

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE LA SALLE LES ALPES (05240)

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**



PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le :

15 décembre 2010

Modification simplifiée n°6 approuvée le :

Le Maire,

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

Avenue de la Clapière,
Résidence n°1 la croisée des chemins
05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr - www.alpicite.fr

SOMMAIRE

Sommaire	3
1. Objectifs de la modification simplifiée n°6 du PLU	5
2. Justifications	8
2.1. Evolution de la zone non aedificandi en zone AUBc2	8
2.2. Autres évolutions réglementaires	16
2.3. Mise à jour des annexes – Le rapport des servitudes	21
3. Incidences du projet	22

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 DU PLU

La commune de La Salle les Alpes a procédé à une révision allégée, une modification de droit commun et 4 modifications simplifiées de son PLU depuis son approbation le 15 décembre 2010.

Depuis la dernière modification simplifiée, approuvée le 7 février 2018, la commune avait constaté plusieurs problématiques dans l'application de son PLU nécessitant une évolution.

Pour répondre ces problématiques, la mise en œuvre de la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Salle les Alpes a été prescrite par arrêté municipal n°21.06.15 du 17 juin 2021, alors qu'une 5ème modification simplifiée a été menée en parallèle et approuvée en amont de la modification simplifiée n°6 concernant la problématique spécifique de l'évolution des besoins de stationnement pour les hébergements touristiques.

L'arrêté expose ainsi les objectifs pour la modification simplifiée n°6 :

« [...] Considérant que depuis la modification simplifiée n°4 du PLU, ce document nécessite quelques évolutions permettant de faciliter la constructibilité sur le territoire sans remettre en cause les principes généraux fixés jusqu'ici :

- *En zone AUBc2, la zone non aedificandi a été établie comme tel alors qu'elle concerne en réalité plutôt un principe de marge de recul (voir OAP notamment). De ce point de vue, son principe réglementaire devrait être revu, tout comme sa délimitation qui sera ajustée pour répondre plus finement aux réels enjeux de recul, notamment d'un point de vue urbanistique et paysager ;*
- *Les règles concernant les proportions des constructions et notamment le rapport longueur/largeur seront assouplies, puisqu'il a été constaté que de plus en plus de terrains en dent creuse étaient rendus difficilement valorisables au regard de leur forme, avec les règles applicables. Cette évolution permettra de continuer la densification du tissu urbain ce qui répond aux principes de la loi et du SCoT du Briançonnais ;*
- *Les définitions de la notion de « plus petite largeur » et de « hauteur des constructions » seront précisées car elles sont aujourd'hui sujettes à des interprétations différentes (architectes, service instructeur ...) ;*
- *La définition de la zone AUBc dans le règlement écrit sera réécrite, afin qu'on comprenne mieux qu'il existe des zones AUBc et pas uniquement des sous-zones AUBc1 et AUBc2.*

Considérant que ces modifications permettront de mieux répondre aux objectifs du PLU actuellement opposable et de certains points du SCoT (densification notamment), en l'attente de la révision générale du PLU.

Considérant par ailleurs que cette modification simplifiée permettra de mettre à jour les annexes avec une servitude d'utilité publique pour le réseau de neige.

Précisant que d'éventuelles erreurs matérielles pourront être corrigées si nécessaire ».

La présente modification simplifiée n°6 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- Ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne présentent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

... mais modifient **le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions.

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36), mais celle-ci est également « *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41[...]* » puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code...

... ce qui permet d'appliquer une procédure de modification simplifiée.

La procédure a été l'objet d'une demande de cas par cas auprès de la Mission Régional d'Autorité Environnementale (MRAe), puisque n'étant pas systématiquement soumise à évaluation environnementale (L104-1 et L104-3 du Code de l'Urbanisme).

Suite à ce cas par cas, par décision n°CU-2021-2897 du 30 juillet 2021 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur la modification simplifiée n°6 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

L'article L.153-47 du CU précise que : « *Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 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 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 président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le 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. [...] ».

Le contenu de la modification simplifiée n°6 du PLU de La Salle les Alpes respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme. Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente modification sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation.** Le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la modification simplifiée n°6.
- **Les OAP.** Les orientations d'aménagement et de programmation sont modifiées pour intégrer la modification de la zone non aedificandi au sein de l'OAP « Sous la ville », correspondant à la zone AUBc2 ;
- **Le règlement - documents graphiques.** Les plans de zonage sont modifiés pour intégrer la modification de la zone non aedificandi au sein de la zone AUBc2 ;
- **Le règlement - document écrit.** Le règlement est modifié avec :
 - La prise en compte de la modification de la zone non aedificandi ;
 - Une précision concernant la notion de largeur / plus petite largeur des constructions ;
 - Une précision concernant la notion de hauteur des constructions ;
 - Une évolution des proportions de façades (rapport longueur / largeur) et donc de la volumétrie des constructions dans l'ensemble des zones concernées par cette règle ;
 - Une précision dans la définition de la zone AUBc ;
- **Les annexes** sont mises à jour avec l'intégration de la servitude d'utilité publique concernant le de neige, dans le document « Le rapport des servitudes ».

