

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE LA SALLE LES ALPES (05240)

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



PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le :

15 décembre 2010

**Modification de droit commun n°1
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 de droit commun n°1 du PLU | 5 |
| 2. Justifications | 8 |
| 3. Incidences du projet | 37 |

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU

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 et 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 la réalisation que d'équipement de loisirs, et qui devra permettre sur une partie de réaliser des logements des travailleurs saisonniers.

Cette procédure va s'inscrire 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.

L'arrêté prescrivant la procédure expose ainsi les objectifs pour cette modification de droit commun (n°1) :

« [...] *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 est 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, L104-3 et R104-12-3° du Code de l'Urbanisme).

-

Cette modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme sera 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 sera 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.

Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique, après avoir tenu compte du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur que le dossier pourra être approuvé par le Conseil Municipal.

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.**

2. JUSTIFICATIONS

L'ensemble des modifications réalisées vise à permettre la création d'un bâtiment accueillant uniquement des logements pour les travailleurs saisonniers et répondant aux besoins des travailleurs du *Club Med* dans le cadre de sa future restructuration, montée en gamme, et de la mise aux normes des logements saisonniers existants gérés par l'opérateur, afin d'améliorer les conditions d'accueil sur le territoire dans les standards actuels.

Ainsi, les besoins actuels du Club Med sont de **284 employés**, qui sont logés entre le village Club Med (148 pax), le bâtiment La Marina (allée des Saules, La-Salle-les-Alpes – 65 pax) ou dans des locations dans la station (15 pax), **soit une capacité totale de 228 lits, et donc un déficit de 56 lits.**

Au-delà de ce déficit, ces logements sont en exploitation depuis l'ouverture du village en 2001 et avaient été réalisés selon les standards de l'époque, certaines chambres étant partagées par 2 ou 3 saisonniers.

Le contexte ayant largement évolué, et ces logements ne correspondant plus aux standards actuels, la **totalité des chambres seront rénovées et réagencées en chambre individuelles**, ce qui va réduire la capacité d'accueil d'environ 34 lits dans le village Club Med, et de 20 lits à la Marina, **soit 54 lits en moins.**

Le déficit de lit sera donc supérieur à 100 lits à court terme.

Par ailleurs la rénovation du village Club Med qui est en cours, permettant de passer d'un positionnement 3 Tridents à un village 4 Tridents exige un niveau de prestation supérieur, et donc d'une plus forte main d'œuvre, qui se traduit par une plus grande équipe. Il est donc prévu d'augmenter les équipes à **un peu plus de 300 personnes.**

Néanmoins, un recrutement local plus important est envisagé (et possible au regard des campagnes de recrutement récentes), ce qui amènerait **le besoin d'employés saisonniers à environ 270 personnes.**

Enfin, pour garantir le niveau de prestation et limiter l'éloignement du village Club Med (déplacements journaliers), **la volonté est d'abandonner les locations extérieures.**

Ainsi, il est nécessaire de retrouver environ 120 lits nouveaux.

Une réflexion a donc été menée entre le Club Med et la commune concernant la localisation d'un nouveau bâtiment, avec la nécessité comme évoqué de conserver le bâtiment de La Marina (dont le foncier ne permet pas d'augmenter les capacités de manière substantielle), tout en se rapprochant du village Club Med.

Situation actuelle

| | |
|------------------------|------------|
| Total employes | 284 |
| Village CM | 148 |
| La Marina | 65 |
| Locations externes | 15 |
| Capacité totale | 228 |
| Déficit de lits | 56 |

Situation cible post-rénovation

| | |
|-------------------------|------------|
| Total employes | 271 |
| Village CM | 114 |
| Nouveau bâtiment | 116 |
| La Marina | 45 |
| Capacité totale | 275 |

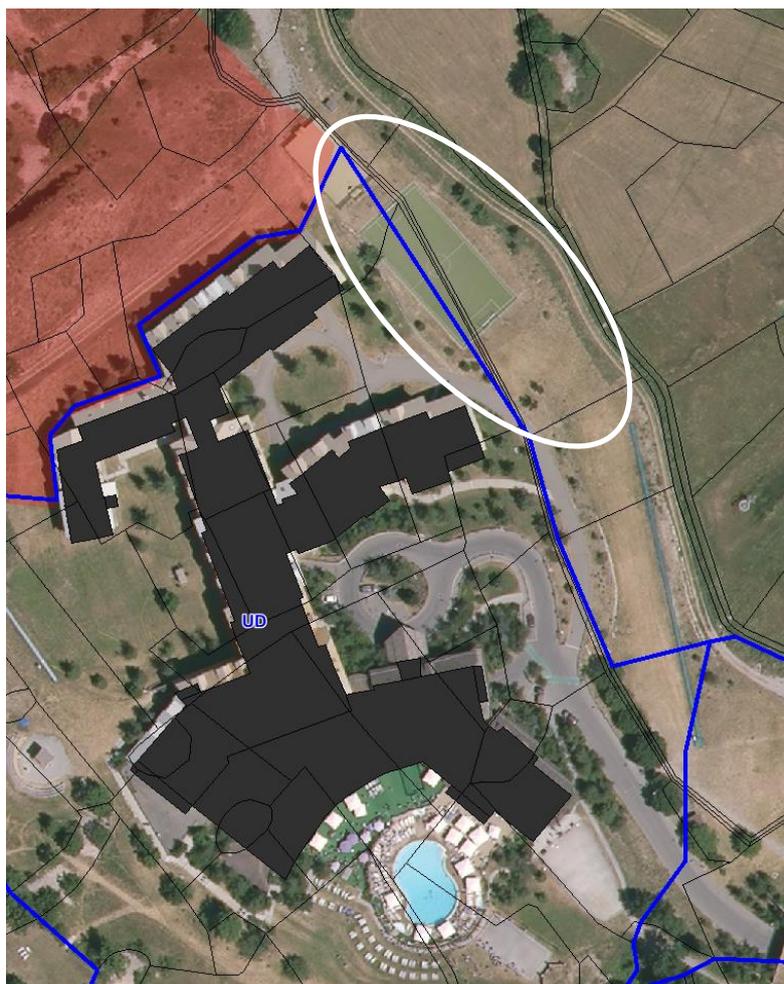
2 pistes ont rapidement émergé :

- Sur la zone UL actuelle, composée de stationnements et d'équipements de loisirs (tennis) appartenant au Club Med, mais sur laquelle il n'est pas aujourd'hui possible de construire un bâtiment de ce type ;



Localisation de la première solution envisagée, au sein du zonage actuellement opposable

- Sur des fonciers situés au nord-est du Club Med et aujourd'hui occupés par des terrains de sport, mais en zone agricole, et potentiellement en discontinuité au titre de la loi montagne (le Club Med ne constitue pas un point d'accroche).



