



COMMUNE D'ABRIÉS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

1 – RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le 14 septembre 2009

Lancement de la modification n°1 du PLU, le 27 novembre 2009

Modification n°1 du PLU approuvée par délibérations en date du 12 novembre 2012 et du 5 février 2013



SOMMAIRE

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1	3
2. CREATION D'UNE ZONE SPECIFIQUE SUR LE SITE DE VAL PRE VERT	4
3. PROTECTION DE LA PLAINE AGRICOLE DE LA CHAILLOLE	5
4. INSERTION DE MESURES INCITATIVES AU DEVELOPPEMENT DURABLE .	8
5. SIMPLIFICATION DU REGLEMENT DU PLU	9



1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1

Située au cœur du Parc Naturel Régional du Queyras, la commune d'Abriès a approuvé son Plan Local d'urbanisme le 14 septembre 2009. Ce PLU a pour grands objectifs, traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, de :

- Préserver le patrimoine architectural et urbain ;
- Maîtriser le développement urbain ;
- Améliorer le cadre de vie ;
- Développer l'activité économique en s'appuyant sur un tourisme durable, en soutenant l'activité agricole et en accueillant de nouvelles entreprises ;
- Protéger le patrimoine naturel, agricole et paysager en protégeant les espaces boisés, les espaces naturels remarquables et la ressource en eau.

Afin de renforcer ces cinq grands piliers, la commune d'Abriès souhaite réaliser une modification n°1 de son PLU pour consolider ses espaces agricoles, son activité économique et son implication dans les démarches liées au développement durable.

Ainsi, **la commune souhaite éviter que le centre médico-social de Val Pré Vert, en entrée de village, ne change de destination** et ne soit transformé en résidence de tourisme ou en logements. L'objectif de la commune est bien de conforter la vocation économique de ce complexe (il s'agit de l'un des principaux employeurs de la commune) en évitant toute dérive. Aussi, par la présente modification la commune souhaite créer une zone spécifique sur le centre de Val Pré Vert afin de garantir la portée économique de ce secteur.

Par ailleurs, **la commune d'Abriès souhaite soutenir son activité agricole** en étendant la zone agricole de La Chaillole, qui est composée de prairies de fauches, et en créant une zone agricole constructible pour les exploitations agricoles au niveau de La Garcine.

Enfin, **la commune d'Abriès étant engagée dans le programme AGIR, Action Globale Innovante pour la Région, elle souhaite intégrer certains des dispositifs dans le règlement du PLU afin d'inciter les pétitionnaires à construire de façon plus durable.**

Ces trois points de modification s'inscrivent donc dans les principes des lois « Grenelle » et ne remettent pas en cause les principes du PADD. De plus, il n'y a aucune consommation d'espaces agricoles ou naturels.

La commune souhaite également utiliser cette procédure pour **préciser certains points du règlement et intégrer certaines remarques de La Préfecture** suite au contrôle de légalité du PLU.



2. CREATION D'UNE ZONE SPECIFIQUE SUR LE SITE DE VAL PRE VERT

2.1. *La situation existante et les menaces envisageables*

Le site de Val Pré Vert est situé à l'entrée du village d'Abriès en venant d'Aiguilles. Il s'agit là des premières constructions visibles dans le paysage et marque la rupture avec la zone agricole.

La maison d'enfants à caractère sanitaire, Val Pré Vert, est un établissement de santé disposant d'un agrément réparti en deux disciplines :

- Une section permanente orientée vers les maladies et les troubles de la nutrition (enfants de 6 à 13 ans) ;
- Une section temporaire spécialisée diabétique (enfants de 3 à 17 ans) en partenariat avec l'AJD (Aide aux Jeunes Diabétiques).

Pour la commune d'Abriès, il s'agit d'un employeur important qui fait vivre de nombreux actifs de la commune, du Queyras et même au-delà. La sauvegarde de cette activité constitue donc un enjeu majeur pour la commune.

Toutefois, dans le règlement actuel du PLU, opposable depuis septembre 2009, les propriétaires du centre ont la possibilité de faire évoluer le bâtiment en logements, en résidences de tourisme, en hôtels voire en commerce. Cette porte ouverte laissée par le PLU ne garantit pas le maintien d'une activité économique et ne protège pas la commune d'une offre mirobolante d'un investisseur.

