

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **NEFFES**

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 : 18 Mars 2019

Modification simplifiée n°1

Approuvée par délibération du conseil municipal du :

Michel GAY-PARA, 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. Modification des documents graphiques à l'intérieur des zones urbaines	2
2. Modifications réglementaires (règles écrites)	3
3. Mise en cohérence de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AUaee	4
C. Contenu du dossier	4

A. Exposé des motifs et présentation de la modification simplifiée

Pourquoi une modification simplifiée du PLU ?

La révision générale du PLU de NEFFES a été approuvée le 18 Mars 2019.

Par cette première modification simplifiée, la commune souhaite actualiser l'emprise de la zone **AUaa** sous le village de Neffes suite à une transaction foncière intervenue après l'approbation de la dernière révision générale du PLU, en 2019.

Elle souhaite également faire partiellement évoluer le règlement des principales zones urbaines et à urbaniser : **Ua, Ub**, dédiées à l'habitat, **Uc et AUc** dédiées à l'activité économique.

La procédure adaptée pour cette évolution du PLU est la **modification simplifiée**, définie à l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme, puisqu'elle ne concerne ni les orientations du PADD, ni les protections, ni la modification des limites ou de l'emprise des zones naturelles ou agricoles.

D'autre part, le règlement des zones concernées (Ua, Ub, Uc et AUc) n'est pas modifié en vue de permettre un accroissement de plus de 20 % ou une diminution de la constructibilité de ces zones.

Il y a donc lieu de procéder à une **modification simplifiée (MS1) du PLU** de la commune de **NEFFES**.

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 publiques 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 14 décembre 2021) et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition (publicité).
- 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.

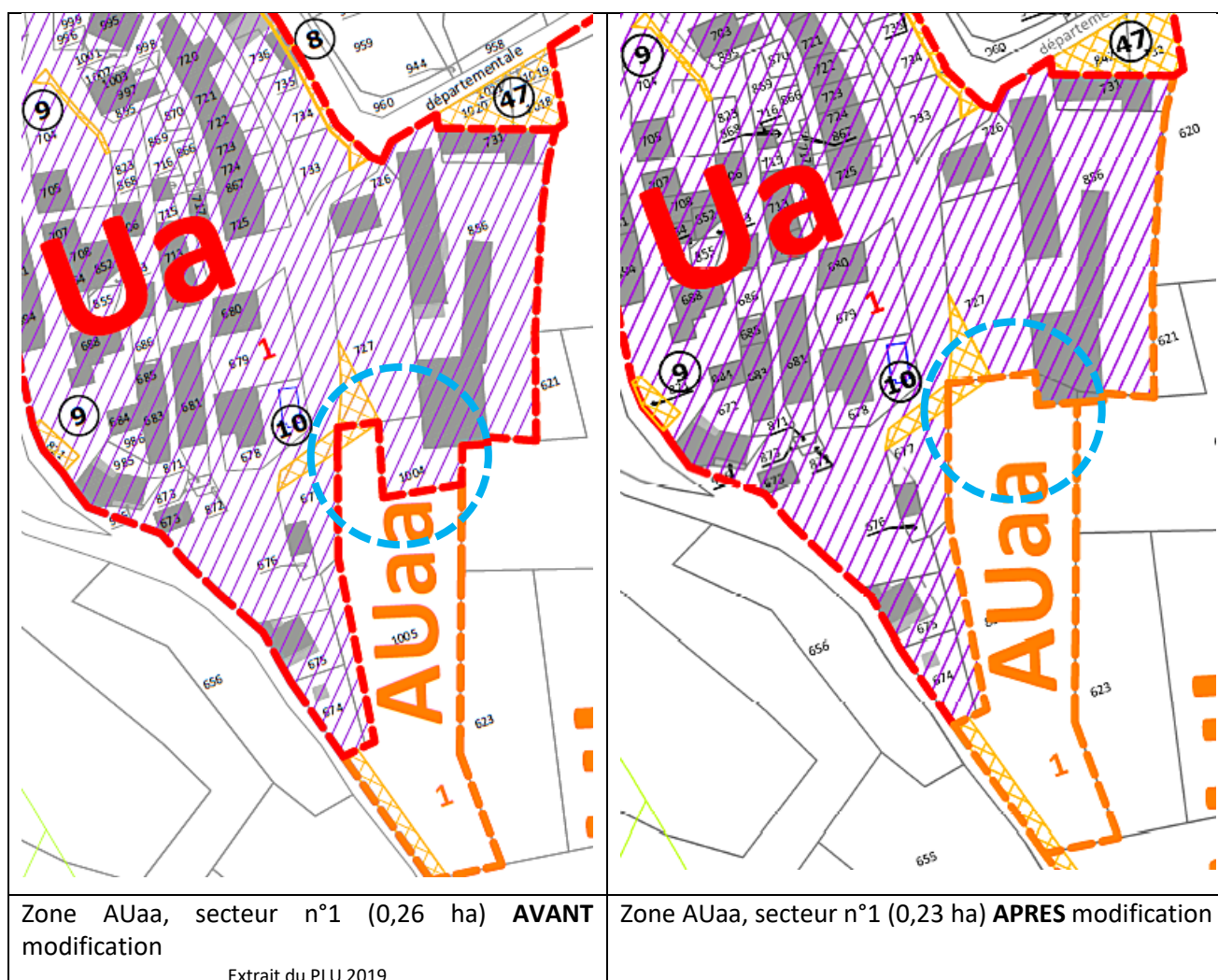
Les modifications concernent les documents suivants :

