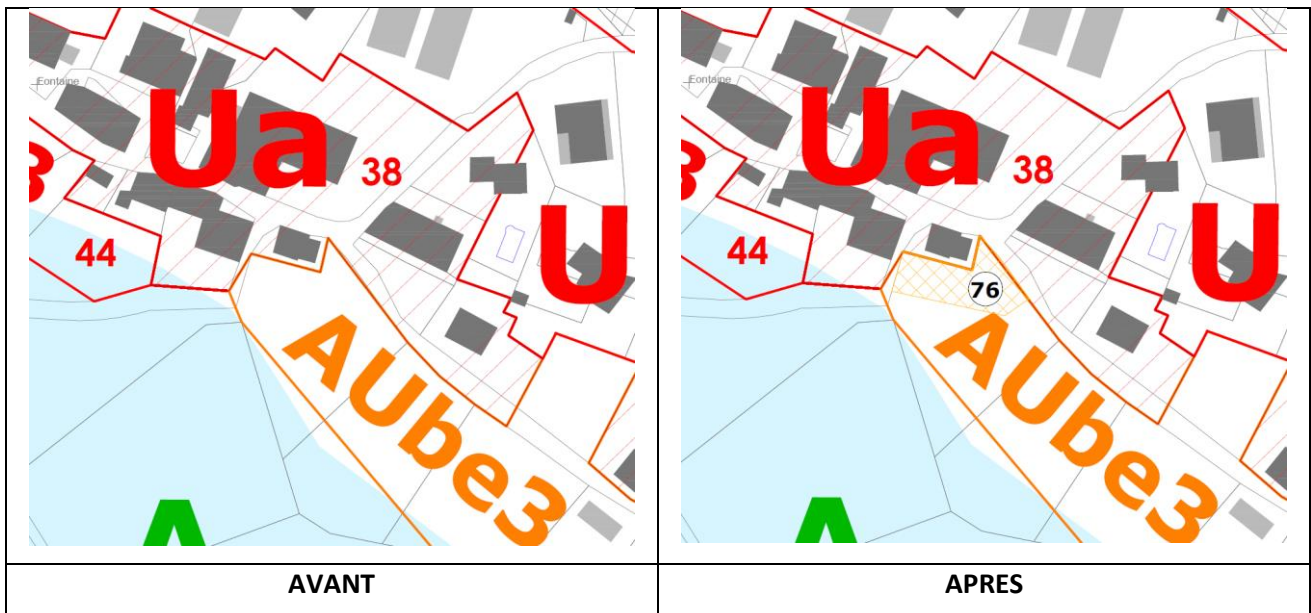




➔ Création de l'emplacement réservé n°75 (ER75) - Création d'un espace vert et équipements publics - Chemin des Gravieres