Localisation de la seconde solution envisagée, au sein du zonage actuellement opposable

Aucune autre solution viable économiquement, au niveau du foncier, de la proximité, de la modération de la consommation d'espace, du cadre réglementaire actuel ou compatible avec le SCoT ... n'a pu être trouvée.

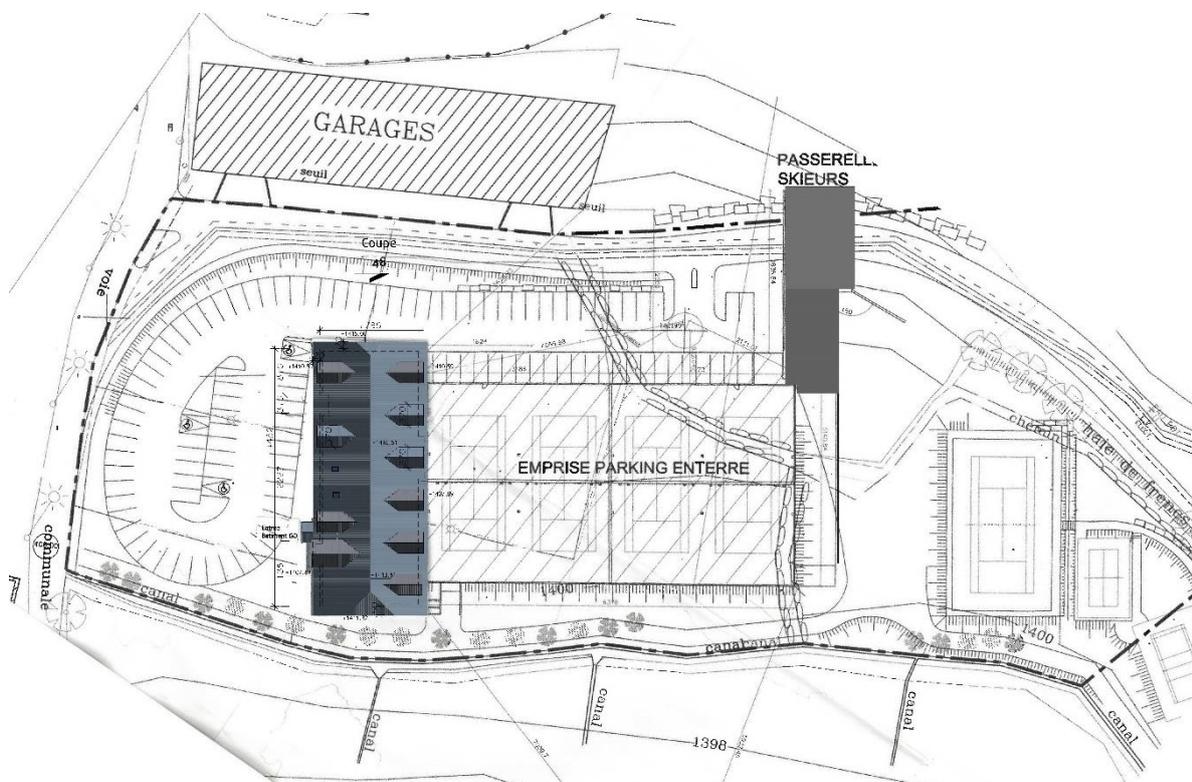
Cette seconde solution a été rapidement abandonnée car nécessitant de consommer des espaces agricoles au sens du PLU actuellement opposable, créant une extension de l'urbanisation pour du logement au sens du SCoT du Briançonnais avec des capacités très limitées sur la commune et devant être mobilisées pour d'autres enjeux du projet (logement permanent), et venant en plus contraindre les vues des bâtiments existants du village Club, ce qui n'était pas envisageable sans perdre des lits touristiques. Cette urbanisation aurait en plus nécessité une demande de dérogation au titre de la loi montagne, ainsi qu'une inscription dans la révision générale du PLU (une révision allégée n'étant pas possible au regard de la nécessaire compatibilité avec le SCoT du Briançonnais), et donc avec des délais plus importants.

La première solution a par contre retenu l'intérêt des élus, avec un travail mené alors en concertation entre la municipalité et le Club Med, puis de manière informelle avec les services de la DDT et de l'UDAP, pour voir comment intégrer ce bâtiment en entrée du village du Bez. **Un important travail sur la qualité architecturale et la volumétrie du bâti a alors permis de trouver un compromis acceptable, sur ces principaux enjeux paysagers et patrimoniaux.**

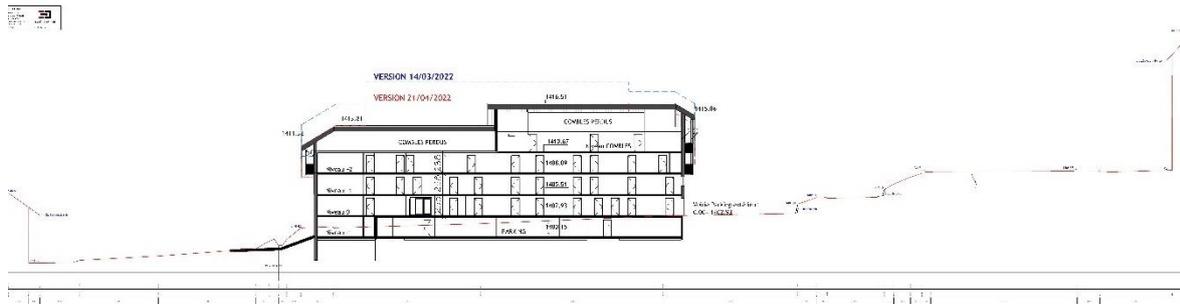
Le projet proposé est ainsi le suivant, permettant de répondre à l'ensemble des enjeux relevés (ces éléments sont des documents de travail, permettant une réflexion en amont dans le cadre de la modification du PLU. Ils ne sont pas opposables et ont vocation à être affinés et travaillés avec les différents services, notamment l'UDAP, pour un futur dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme) :