Le règlement écrit de la modification simplifiée n°6 approuvée intègre les modifications du règlement écrit réalisées dans la modification simplifiée n°5 approuvée précédemment.

Celles-ci sont présentées et justifiées dans le rapport de présentation de cette procédure n°5.

2. JUSTIFICATIONS

Nb : Sont surlignés en jaune les éléments modifiés dans le règlement actuellement opposable. Sont écrits en rouge les éléments modifiés dans le projet de modification n°6.

2.1. Evolution de la zone non aedificandi en zone AUBc2

La modification relative à cette zone non aedificandi est traitée dans une partie dédiée car les évolutions de l'OAP, du zonage et du règlement écrit correspondent à la même logique et à la même justification.

Modification de l'OAP « Sous la ville » :

Schéma d'aménagement avant modification

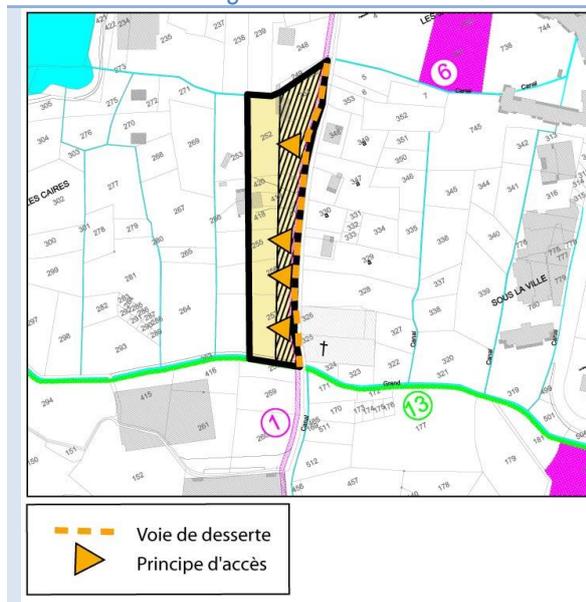


Schéma d'aménagement après modification



Partie écrite de l'OAP avant modification

Les constructions et installations ne sont autorisées qu'à condition de se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cette zone, d'une superficie très restreinte, est destinée à la construction de quelques nouvelles habitations individuelles. La délimitation de cette zone a été décidée afin d'avoir un impact paysager moindre sur la coupure verte. Son accès se fait par la voie existante mais la forme de cette zone implique une marge de recul par rapport à la voie (zone hachurée en noir). Cette volonté d'un certain alignement au sein des parcelles permet aux habitations de se fondre plus facilement dans le paysage.

