

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de **REMOLLON**

Hautes-Alpes

### Modification simplifiée n°2 du PLU

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

#### **64a. Risques**

#### **PLU initial**

Approuvé le : 16 Décembre 2006

Modification n°1 du : 14 Octobre 2011

Modification simplifiée n°1 du : 7 Septembre 2012

#### **Modification simplifiée n°2**

Approuvé par délibération du conseil municipal du :  
26 Février 2021



**Elisabeth CLAUZIER, Maire**



**SCOP EURECAT, Urbanistes**

18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP

Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : [contact.eurecat@gmail.com](mailto:contact.eurecat@gmail.com)



# Sommaire

<b>A. Exposé des motifs et présentation de la modification simplifiée</b>	<b>1</b>
Pourquoi une modification simplifiée du PLU ?	1
<b>B. Les modifications</b>	<b>3</b>
1. Modifications réglementaires	3
2. Actualisation du règlement (ALUR & recodification)	5
3. Actualisation de l'annexe 64 du PLU concernant les risques	5
<b>C. Contenu du dossier</b>	<b>6</b>

## A. Exposé des motifs et présentation de la modification simplifiée

---

### Pourquoi une modification simplifiée du PLU ?

Le PLU de Remollon a été approuvé le 16 Décembre 2006. Il a été modifié une première fois le 14 Octobre 2011, suite au "porter à connaissance" de l'Etat de 2011 concernant les risques naturels (Elaboration d'une carte informative sur les risques naturels - CIPT, notamment).

Il a été modifié une seconde fois le 7 Septembre 2012, suite au constat d'une inadéquation graphique entre la cartographie de la servitude de ZPPAUP établie à partir de l'ancien POS et de celle du PLU. La modification simplifiée n°1 de Septembre 2012 a donc permis de mettre en conformité les deux documents.

La commune souhaite aujourd'hui à nouveau faire partiellement évoluer son document d'urbanisme afin d'adapter le règlement de **la zone AUb**, dans le **secteur en développement de Conit-Besson (AUba2)**, à l'Est du village.

En effet, depuis 2006, le secteur à urbaniser de Conit-Besson a été ouvert à l'urbanisation et représente le principal secteur d'extension de l'urbanisation et de développement du village.

Au fur et à mesure de l'avancement des opérations de construction, certaines difficultés pratiques concernant l'application du règlement sont apparues.

#### Il s'agit donc d'adapter :

- **l'article AUb 6 concernant l'implantation des constructions et plus particulièrement des constructions annexes à l'habitation, les garages,**
- **l'article AUb 11, secteur AUba2, concernant l'aspect des abris de jardins (construction annexe également, accolées ou non accolées à la construction principale) et plus particulièrement leur pente de toiture,**
- **l'article AUb 14 « Surfaces et densités », concernant la limitation de l'emprise au sol des constructions annexes non accolées à la construction principale (en complément de l'article AUb 11, secteur AUba2).**

Par ailleurs, ce travail est aussi l'occasion d'apporter des modifications de forme au règlement et de l'actualiser en y intégrant la réforme de la surface de plancher entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012 (disparition de la SHON et de la SHOB), en supprimant le coefficient d'occupation du sol (COS) et les superficies minimales, conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 ainsi qu'en modifiant

les références réglementaires issues du nouveau Code de l'Urbanisme recodifié depuis le décret du 28 décembre 2015.

Le règlement (Titre I, article 4 « **Prise en compte des risques** » et l'annexe 64 « Risques » du PLU sont à nouveau **actualisés** (première adaptation en 2011) concernant l'information sur les risques naturels (CIPTM) supprimée). L'annexe est modifiée pour y intégrer les "**Nouvelles règles de prise en compte des risques naturels dans les demandes d'autorisation d'urbanisme – Secteurs non couverts par un zonage réglementaire d'un plan de prévention des risques naturels approuvé**" Version Juillet 2018.

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 les limites des zones naturelles ou agricoles.

De plus, le règlement du secteur AUba2 n'est pas modifié en vue de permettre un accroissement de plus de 20 % de la constructibilité de cette zone.

Il y a donc lieu de procéder à une **modification simplifiée (n°2) du PLU de la commune de REMOLLON**.

**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 de prescription du 28/11/2018) 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,
- L'annexe 64a – Risques.

## B. Les modifications

---

La présente modification porte principalement sur la modification du règlement de la zone à urbaniser AUb, dans le secteur de Conit-Besson (AUba2) et plus précisément sur les **articles AUb 6, AUb 11, AUb 2 & 14**.

### 1. Modifications réglementaires

#### 1.1. Le contexte architectural

Le quartier de Conit-Besson est en cours d'urbanisation. Il s'agit d'un quartier résidentiel (zone à urbaniser AUb, secteurs AUba2, dont la nature et le règlement sont semblables à ceux de la zone Ub, zone équipée de développement urbain récent.