Plan de situation du projet – 1/2000^{ème} – Source : Club Med



Plan de masse du projet – 1/500^{ème} – Source : Club Med



Coupe longitudinale du projet, présentant les évolutions de hauteur suite au travail de concertation avec la municipalité – 1/350^{ème} –
 Source : Club Med



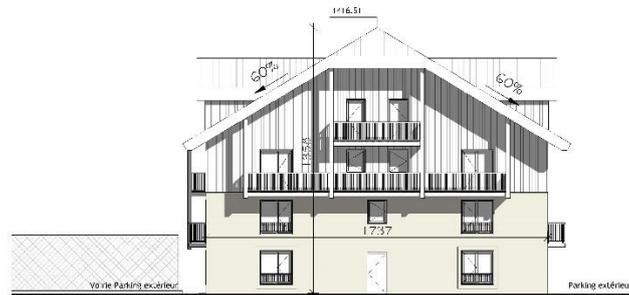
Coupes transversales du projet, présentant les évolutions de hauteur suite au travail de concertation avec la municipalité – 1/200^{ème} –
 Source : Club Med



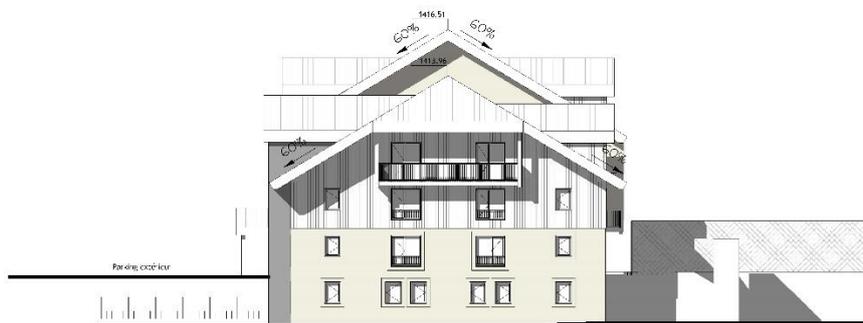
Plan de façade ouest (côté club med) – 1/200^{ème} – Source : Club Med



Plan de façade ouest (côté chemin des Charrières) – 1/200^{ème} – Source : Club Med



Plan de façade sud (côté Bez) – 1/200^{ème} – Source : Club Med



Plan de façade nord (orienté vers le Pontillas) – 1/200^{ème} – Source : Club Med



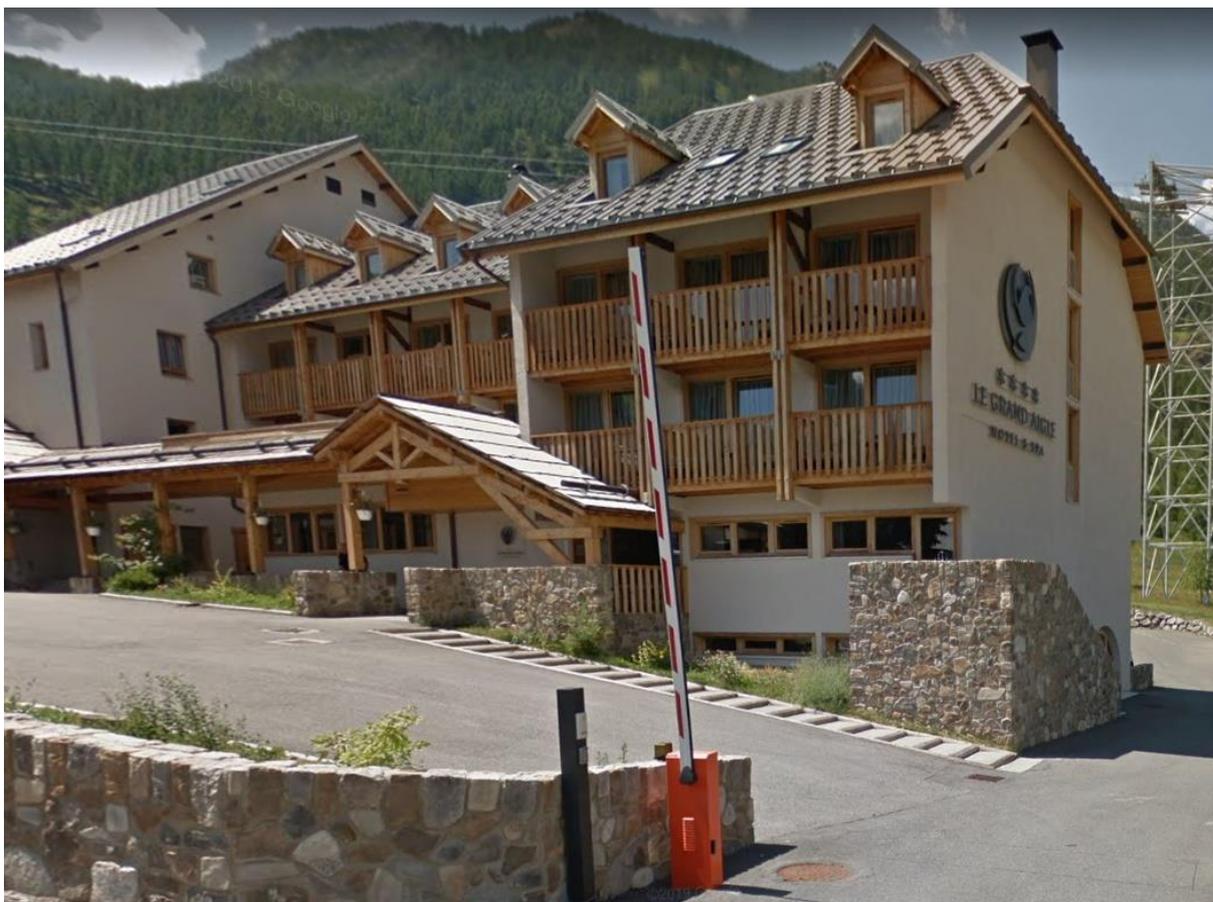
Vue 3d du projet – Source : Club Med

| Récapitulatif des surfaces de plancher | | |
|--|---------------------|----------------------------------|
| Niveaux | Surface de plancher | |
| Niveau -1 | 139,00 | m ² |
| Niveau 0 | 695,00 | m ² |
| Niveau 1 | 708,00 | m ² |
| Niveau 2 | 622,00 | m ² |
| Niveau Combles | 275,00 | m ² |
| Total | 2 439,00 | x0,9= 2 195 m² |