Partie écrite de l'OAP après modification

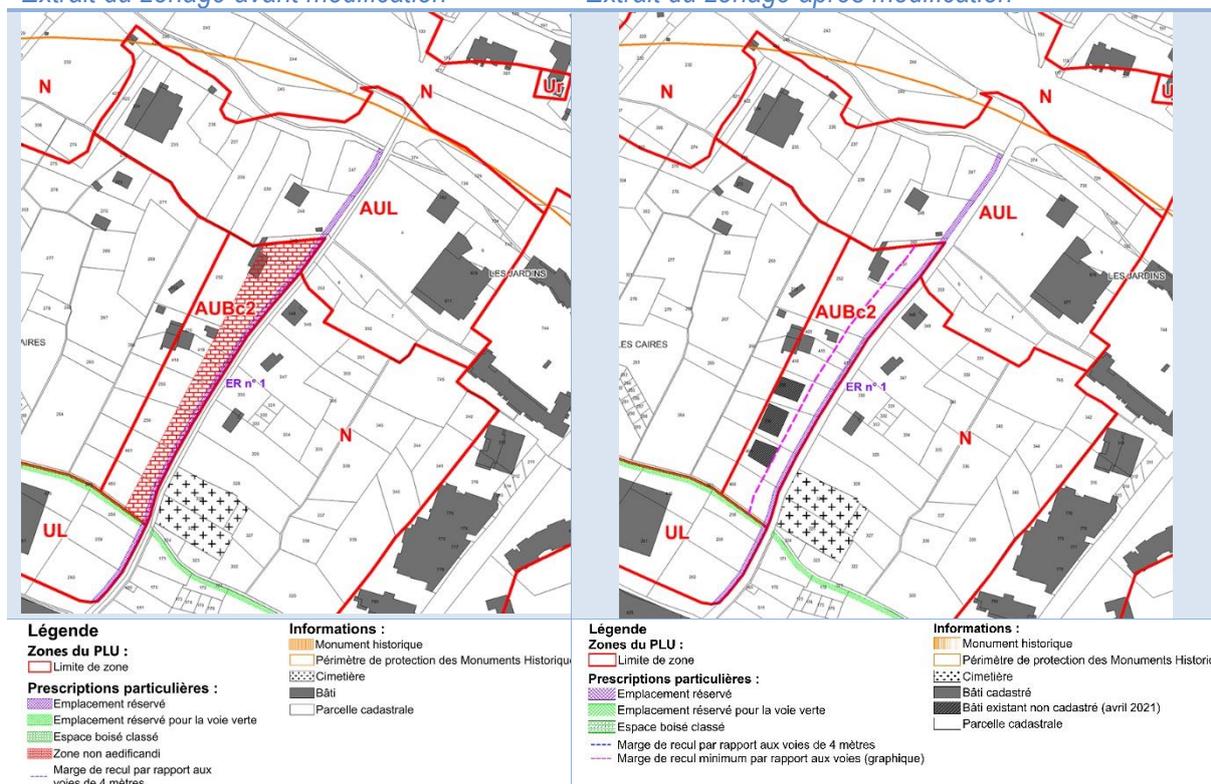
Les constructions et installations ne sont autorisées qu'à condition de se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cette zone, d'une superficie très restreinte, est destinée à la construction de quelques nouvelles habitations individuelles. La délimitation de cette zone a été décidée afin d'avoir un impact paysager moindre sur la coupure verte. Son accès se fait par la voie existante mais la forme de cette zone implique une marge de recul par rapport à la voie (pointillés roses). Cette volonté d'un certain alignement au sein des parcelles permet aux habitations de se fondre plus facilement dans le paysage.

Modification du plan de zonage sur la zone AUBc2 (zone non aedificandi) :

Extrait du zonage avant modification

Extrait du zonage après modification



Modification du règlement écrit relative à cette évolution :

Rédaction avant modification

Rédaction après modification

ARTICLE 3 Division du territoire en zones.
 [...]
 5 - Les documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer classés en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les monuments historiques et leurs périmètres de protection ;
- **Des zones non aedificandi ;**
- Des marges de recul par rapport aux voies ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 Division du territoire en zones.
 [...]
 5 - Les documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer classés en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les monuments historiques et leurs périmètres de protection ;
- Des marges de recul par rapport aux voies ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme.

ZONE AUBc
 [...]

ZONE AUBc
 [...]

ARTICLE AUBc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 I. Retrait minimal

ARTICLE AUBc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 I. Retrait minimal

<p>[...] En AUBc2, une zone non aedificandi signalée sur le plan de zonage « fond de vallée » doit être respectée.</p>	<p>[...] En AUBc2, la marge de recul minimum, signalée sur le plan de zonage, doit être respectée.</p>
---	---

Justification :

Depuis l'approbation de PLU en 2010, une zone non aedificandi, qui est la seule de ce type sur l'ensemble du PLU, est établie en zone AUBc2.

Lors des projets d'urbanisation sur ce secteur la commune a souvent été questionnée au sujet de sa mise en place puisqu'elle ne facilite pas l'urbanisation de ces terrains.

Lors de la révision générale du PLU en cours, cette même question a été posée et évoquée avec le bureau d'études en charge de la procédure.

L'objectif de la mise en place de cette zone non aedificandi a donc été recherché dans le PLU de 2010.

Il se trouve qu'il n'est fait mention nulle part de cette zone dans le rapport de présentation du PLU de l'époque (sous le terme « non aedificandi », ou dans la description de la zone AUBc2).

Rien non plus dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le seul indice que l'on peut trouver dans le PLU sur la raison de la mise en place de cette zone se trouve dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), puisque l'OAP prévue sur cette zone édicte : *« Cette zone, d'une superficie très restreinte, est destinée à la construction de quelques nouvelles habitations individuelles. La délimitation de cette zone a été décidée afin d'avoir un impact paysager moindre sur la coupure verte. Son accès se fait par la voie existante **mais la forme de cette zone implique une marge de recul par rapport à la voie (zone hachurée en noire). Cette volonté d'un certain alignement au sein des parcelles permet aux habitations de se fondre plus facilement dans le paysage** ».*

On constate donc ici que cette zone non aedificandi a été mise en place uniquement dans un objectif de créer « une marge de recul par rapport à la voie », puisque la zone non aedificandi du zonage correspond exactement à la zone hachurée noire présente dans l'OAP ; et de créer une forme d'alignement permettant de se fondre plus facilement dans le paysage.