- Le rapport de présentation,
- Le règlement (graphique et écrit)

1. Modification des documents graphiques à l'intérieur des zones urbaines

En effet, la zone **AUaa**, promise à l'urbanisation, doit céder à la zone voisine **Ua**, 303 m², suite à l'élargissement de la propriété bâtie cadastrée A 856 située en zone **Ua**. Cet agrandissement est pris sur la parcelle communale A 1005 qui constitue la totalité de la zone **AUaa**. Il entraîne la création de la parcelle cadastrée **A 1004** (303 m²) qui change ainsi de zone urbaine.

MS1 PLU de Neffes - Rapport explicatif



Evolution des surfaces urbaines dédiées à l'habitat :

	Surface (ha) zone AVANT modification	Surface (ha) zone APRES modification
Ua	2,55	2,58
AUaa	0,26	0,23

2. Modifications règlementaires (règles écrites)

Modification de **l'article 7 "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives"** du règlement des zones urbaines **Ua**, **Ub**, **Uc** et de la zone à urbaniser **AUc** par la suppression du dernier alinéa : *"Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives"*.

L'article 7 définit l'implantation des constructions avec un recul règlementaire par rapport aux limites séparatives tel que *"... compté horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative"* et devant être *"au moins égal au tiers de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres ($D \geq H/3$)"*.

Quelques secteurs de ces zones sont effectivement concernés par une limite de constructibilité qui ne se superpose pas forcément à une limite séparative (cas d'une unité foncière partiellement constructible). Ainsi une marge de recul s'applique dans ces secteurs à l'intérieur de mêmes unités foncières, empêchant la densification de ces unités foncières dans leur partie constructible.

Par exemple, Les zones **Uc** et **AUc** sont des zones d'activité, de stockage et de production et sont occupées par des constructions de type industriel, d'emprise importante. D'autre part, la topographie des terrains impose parfois des implantations particulières en fonction de la surface limitée de certains terrains.

La suppression de cette contrainte de recul, facilitera la construction des unités foncières concernées en optimisant les conditions de constructibilité sans pour autant nuire aux rapports de voisinage (puisque'il s'agit d'une même parcelle ou d'une même unité foncière). Cette facilitation n'entraîne pas non plus une augmentation conséquente de constructibilité des zones concernées.

3. Mise en cohérence de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AUaae

La réduction de la superficie de la zone **AUaae** modifie en conséquence l'orientation d'aménagement liée à la zone qui est donc actualisée en superficie sans autre changement.

C. Contenu du dossier

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

- le présent rapport de présentation,
- le règlement écrit modifié,
- l'OAP relative à la zone AUaa (dossier 3 - Orientations d'aménagement et de programmation),
- un extrait du document graphique (Secteur de l'Auche).