| Récapitulatif du nombre de logements et du nombre de lits | | | | | |
|---|-----------|---------|------|------|--------|
| niveaux | type | surface | nbre | lits | totaux |
| -1 | go 2 lits | 24,60 | 4 | 8 | |
| | st | | | | 8 |
| 0 | go 2 lits | 24,80 | 17 | 34 | |
| | rds | 50,90 | 1 | 1 | |
| | rds | 55,00 | 1 | 1 | |
| | st | | | | 36 |
| 1 | go 2 lits | 24,80 | 16 | 32 | |
| | rds | 55,40 | 2 | 2 | |
| | rds | 28,90 | 2 | 2 | |
| | st | | | | 36 |
| 2 | go 1 lit | 15,50 | 1 | 1 | |
| | go 2 lits | 24,80 | 11 | 22 | |
| | rds | 28,90 | 2 | 2 | |
| | ra | 24,80 | 2 | 2 | |
| | ra | 36,00 | 1 | 1 | |
| | st | | | | 28 |
| combles | go 1 lit | 23,00 | 1 | 1 | |
| | go 2 lits | 41,00 | 5 | 10 | |
| | st | | | | 11 |
| | | | 66 | 119 | 119 |

Récapitulatif des surfaces de plancher et logements créés – Source : Club Med

Cette proposition d'implantation, de hauteur avec intégration à la pente, permettent entre autres de s'inscrire de manière cohérente avec l'entrée du Bez et notamment dans l'alignement du « Grand Aigle », avec des hauteurs et des proportions cohérentes avec ce bâtiment.



Entrée du village du Bez et Hôtel « Le Grand Aigle » – Source : Googlemaps

Les matériaux mis en œuvre sont aussi totalement cohérents avec les constructions présentes en entrée de village.



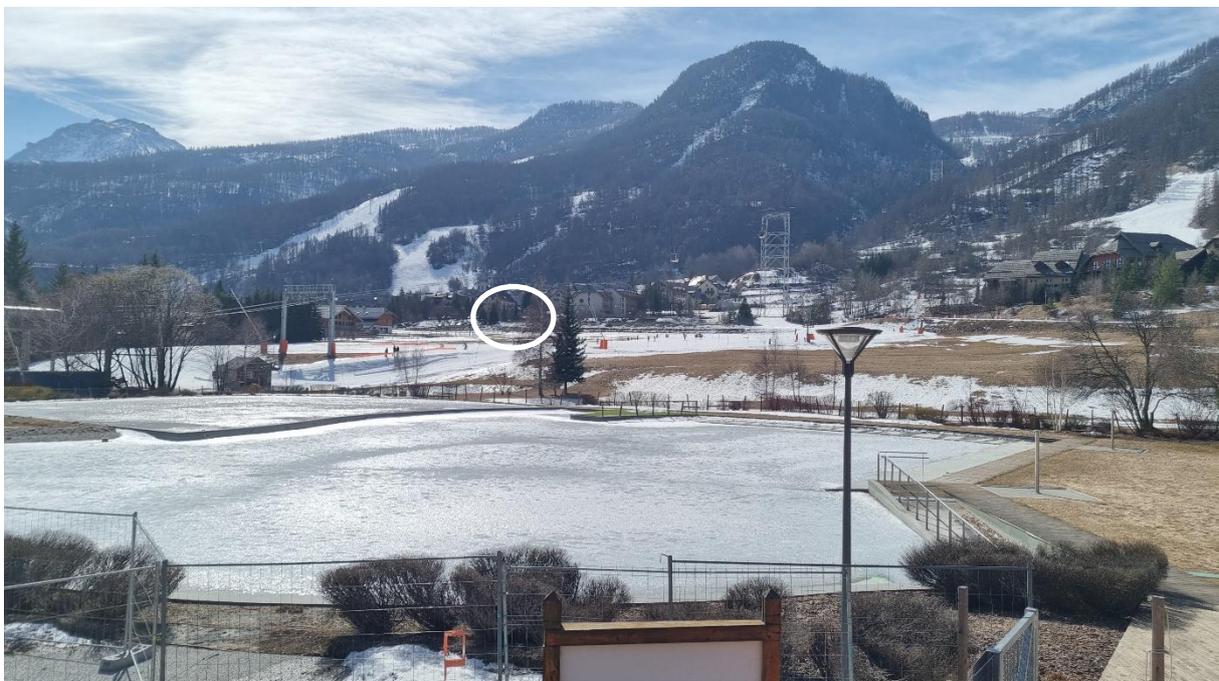
Vu sur le secteur de projet (entouré en blanc) en sortie du Bez vers le Pontillas (Chemin du Cavaillou) – Source : Googlemaps





Vu sur le secteur de projet (entouré en blanc) en montant vers le village du Bez (Chemin des Charrières) – Source : Googlemaps

L'implantation du bâti ne vient fermer aucune perspective vers les vastes espaces agricoles présents en direction du Pontillas. L'arrière-plan est composé du village Club Med en montant vers le Bez, et du secteur des Iles en descendant du Bez. Les premiers plans sont largement anthropisés dans les 2 cas, notamment pas des nappes de stationnement. Les arbres en bordure de route, qui n'ont pas vocation à disparaître, viennent casser les volumes.



Vu sur le secteur de projet (entouré en blanc) depuis le Pontillas / Baignade bio – Source : Club Med

Depuis le secteur du Pontillas (baignade bio par exemple), le positionnement du bâtiment s'inscrit en continuité du village, en proportion avec le Grand Aigle, qui termine l'alignement. Le clocher reste bien dégagé. Seule une petite partie de la silhouette villageoise est légèrement masquée (bâtiment de l'Auberge de Jeunesse), avec un impact qui reste toutefois très modéré.