Il semblerait donc que le mauvais outil ait été utilisé ici, puisqu'une marge de recul graphique (utilisée par ailleurs sur le zonage), ou encore un alignement obligatoire, aurait dû être mobilisés, ce qui aurait créé moins de confusion qu'une zone non aedificandi (enjeux paysagers ? enjeux de risques ? ...).

On constatera d'ailleurs que ce terme de « non aedificandi » n'est pas expliqué dans le règlement, mais le principe même d'une zone non aedificandi étant de ne pas être constructible, il est curieux d'y retrouver une construction existante, frappée à 90 % par cette prescription surfacique.

Sur ce même point, la notion d'alignement ne tient pas puisque l'alignement est normalement perçu par rapport à la voie qui marque un coude dans cette partie alors que le tracé de la zone non aedificandi est

droit. On se retrouve donc avec un recul beaucoup plus marqué sur cette partie (du moins d'un point de vue du principe réglementaire car une construction est préexistante).



La zone non aedificandi par rapport au bâti et à la voie

Le recul est ainsi de plus de 20 mètres par rapport à la voie dans la partie entourée en jaune ci-dessus (qui montre aussi le bâtiment frappé par la prescription), contre 12 m dans la partie la plus étroite (constructions réalisées ces dernières années, qui au final ne sont pas alignées – cercle violet).

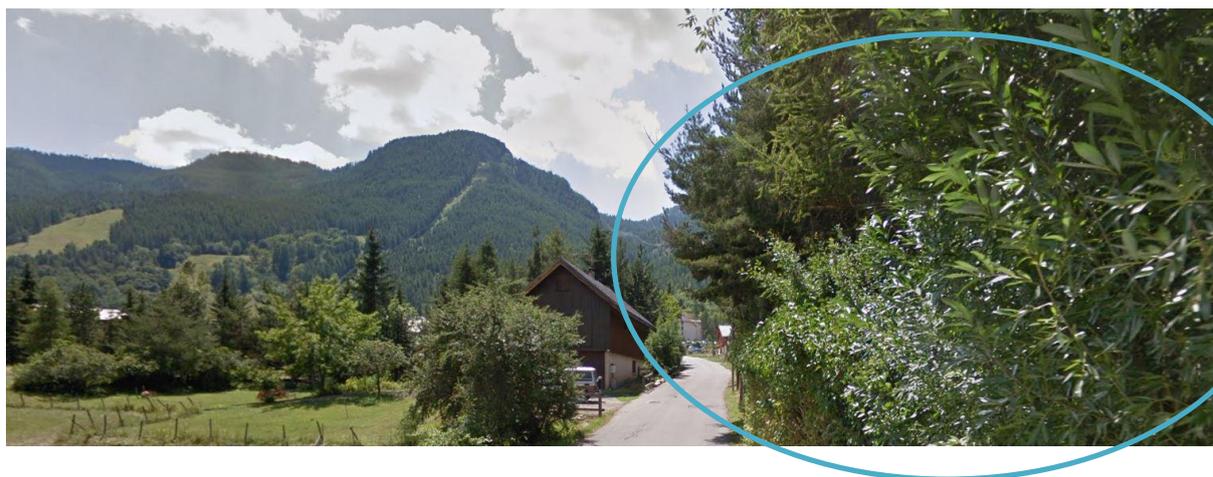
L'ensemble de ces éléments place le tracé de cette zone à la limite de l'erreur matérielle.

La municipalité a néanmoins souhaité vérifier les enjeux paysagers réels sur cette zone. Là encore, si l'on peut comprendre la volonté de conserver un dégagé le long de la voie, les enjeux restent très limités puisque cette voie n'est pas dans l'axe du hameau historique du Bez, de son clocher ... ni n'offre d'ouverture paysagère majeure, tout du moins une fois que le principe d'y construire a été acté. Surtout les enjeux sont tout simplement inexistant dans la zone la plus largement frappée par cette prescription (cercle jaune) puisque celle-ci est entièrement masquée par des haies composées d'arbres de haute tige.

