



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DELEGUEE D'ABRIES

01. Rapport de Présentation



PLU approuvé le : 24/07/2024

**Modification simplifiée n°1
approuvée le :**

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité
Av. de La Clapière – 01 Rés.. La Croisée
des chemins
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fralpicite.fr
www.alpicite.fr





SOMMAIRE

Partie 1 : Objectifs de la modification simplifiée n°1 du PLU	5
Partie 2 : Justifications	9
1. Le restaurant La Fuste.....	11
2. Justifications de l'erreur matérielle	13
3. Modifications apportées au règlement écrit	14
Partie 3 : Les incidences sur l'environnement.....	15
1. Bilan de l'évolution des surfaces du PLU	17
2. Incidences sur l'environnement.....	17
Partie 4 : Article L151-13 du Code de l'urbanisme.....	19
1. Contexte réglementaire	21
2. Secteur Nski1	22
3. Caractère exceptionnel.....	22
4. Une taille limitée.....	23
5. Une capacité d'accueil limitée	23
6. Prescriptions réglementaires	23
7. Maintien du caractère naturel, agricole ou forestier	23
8. Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité.....	23
ANNEXES.....	25





PARTIE 1 : OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU





La commune d'Abriès-Ristolas est une commune nouvelle issue de la fusion au 1^{er} janvier 2019 des communes historiques d'Abriès et de Ristolas.

Le dossier de modification simplifiée n°1 porte uniquement sur le territoire de la commune déléguée d'Abriès conformément à l'article L 153-4 du Code de l'Urbanisme (*Version en vigueur du 12 mars 2023 au 26 mai 2026 puisque la procédure a été lancée par arrêté en date du 9 avril 2026*).

Article L 153-4 du Code de l'Urbanisme - Version en vigueur du 12 mars 2023 au 26 mai 2026— Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V) :

« En cas de création d'une commune nouvelle, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux anciennes communes restent applicables.

Elles peuvent être modifiées ou mises en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle. La procédure d'élaboration ou de révision de ce dernier plan est engagée au plus tard lorsqu'un des plans locaux d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune nouvelle doit être révisé en application du 1° du I de l'article L. 153-31.».

La commune déléguée d'Abriès dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération n°20240724-08 du 24 juillet 2024. Ce dernier n'a à ce jour connu aucune évolution.

La commune s'est aperçue d'une erreur matérielle correspondant au règlement de la zone Nski1 qui n'autorise pas de nouvelles constructions en dehors des extensions autorisées, et qui ne permet donc pas la démolition/reconstruction du restaurant actuel, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation du PLU de 2024.

En date du 9 avril 2026, le Maire d'Abriès-Ristolas, a donc décidé par arrêté n°20260409-01, d'engager une procédure de modification simplifiée n°1, du PLU de la commune déléguée d'Abriès, ayant pour unique objectif, la correction de cette erreur matérielle.

La procédure adaptée aux ajustements à réaliser est celle de **la modification simplifiée**, définie par **l'article L.153-45 du code de l'urbanisme** (Version en vigueur du 21 novembre 2024 au 26 mai 2026 lors du lancement de la procédure) :

« 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 et au III 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.»

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme précise que : *« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 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, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente modification sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation** : le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le présent rapport de présentation.
- **Le règlement écrit** : le règlement de la zone Nski1 existante est modifié.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

La présente procédure n'est ni soumise à évaluation environnementale ni à examen au cas par cas, conformément à l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme (Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021) :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles [L. 131-7](#) et [L. 131-8](#), lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles [R. 104-33](#) à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article [L. 153-41](#) ou la rectification d'une erreur matérielle. »



PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS



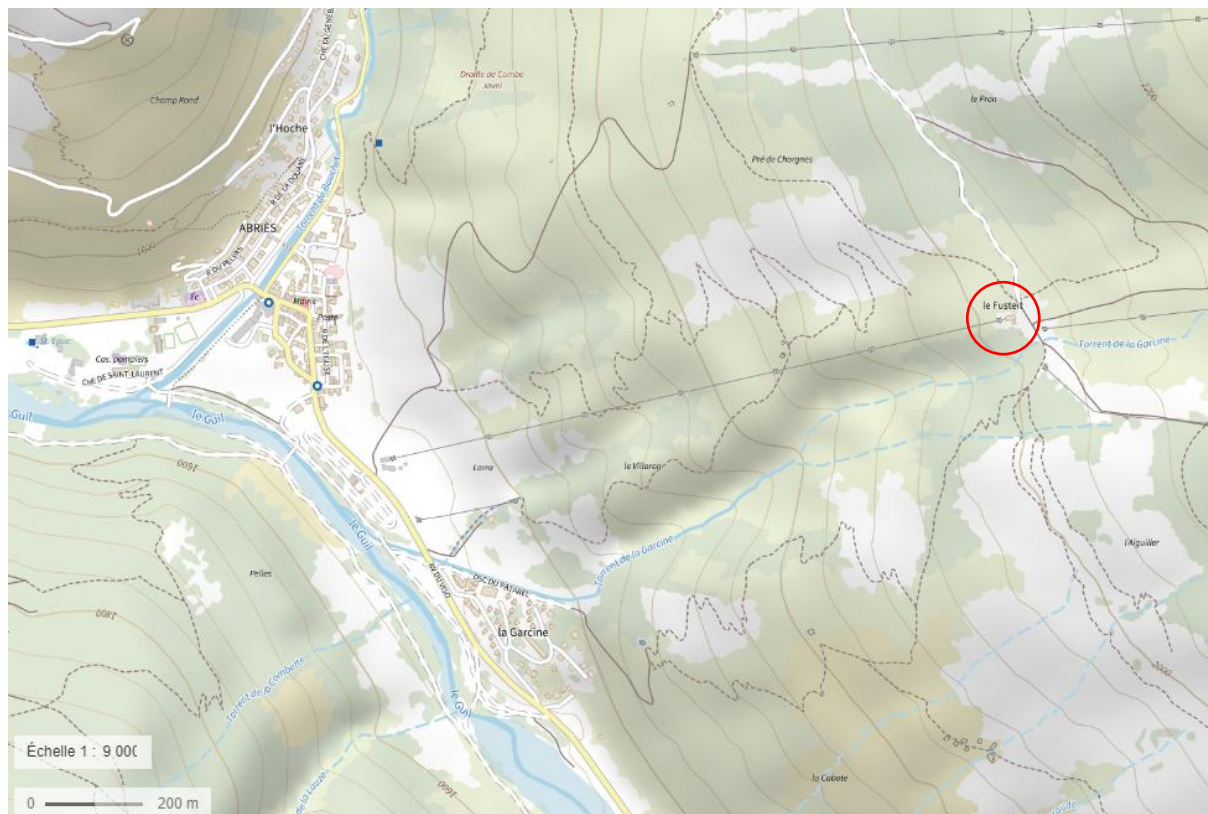


1. LE RESTAURANT LA FUSTE

La commune d'Abriès-Ristolas est propriétaire d'un restaurant d'altitude, La Fuste, exploité depuis de nombreuses années en Délégation de Service public (DSP).

Ce dernier est situé au lieu-dit Montagne du Varenc, sur le domaine skiable d'Abriès-Ristolas, à proximité immédiate de la gare d'arrivée du télésiège du Gilly et de la piste Roger Miegge.

Cette zone est actuellement classée en zone Nski1 au PLU d'Abriès.



Localisation de la zone Nski1 - Source : Plan IGN (Géoportail)



Localisation de la Nski1 - Source : ortho 2022



Entre 2024 et 2025, la commune a mené diverses études et expertises sur la structure du bâtiment. Les documents convergent vers le même constat : le bâtiment présente des désordres structurels importants, liés principalement à l'absence ou à l'insuffisance de fondations, à des tassements différentiels et à la vétusté de plusieurs éléments en bois.

L'expert indique en 2025 que la restauration lourde est techniquement possible, mais avec une équation économique défavorable, car une partie des reprises devrait être réalisée en sous-œuvre, avec des surcoûts importants et un résultat limité.

Il indique également qu'une étude géotechnique de type **G2 AVP** serait nécessaire pour définir les caractéristiques du terrain, le type de fondations à retenir et leur dimensionnement. La terrasse est considérée comme vétuste et nécessitant une reconstruction complète ; l'extension nord est, elle aussi, jugée non récupérable.

Cette analyse justifie techniquement l'idée qu'une simple remise en état ne serait pas satisfaisante : elle permettrait peut-être de prolonger la vie du bâtiment, mais sans le remettre pleinement aux normes actuelles, notamment sur le plan parasismique.

