

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de **CHABOTTES**

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 : 11 Avril 2019

#### **MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1**

Approuvé par délibération du conseil municipal du :

**Roland AYMERICH, Maire**



# 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>2</b>
1. Modifications réglementaires	2
2. Modification du règlement graphique	3
<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 a été approuvé le 11 Avril 2019.

Sur le conseil du service instructeur des autorisations d'urbanisme de la Communauté de Communes du Champsaur-Valgaudemar, la commune a souhaité modifier plusieurs points du règlement écrit et corriger deux erreurs matérielles.

Le règlement graphique est aussi modifié concernant la valeur d'une marge de recul en zone Uc, suite à la difficulté d'implantation d'un bâtiment d'activités.

**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 limitée du PLU de CHABOTTES puisqu'elle ne remet pas en cause l'économie générale du PADD, les protections, ou les limites des zones naturelles ou agricoles et n'augmente pas de plus de 20 % la constructibilité des zones pour lesquelles le règlement du PLU est modifié.**

**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 7 Novembre 2019**) 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. Modifications du règlement écrit

L'article 6 des zones **Ub, Uc, Ucc, Ut, A, Nn, Ne** portant sur "*l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*" est modifié concernant la distance de recul des constructions par rapport aux voies départementales pour lesquelles la distance spécifique est supprimée. La même distance de recul est appliquée à toutes les voies et emprises publiques. Cette modification ne contrevient pas au règlement de la voirie départementale qui n'apporte pas de prescriptions sur le sujet mais seulement des recommandations. L'augmentation de constructibilité qui découle de cette modification demeure inférieure à 20 % dans chacune des zones concernées.

Il est rajouté en **zone Agricole** que la distance de recul par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué.

Il est également rappelé, à titre préventif, à l'article 6 que "*les sorties sur voies départementales sont conditionnées à l'autorisation du gestionnaire de la voie*".

**Les articles Ua 7 et Ueq 7** portant sur "*l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*" sont légèrement modifiés. La bande de constructibilité de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, héritée du PLU précédent (2007, modifié en 2012) et du POS de 1983, doit être augmentée afin de renforcer la constructibilité des espaces les plus proches des voies. L'augmentation de constructibilité qui découle de cette augmentation est relative puisque les parcelles sont de toute façon déjà constructibles au-delà de cette bande. Seul le recul de 3 mètres au moins, imposé par rapport aux limites séparatives, est dans ce cas supprimé.

Une augmentation à 30 m (au lieu de 15 m) de la bande de constructibilité augmenterait la constructibilité de la zone Ua d'environ 18 % et celle de la zone Ueq de 4,5 %, ce qui demeure au-dessous du seuil de 20 % imposé par la procédure de modification simplifiée.

D'autre part, une dérogation aux **articles Ua 7 et Ueq 7** est introduite pour l'évolution mesurée des constructions existantes, dans certaines limites (30 % d'extension au maximum).

L'article **Ucc 8** "*Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*" n'est plus réglementé. Il imposait un retrait minimum de 4 mètres entre les constructions (zone dédiée aux campings).

**L'article 11 "Aspect extérieur des constructions"** est modifié pour les **zones Ua, Ub, Ucc et AUba** concernant :

- **Les toitures**

Les pentes de toit sont non règlementées pour les constructions annexes et les vérandas de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol et de moins de 4 mètres de hauteur.

La teinte "gris lauze", déjà existante sur la commune, est ajoutée aux teintes de couverture autorisées en **zones Ua, Ub, AUba**. En **zone Ucc**, la teinte "gris-lauze" est remplacée par la teinte "grise", ce qui autorise les couvertures en bois (le bois grise en se patinant).

- **Les façades**

Les façades maçonnées en "pierre apparente" sont expressément autorisées en **zone Ua**.

Les teintes de façade autorisées en **zones Ub et AUba** sont précisées, comme en zone Ua : "gris ocré ou beige ocré". Il s'agit ici de réparer un oubli.

L'obligation d'un soubassement maçonné d'au moins 1,80 mètre de hauteur pour les constructions des **zones Ub et AUba** est supprimée pour les constructions annexes non accolées de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Il s'agit en effet de constructions de petite taille pouvant être réalisées en auto-construction et pour lesquelles l'emploi du bois peut être autorisée.

Les imitations de matériaux sont autorisées en **zones Ua, Ub et AUba** pour éviter la contradiction avec la rédaction concernant "*l'aspect bois ou aspects similaires*" des bardages (ou des menuiseries).

- **Les clôtures**

Les hauteurs de clôtures sur voies publiques ou privées et sur limites séparatives des **zones Ub, Ueq, Ut, et AUba** sont harmonisées à 1,60 m.

En **zone Ua**, les grillages sur voies publiques sont autorisés pour les clôtures mixtes (avec mur bahut).

## **2. Modification du règlement graphique**

Le règlement graphique de la **zone Uc** est modifié concernant la marge de recul portée sur le **secteur Uc n°1**, lieudit Les(la) Ribière(s), pour élargir l'espace constructible du secteur.