-

Par ailleurs, l'analyse produite dans le rapport de présentation de la modification simplifiée n°6 avait démontré l'absence d'enjeu sur ce secteur sur la remontée depuis le Pontillas vers le Bez. Ces éléments sont en partie repris ici.

Le Chemin des Charrières 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 (voir constructions existantes sur la droite de la route).

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 du secteur de projet est masqué par une haie (cercle blanc).**



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, **ainsi que le secteur de projet**, puis une fois ces haies passées, on aperçoit des constructions de facture moderne, **dont la dernière masque le secteur de projet (la hauteur du bâtiment sera néanmoins supérieure à cette construction).** Les enjeux paysagers restent faibles avec les pylônes et câbles du téléphérique du Pontillas, la typologie de construction, ...

Au niveau du dernier chalet récent construit le long du Chemin des Charrières, une insertion paysagère est proposée. Elle confirme cette analyse :



Insertion paysagère depuis le chemin des Charrières (juste en aval du cimetière) – Source : Club Med

Par ailleurs, le projet ne vient consommer aucune surface agricole, naturelle ou forestière. 100 % du foncier mobilisé est déjà artificialisé. Le projet permettra de retrouver une bande végétalisée entre le bâtiment créé et les tennis existants qui seront conservés.

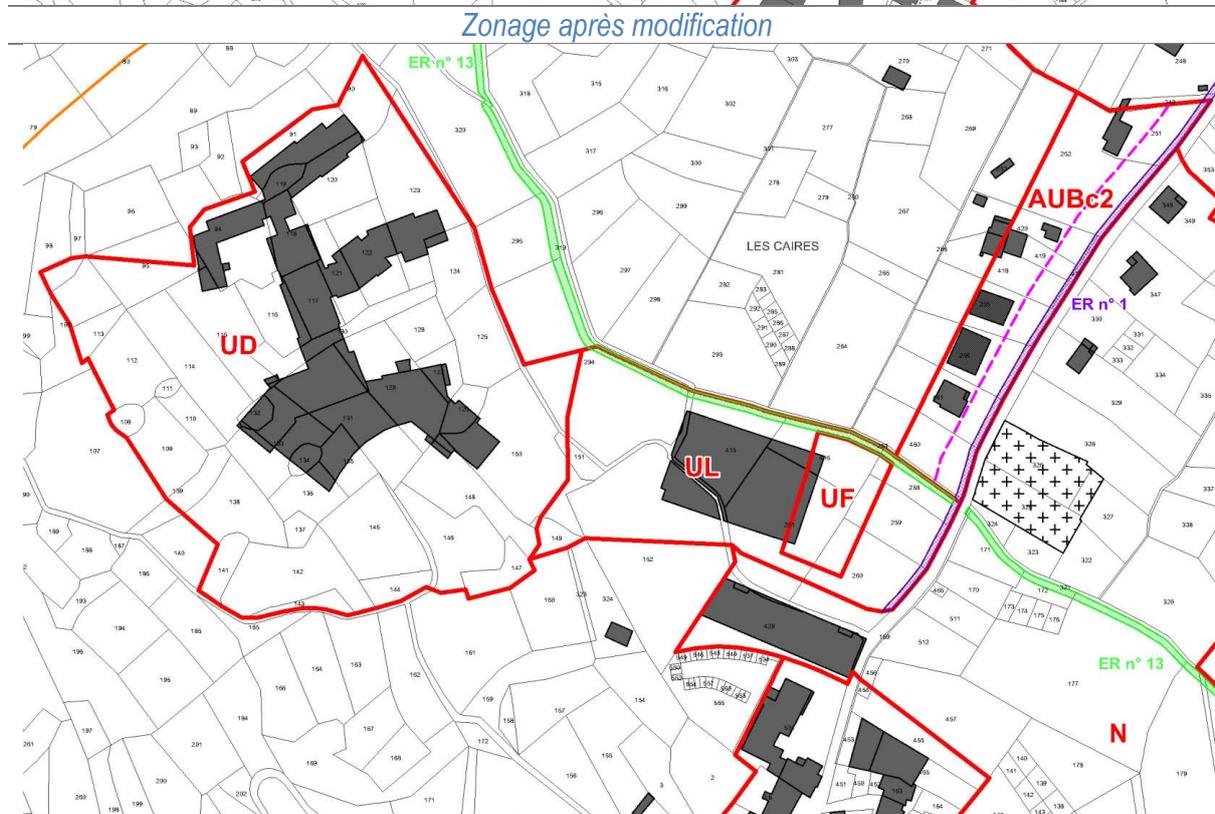
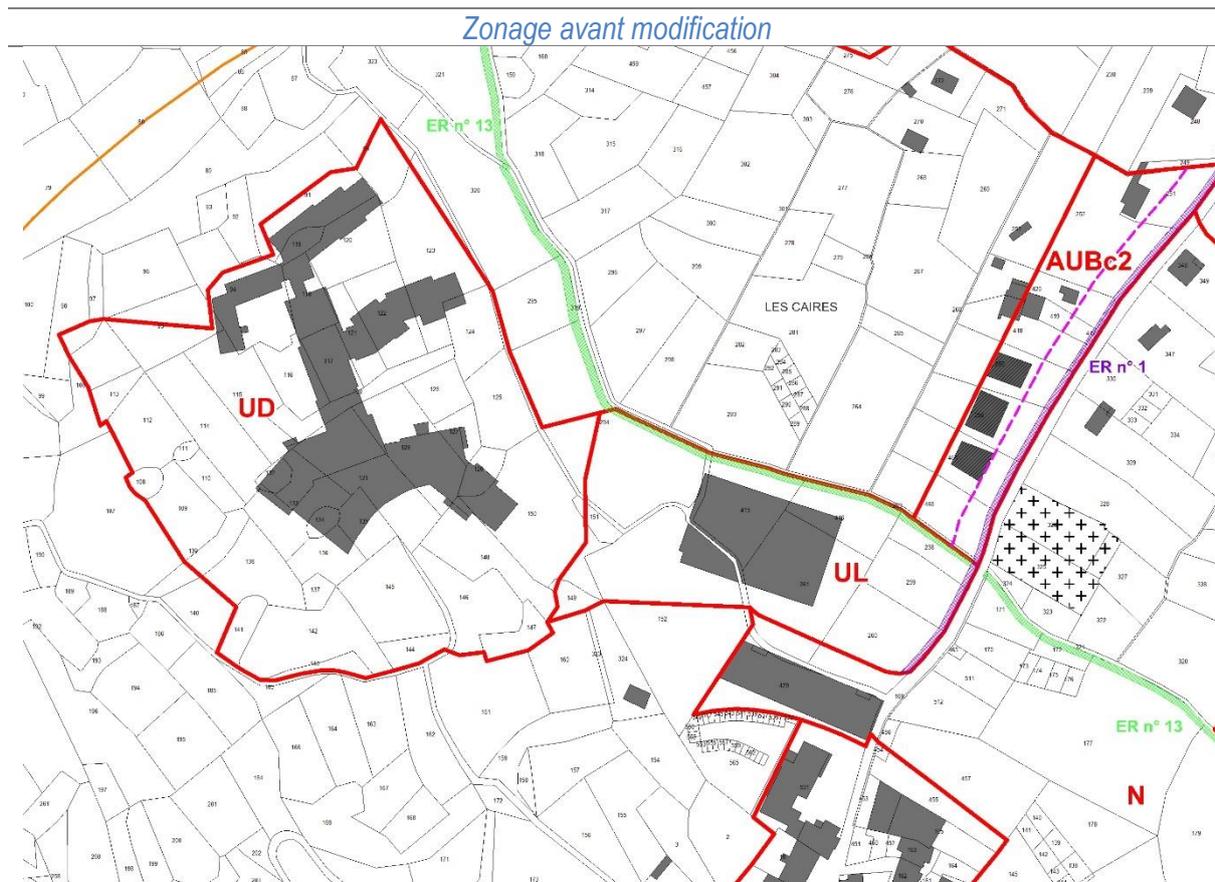
Dernier point important, le projet génère la perte d'environ 20 places de stationnement aérien, qui sont compensées par une extension du parking souterrain sous le bâtiment à créer, soit 22 places supplémentaires.