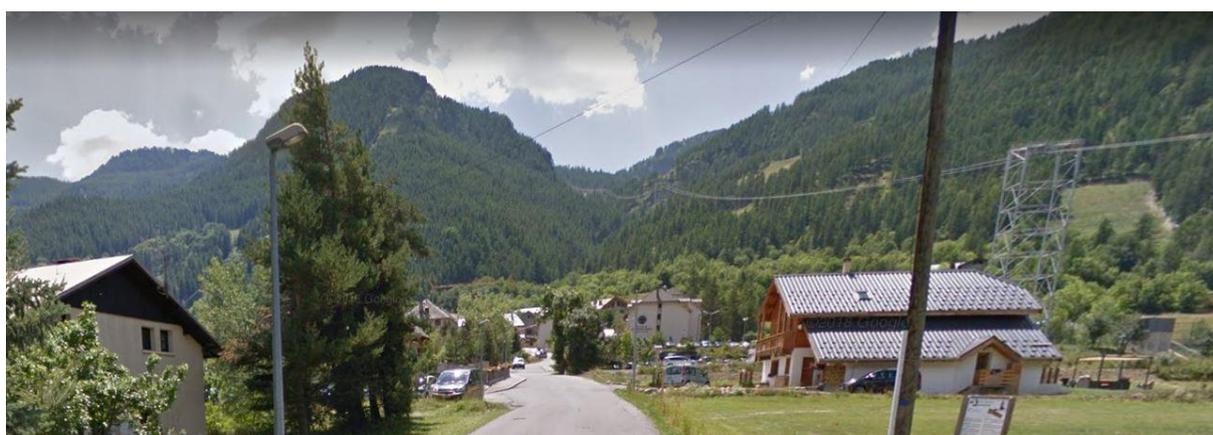
Les photos suivantes, depuis la zone AUL (Pontillas) vers le sud-ouest (Le Bez, Club-Med), confirment cette analyse :



Depuis le secteur du Pontillas, on aperçoit la silhouette du hameau du Bez (cercle orange). Sur la droite, le Club-Med. L'ensemble de la zone AUBc2 est masqué par une haie (cercle bleu). **La zone non aedificandi n'a ici aucun impact.**







En remontant vers le hameau du Bez, la silhouette du hameau est systématiquement non visible. **Il n'y a plus d'enjeu de ce point de vue.** La haie qui se prolonge le long de la voie continue de masquer les constructions sur la droite, puis une fois ces haies passées, on aperçoit des constructions de facture moderne. Les enjeux paysagers restent faibles avec les pylônes et câbles du téléphérique du Pontillas, la typologie de construction, les maisons sur la gauche ... **La zone non aedificandi a effectivement permis de conserver un recul relativement important par rapport à la voie, mais son intérêt d'un point de vue paysager reste pour le moins limité, pour ne pas dire inexistant.**

Sous un autre angle, cette fois depuis le Bez vers le Pontillas :





Sous cet angle, **aucun enjeu paysager particulier n'est à noter**, le recul n'ayant eu aucune incidence sur la préservation des perspectives sur les prés de fauche situés à gauche des photographies.

La construction que l'on voit au second plan sur la première photographie (cercle blanc) était déjà existante en 2010. La construction suivante, elle aussi préexistante mais frappée par la prescription, n'est visible qu'au dernier moment, à travers les arbres. **Là encore une urbanisation plus proche de la voie, au-delà de l'organisation « urbanistique », ne présente pas d'enjeu paysager particulier.**

-

L'ensemble de ces éléments confirment que la prescription en place ne relevait pas d'une protection paysagère, mais bien d'un principe de recul par rapport à la voie.

Dans le cadre de cette modification simplifiée lancée notamment pour clarifier certains éléments réglementaires qui posent problème et faciliter la constructibilité dans un objectif de densification, les élus souhaitent justement améliorer la situation sur cette zone tout en restant dans le cadre de la modification simplifiée (moins de 20 % de majoration des droits à construire à l'échelle de la zone, pas de réduction des droits à construire).

La zone non aedificandi actuelle présentant une surface d'environ 3360 m², la surface maximum pouvant être rendue constructible est de l'ordre de 660 m². La zone non aedificandi ne peut pas être étendue sur un terrain, ceci entraînant une réduction des droits à construire pour le pétitionnaire.

Dès lors, plusieurs options ont été envisagées :

- Une uniformisation de la marge de recul à 12 m (point le plus proche de la zone existante), mais cette version représentait plus de 20 % de majoration des droits à construire (environ 900 m² à retirer) ;
- Une marge de recul à 13 m sauf pour les points présentant déjà un recul moindre afin de respecter la loi. Là encore, cette version représentait plus de 20 % de majoration des droits à construire (environ 700 m² à retirer) ;
- Le même principe, mais cette fois à 14 m de recul. **Cette version a été retenue**, car permettant un traitement le plus équitable possible dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, en ne réduisant pas les droits à construire et en restant sous les 20 % de majoration (619 m² retirés).

C'est ce tracé que l'on retrouve sur la modification de l'OAP et sur la modification du zonage (pointillés roses).