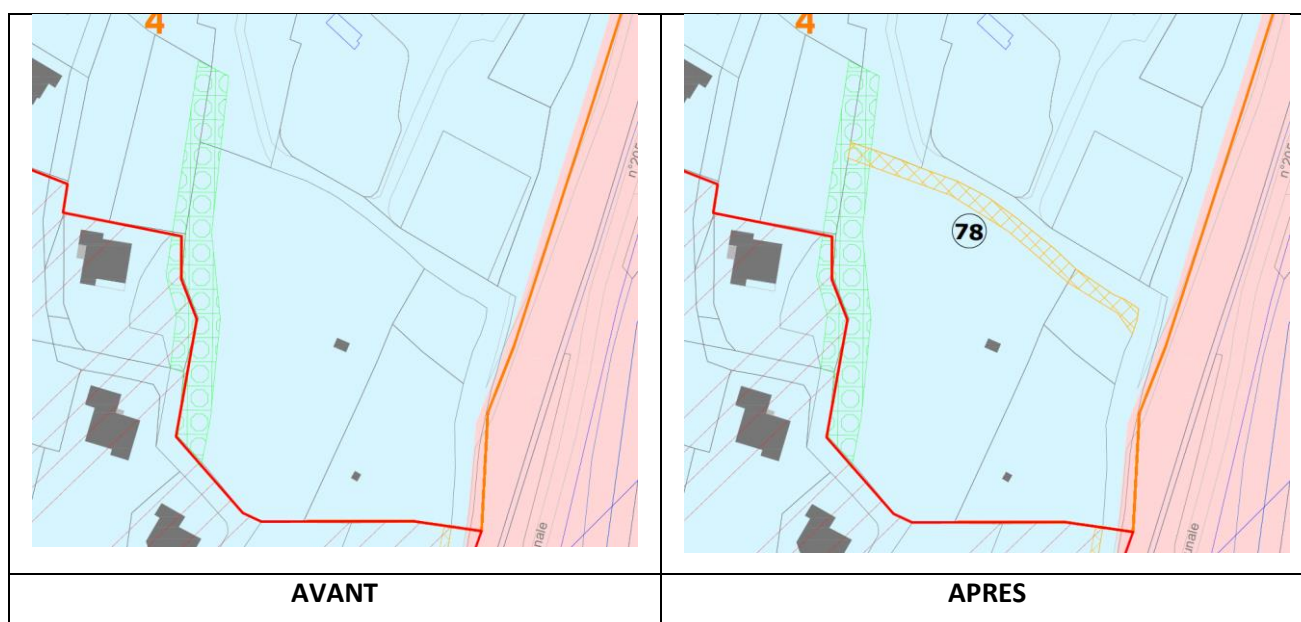


➔ Création de l'emplacement réservé n°76 (ER76) - Création de places de stationnement et aire de jeu pour enfants - Le Fein

