



Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA)

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PROCES-VERBAL DE REUNION

Date de la réunion : 15/12/2022 en Mairie de Moline-en-Queyras et en visioconférence

PERSONNES PRESENTES ET EXCUSEES

NOM, Prénom	Organisme/fonction
Personnes présentes en mairie de Moline-en-Queyras	
GARCIN EYMELOUD Valérie	Maire de Moline-en-Queyras
COCHETEAU Cédric	Agent en charge de l'urbanisme - mairie de Moline-en-Queyras
BLANC Christian	Président du Parc Naturel Régional du Queyras (PNRQ)
PIRARD Lora	Architecte chargée de mission urbanisme, aménagement et paysage - PNRQ
SANAA Nicolas (Observateur)	Mission aménagement du territoire à la Fédération des Parcs naturels régionaux de France
Personnes Publiques Associées (PPA) présentes	
BRACCALENTI Camille	Chargée d'études en urbanisme – ALPICITÉ
MARTIN Gabrielle	Communauté de Communes Guillestrois-Queyras - CCGQ
AUBERIC François	Agence Régionale de Santé 05
Personnes excusées	
CONTAL Xavier - CD05 – responsable antenne technique Eyglies	
ILLY Patricia et DAGENS Loïc – DD 05 urbanisme	

La réunion débute à 14h30.

La réunion s'appuie sur une présentation projetée¹ se déroulant comme suit :

ETAPES DE LA PROCEDURE

Mme BRACCALENTI, explique que la commune de Moline-en-Queyras a lancé par délibération du 02/09/2021 une révision allégée n°1 de son PLU pour permettre la création d'une zone Nht, pouvant accueillir des hébergements touristiques sous forme d'habitats insolites au Bois des Amoureux.

La zone a reçu :

- un avis favorable (avec prescriptions) lors de la CDNPS du 24/06/2021;
- un avis favorable sur le STECAL lors de la CDPENAF du 02/12/2022;

¹ Le diaporama présenté lors de la réunion est annexé au présent procès-verbal.

La MRAe s'est prononcée le 5/10/2022, sur l'absence de nécessité de soumettre la révision allégée n°1 du PLU à évaluation environnementale.

L'accord de M. le Préfet au titre du L142-5 du Code de l'Urbanisme sera transmis sous peu (avant l'enquête publique)

Les différentes étapes de la procédure sont exposées.

DESCRIPTION DU PROJET

Mme BRACCALENTI, présente le projet de création de 3 cabanes envisagé par la commune.

Des illustrations permettent de donner une idée sur les volumes et aspects que pourront avoir les constructions projetées.

EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

La principale évolution de la révision allégée consiste à créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) nommé Nht.

La zone et le règlement créé sont présentés.

Les autres modifications dans les dispositions générales sont également présentées.

Suite à cette présentation, un temps d'échanges est consacré afin de répondre aux différentes interrogations des PPA.

ECHANGES AVEC LES PPA

Intervention (Mme Pirard - PNRQ) : Le PNRQ se demande pourquoi le règlement de la zone Nht traite-t-il des stationnements si le projet ne prévoit pas de création de place dans la zone.

Réponse (Mme BRACCALENTI - Alpicité) : Il n'y a pas d'obligation de réaliser des places de stationnements au sein de la zone, néanmoins si elles existent elles devront respecter les règles de la zone qui définissent notamment les gabarits des places.

Intervention (Mme Pirard - PNRQ) : Le PNRQ recommande de limiter dans le règlement les terrassements et d'imposer des revêtements perméables sur les stationnements dans la zone.

Réponse (Mme le Maire) : La commune accepte d'intégrer ces éléments au règlement de la zone.

Intervention (Mme Pirard - PNRQ) : Le PNRQ demande à la commune pourquoi les ouvertures ne sont-elles pas réglementées sur la zone ? Le parc informe également que des baies vitrées trop imposantes pourraient nuire à la faune environnante (particulièrement les oiseaux) et qu'il vaudrait mieux privilégier plusieurs petites ouvertures qu'une unique prenant toute la façade.

Réponse (Mme le Maire) : La commune n'ayant pas un plan des cabanes définitif/arrêté (n'étant pas encore au stade du dépôt de permis), il ne semblait pas opportun de réglementer les ouvertures qui pourraient être bloquantes à ce stade du projet.

La commune accepte de préciser son règlement sur les ouvertures pour éviter la création d'ouverture unique couvrant la totalité d'une façade.