Aussi, conformément aux orientations du PADD, et dans le but de préserver cette activité, la commune souhaite créer une zone spécifique dans le règlement du PLU, dite zone UD.

2.2. *La modification du règlement du PLU*

Grâce à la présente modification, une zone UD est créée sur le site de Val Pré Vert en remplacement de la zone UB actuelle. La création de cette zone spécifique permet d'isoler réglementairement le site de Val Pré Vert et de n'autoriser que les constructions à vocation :

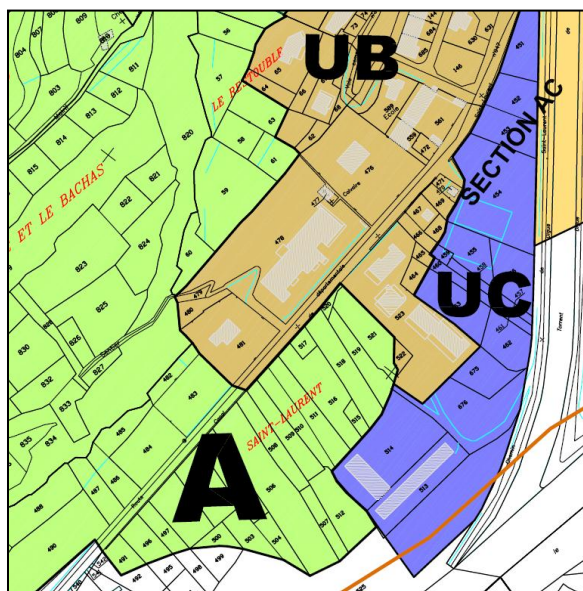
- D'activités sanitaires, médicales, culturelles, sociales, judiciaires, y compris celles destinées aux logements de fonctions ;
- de bureaux ;
- Les aires de jeux et de sports



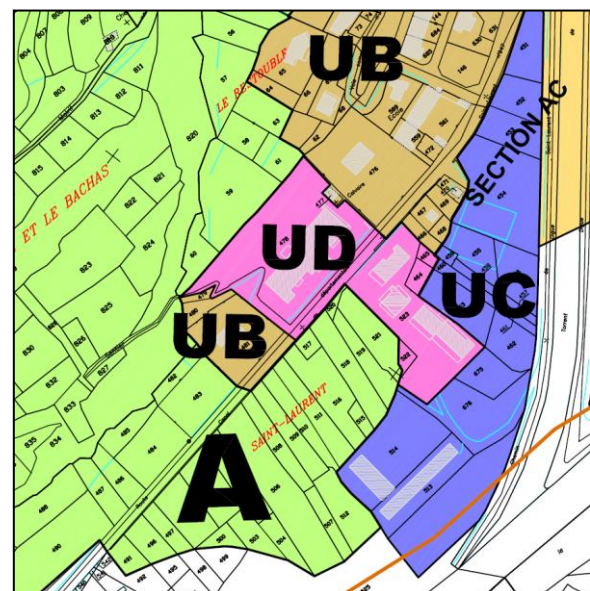
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ;
- les parcs de stationnement ouverts au public ;
- les bâtiments publics d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment vis à vis des nuisances engendrées ;

Cette zone est créée uniquement dans le but de la spécialiser au niveau des constructions autorisées. Pour le reste, le règlement est identique à celui de la zone UB, aussi bien au niveau des prospects, que de la densité et de la hauteur de construction.