Les capacités de stationnement restent donc inchangées par le projet, alors que les besoins vont eux être réduits avec la montée en gamme du village Club Med (1272 à 958 lits), **soit environ 250 lits clients et saisonniers en moins à l'échelle de tous les projets.**

Cette marge répondra aux besoins des saisonniers.

Enfin, **le projet est totalement compatible avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU**, en particulier l'« INTENTION n°2 - POUR UNE DYNAMISATION DE LA STATION SERRE-CHEVALIER » et notamment le point « 1) L'hébergement » et le sous-point « Gérer l'urbanisation pour obtenir une mixité d'utilisation de l'espace ».

1. Modification du zonage :



Zonage après modification + photo aérienne



Nb : Le bâtiment sous l'étiquette « UL » est en fait le parking souterrain. La zone est occupée en surface par des terrains de tennis.

Justification du zonage :

La création d'une zone spécifique UF (qui n'existe pas dans le PLU actuel) s'imposait afin de limiter de manière les destinations de construction autorisées, afin de prévoir la création de logements des travailleurs saisonniers.

La délimitation proposée à cette zone s'appuie sur la proposition d'implantation réalisée par le Club Med (voir notamment les documents présentés). Une petite marge est prise sur le tracé afin de répondre à d'éventuels ajustement nécessaires au moment de l'établissement du permis de construire. Ces ajustements restent entièrement sur les espaces déjà urbanisés/artificialisés (terrains de tennis, parking...), et ne permettent pas de décaler substantiellement le bâtiment ou de l'orienter différemment par rapport à l'entrée du Bez, ce qui permet de répondre aux enjeux paysagers. La zone proposée est d'une superficie d'environ 1800 m², pour une emprise au sol du bâtiment (hors débords de toit) de 800 m² environ.

La piste agricole située au nord et dont la commune souhaite récupérer la gestion est exclue de cette emprise (3.50 m depuis la limite du canal – correspond à l'ER n°13 actuel).

2. Modification du règlement écrit relative à cette évolution :

Les évolutions réalisées dans le règlement écrit seront explicitées et mises en évidence de la manière suivante :

- Suppression d'éléments en ~~rouge barré~~ dans le corps du texte,
- Ajout d'élément en **surligné jaune** dans le corps du texte.
- Les phrases reformulées/déplacées **en vert** dans le corps du texte.

Les justifications seront **en bleu**.

La zone UF n'existant pas dans le document, l'ensemble du corps de règle pour cette zone est ajouté (ainsi que les références dans les différents sommaires, listes des zones ...).

Néanmoins, afin de proposer une cohérence avec le règlement actuel et faciliter la lecture du document, son instruction, il a été fait le choix de s'appuyer sur une réglementation existante, qui a été modifiée marginalement pour répondre aux besoins/cadrer les besoins, de manière spécifique au projet.

Le règlement s'est donc appuyé sur une zone UD correspondant à la règle applicable au Club Med et plus généralement aux zones à vocation d'hébergements touristiques et activités connexes. Ces règles sont globalement assez proches de ce qu'on peut retrouver en zone UBa par exemple (logements collectifs).

2.1. Création du règlement la zone UF :

Les modifications présentées ci-dessous montrent donc les différences avec la zone UD choisie comme base réglementaire.

ZONE UF

Caractère dominant de la zone - **zone équipée réservée principalement à la création de logement des travailleurs saisonniers ou d'équipements publics connexes.**

~~Caractère dominant de la zone - zone équipée réservée principalement aux équipements touristiques et de loisirs, en particulier d'hébergement touristique ou à toute construction d'équipements publics.~~

Le principe de la zone est ici rappelé, puisque le but n'est bien d'y autoriser des logements des travailleurs saisonniers (voire potentiellement quelques logements du personnel permanent). Comme dans toutes les zones, les équipements publics sont également autorisés (ne serait-ce que pour les réseaux).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions et installations, quel qu'en soit l'usage, même ne comportant pas de fondations, autres que celles visées à l'article UF2.