Intervention (Mme Pirard - PNRQ) : Le PNRQ demande pourquoi l'aspect des clôtures a-t-il été réglementé ainsi ? Il s'agit plus de règles adaptées à des garde-corps qu'à des clôtures. Le PNRQ demande à différencier dans le règlement les garde-corps et clôtures en interdisant les clôtures au sol.

Réponse (Mme BRACCALENTI - Alpicité) : L'aspect des clôtures reprend les prescriptions émises par l'UDAP dans l'avis rendu de la CDNPS. Un PLU ne peut pas interdire les clôtures.

Réponse (Mme le Maire) : La commune appliquera ses règles également pour les garde-corps.

Intervention (Mme Pirard - PNRQ) : Des recommandations sur : l'intégration de nichoirs, l'installation d'éclairage extérieur adapté et l'isolation des bâtiments afin d'éviter les nuisances sonores à la biodiversité environnante sont apportées.

Réponse (Mme BRACCALENTI - Alpicité) : Un PLU ne peut pas intégrer ces prescriptions, cela doit se faire au niveau du projet.

Réponse (Mme le Maire) : La commune intégrera ses recommandations au niveau des autorisations d'urbanisme.

Intervention (Mme Pirard - PNRQ) : Le parc se demande pourquoi seuls les panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire sont autorisés au sol. Il est préférable qu'ils soient également intégrés en toiture si cela est possible.

Réponse (Mme BRACCALENTI - Alpicité) : Il s'agit d'une règle qui est commune à l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite permettre l'installation de ces systèmes de production d'énergie renouvelable tout en veillant au maximum à leur intégration vis-à-vis du contexte urbain et architectural existant. Les panneaux solaires sont ainsi uniquement autorisés en toiture afin d'intégrer les installations aux constructions et d'éviter l'installation de panneaux solaires au sol, jugée incompatible avec une bonne intégration paysagère dans la zone.

Intervention (Mme MARTIN – CCCGQ) : Concernant l'assainissement, le règlement fait référence aux dispositions générales qui conviennent puisqu'elles avaient été travaillées en concertation avec la CCCGQ lors de la révision générale du PLU.

La révision du zonage d'assainissement de Molines-en-Queyras a été approuvée en conseil communautaire récemment. La CCCGQ demande à ce que le document soit mis à jour en annexe du PLU.

Elle demande également à ce que le Droit de Prémption Urbain instauré sur la commune soit annexé au PLU. Ces deux documents peuvent être intégrés via la présente procédure de révision allégée ou bien faire l'objet d'un arrêté de mise à jour.

Concernant les déchets, la CCCGQ relève l'absence de point de collecte sur la zone et à proximité. Il faudra être vigilant sur ce point lors des autorisations d'urbanisme.

Un avis reprenant ces points sera adressé prochainement à la commune.

Intervention (M. Auberic – ARS) : L'ARS demande si le projet est porté par un particulier ou la commune ?

Réponse (Mme le Maire) : C'est la commune qui porte le projet et qui a la maîtrise foncière.

Intervention (M. Auberic – ARS) : L'ARS demande si le réseau d'eau public passe à proximité de la zone et qu'elle source alimente le secteur ?

Réponse (Mme le Maire) : Les réseaux passent en limite de zone. Il s'agit du réseau public desservant le restaurant des amoureux, alimenté par la source de Fontgillarde.

Intervention (M. Auberic – ARS) : S'il le projet est alimenté par le réseau public provenant de la source de Fontgillarde, il n'y aura pas de procédure supplémentaire à mener.

L'ARS demande à ce que le mode d'alimentation en eau potable soit précisé au moment des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Fin de la réunion, 15h10.

ANNEXE 1 – PRESENTATION EXPOSEE DURANT LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