Pour mémoire, ce quartier est à l'écart du village, hors Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP) et les enjeux architecturaux y sont par conséquent moindres.

#### 1.2. Les modifications

- **L'article 6 du règlement de la zone AUb, secteur AUba2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - est modifié.**

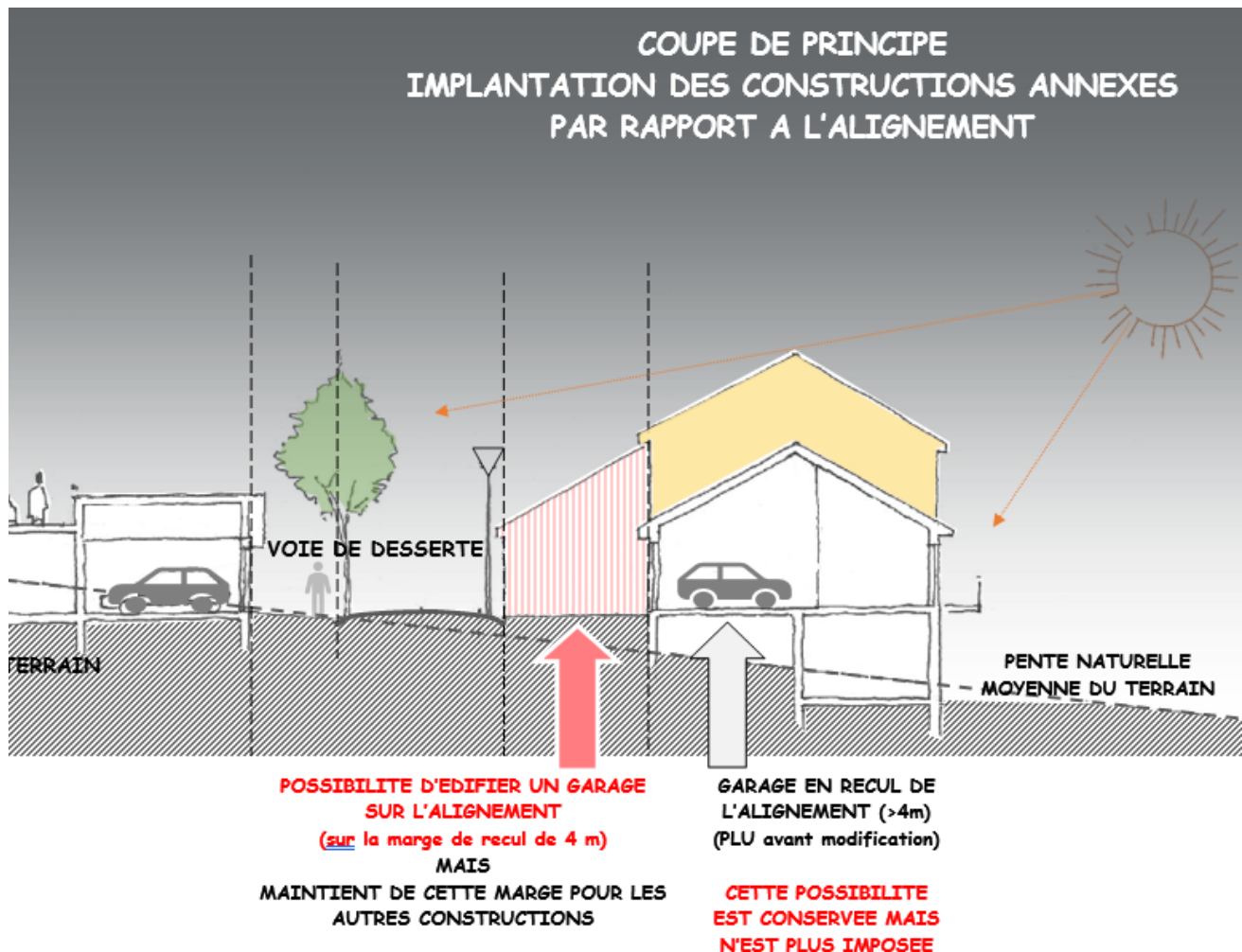
Le quartier de Conit Besson (secteur et sous-secteurs AUba2 n°5 et 6 sur le document graphique) est installé sur un site en pente, exposé au sud. L'implantation des constructions doit tenir compte de cette déclivité afin de :

- **Optimiser l'espace de la parcelle**, les terrains à bâtir étant de tailles relativement limitées,
- **Limiter les mouvements de terrain** pour une meilleure insertion paysagère et architecturale des constructions et une limitation des coûts de terrassement (mieux tirer parti de la pente).
- **Favoriser, pour ce faire, l'implantation des garages à l'alignement**, notamment à l'alignement des voies situées à l'arrière des constructions (au nord ou en amont).