~~Les constructions à usage industriel,~~

- ~~–Les constructions à usage agricole,~~
- ~~–Les constructions à usage d'hébergement touristique sauf dans les conditions mentionnées à l'article UD2,~~
- ~~–Les constructions à usage commercial, artisanal et d'habitation sauf aux conditions mentionnées à l'article UD2,~~
- ~~–Les installations classées sauf dans les conditions mentionnées à l'article UD2,~~
- ~~–Les installations de camping et de caravaning de toute nature,~~
- ~~–Les décharges, dépôts de matériaux, et de véhicules non roulants à l'air libre,~~
- ~~–L'ouverture et l'exploitation de carrières,~~
- ~~–Les changements de destination.~~

ARTICLE UF 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

- Les habitations, y compris les logements de personnels permanents ou des travailleurs saisonniers ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- ~~–Les implantations de bâtiments d'hébergement touristique à condition d'être à usage marchand.~~
- ~~–Les logements de fonction liés au gardiennage des établissements touristiques,~~
- ~~–Les constructions à usage commercial, d'artisanat sous réserve qu'elles soient liées à l'activité touristique,~~
- ~~–Les installations classées soumises à autorisation ne sont admises dans la zone que si elles sont indispensables, soit pour son fonctionnement, soit parce qu'il n'existe aucune autre zone susceptible de les recevoir,~~
- ~~–L'aménagement d'installations classées existantes n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.~~
- ~~–Les annexes sont limitées à 1 par parcelle pour une surface de plancher maximum de 10 m².~~
- ~~–Les garages individuels sont limités à 1 par parcelle, pour une emprise au sol maximum de 40 m².~~

Le principal enjeu de la zone concerne justement la limitation des destinations de construction, au regard du code applicable à l'époque (R123-9 du CU notamment) qui ne permet qu'une faible distinction entre les destinations de constructions. On travaille donc ici sur les usages, puis par le conventionnement qu'assurera la commune.

Comme précisé plus avant, les services publics sont aussi autorisés, en les limitant bien aux équipements techniques, le but étant d'assurer que la zone n'est pas détournée pour y placer un quelconque équipement public.

Rien d'autre ne pourra être fait dans cette zone.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - Accès et voirie

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante (article 682 du code civil).

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virages avec manque de visibilité, déclivité trop importante, largeur insuffisante, voies non aménagées, non déneigées, etc.)

II. Voirie

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.

Les voies nouvelles en impasse et les voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UF 4 - Desserte par les réseaux

I. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles, artisanales, voire commerciales, dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, 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.

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

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont admis.

III. autres réseaux

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux (électriques, téléphoniques et de télédistribution) doivent obligatoirement être effectués en technique souterraine.

Les règles déjà applicables sur la zone UD et plus généralement dans l'ensemble des zones U, et qui fonctionnent aujourd'hui, n'ont pas vocation à être modifiées dans le cadre de cette procédure. Le projet est entièrement réalisé sur des espaces artificialisés. Les abords doivent conserver leurs caractéristiques (notamment pour conserver les places de stationnement). Il n'y a donc même pas d'enjeu de désimperméabilisation.

ARTICLE UF 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I. Retrait minimal

~~Constructions :~~

~~Les constructions doivent s'implanter à 20 m en retrait de l'axe de la RD 1091, en agglomération.~~

La RD 1091 ne longe pas la zone. Ceci vise simplement à ne pas surcharger le document.

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 m en retrait de l'alignement des voies actuelles ou futures.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Ces règles applicables en zone UB, UD, UC ... fonctionnent pour le projet.

~~II. Retrait compte tenu de la hauteur de la construction~~

~~La distance horizontale D entre tout point de la construction et le point le plus proche et le plus bas de la ligne de recul imposée aux constructions voisines doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points ($D \geq H$).~~

~~III. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.~~

Cette règle est à la fois inutile sur ce secteur puisque le projet est très ciblé et que le but est de sortir un bâtiment sur cet espace avec les règles de hauteur qu'on aura fixé par ailleurs.

Elle est par ailleurs totalement inapplicable car c'est un serpent qui se mord la queue, renvoyant vers une ligne de recul imaginaire non déterminée et vice et versa.

ARTICLE UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Pour l'ensemble des constructions, l'implantation est libre. Les constructions sur limites séparatives sont autorisées, ou à défaut la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche et le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points $D \geq H/2$, avec un minimum de 3 mètres.~~

~~Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.~~

La zone tracée permet de gérer l'implantation de la construction. Il n'y a donc pas besoin de fixer de recul.

ARTICLE UF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - Hauteur maximale des constructions

~~La hauteur ne doit pas excéder 14 m au faîtage. La hauteur ne doit pas excéder un rapport de 0,6 à la longueur hors tout de la construction et 5 niveaux en secteur Uda (hauteur limitée à R+4).~~

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

Cette hauteur a été largement travaillée en amont de la modification entre le Club Med et la commune, puis la volumétrie partagée avec l'UDAP et la DDT. Cette hauteur a été diminuée de 2 étages depuis les premières propositions. Elle est cohérente avec le positionnement de la construction en entrée du Bez, les enjeux paysagers, tout en répondant aux besoins du Club Med.

Elle est donc fixée en valeur absolue, plutôt que cette règle relative à la longueur, qui dans les zones UB est bien gérée par les longueurs maximum des bâtiments, les longueurs de faitages etc. ce qui n'était pas le cas en UD.

ARTICLE UF 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La consultation de l'Architecte des bâtiments de France est obligatoire dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé.

Les soutènements par enrochements cyclopéens sont à exclure. Il convient de jouer avec des terrasses successives ou des talus de hauteurs et de pentes mesurées adjointes à des murets traditionnels en pierre ou de facture contemporaine.

11.2 Volumes :

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

11.3 Toitures :

Les pentes des toitures doivent être de ~~40~~ 55 % minimum et de 120 % maximum par rapport à l'horizontale.

Les toitures à pente unique sont interdites, sauf (sans limite de pente) pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal, ou à une dénivellation de terrain, dans le sens de la pente existante du toit et si elles sont végétalisées.

~~Les toitures terrasse sont interdites sauf si elles sont végétalisées.~~

Les débords de toiture doivent être d'au moins 75 cm sur toutes les façades. Ils peuvent être plus importants sur la façade principale, ou en façade sud, en rapport avec le volume du bâtiment, et doivent recouvrir obligatoirement les balcons et escaliers (débord maximum 1,50 m).