ANNEXE 2 – AVIS DES PPA REÇUS PAR COURRIER

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU DE MOLINES-EN-QUEYRAS

RÉUNION D'EXAMEN
CONJOINT

RÉUNION – 15/12/2022



Étapes de la procédure

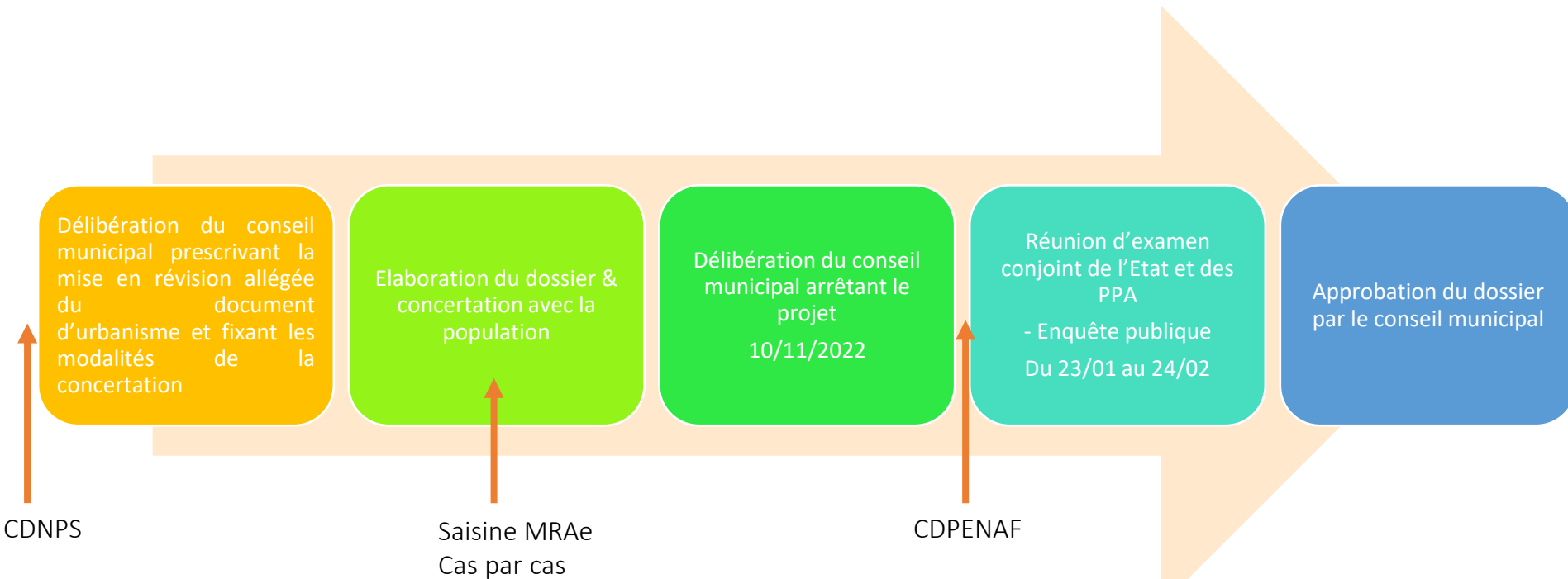
La commune de Molines-en-Queyras a lancé par délibération du 02/09/2021 une révision allégée n°1 de son PLU pour permettre la création d'une zone Nht, pouvant accueillir des hébergements touristiques sous formes d'habitats insolites au Bois des Amoureux.

La zone a reçu :

- un avis favorable (avec prescriptions) lors de la CDNPS du 24/06/2021;
- un avis favorable sur le STECAL lors de la CDPENAF du 02/12/2022;

La MRAe s'est prononcée le 5/10/2022, sur l'absence de nécessité de soumettre la révision allégée n°1 du PLU à évaluation environnementale.