Étape	Synthèse
Printemps 2024	Le mauvais état du restaurant est objectivé par un constat et par une première expertise technique.
Juin 2024	L'audit confirme des désordres structurels lourds : absence de fondations, tassements, terrasse vétuste, extension nord non conforme.
Automne 2024	La commune demande une nouvelle vérification avant saison, conformément à la recommandation de contrôle régulier.
Novembre 2024	L'exploitation hivernale est acceptée à titre provisoire, mais l'expert constate une aggravation du faux niveau et recommande de ne pas renouveler la DSP.
Mars 2025	Les scénarios sont étudiés : la rénovation lourde est possible mais coûteuse, techniquement complexe et insuffisante pour remettre totalement le bâtiment aux normes.
Suite du dossier	Ces constats alimentent la justification d'une reconstruction encadrée.

Synthèse des études menées par la commune – Source : commune d'Abriès-Ristolas

La commune souhaite ainsi trouver une solution permettant de maintenir un service structurant pour le domaine skiable, sécuriser un bâtiment devenu difficilement exploitable, et permettre une mise aux normes complète.

Il ressort des diverses études menées que la solution la plus viable et acceptable pour la commune est la démolition/reconstruction du bâtiment.



2. JUSTIFICATIONS DE L'ERREUR MATERIELLE

Le règlement actuel de la zone Nski1 du PLU de la commune déléguée d'Abriès autorise (en plus des équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions), les sous-destinations restauration, hôtel et autres hébergements touristiques, uniquement sous la forme d'extension, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction initiale, ou de changement de destination.

Or, cette rédaction relève d'une erreur matérielle puisqu'en page 368 du rapport de présentation, dans le chapitre « Justification des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) » on retrouve la justification suivante :

*« Comme indiqué plus haut, un STECAL autour du restaurant d'altitude existant a été créé, Nski1 autorisant notamment les sous-destinations restauration et autres hébergements touristiques (création ou extension, **démolition/reconstruction autorisée**) à la condition d'être limitée à une surface totale de 30 % de surface de plancher de la construction existante. »*

La volonté de la commune était de permettre cette démolition/reconstruction.

Il convient donc de rectifier le règlement écrit afin de corriger cette erreur matérielle.

Le règlement graphique n'est quant à lui pas modifié puisque la zone Nski1 est déjà existante et délimitée autour du restaurant existant.



3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

PLU EN VIGUEUR	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU
3- N/NC/NCAMP/NSKI/NSKI1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE	3- N/NC/NCAMP/NSKI/NSKI1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE
Sont également autorisées dans la zone Nski1 : Les destinations, sous-destinations de constructions et types d'activités suivants sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les sous-destinations restauration, hôtel et autres hébergements touristiques uniquement sous la forme d'extension, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction initiale, ou de changement de destination. Les sous-destinations hôtel et autres hébergements touristiques ne devront pas constituer plus de la moitié de la surface de plancher autorisée sur la zone	Sont également autorisées dans la zone Nski1 : Les destinations, sous-destinations de constructions et types d'activités suivants sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les sous-destinations restauration, hôtel et autres hébergements touristiques (sous forme de nouvelles constructions et/ou d'extensions, où les démolitions sont autorisées), ~~uniquement sous la forme d'extension,~~ dans la limite de 500m² de surface de plancher à l'échelle de la zone ~~30% de la surface de plancher de la construction initiale, ou de changement de destination.~~ Les sous-destinations hôtel et autres hébergements touristiques ne devront pas constituer plus de la moitié de la surface de plancher autorisée sur la zone

Comme indiqué précédemment, la commune souhaite ainsi corriger uniquement l'erreur matérielle en zone Nski1, et y autoriser ainsi les nouvelles constructions, extensions et démolitions, dans la limite de 500m² de surface de plancher à l'échelle de la zone, ne constituant ainsi pas une Unité Touristique Nouvelle dont les seuils sont définis aux articles R122-8 et R122-9 du Code de l'urbanisme.

L'emprise au sol est déjà limitée dans le règlement à 500m² à l'échelle de la zone, ce point n'est donc pas modifié.

Ces modifications relevant d'une correction d'erreur matérielle, ne portent pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant notamment pour objectif de « *Permettre aux activités économiques existantes en dehors des zones urbanisées, ou isolées, de pérenniser leur activité* » et ciblant ainsi le restaurant existant (notamment sur la carte de synthèse).

