



COMMUNE DE LA SALLE LES ALPES

Département des Hautes-Alpes (05)

ENQUÊTE PUBLIQUE

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Pièce A – Note introductive





DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
Pièce A : Note introductive

SOMMAIRE

1.	Coordonnées de la personne publique responsable du plan	5
2.	Objet de l'enquête publique	5
3.	Note sur les incidences du projet sur l'environnement	7
4.	Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation	8
5.	Autres autorisations nécessaires pour approuver le plan dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance	9
6.	Le contenu du dossier soumis à enquête publique	9
7.	Les étapes de la procédure de modification de droit commun de PLU	10



1. COORDONNÉES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE DU PLAN



M. Emeric SALLE, Maire de la commune de La Salle les Alpes

Mairie de La Salle Les Alpes

15 Rue de la Guisane

05240 La Salle-les-Alpes

Tél : 04 92 25 54 00

Email : secretariatgeneral@lasallelesalpes.fr

2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE



L'enquête publique porte sur la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Salle les Alpes.

La commune de La Salle les Alpes a procédé à une révision simplifiée, une modification de droit commun et 7 modifications simplifiées de son PLU depuis son approbation le 15 décembre 2010 (dernière modification simplifiée approuvée en décembre 2022). La révision générale du document est en cours (PADD débattu).

Néanmoins, la commune fait face à un problème spécifique concernant le logement des travailleurs saisonniers en lien avec les besoins du Club Med, structure touristique majeure sur le territoire communal et plus généralement à l'échelle locale et gros pourvoyeur d'emploi.

Cette problématique n'est d'ailleurs pas spécifique à cet établissement, ou à la commune et au territoire, mais une problématique nationale, renforcée depuis la période Covid.

Ainsi, la révision générale en cours a parfaitement intégré cette question à travers son PADD débattu (la traduction réglementaire est en cours), mais le Club Med présente un besoin à court terme pour lequel un projet a été proposé à la municipalité, afin de répondre de manière qualitative à l'accueil des travailleurs saisonniers de l'établissement sur le territoire.

Ce projet nécessite néanmoins une évolution du Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable, au sein de la ZAC actuelle, qui devrait être clôturée en parallèle.

Il a été envisagé de traduire ce projet dans le cadre de la révision générale en cours, mais le délai proposé sur cette procédure risquait de faire perdre encore une saison à minima pour la réalisation des travaux (sans compter les biais plus globaux de ce genre de procédure, qui peut toujours prendre du retard pour une raison non prévue au départ).

Ainsi, il a été décidé de lancer une procédure adaptée aux besoins de d'évolution du PLU, sachant que le projet se situe en zone UL du PLU actuellement opposable, zone qui ne permet que la réalisation que d'équipement de loisirs, et qui devra permettre sur une partie de réaliser des logements des travailleurs saisonniers.

Cette procédure s'inscrit dans le champ d'application de l'article **L.153-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les modifications.**

En effet, les évolutions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification 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**, [...].

Cette procédure de modification répond aux principes de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme puisqu'elle a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

... ce qui correspond donc à une modification de droit commun, laquelle a été prescrite par arrêté du Maire n°22.10.05 en date du 20 octobre 2022, et qui expose les objectifs suivants :

« [...] Considérant les obligations légales fixées par la loi pour les communes touristiques en matière d'accueil des travailleurs saisonniers, et notamment les conventions rendues obligatoires par à l'article L301-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;

Considérant les politiques menées à l'échelle de la Communauté de Communes du Briançonnais en faveur du logement des saisonniers (Maison des saisonniers, communication notamment) ;

Considérant la convention établie par la commune par délibération, et les constats réalisés ;

Considérant la nécessité de recevoir les travailleurs saisonniers dans des conditions décentes sur le territoire communal et plus généralement à l'échelle locale ;

Considérant les difficultés rencontrées notamment depuis la crise COVID pour le recrutement de travailleurs saisonniers ;

Considérant le PADD débattu le 15 décembre 2021 et notamment les actions :

- *« Permettre au Club Med de conforter ses installations (montée en gamme, logements saisonniers ...) en cohérence avec les droits accordés dans le cadre de la ZAC et son PAZ, et plus généralement dans le PLU actuellement opposable » ;*
- *« S'appuyer notamment sur la création de logements communaux, de logements locatifs sociaux, et de logements en accession aidée pour concrétiser ces objectifs, et intégrer les besoins spécifiques de logements saisonniers [...] en imposant la création de logements saisonniers en proportion des besoins liés au développement touristique, notamment dans l'hébergement ».*

Considérant les besoins à court terme du ClubMed, important pourvoyeur d'emplois sur le territoire, notamment dans le cadre de l'amélioration des conditions d'accueil de ses saisonniers (chambres individuelles, rénovation ...) ;

Considérant l'importance de répondre à ce besoin pour le territoire ; le projet proposé pour y répondre par l'opérateur, en concertation avec la commune ;

Considérant que la révision générale ne permettrait pas d'engager la demande d'autorisation d'urbanisme dans un délai court, risquant de faire perdre à minima une saison pour engager les travaux ;

Considérant qu'il est donc utile de permettre dès maintenant la réalisation d'un bâtiment dédié au logement des travailleurs saisonniers à proximité du ClubMed et répondant aux standards actuels ;

Considérant que le projet présenté pour répondre à ce besoin nécessite une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme, celui-ci s'inscrivant dans les objectifs du PADD actuellement opposable, dans une zone U existante, sur des surfaces déjà artificialisées, mais générant notamment une majoration de plus de 20 % des droits à construire à l'échelle de la zone ;

Considérant que d'éventuelles erreurs matérielles repérées durant la procédure pourraient être corrigée ».