Enfin, afin de clarifier l'outil utilisé, et puisque des marges de recul existaient déjà dans le document, une prescription linéaire de type « marge de recul graphique » a été mise en place à la place de cette prescription surfacique « non aedificandi », d'où le changement de motif sur les documents graphiques.

Le règlement est modifié en conséquence (plus de zone non aedificandi dans le document), ainsi que le texte de l'OAP (pour y préciser le motif).

Il est précisé que les changements purement graphiques de l'OAP (couleur, orientation ...) ne changent rien à son fonctionnement. Seulement, les fichiers modifiables du PLU de 2010 n'étaient pas disponibles.

Sur l'OAP et sur le zonage, on profite de l'occasion pour ajouter les bâtiments nouveaux qui ne sont pas encore cadastrés afin de faciliter la compréhension des documents par rapport au terrain.

La révision générale du PLU en cours permettra éventuellement de compléter l'évolution de la prescription sur cette zone (pas avant 1 an / 1 an et demi minimum).

2.2. Autres évolutions réglementaires

Précision concernant la notion de largeur / plus petite largeur des constructions + évolution des proportions de façades (rapport longueur / largeur) et donc de la volumétrie des constructions dans l'ensemble des zones concernées par cette règle

Rédaction avant modification

ARTICLE 5 : Lexique

[...]

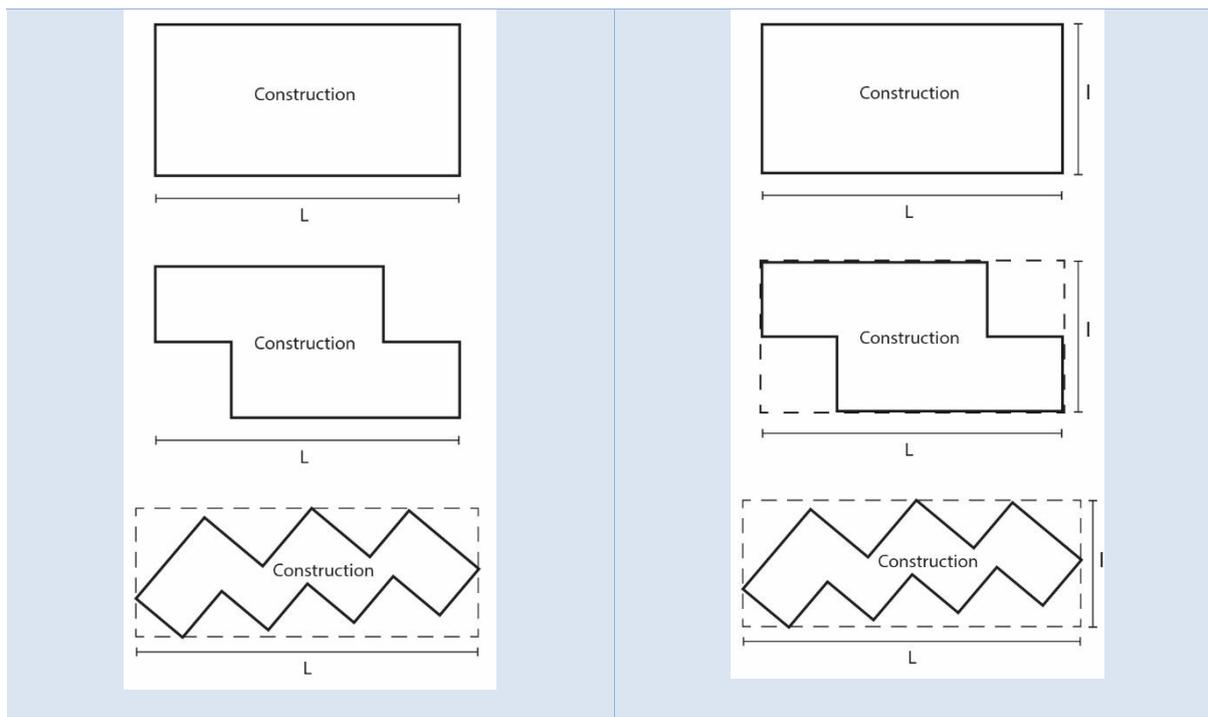
Longueur d'une construction : La longueur d'une construction correspond à celle du plus petit rectangle qui la circonscrit (voir schéma ci-dessous).

Rédaction après modification

ARTICLE 5 : Lexique

[...]

Longueur et largeur d'une construction : La longueur (L) et la largeur (l) d'une construction correspondent à celles du plus petit rectangle qui la circonscrit (voir schéma ci-dessous).



Dans toutes les zones où la notion de « plus petite largeur » était utilisée

Dans toutes les zones où la proportion entre façades était utilisée

(UB, UC, Ur, AUBc (dont 1 et 2), AUC)

[...]

