Plan Local d'Urbanisme

Commune D'ESPINASSES

Hautes-Alpes

Modification simplifiée n°1 du PLU

1. **Rapport de présentation**
2. **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
3. **Orientations d'Aménagement et de Programmation**
4. **Règlement et documents graphiques**
5. **Annexes**

PLU initial
Approuvé le : 8 Octobre 2020

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1
Approuvé par délibération du conseil municipal du :

Francine MICHEL, Maire

SCOP EURECAT, Urbanistes
18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP
Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : contact.eurecat@gmail.com

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 de plans _____ 2

2. Modifications règlementaires _____ 3

C. Contenu du dossier _____ 4

A. Exposé des motifs et présentation de la modification simplifiée

Pourquoi une modification simplifiée du PLU ?

Le PLU d'Espinasses a été approuvé le 8 octobre 2020.
Plusieurs zones à urbaniser immédiatement (AU) sont inscrites au PLU aujourd'hui en vigueur dont la zone Aub et le secteur AUbae3 dit du « Verger ». En vue de son ouverture à l'urbanisation et de la définition d'un projet global de viabilisation de ce secteur (opération d'aménagement d'ensemble), la commune a souhaité réunir les propriétaires concernés.
Suite à cette réunion de concertation, deux propriétaires ont souhaité modifier leur participation au projet d'aménagement d'ensemble (projet de participation financière via un Projet Urbain Partenarial) du secteur du Verger et ont demandé le rattachement de leurs parcelles au secteur Ub3 limitrophe.

Pour ne pas retarder le projet, la commune a souhaité procéder à une modification du périmètre et de l'emprise du secteur AUbae3 du Verger par une modification simplifiée du PLU.

D'autre part, cette modification simplifiée est également l'occasion de mettre à jour l'emprise foncière du Chemin de la Barque à hauteur de la zone du Verger (cadastre).

Enfin, une adaptation du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone Ub, secteur Ub1 du Claps est envisagée pour faciliter la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de l'ancienne cité EDF du Claps, en cours de réalisation. La marge de recul d'au moins 5 mètres est supprimée pour les constructions qui ne s'implantent pas à l'alignement afin de permettre la densification du secteur.

La modification simplifiée (n°1), définie aux articles L 153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme, est donc la procédure adaptée pour cette évolution du PLU d'ESPINASSES puisqu'elle ne remet pas en cause l'économie générale du PADD, les protections, ou les limites des zones naturelles ou agricoles du PLU.

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.

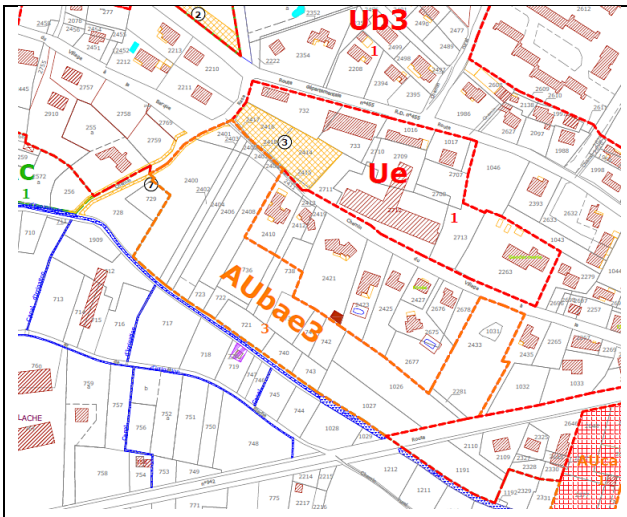
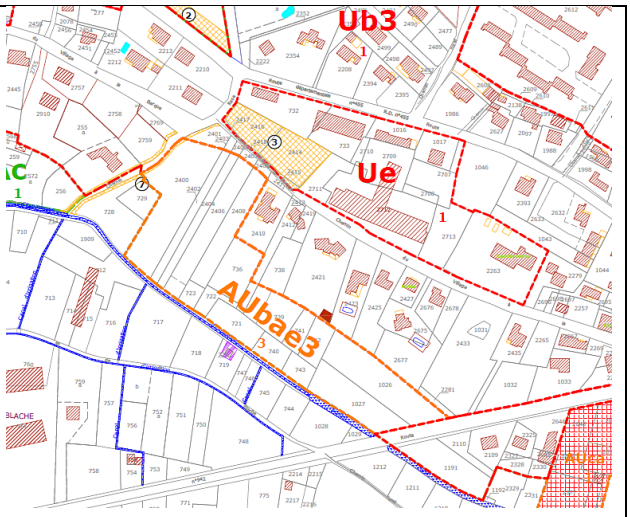
délibération du 13 avril 2021) et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

- 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.

