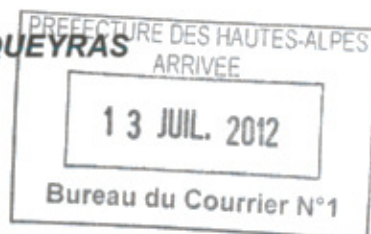


Département des Hautes-Alpes

COMMUNE DE MOLINES-EN-QUEYRAS



MODIFICATION N°1 DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)



Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du:

Le Maire

PLU initial approuvé : Avril 2006

Modification n°1 approuvée le :

Auteur : Nicolas BREUILLOT Urbaniste-Paysagiste-AEU®

M.G. Concept Ingénierie
Infrastructure, Urbanisme, Paysage

01.RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1	2
2. LE SITE D'ETUDE : LA ZONE AU1 DU COIN.....	3
3. LE PROJET DE MODIFICATION N°1	5



1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1

Située au cœur du Parc Naturel régional du Queyras, la commune de Mollins-en-Queyras possède avec Saint-Véran le plus gros domaine skiable et le plus important potentiel d'accueil touristique du Queyras. Toutefois, son parc de logements touristiques est quasi exclusivement orienté vers les résidences secondaires qui ont une faible valeur ajoutée sur le domaine skiable. Consciente de son déficit en lits marchands, et soucieuse d'amortir les investissements réalisés sur le domaine skiable (nouveau télésiège...), la commune de Mollins-en-Queyras souhaite renforcer son offre en lits marchands (hôtels, résidences de tourisme...).

Après des premières réflexions au début des années 2000, la commune de Mollins-en-Queyras a approuvé son Plan Local d'Urbanisme en 2006 afin de répondre en partie à cette problématique. Des réflexions ont ainsi été menées autour de Clot-la-Chalpe à Mollins et au niveau de La Chalpe de Saint-Véran. Ces réflexions se sont concrétisées par la réalisation d'une étude de faisabilité afin de définir les sites d'urbanisations les plus pertinents dans le but d'accueillir de l'hébergement touristique : le site de Clot-la-Chalpe et la zone AU1 du Coin.

Afin de valider ces études, la commune de Mollins-en-Queyras a donc décidé de réaliser une modification de son Plan Local d'Urbanisme pour la zone AU1 du Coin et une révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme sur le site de la Clot-la-Chalpe.,

Le présent document présente la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Elle intervient conjointement avec la révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

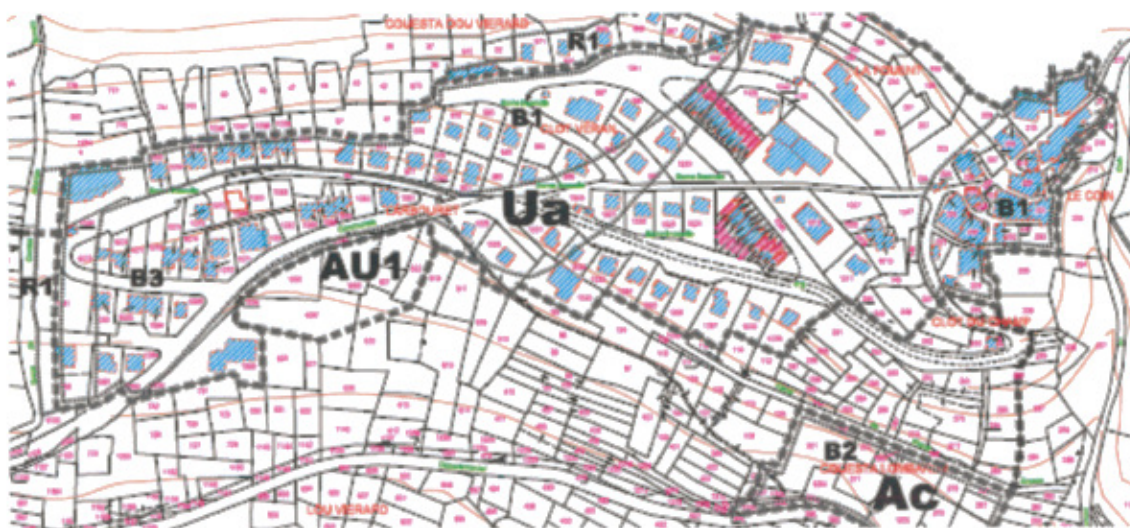
L'objectif de la modification n°1 est de définir les conditions d'aménagement de la zone AU1 du Coin grâce à la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation.

2. LE SITE D'ETUDE : LA ZONE AU1 DU COIN

Le Coin est un hameau à deux facettes. D'un côté on peut apercevoir le hameau historique du Coin qui regroupe une dizaine de constructions traditionnelles et de l'autre un secteur de développement plus récent datant des années 1970 avec une vocation touristique. Il s'agit là d'une extension uniquement dédiée à de la résidence secondaire.



Le Coin est situé à une centaine de mètres d'un départ annexe du domaine skiable de Molines/Saint-Véran. Ce hameau, relativement épargné par les risques, dispose encore d'un secteur de développement intéressant en entrée basse, la zone AU1. Inscrite dans le PLU de 2006, cette zone offre un potentiel de développement touristique non négligeable. La surface de la zone est de 4 665 m².



2.1. Approche paysagère

« Dent creuse » dans le paysage bâti du Coin, cette zone offre une continuité paysagère évidente entre les différents secteurs bâtis du hameau. La pente modérée du secteur facilite un aménagement homogène et peu impactant pour les constructions amont, garantissant ainsi les vues sur le grand paysage et un ensoleillement de qualité pour ce hameau orienté au Sud.