L'obligation de recul (au moins 4 mètres) par rapport à l'alignement, telle que prescrite aujourd'hui par le règlement du PLU, ne permet pas de tirer parti au mieux de la pente naturelle et de l'exposition solaire (adossement des constructions à la pente par des pièces de service faisant office de protection thermique au nord, les pièces de vie bénéficiant principalement de l'exposition sud).

La possibilité d'un **stationnement couvert à l'alignement**, notamment à l'alignement nord de la parcelle, permettrait un stationnement des véhicules au plus près de la voie, ayant pour effet de limiter les remblais ou les ouvrages de soutènement (remblais limités) et de permettre la réalisation d'une « rue » (alignement de façades sur rue, bien qu'en ordre discontinu et de hauteur limitée).

Le reste de la construction continue d'observer un recul de 4 m minimum de l'alignement afin de ménager la possibilité d'une entrée piétonne (parvis) en retrait de la voie (voir croquis explicatif ci-après).



- L'article 11 du règlement De la zone AUb, secteur AUba2 – « Aspect extérieur des constructions » est modifié.

Les annexes à l'habitation, non accolées à la construction principale, sont tolérées avec une **toiture de pente inférieure** à celle imposée globalement dans la zone (au moins 55 %). En effet, les annexes de taille modeste (inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, comme définies à l'article AUb 14), tel que les abris de jardins, ne présentent pas les mêmes caractéristiques architecturales que les constructions principales d'habitation. Aussi, leur traitement peut-il logiquement être différent et plus adapté aux usages architecturaux courants. En revanche, ces annexes non accolées seront limitées en nombre (une seule) et en surface (20 m<sup>2</sup>).

A contrario, **les annexes accolées** doivent toujours avoir la même pente que la construction d'habitation. Une tolérance de +/- 10 % est cependant introduite. Cette marge d'adaptation n'est pas considérée comme visuellement perceptible et n'aura pas d'effet esthétique négatif. Lorsqu'elles sont accolées, les annexes ne sont pas limitées en superficie (cf. art. AUb-14).

La cohérence architecturale de l'ensemble est ainsi préservée.

- **L'article 14 du règlement de la zone AUb, secteur AUba2 – « Surfaces et densités » - est modifié.**

Parallèlement à la modification de l'article AUb-11 concernant les constructions annexes, l'article AUb-14 est modifié afin de limiter la modification au secteur AUba2. L'assouplissement de l'article AUb 11, secteur AUba2, en matière de pentes de toiture est limité à l'unique annexe d'emprise limitée (20 m<sup>2</sup> maximum), non accolée à l'habitation autorisée.

## **2. Actualisation du règlement (ALUR & recodification)**

### **Les autres modifications du règlement concernent les points suivants :**

Le Règlement est **actualisé** pour tenir compte des **évolutions réglementaires** (réforme de la surface de plancher de mars 2012) et législatives (loi ALUR) traduites dans le Code de l'Urbanisme. Il est également mis en cohérence avec la recodification du Code de l'Urbanisme (références au Code de l'urbanisme).

Il s'agit principalement de la suppression des notions de surfaces hors œuvre brute et nette, de coefficient d'occupation du sol (COS) notamment mentionné aux articles 14 du règlement, ainsi que de superficie minimum pour construire, notamment mentionnée aux articles 5 « **caractéristiques des terrains** » du même règlement.

Le règlement est également actualisé concernant les **prescriptions et recommandations constructives liées à la présence de risques naturels** sur la commune. La CIPTM de 2011 intégrée au PLU par modification du 14 octobre 2011 est mentionnée dans le Titre I du règlement « *Dispositions générales* », article 4 « *Prise en compte des risques* ». **L'évolution des prescriptions et recommandations constructives de Juillet 2018** initiée par les services de l'Etat **pour les communes à risques n'ayant pas de Plan de Prévention des Risques opposable** vient donc modifier le règlement ainsi que l'annexe 64 du PLU.

L'article 4 du Titre I renvoie désormais vers l'annexe 64a modifiée et 64b, mais également vers l'adresse électronique suivante : <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/626/ADS.map#> ou <https://www.georisques.gouv.fr> dont les informations sont très régulièrement mises à jour.

## **3. Actualisation de l'annexe 64 du PLU concernant les risques**

Les « **Dispositions techniques concernant les risques** » attachées à la carte CIPTM de 2011 sont supprimées du règlement et de **l'annexe 64a "Risques"**. L'annexe est modifiée pour y intégrer les "**Nouvelles règles de prise en compte des risques naturels dans les demandes d'autorisation d'urbanisme – Secteurs non couverts par un zonage réglementaire d'un plan de prévention des risques naturels approuvé**" Version Juillet 2018.



## C. Contenu du dossier

---

---

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

- le présent rapport de présentation,
- le règlement modifié,
- l'annexe 64a.- Risques - modifiée.