La démolition/reconstruction d'un bâtiment est à considérer comme une nouvelle construction. La création de nouvelles constructions n'est pas autorisée en zones Naturelles et Agricoles au regard de la Loi Montagne et de leur discontinuité par rapport à l'urbanisation existante. Une demande d'exception au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante au titre de l'article L122-7 est donc nécessaire, avec avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Le dossier présenté à la commission est annexé au présent rapport.



PARTIE 3 : LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT





1. BILAN DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES DU PLU

Les surfaces du PLU sont inchangées puisque le règlement graphique n'a pas été modifié.
La zone Nski1 existante reste inchangée.

2. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La correction d'une erreur matérielle visant à corriger une incohérence dans un règlement écrit du PLU est considérée comme sans incidence pour l'environnement, car elle ne change pas les objectifs, les orientations, ou les dispositions substantives du PLU.

Les objectifs environnementaux et les grandes orientations du PLU, tels que la protection des espaces agricoles et naturels ou encore la gestion des risques ne sont pas modifiés par une correction formelle.





PARTIE 4 : ARTICLE L151-13 DU CODE DE L'URBANISME





1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La définition des « secteurs de taille et de capacité limitées » (STECAL) relève de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Pour rappel :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

La zone Nski1 de par son adaptation en procédure de modification simplifiée, devient une Zone d'Urbanisation Future de Taille et Capacité Limitée (ZUFTECAL), en référence à l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme. Le 1er alinéa du L122-7 ne pouvant être utilisé que pour les procédures comportant un arrêt de projet ou une mise en compatibilité du PLU conformément à l'article R122-1 du Code de l'urbanisme.

En « droit commun » de l'urbanisme, les ZUFTECAL sont également apparentées aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

La zone Nski1 en tant que STECAL a fait l'objet lors de la révision générale du PLU de la commune d'Abriès, d'un avis favorable de la CDPENAF (réunion du 18 janvier 2024), avec en prescription, la réduction de la zone Nski1 au besoin réel, en particulier à l'ouest. La prescription a été suivie et la zone Nski1 a été réduite à 0,7ha à l'approbation du PLU.

Dans le cadre de la modification simplifiée n°1, le règlement écrit de la zone Nski1 est modifié (correction d'erreur matérielle), nécessitant ainsi un **nouveau passage devant la CDPENAF au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.**

Seul le règlement est modifié, autorisant les nouvelles constructions et donc les démolitions/reconstructions. Les autres éléments présentés lors de la CDPENAF du 18 janvier 2024 sont inchangés (hors prescription suivie de réduction de la taille de la zone).

NB : la zone Nski1 a également fait l'objet d'une demande de dérogation à l'article L142-4 du Code de l'urbanisme lors de sa création dans le cadre de la révision générale du PLU. Les modifications apportées au règlement écrit, ne remettent pas en cause l'accord du Préfet et l'avis de la CDPENAF rendus en application de l'article L142-5 du Code de l'urbanisme sur la zone, ayant été réduite aux besoins réels à 0,7 ha.