Plan de zonage du PLU de 2009



Plan de zonage suite à la modification n°1



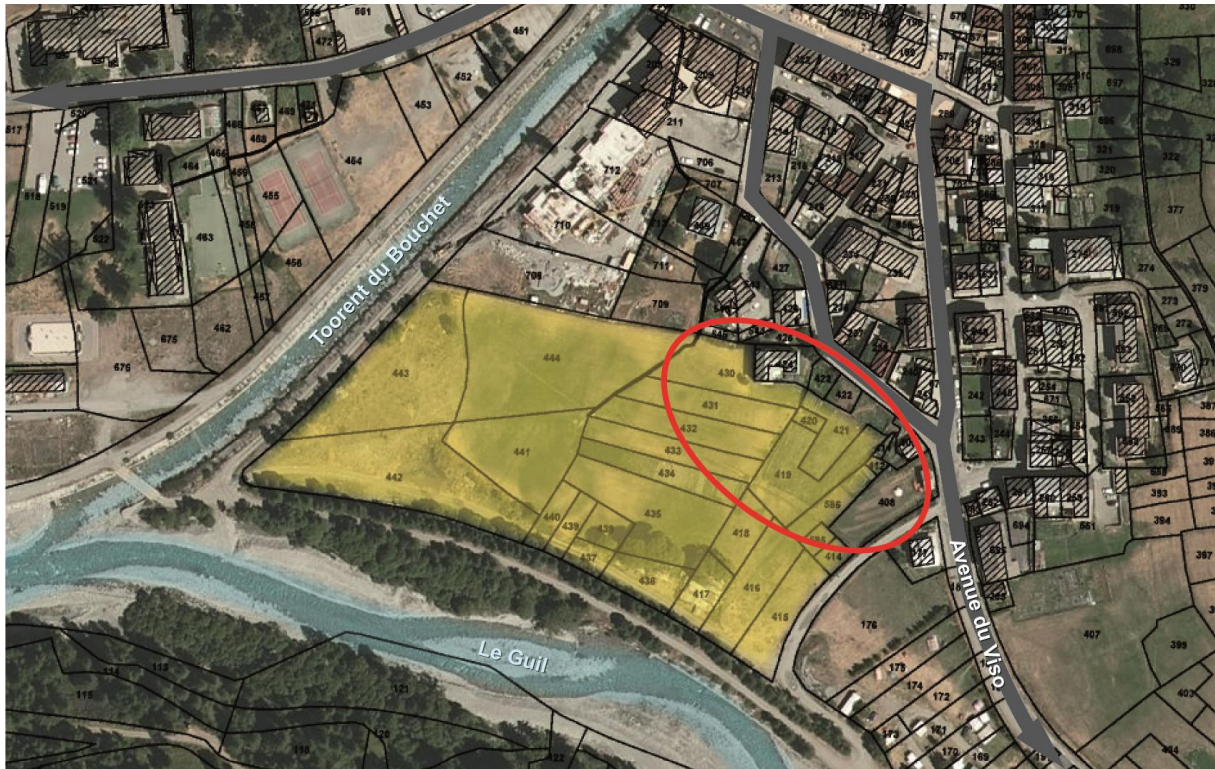
3. PROTECTION DE LA PLAINE AGRICOLE DE LA CHAILLOLE

3.1. La situation existante et les menaces envisageables

La plaine de la Chaillole est un espace agricole résiduel situé entre le Guil, l'Avenue du Viso, le torrent du Bouchet et le village. Il s'agit de la dernière poche agricole à très forte valeur ajoutée à proximité du village. Sa protection constitue donc un enjeu très fort pour la commune d'Abriés mais également pour les agriculteurs communaux qui exploitent largement cet espace. Les terrains sont relativement plats et profonds.