Le PLU révisé en avril 2019 avait proposé un élargissement limité de la zone Uc sur la zone Agricole voisine afin de permettre un développement de l'activité économique du secteur.



Afin de prendre en compte l'intérêt de ce point de vue dynamique sur le vieux village de Chabottes, la commune avait assorti l'extension Ouest de la zone Uc des Rivières d'une marge de recul inconstructible de 25 mètres par rapport à l'alignement de la Route de Chaillol (RD 43A) dans le but de dégager la perspective sur le village.

Or, cette marge de recul de 25 m apparaît aujourd'hui comme trop importante pour permettre l'installation d'une activité artisanale/industrielle locale déjà existante sur la commune mais en recherche de délocalisation car en fort développement et pour laquelle la commune de Chabottes souhaite répondre favorablement et dans un court délai.

En effet, la configuration naturelle de la parcelle rendue constructible à cet endroit limite les possibilités d'implantation d'une construction d'au moins 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La présence du canal d'irrigation de St Bonnet situé au Nord de la parcelle (en bleu sur la photo aérienne), la topographie et la végétation (haie bocagère, en pointillés verts sur la photo) qui l'accompagnent empêchent une implantation en fond de parcelle. Cette haie permet notamment de faire écran entre la zone d'habitat (AUba) située au-delà du canal et les activités économiques situées dans la zone Uc.

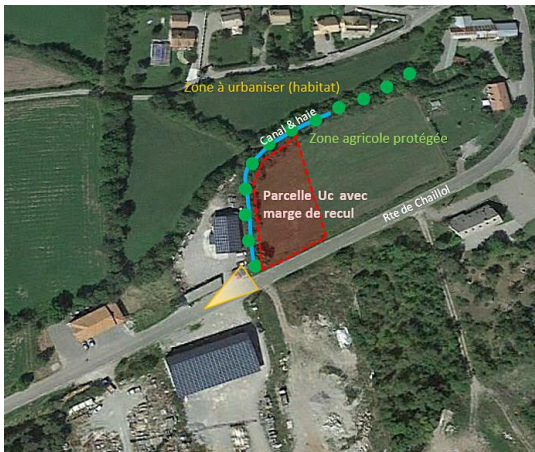
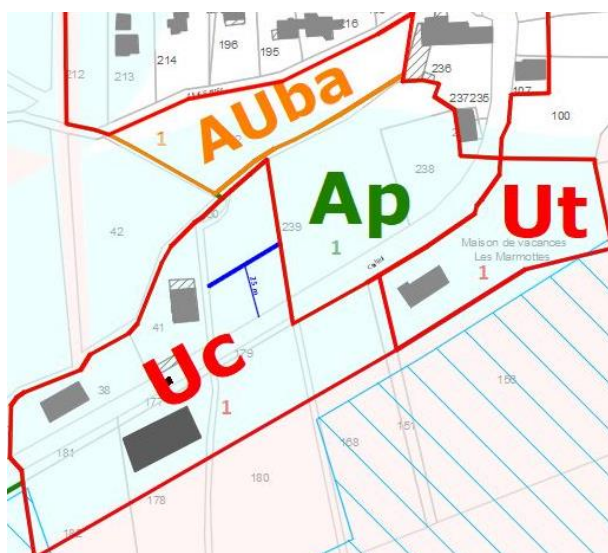


Photo aérienne du secteur Uc des Rivières (Google Earth) Hangar artisanal existant (Cf. repérage photo aérienne ci-contre)

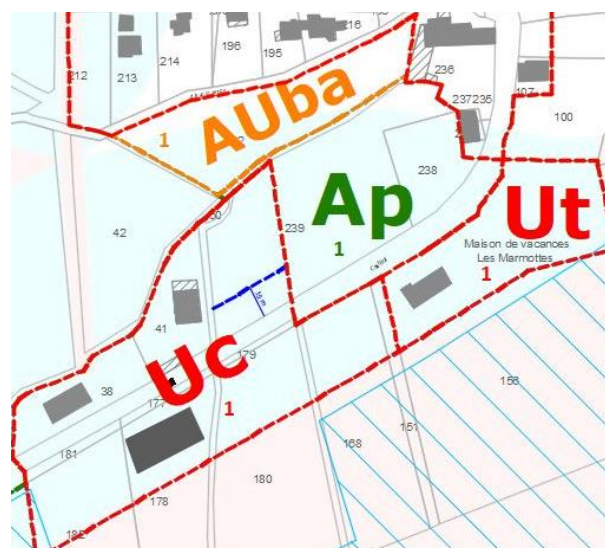
Cette marge de recul sera **réduite à 15 m de l'alignement de la voie**, c'est-à-dire équivalente au recul observé par le bâtiment artisanal voisin existant.

Le point de vue dynamique sur le village est néanmoins conservé au-delà, en montant la Route de Chaillol par la présence de la zone agricole protégée.

### Modification de la marge de recul dans le secteur Uc



Avant



Après

## C. Contenu du dossier

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

- le présent rapport de présentation,
- le règlement écrit,
- le règlement graphique (plan de zonage du secteur des Ribières).