Par ailleurs, cette procédure **n'est pas soumise à évaluation environnementale** suite à la décision n°CU-2022-3319 en date du 10/02/2023 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) après examen au cas par cas de la modification de droit commun n°1 du PLU.

Cette modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme est **soumise à enquête publique** par arrêté de Monsieur Le Maire comme le prévoit l'article L153-41 du CU.

Le projet de modification de droit commun a été notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, comme le prévoit l'article L153-40 du CU.

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente modification de droit commun sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation ;**
- **Le règlement - documents graphiques ;**
- **Le règlement - document écrit.**

3. NOTE SUR LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT



La commune de La Salle les Alpes est concernée par différents enjeux :

- En termes d'écologie : de nombreux zonages réglementaires s'appliquent (zone Natura 2000, zones humides, ZNIEFF de type I et II...) ;
- En termes de paysage / architecture : des sites inscrits et classés ainsi que des Monuments Historiques à protéger sont identifiés ;
- En termes de risques : la Salle les Alpes est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels qui classe une partie des zones urbanisées en zone rouge inconstructible.

Cependant, la zone de projet n'est pas située au sein de périmètres réglementaires écologiques et n'impacte donc pas les zones N2000, zones humides, ZNIEFF...

En outre, à échelle réduite, le site d'emplacement du projet est aujourd'hui entièrement artificialisé. Il est occupé par des terrains de tennis ainsi qu'un espace de stationnement. Le projet correspond donc à une opération de renouvellement urbain, qui ne vient pas consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il ne vient pas non plus créer de pression sur les habitats, réservoirs de biodiversité...

En termes de risques, la zone de projet n'est pas située au sein d'une zone rouge du PPRn et n'est donc pas inconstructible. Elle est concernée par une zone bleue (B17) comme quasiment toutes les zones déjà bâties du territoire. Le projet devra respecter les prescriptions du règlement du PPRn.

De plus, le projet n'a aucun impact sur l'activité agricole ; le projet permet d'ailleurs à la commune de travailler sur l'accès agricole situé au nord.

Le projet n'a aucun impact sur l'assainissement, l'eau potable, les déchets... et plus généralement les réseaux car il n'augmente pas substantiellement le nombre de travailleurs sur le territoire, et en est situé à proximité de l'ensemble des réseaux.

Ainsi, le projet ne présente aucune incidence négative sur ces thématiques environnementales.

Le projet présente des incidences négatives faibles concernant les paysages et le patrimoine, avec un positionnement à l'entrée du hameau du Bez, hameau ancien, habitant un monument historique. Toutefois, la zone de projet ne présente pas de covisibilité avec le Monument Historique enserré dans le bâti du hameau du Bez.

En outre, les enjeux paysagers et architecturaux ont été pris très en amont du projet, avec un travail des élus permettant notamment de réduire la volumétrie du bâtiment, ce qui a permis d'obtenir une insertion tout à fait maîtrisée en matière d'incidences (ces éléments constituent une mesure d'évitement). L'incidence principale se situe dans la lecture de la silhouette villageoise notamment depuis le Pontillas, qui est légèrement impactée par le projet. Cette silhouette n'est néanmoins pas la plus représentative et qualitative du hameau.

Enfin, le projet présente des effets positifs sur plusieurs thématiques environnementales :

- Sur les déplacements et donc les GES, étant donné que le projet permet la création de logements saisonniers à proximité immédiate avec le *Club Med* et permet ainsi de limiter les déplacements domicile / travail par rapport à la situation existante ;
- Sur les GES et plus généralement les économies d'énergie, en créant des logements répondant à la RE2020 et en permettant dans le même temps de rénover les autres logements des saisonniers du Club Med ;
- Sur la qualité et le cadre de vie, en permettant de meilleures conditions de vie aux travailleurs concernés.

Le tout répondant à un besoin central pour le territoire, avec aucune solution alternative crédible (la seule alternative est présentée dans le rapport de présentation ; elle est nettement plus impactante notamment d'un point de vue de la consommation d'espace NAF).

4. DÉCISIONS POUVANT ÊTRE ADOPTÉES AU TERME DE L'ENQUÊTE ET LES AUTORITÉS COMPÉTENTES POUR PRENDRE LA DÉCISION D'AUTORISATION OU D'APPROBATION



Aux termes de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le Conseil Municipal pourra se prononcer par délibération sur l'approbation de la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Salle les Alpes ; éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Il deviendra exécutoire dès qu'il aura été transmis à l'autorité compétente de l'Etat, que les mesures de publicités auront été réalisées, et qu'il aura été publié sur le Géoportail de l'Urbanisme.