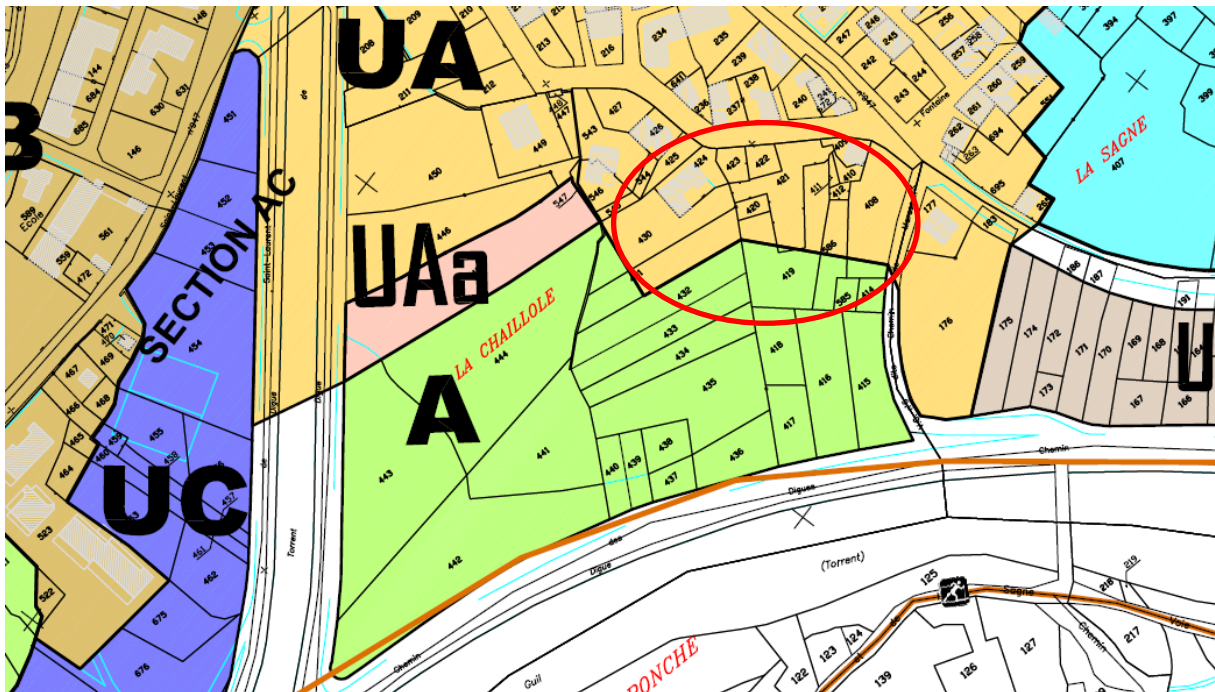


Localisation de la zone à enjeux.



Dans le PLU approuvé en septembre 2009, une grande partie de la plaine est classée en zone agricole « gelée » empêchant toute construction. Toutefois, les parcelles 410, 411, 412, 419 pour partie, 420, 430 pour partie, 431 pour partie et 586 pour partie, sont situées en zone UA dans le PLU de 2009, laissant ainsi la possibilité de construire sur ces terrains à très forte valeur agronomique.