2.2. Approche environnementale

Au niveau environnemental la zone est d'un faible intérêt : elle n'est ni dans une ZNIEFF, ni dans une zone Natura 2000. La zone est actuellement occupée par des prairies de fauches où aucune espèce protégée n'a été recensée.

2.3. Les infrastructures

C'est le point fort de la zone. Il s'agit là d'une véritable dent creuse dans l'urbanisation mais aussi et surtout d'une zone entièrement équipée et facilement accessible. En effet, l'ensemble des réseaux d'eaux potables, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité et de télécom sont présents soit au niveau de la voie communale soit en pied de zone (assainissement notamment). La commune de Molines-en-Queyras n'a nullement besoin de renforcer ces réseaux.

Toutefois, l'accès au cœur de la zone nécessitera la création d'une voie interne afin de desservir convenablement les terrains situés en partie basse.



2.4. Approche réglementaire

La commune de Molines-en-Queyras est dotée d'un Plan de Prévention des Risques. La zone AU1 est située en zone blanche.

Au niveau du PLU cette zone est classée en zone AU1, à savoir une zone d'urbanisation future. Toutefois, au regard des dispositions réglementaires en vigueur, la zone doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation pour être ouverte à l'urbanisation. C'est l'objet principal de la modification n°1 du PLU de Molines-en-Queyras.

2.5. Synthèse des atouts et contraintes du site

Ce site est contraint par :

- Son relatif éloignement par rapport au domaine skiable. On n'est pas au pied des pistes.

Ses atouts sont :

- La valorisation d'un foncier pouvant former une véritable continuité urbaine et structurer la silhouette du hameau du Coin
- Une urbanisation en continuité de l'existant ;
- Une facilité d'aménagement et de desserte qui offre une rentabilité économique et une rapidité de réalisation ;
- Un faible impact paysager et environnemental ;
- Son exposition plein sud.

3. LE PROJET DE MODIFICATION N°1

Afin de répondre à l'objectif de confortement de son offre en hébergement touristique marchand, la commune de Molines-en-Queyras a décidé de transformer la zone AU1 en zone AU1a avec pour vocation d'accueillir uniquement des constructions à destination d'hébergements hôteliers et des équipements d'intérêt collectifs et de services publics.

L'objectif est de distinguer cette zone par rapport aux autres secteurs AU1 de la commune, afin de lui donner une identité propre. Le projet de règlement suivant présente les modifications apportées dans la zone AU1a par rapport à la zone AU1.



ARTICLE	PROJET DE REGLEMENT MODIFIE : ZONE AU1a
1	Idem AU1
2	En zone AU1a, sont uniquement autorisées : ▪ les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtel, résidence de tourisme), hormis les campings ; ▪ les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; ▪ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
3	En zone AU1a se conformer à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1
4	Idem AU1
5	En zone AU1a se conformer à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.
6	En zone AU1a les constructions doivent s'implanter à 4.00m minimum de la route communale et respecter l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 pour les voiries internes à l'opération
7	Idem AU1
8	Idem AU1
9	Idem AU1
10	En zone AU1a, les hauteurs maximum sont les suivantes : ▪ à l'égout : 9.00m ▪ au faîtage : 14.00m
11	Idem AU1
12	Idem AU1
13	Idem AU1
14	En zone AU1a, le COS est fonction de la destination des constructions : ▪ Hébergement hôtelier (RT, hôtel...) : 1.2 ▪ Bâtiments publics : 0.8

Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation précise que la voie interne à l'opération aura une largeur minimale de 5.00m hors accotement. En effet, au regard de l'enneigement potentiel il paraît opportun d'assurer un gabarit minimum de 5.00m afin que deux véhicules puissent se croiser. De plus, une aire de retournement devra impérativement être créée en partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour. Dans le même esprit, les



rayons de raccordement sont fixés pour la connexion de la voie interne à la voie communale ceci afin de permettre aux véhicules des services publics d'accéder à la zone par tous les temps. Les accès aux deux secteurs d'urbanisation ont été définis pour permettre une urbanisation différenciée des deux zones, le secteur 1 pouvant être aménagé indépendamment de l'aménagement de la voirie interne. Il n'y a donc plus de surface minimale de terrains pour construire.

Dans le but de s'intégrer dans le tissu bâti existant et de limiter les gênes sur les constructions périphériques, l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 précise que les constructions devront s'implanter à au moins 3.00m des limites de la zone. En cœur de zone les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives pour faciliter une opération mitoyenne. Par contre en bordure de la voie communale, les constructions devront s'implanter à au moins 4.00m de l'alignement afin de respecter l'alignement actuel et d'offrir des capacités de stockage pour la neige le cas échéant.

Enfin, pour inciter d'éventuels investisseurs à construire une opération d'hébergement hôtelier la commune met en place un COS fort à 1.2. Il s'agit là d'une mesure incitative verrouillée pour les seules opérations d'hébergement hôtelier sans risque de dérive. La volumétrie des bâtiments est maîtrisée par la limitation de la hauteur de construction à 9.00m à l'égout du toit pour la façade aval. Aussi, au regard de la pente naturelle du terrain, la façade présente sur la voie communale sera au plus égale à 6.00m à l'égout, garantissant ainsi l'ensoleillement pour les constructions situées en amont. La hauteur du faîtage est limitée à 14m pour respecter les caractéristiques du bâti traditionnel.