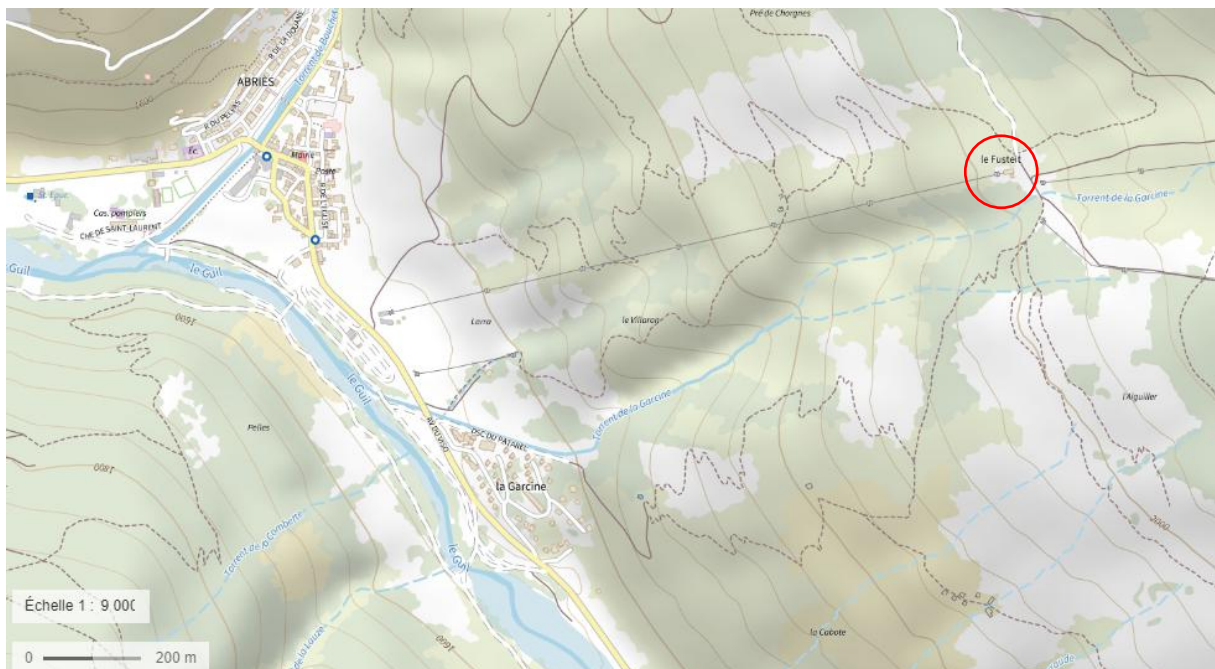


2. SECTEUR NSKI1

La zone Nski1 est localisée sur les parcelles section M n° 479 et une partie de la 480 couvrant 0,7 ha. La surface correspond au réel besoin de la zone et entoure uniquement les bâtiments existants.



Localisation de la Nski1 - Source : ortho 2022



Localisation de la zone Nski1 - Source : Plan IGN (Géoportail)

La zone Nski1 vise à assurer au restaurant d'altitude existant de se maintenir, de se développer et de se diversifier (notamment avec la création d'hébergements touristiques ou hôtel), en permettant les nouvelles constructions, extensions et démolitions autorisées en dessous des seuils UTNI (le total étant inférieur à 500m² d'emprise au sol et de surface de plancher). Le périmètre de la zone n'a pas été modifié.

3. CARACTERE EXCEPTIONNEL

Il s'agit du seul restaurant d'altitude existant sur le domaine skiable.

Le caractère exceptionnel est donc justifié par cet élément.



4. UNE TAILLE LIMITEE

Le secteur est délimité autour du restaurant existant en prenant en compte une marge raisonnable du fait du décalage existant entre les bâtiments cadastrés et la réalité. Cela permet également une souplesse dans l'aménagement de la zone qui aujourd'hui n'a pas de préprojet fixé.

La zone a été réduite aux stricts besoins, sur une surface de 0,7ha, prenant ainsi en compte la prescription rendue par la CDPENAF du 18 janvier 2024.

La taille de cette zone est donc en ce sens limitée.

5. UNE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

Au-delà des droits accordés sur l'ensemble de la zone Nski, notamment en lien avec l'aménagement du domaine skiable, les seuls droits accordés nécessitant mise en place d'un STECAL/ZUFTECAL sont pour les sous-destinations restauration, hôtel et autres hébergements touristiques, dans la limite de 500m² d'emprise au sol et de surface de plancher, restant ainsi sous les seuils UTN.

La capacité d'accueil y est donc clairement limitée.

6. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

L'ensemble des règles contenu dans le règlement écrit permet de garantir :

- Par le choix des destinations et les conditions fixées la capacité d'accueil limitée de la zone ;
- Par la hauteur, l'implantation, le volume et les règles d'aspects un cadre permettant soit de créer des constructions traditionnelles, soit de proposer un projet architectural plus ambitieux avec une hauteur notamment portée à 14 mètres.
- Par les règles concernant les accès, et les réseaux, des conditions claires relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire et ce dans un cadre équivalent aux zones urbaines puisque renvoyant aux dispositions générales.

7. MAINTIEN DU CARACTERE NATUREL, AGRICOLE OU FORESTIER

L'étude du RPG 2024 identifie le secteur comme prairies permanentes.

Néanmoins, après étude par photo aérienne, la zone est plutôt concernée par des espaces boisés.

Seuls 500m² d'emprise au sol et de surface de plancher sont autorisés sur la zone, sachant que près de 200m² d'emprise au sol sont déjà existants.

De plus, le règlement précise que les destinations de construction autorisées ne le sont que « à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Les enjeux sont donc faibles au regard des surfaces agricoles et forestières concernées par le projet.

8. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX PUBLICS, HYGIENE ET SECURITE

Voir conclusions ci-dessus sur les prescriptions réglementaires.





ANNEXE : DOSSIER PRESENTE A LA CDNPS