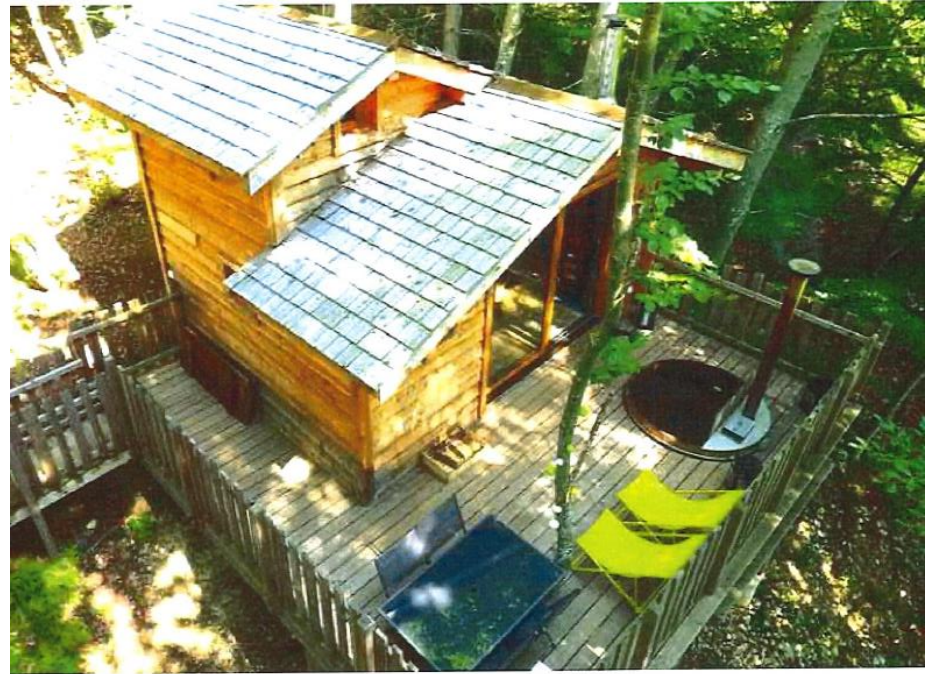
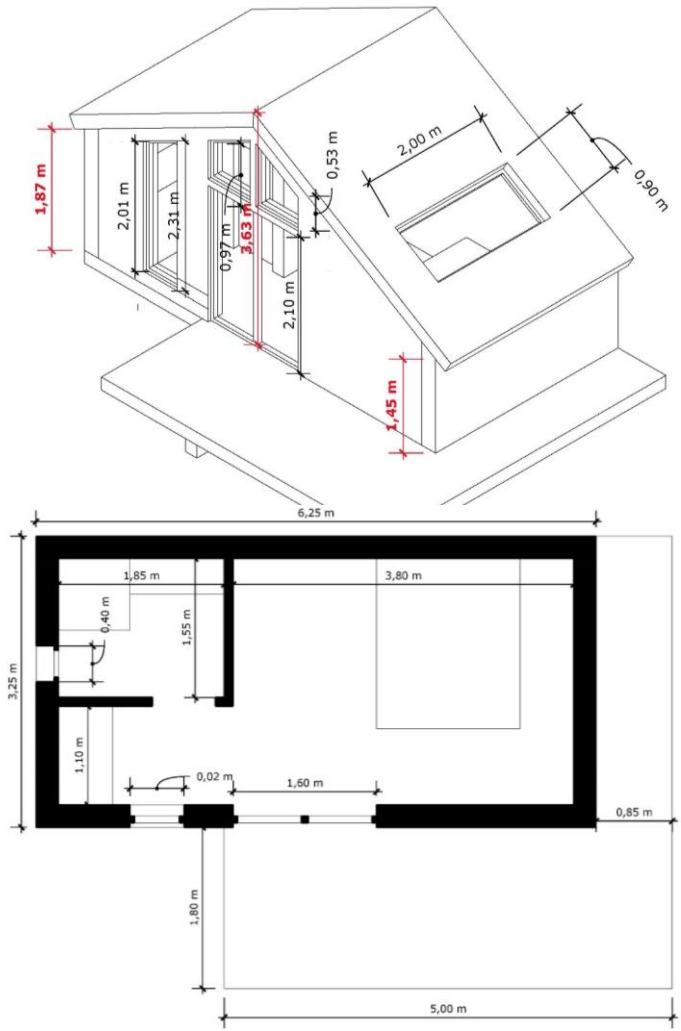
L'accord de M. le Préfet au titre du L142-5 du Code de l'Urbanisme sera transmis sous peu (avant l'enquête publique)



Description du projet

La commune souhaite sur le secteur des Bois des Amoureux permettre la réalisation d'hébergements insolites de type cabanes sur pilotis.

Il est envisagé la réalisation de 3 cabanes qui auraient une apparence similaire aux cabanes suivantes :



Les cabanes pourraient ainsi mesurer 3,63 m sur pilotis de 0,3 m (< à 4m).

La surface intérieure pourrait représenter environ 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

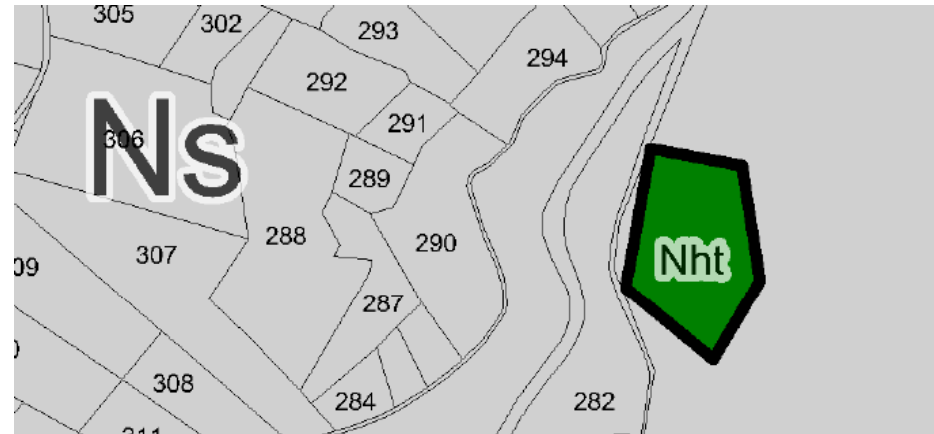
La terrasse pourrait mesurée 12m².