5. AUTRES AUTORISATIONS NÉCESSAIRES POUR APPROUVER LE PLAN DONT LE OU LES MAÎTRES D'OUVRAGE ONT CONNAISSANCE



Aucune autre autorisation n'est *a priori* nécessaire pour l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU de La Salle les Alpes.

6. LE CONTENU DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE



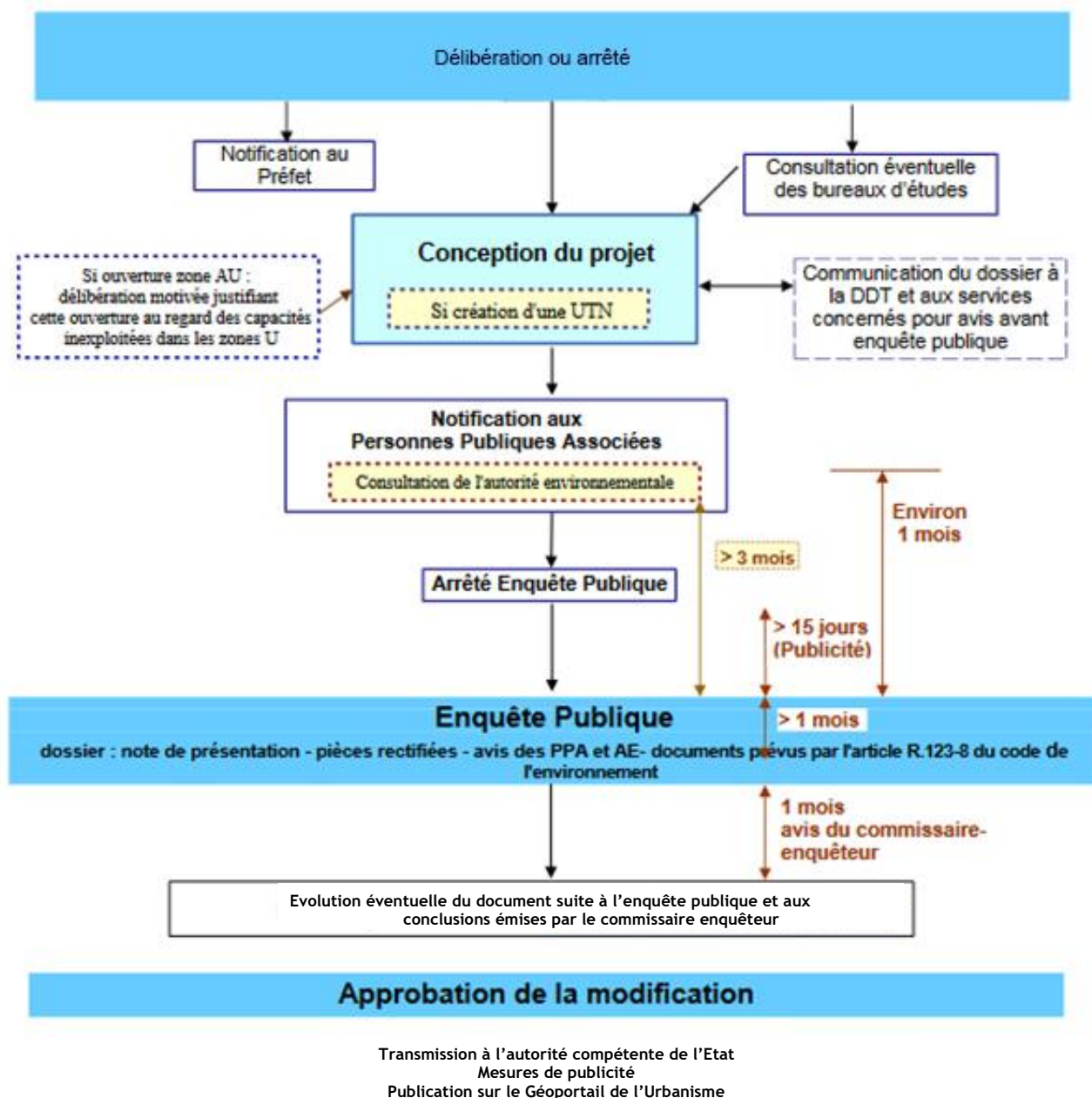
Le dossier du projet de modification de droit commun n°1 du PLU, présenté à l'enquête publique, comprend les pièces suivantes :

- **PIECE A : NOTE INTRODUCTIVE**
- **PIECE B : PIÈCES ADMINISTRATIVES**
- **PIECE C : PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE**
- **PIECE D : MENTION DES TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE**
- **PIECE E : AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)**
- **PIECE F : REGISTRE D'ENQUÊTE**

7. LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DE PLU



Les étapes de la procédure de modification de droit commun de PLU portant indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative sont les suivantes :



Etapes de la procédure de modification de droit commun de PLU