B. Les modifications

1. Modification du document graphique

Le document graphique est modifié pour adapter le périmètre et l'emprise du secteur AUbae3 du Verger. Celui-ci est modifié comme suit :

	
*Le secteur AUbae3 du Verger **AVANT modification***	*Le secteur AUbae3 du Verger **APRES modification***
Superficie : 22 296 m² (2,23 ha)	*Superficie : 17 431 m² (1,74 ha)*
Secteur Ub3 : 26 330 m² (2,63 ha)	*Secteur Ub3 : 31 230 m² (3,12 ha)*

Le reclassement d'une partie du secteur AUbae3 en Ub3, après modification, concerne une superficie de 4 900 m² (0,49 ha).

L'actualisation du cadastre permet de mettre à jour le document graphique du PLU : l'emprise du Chemin de la Barque, au nord-ouest du secteur AUbae3 est modifiée (prise en compte de l'élargissement de voirie).

2. Modification du règlement écrit

Pour des raisons de cohérence avec le document graphique, le règlement de la zone AUb, secteur AUbae3 du Verger est modifié et plus particulièrement **l'article AUb 2 : Natures d'activités et usages du sol soumis à conditions particulières**, § III (tableau des surfaces), rappelant les conditions d'occupations et utilisations du sol figurant dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP – Dossier n°30).

Le règlement de la **zone Ub, secteur Ub1(c),** concerne le secteur du Claps (ancienne cité EDF). Sur ce secteur, un projet de renouvellement urbain de la cité EDF est en cours.
L'article Ub 4-a – (Volumétrie et) **Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques** indique que les constructions (d'habitation) doivent s'implanter *soit sur l'implantation de l'existant, soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 5 m de l'alignement.* Cette règle est modifiée afin de permettre une densification et une implantation des constructions dans la bande de 5 m, en retrait de l'alignement des voies. Ceci devrait notamment faciliter l'implantation de serres bioclimatiques entre les bâtiments d'habitation existants, en façade sud, et la voie et améliorer ainsi le confort thermique et les performances énergétiques de ces bâtiments.

D'autre part, l'article 13 du Titre I concernant les espaces libres et plantations est modifié dans sa rédaction : les espaces de stationnements sont de préférence maintenus perméables aux eaux de ruissellement mais n'en ont plus l'obligation. Cet assouplissement permet notamment de faciliter les opérations de renouvellement urbain (artificialisation des sols préexistante).

3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le secteur AUbae3 du Verger a fait l'objet au PLU d'une orientation d'aménagement et de programmation. Cette OAP n'est pas modifiée sur le fond mais mise à jour suite à la réduction de superficie du secteur AUbae3 du Verger modifié du fait du reclassement de certaines parcelles dans la zone Ub3.

4. Modification de l'étude "Entrée de ville", article L.111-8 du Code de l'Urbanisme

Le secteur AUbae3 du Verger a fait l'objet au PLU d'une étude spécifique « entrée de ville » (art. L.111-8 du Code de l'Urbanisme). Comme précédemment et par souci de cohérence des documents entre eux, cette étude (dossier n°30b) doit être mise à jour.

C. Contenu du dossier

Le dossier de Modification simplifiée n°1 du PLU comprend :

- le présent rapport de présentation,
- Les Orientations d'Aménagement et de programmation
- L'étude "Entrée de ville", article L.111-8 du Code de l'Urbanisme
- le règlement écrit des zones Ub, secteur Ub1(c) du Claps et zone AUb, secteur AUbae3 du Verger,
- le règlement graphique (plan de zonage).