Evolution apportées au PLU

Création d'un STECAL Nht (actuellement classée Ns) d'environ 2800 m² destiné à accueillir des hébergements touristiques sous forme insolites au Bois des Amoureux.

Ajout de 2 définitions dans le règlement : Habitations Légères de Loisir (HLL) et Hébergement insolite ;

Adaptation règle emprise au sol : pour exclure les terrasses de moins de 0,6m du calcul.



Nht – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Dans la zone sont autorisés :

- La destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics uniquement à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Dès lors qu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;

Ou

- Sous la forme d'équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, constructions et installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques ...) ;

Les constructions suivantes sont également autorisées à conditions :

- D'être uniquement des hébergements insolites touristiques sous forme d'HLL limités pour chaque HLL à 25m² de surface de plancher ;
- De ne pas accueillir plusieurs typologies de HLL à l'échelle de la zone (forme, aspect, type d'hébergement insolites) ;
- De ne pas compter plus de 3 HLL à l'échelle de la zone.

Evolution apportées au PLU

Nht – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

Implantations des constructions :

L'implantation des constructions est libre.

Emprise au sol maximale :

Chaque HLL est limité à 25m² d'emprise au sol (incluant les terrasses de plus de 0,6m de hauteur par rapport au terrain naturel).

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4m (cabane + pilotis).

Volume des constructions :

Non réglementé

Evolution apportées au PLU

Nht – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les HLL seront réalisées entièrement en bois teinté foncé ou en mélèze non traité afin qu'il se patine naturellement.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront à deux pans et présenteront une pente minimale de 45%. La couverture sera constituée de bardeaux de mélèze uniquement.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires seront obligatoirement installés en toiture. Lorsqu'ils ne couvrent pas l'ensemble d'un pan de toit, les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit et être intégrés dans l'épaisseur du matériau.

Seuls sont autorisés au sol, les panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire (ECS) à condition d'être intégré à l'environnement proche et lointain et sous réserve d'intégration paysagère.

Caractéristiques des clôtures :

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clôturer.

Les clôtures si elles existent seront réalisées en retrait de l'alignement des voies afin de faciliter le déneigement avec un minimum de 1m.

Elles devront être composées d'un barreaudage vertical entre lisses haute et basse (pas de clôture pleine) et réalisées en bois teinté foncé ou en mélèze non traité, ou s'un simple grillage.

= recommandations
de l'UDAP
dans l'avis CDNPS

Evolution apportées au PLU

Nht – STATIONNEMENT

Stationnement automobile motorisée :

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et 5 mètres de profondeur.

Stationnement des vélos : Se référer aux dispositions générales.

Nht – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Evolution apportées au PLU

Nht – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Se référer aux dispositions générales.

Assainissement

Eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

Les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire aux eaux provenant des propriétés riveraines.

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatifs existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture.

Abriès - Ristolas
Aiguilles
Arvieux
Ceillac
Château Ville-Vieille
Eygliers
Guillestre
Molines-en-Queyras
Mont-Dauphin
Réotier
Risoul
St-Clément-sur-Durance
St-Crépin
St-Véran
Vars

Guillestre, le 12 décembre 2022

MADAME LE MAIRE
MAIRIE DE MOLINES EN QUEYRAS
LE SERRE
05350 MOLINES EN QUEYRAS

Affaire suivie par : Gabrielle MARTIN
Service Aménagement du Territoire
04 92 45 59 90
gabrielle.martin@comcomgq.com

Objet : PLU Révision allégée n°1 – avis CCGQ

Madame le Maire,

Par courrier en date du 15 novembre 2022, vous m'avez transmis le dossier de la révision allégée n°1 du PLU de votre commune et je vous en remercie.

En matière d'assainissement, les dispositions générales me paraissent suffisantes et s'appliqueront le moment venu. Il conviendrait pour autant d'annexer à votre PLU le nouveau zonage d'assainissement délibéré le 6 octobre 2022 par la CCGQ.

Concernant les déchets, il n'existe pas de point de collecte dans le secteur et la route ne peut être empruntée par les camions (voie étroite et tonnage limité). Ces habitats insolites ne seront donc pas desservis.

Nous préciserons les dispositions en la matière lors du dépôt des futures autorisations d'urbanisme.

Mes services restent à votre disposition pour aborder avec vous ces différents points.

Je vous prie de recevoir, Madame le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.



Le Président,

Dominique MOULIN