PLU opposable depuis septembre 2011



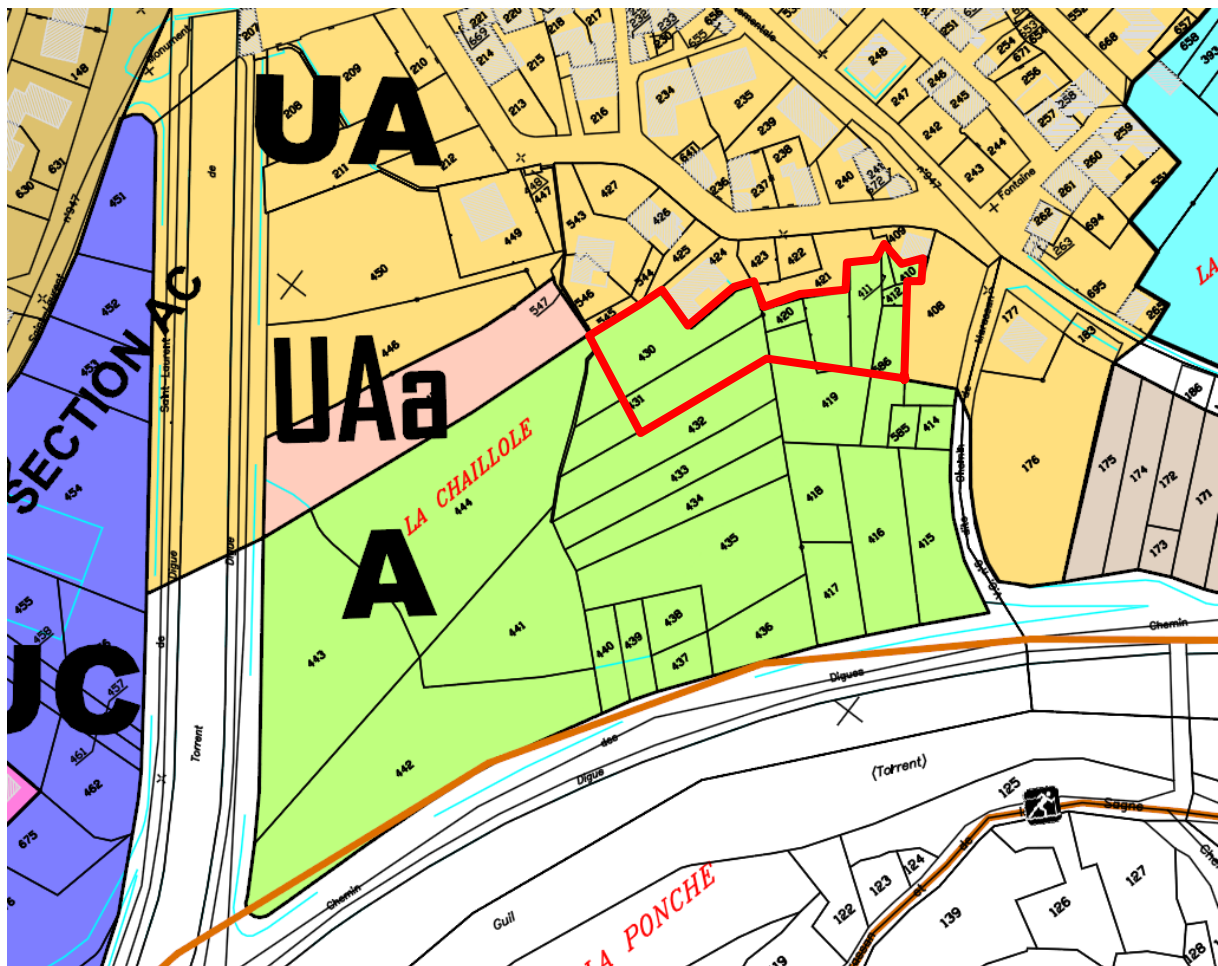


Afin d'empêcher l'urbanisation de ce secteur la commune d'Abriès souhaite déclasser ces terrains et les transférer en zone agricole stricte conformément aux objectifs du PADD, de la charte du PNR du Queyras, des orientations du Grenelle de l'environnement, de la loi montagne et de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche de 2011.

3.2. La modification du zonage du PLU

Pour répondre à l'objectif de préservation de la plaine agricole de la Chaillole, la commune d'Abriès a décidé de déclasser les parcelles 410, 411, 412, 419, 420, 430, 431 et 586, en zone A « stricte » interdisant toute construction. Il s'agit de préserver l'avenir et la vocation agricole de ce secteur.

Plan de zonage suite à la modification n°1





4. INSERTION DE MESURES INCITATIVES AU DEVELOPPEMENT DURABLE

Retenue comme commune pilote en termes de procédures liées au développement durable du fait de son implication dans le programme AGIR de la région PACA, la commune d'Abriès souhaite aller plus loin en inscrivant dans le règlement de son PLU des mesures incitatives pour les constructeurs. Il s'agit là d'intégrer les premières orientations du programme AGIR dans le PLU. Aussi, les articles suivants sont complétés comme suit :

- **Articles UA 1 / UB 1** : Les constructions permettant la mixité entre habitation et locaux à usage professionnel seront privilégiées, afin de rationaliser au mieux l'utilisation du foncier.
- **Articles UA 11 / UB 11 / UC 11 / UD 11** : Toute nouvelle construction ou réhabilitation s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupérateurs d'eau de pluie...) est encouragée.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions, et l'utilisation des énergies renouvelables, sont admis.
Pour la réhabilitation des toitures et façades, les propriétaires pourront utilement prendre contact avec le Calhaura-Pact Arim qui est habilité à donner des conseils et propose le projet à l'éligibilité aux subventions communales.
- **Articles UA 11 / UB 11 / UD 11** : L'implantation des constructions tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales...) qui pourront être utilisées pour l'installation de matériels propres aux énergies renouvelables.
- **Articles A 11 / N 11** : Seront privilégiées les constructions développant des principes constructifs tels que l'utilisation du bois, remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.
- **Articles UA 13 / UB 13 / UC 13 / UD 13** : Le bâtiment devra être implanté de manière à préserver au maximum les plantations existantes, les sujets abîmés lors de la construction devront être remplacés par des sujets équivalents. Les végétaux employés devront être d'essence locale. Ils devront préserver la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- **Article N 13** : Pour les aires naturelles, les plantations existantes doivent être maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes, en respectant la biodiversité et l'utilisation des essences locales.



- **Articles UA14/ UB14/ UC14/UC14** : Toutefois un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 30 %, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable définis dans les arrêtés du 3 mai 2007.