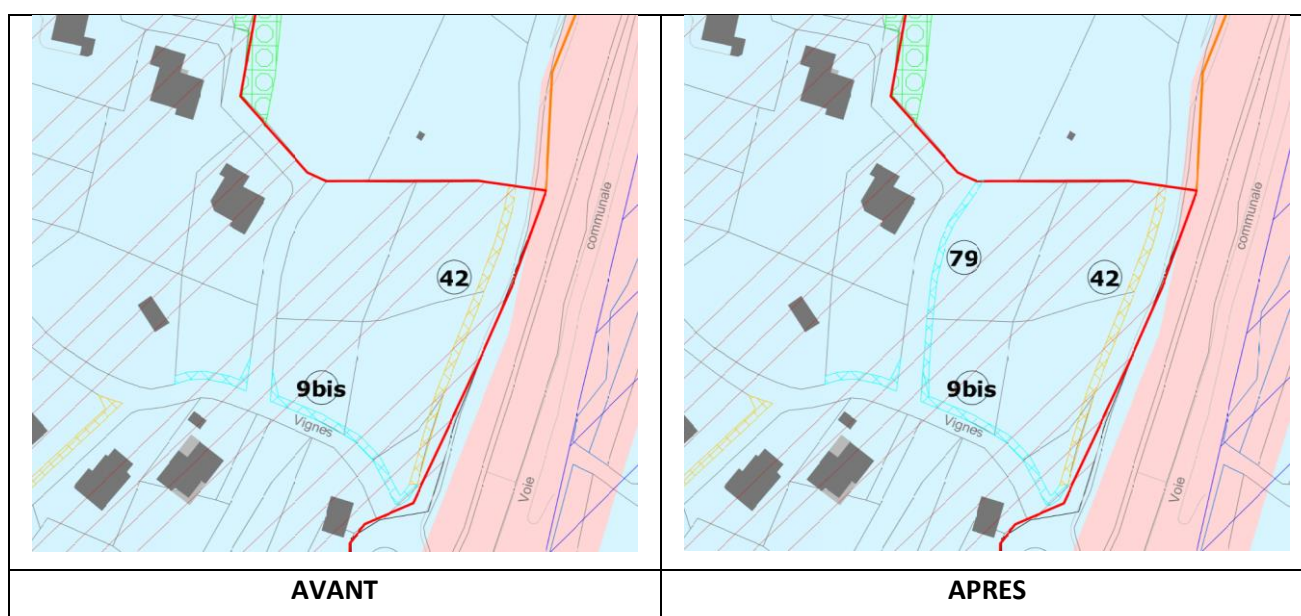




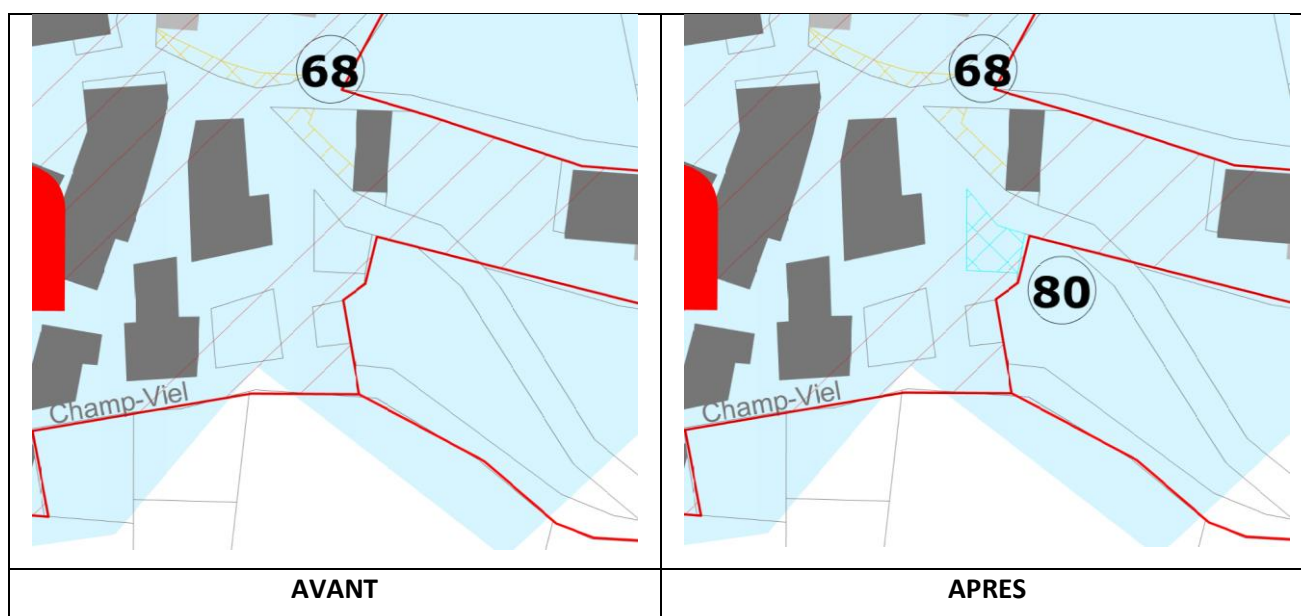
➔ Création de l'emplacement réservé n°78 (ER78) - Création de voirie - Pré du Château



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



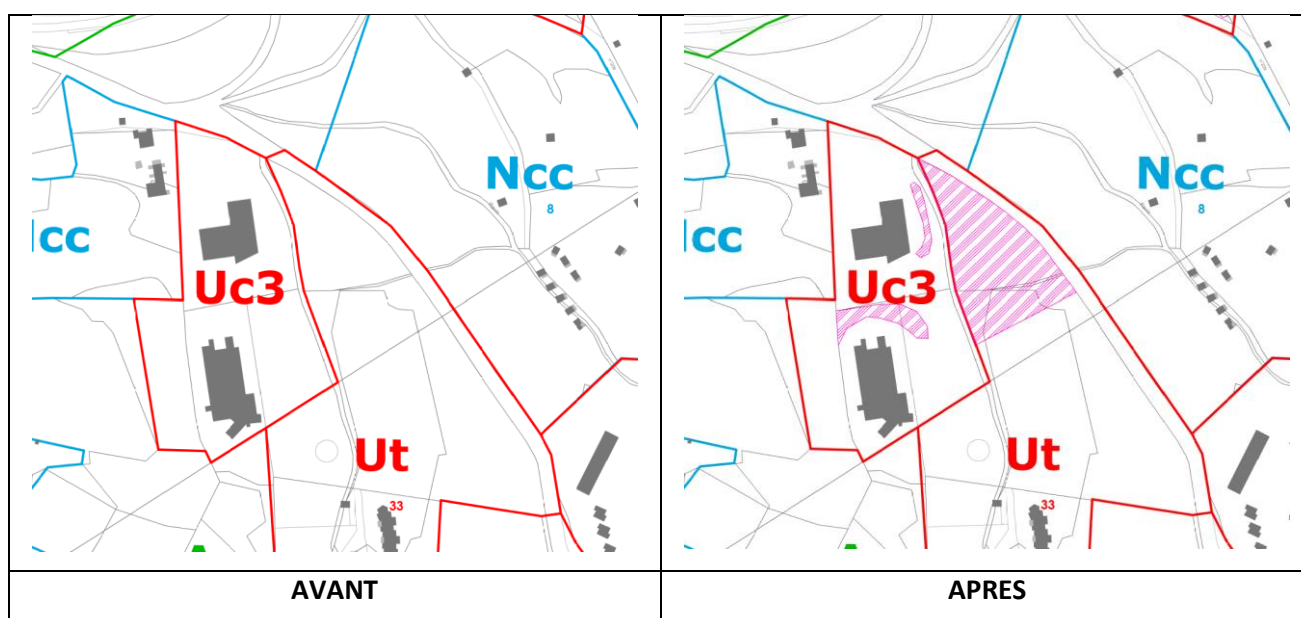
→ Création de l'emplacement réservé n°80 (ER80) - Création de stationnements et d'équipements publics au Bourget



### 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 Uc3<sup>1</sup> 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 SUIVIT :

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)