ARTICLE XXX 11 - Aspect extérieur

[...]

11.2 Volumes :

[...]

La plus petite largeur hors tout de la construction ne doit en aucun cas être inférieure au 3/5 de la longueur hors tout de la construction.

Dans toutes les zones où la notion de « plus petite largeur » était utilisée

Dans toutes les zones où la proportion entre façades était utilisée

(UB, UC, Ur, AUBc (dont 1 et 2), AUC)

[...]

ARTICLE XXX 11 - Aspect extérieur

[...]

11.2 Volumes :

[...]

La largeur hors tout de la construction ne doit en aucun cas être inférieure au 2/5 de la longueur hors tout de la construction.

Justification concernant la définition de la largeur / plus petite largeur :

Le PLU actuellement opposable ne précisait pas la définition de la « plus petite largeur » utilisée dans une règle de proportion de façade (rapport longueur / plus petite largeur).

Plusieurs architectes ont utilisé la version qui leur semblait la plus avantageuse en contestant la lecture du service instructeur (ADS) utilisée jusqu'ici, à savoir la façade « perçue » (qui correspondait à la définition utilisée pour la longueur, et ce qui était souhaité par la commune en écrivant cette règle).

Le changement d'instructeur, a confirmé cette tendance, puisque la personne en charge a confirmé ne pas avoir d'élément pour contredire les propositions des architectes.

Sur la même base que la définition de la longueur, il est donc décidé de préciser graphiquement en quoi consiste cette « plus petite largeur », qui n’a plus besoin de la précision « plus petite » pour être comprise. L’ensemble du règlement est donc repris pour parler uniquement de largeur (au sens de la définition).

Justification du changement de proportion des façades :

L’objectif de la modification simplifiée était surtout de modifier cette proportion, l’évolution évoquée ci-dessus étant connexe, dans un objectif de clarification.

Cette règle du 3/5 avait été mise en place pour préserver des volumétries respectueuses de la typologie locale, avec des volumes rectangulaires certes, mais évitant des proportions trop allongées.

Elle a longtemps été considérée comme une vraie réussite par la municipalité, mais aujourd’hui cette règle crée de nombreux blocages liés à la forme des terrains, notamment les terrains en longueur avec le cumul des règles de prospect et d’orientation notamment. Ce problème se rencontre principalement sur les « dents creuses » bloquant ainsi la densification du tissu.

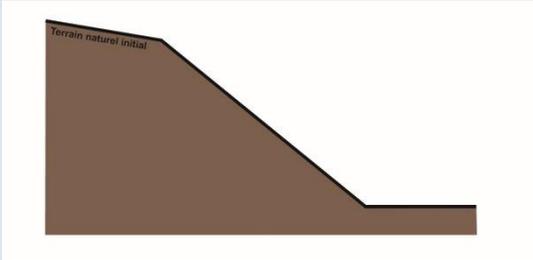
Dans d’autres cas les terrains sont constructibles, mais nécessitent une moindre densité afin de pouvoir implanter les constructions, ce qui là encore ne va pas dans le sens de la loi et du SCoT du Briançonnais.

Il est donc fait le choix de modifier cette règle de proportion d’un rapport largeur/longueur de 3/5 vers 2/5, ce qui permettra la réalisation de volumes plus allongés.

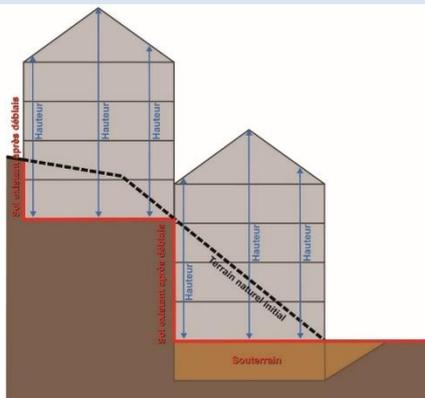
Cela permettra notamment de faire un point sur les projets possibles avec cette règle d’ici l’approbation de la révision générale du PLU, et voir si elle ne change pas trop profondément l’architecture locale.

Elle pourra alors être conservée ou révisée.