Sauf pour l'article 13 des zones UA, UB, UC et UD, les mesures proposées restent incitatives. Elles s'inscrivent pleinement dans les principes du Grenelle de l'environnement. Elles en reprennent les grands principes et préfigurent la future révision générale du PLU.

Concernant l'article 13 des zones UA, UB, UC UD et N, la commune souhaite préserver sa biodiversité et ses caractéristiques végétales en contraignant davantage les pétitionnaires qui sont peu soucieux sur ce point.

5. SIMPLIFICATION DU REGLEMENT DU PLU

La commune souhaite profiter de la présente modification pour intégrer certaines remarques de la Préfecture des Hautes-Alpes suite au courrier du 19 janvier 2010, à savoir une clarification des articles 4 et 5 qui sont parfois contradictoires et la suppression de la référence liée à l'isolation acoustique dans le règlement.

5.1. *Modification à la demande de la Préfecture des Hautes-Alpes.*

Le chapitre relatif à l'isolation acoustique de l'article 7 des dispositions générales est supprimé du règlement du PLU car la commune n'est pas traversée par une route à grande circulation (arrêté préfectoral n°2006-32-4 du 23 janvier 2006 qui fixe le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département des Hautes-Alpes).

Par ailleurs, la préfecture évoque une contradiction entre les articles 4 et 5 des zones UA, UB et UC, car l'article 5 évoque une surface d'épandage pour l'assainissement autonome. Or, ces zones sont totalement couvertes par un assainissement collectif. Aussi, afin de préserver la cohérence interne du document, les articles 5 des zones UA, UB, UC et UD seront sans objet.

Par contre l'article 5 de la zone A est complété pour le mettre en conformité avec le schéma directeur d'assainissement : « *En l'absence de réseau d'assainissement, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable conforme au schéma directeur d'assainissement.* »

Enfin, l'article 5 de la zone N est complété pour tenir compte du schéma directeur d'assainissement et de l'isolement de certains terrains : « *En l'absence de réseau*



d'assainissement, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable conforme au schéma directeur d'assainissement. L'installation de toilettes sèches devra être privilégiée aussi bien pour les bâtiments d'accueil à vocation touristique que pour les cabanes pastorales. »

5.2. Simplification et précision du règlement

La commune d'Abriés souhaite également simplifier et préciser certains articles du règlement de son PLU afin de garantir la réalisation de certains projets communaux.

➤ Implantation du bâtiment du réseau de chaleur : zone UAb

Pour faciliter la construction du bâtiment du réseau de chaleur dans la zone UAb (maîtrise foncière communale), contrainte par les règles actuelles, la commune souhaite pouvoir implanter les constructions sur les limites séparatives et autoriser les toitures terrasses végétalisées. Les articles suivants sont modifiés en conséquence :

- **Article UA 7** : Dans la zone UAb, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- **Article UA 11** : Dans la zone UAb, les toitures terrasses sont autorisées pour permettre la pose de toitures végétalisées composées d'essences locales.

➤ Précision sur les possibilités d'évolution de la zone UBh

La zone UBh correspond aux gîtes Hannibal sur le secteur de La Garcine. L'objectif de la commune est de permettre une éventuelle reconversion de ce site si d'aventure les gîtes venaient à évoluer. En effet, dans le règlement du PLU de 2009 seules sont autorisées la reconstruction ou l'extension des gîtes Hannibal. Cette dénomination est trop restrictive en terme d'évolution. Aussi la commune souhaite modifier cet article selon la formulation suivante :

Article UB 2 : Dans la zone UBh n'est autorisée que la reconstruction ou l'extension du bâtiment existant.

Cette formulation permet de faire évoluer les bâtiments sans faire référence aux gîtes.

➤ Précision sur les possibilités de constructions en zone Nca

La zone Nca correspond au secteur d'implantation de cabanes dans les arbres au niveau de Valprévèyre. La commune souhaite préciser dans son règlement que



seules les cabanes dans les arbres sont autorisées et en aucun cas les logements de fonction afin d'éviter toute dérive. Voici la formulation retenue dans l'article N 2 :

Article N 2 : Dans toute la zone Nca : les constructions de cabanes dans les arbres sans logement de fonction.

Par cette modification la commune souhaite éviter toute discussion sur ce point.