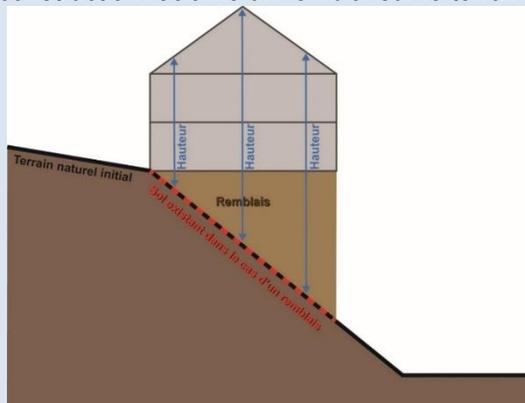
Précision concernant la notion de hauteur des constructions

<i>Rédaction avant modification</i>	<i>Rédaction après modification</i>
<p>ARTICLE 5 : Lexique</p> <p>(Vide)</p>	<p>ARTICLE 5 : Lexique</p> <p>[...]</p> <p>Hauteur d’une construction : La hauteur est mesurée au droit de la construction, en tout point de la construction par rapport au sol existant, ouvrages techniques et cheminées exclus.</p> <p>Etat « zéro » - Terrain naturel avant travaux</p>  <p>Par sol existant il faut considérer :</p>

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;



- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.



Il est précisé que les souterrains (c'est-à-dire un ouvrage construit au-dessous du sol existant précédemment défini sans qu'aucune partie ne soit émergente) et les pentes d'accès aux souterrains par rapport au sol existant ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.

Dans l'ensemble des zones

ARTICLE XX 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;

(Suppression)

- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.
[...]

Dans le PLU actuellement opposable, la manière de calculer la hauteur était fixée (et répétée) dans l'ensemble des zones à l'article 10.

Cette définition ne présentait pas de traduction graphique.

Lors du changement récent d'instructeur au service ADS, il a été signalé à la commune que cette mention n'était pas claire, et qu'une interprétation différente de celle proposée dans la modification, qui avait toujours été appliquée, pouvait en être faite (notamment un calcul entre le point le plus bas et le point le plus haut).

Il est donc décidé de clarifier la définition pour continuer à appliquer la même règle, un changement soudain (surtout aussi désavantageux), ne pouvant être compris par les pétitionnaires.

Le service instructeur ayant pris le cas du Monétier-les-Bains comme exemple de la règle jusqu'ici appliquée, la même définition est ici reprise.

On profite de cette modification pour intégrer la définition dans le lexique, et la retirer de tous les articles 10 ce qui allégera le document.

Précision concernant la définition de la zone AUBc

Rédaction avant modification

ARTICLE 3 Division du territoire en zones.
[...]
- la zone AUBc : zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future où la commune peut décider d'y autoriser par anticipation, des opérations d'urbanisme sous certaines conditions. Elle se subdivise en une sous-zone AUBc1 et une sous-zone AUBc2.
[...]

Rédaction après modification

ARTICLE 3 Division du territoire en zones.
[...]
- la zone AUBc : zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future où la commune peut décider d'y autoriser par anticipation, des opérations d'urbanisme sous certaines conditions. Elle se subdivise en sous-zones AUBc, AUBc1 et AUBc2.
[...]

Même modification dans l'en-tête de la zone AUBc

Lors du changement récent d'instructeur au service ADS, il a été signalé que l'écriture actuelle pouvait laisser sous-entendre qu'il n'y avait pas de zone AUBc dans le document mais uniquement des zones AUBc1 et AUBc2.

On profite donc de cette modification pour clarifier cette situation.

2.3. Mise à jour des annexes – Le rapport des servitudes

L'arrêté municipal n°05-2021-02-15-004 « relatif à l'institution de servitudes d'utilité publique au titre du Code du Tourisme, pour le projet de renforcement du réseau de production de neige de culture sur la piste du Bez et le front de neige de Villeneuve, sur le territoire de la commune de la Salle les Alpes » a été pris le 15 février 2021.

Cet arrêté demande, conformément à la loi, que cette servitude (et donc l'arrêté et ses annexes), soit intégrée au PLU de la commune.

Ceci est donc réalisé au cours de cette procédure dans la pièce « Le Rapport des servitudes » qui récapitule l'ensemble des servitudes applicables sur le territoire.

Aucune donnée géographique (de type SIG) n'étant existante (seulement un relevé parcellaire de plusieurs centaines de pages), la carte des SUP n'est pas modifiée, ce qui n'est pas une obligation légale.

3. INCIDENCES DU PROJET

Le projet ne présente aucune incidence négative sur l'environnement, puisqu'il permet essentiellement de repréciser certaines applications de règles, et permet une meilleure densification du tissu urbain sans générer de changements fondamentaux en termes de constructibilité.

Ces éléments vont dans le sens de la loi et du SCoT du Briançonnais et plus généralement participent d'une gestion économe de l'espace.

Il est largement démontré que le cas de la modification de la zone non aedificandi pour une marge de recul plus adaptée, ne génère aucun impact paysager, tout en maintenant les principes déjà validés dans le cadre du PLU actuellement opposable.