~~Les débords de toiture doivent être réalisés en harmonie avec le style de construction.~~

La longueur d'une ligne de faîtage ne doit pas dépasser 25 mètres. Au-delà, la construction devra présenter un décroché de 2 mètres de hauteur minimum.

Est admis un des matériaux cités ci-après dans la mesure où il correspond à celui dominant, ou se rapproche le plus (aspect et couleur) de celui dominant des constructions voisines : bardeau de mélèze (pose traditionnelle ou avec recouvrement sur sous-toiture en tôle), lauze naturelle grise, bac acier prélaqué gris lauze. Les matériaux ondulés sont interdits, sauf pour réparation.

Les toitures donnant sur la voie publique doivent être équipées d'un système de récupération des eaux pluviales et d'un dispositif de retenue de neige.

Afin d'éviter l'effet de corroyage, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) présenteront un entourage de la même teinte que les panneaux.

11.4 Façades :

Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils doivent être mis en œuvre simplement, dans le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes.

L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et coloration, entourage des baies et chaînage identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade...)

De même, les constructions annexes et les garages doivent être traitées extérieurement en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration), ou être d'aspect bois de type mélèze, nonobstant les paragraphes précédents.

Le parpaing et la brique creuse apparents, ainsi que les imitations de matériaux naturels : fausses pierres, faux marbres, faux pans de bois, faux joints d'appareillage, etc. sont interdits.

Le bois doit être **de teinte naturelle** ou traité dans la masse.

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

Les enduits doivent être talochés, grattés ou tirés à la truelle et de couleur gris ocré, ~~ou~~ gris beige, ou **beige ocré**.

11.5 Ouvertures :

Elles doivent être en harmonie avec la composition des façades.

~~Pour les garages, ils comporteront une seule ouverture par façade. Elles seront situées en haut du mur intérieur (minimum 1,80 mètre) avec une disposition plus longue que haute (maximum 1 mètre sur 0,30 mètre).~~

11.6 Menuiseries et volets :

Les menuiseries et volets doivent être en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades. **Elles devront être en bois ou aspect bois.**

11.7 Balcons :

Les balcons doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment. **Les garde-corps doivent être en bois ou en métal mat.**

Sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, les balcons pourront comporter une partie en panneau plein. La proportion à respecter est de la moitié de la longueur. La longueur de chaque panneau ne devra pas excéder 3 mètres.

11.8 Terrassements :

Ils doivent être limités au strict nécessaire.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et à la végétation existante, et non l'inverse.

Les enrochements seront limités à 3m de hauteur ; ils seront réalisés en pierre claire de taille irrégulière et devront présenter un fruit d'au moins 10%.

11.9 Clôtures :

Elles sont déconseillées.

Lorsqu'elles sont nécessaires, elles peuvent être :

- soit en dur : la hauteur de la maçonnerie ne doit pas dépasser 0,50 m surélevée éventuellement d'une barrière ou d'une palissade de bois (bois naturel ou teinté dans la masse) à claire voie de 1m maximum. Les parties maçonnées doivent être réalisées en un matériau unique, en harmonie avec la façade du bâtiment.
- Soit en bois avec barreaudage simple en bois (naturel ou teinté dans la masse).

La hauteur ne doit pas excéder 1,5m sauf en cas de mur de soutènement.

Les grillages et clôtures préfabriquées en béton sont interdits.

11.10 Adaptations mineures et divers

Des adaptations sont possibles, conformément aux dispositions de l'article 4 des "Dispositions Générales", si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement, sont à conserver à l'identique.

Une architecture contemporaine peut être admise si elle s'inscrit parfaitement dans le paysage urbain et ne rompt pas l'harmonie d'ensemble.

Les dispositifs permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente des toitures (bord à bord) ou plaqués verticalement sur les façades.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent présenter une architecture et un aspect extérieur bien intégrés dans le paysage naturel ou urbain environnant.

L'ensemble des règles présentées fonctionne globalement bien sur le territoire depuis plusieurs années, même si un travail est en cours dans le cadre de la révision générale pour affiner ceci. Dans le cas d'espèce, la zone ne va concerner qu'un seul projet, où l'opérateur lui-même a un enjeu de qualité au regard de la proximité du Club Med, et où la commune est consultée en amont (+ avis ABF). Il n'y a donc pas de raison de venir chambouler le règlement, qui fonctionne d'ailleurs en grande partie déjà avec le projet présenté.

Ainsi la commune est simplement venue :

- Repréciser la pente minimale des toitures ;
- Fixer des débords de toit obligatoires ;
- Remettre un principe de longueur maximum de faitage ;

comme en zone UB ou UC (ces points étaient spécifiques à la zone UD). La longueur de faitage est simplement majorée au regard du projet présenté, mais cette volumétrie répond à des besoins spécifiques, et le terrain est relativement plat.

Ont ensuite été ajoutés :

- Une teinte plus lumineuse et qui correspond à une possibilité offerte en zone UA spécifiquement, ce qui permettra éventuellement de venir mieux s'intégrer en continuité du Bez ;
- Une précision sur le bois « naturel » pour préciser que cela concerne la teinte et non le traitement du bois ;
- La qualification des menuiseries ;
- Et les garde-corps obligatoirement en bois ou en métal, ce qui sera cohérent avec le village club.

Aucun garage individuel n'est envisageable, et cette règle pourrait être mal interprétée pour les garages souterrains. Elle est donc retirée.

Un dernier point de modification de l'aspect concernera les ouvertures en toiture, qui constituent une disposition générale (voir ci-après).

ARTICLE UF 12 - Stationnement

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

Les stationnements doivent être matérialisés et accessibles par tous temps ~~et réalisés dès l'ouverture du chantier.~~

Un tableau annexé à la fin du présent document régleme la correspondance bâtiments/places de stationnement.

Modalités d'application

~~En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, séparé du premier par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dès l'ouverture du chantier. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'art. L.151-33 du code de l'urbanisme, relatif au paiement de la participation financière correspondant aux places manquantes.~~

En application de l'article L151-33 du CU, les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de

l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du CU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le code de l'urbanisme a évolué sur ce point depuis le PLU de 2010. La notion est donc mise à jour même si le projet prévoit bien un nombre de place suffisant sur le terrain d'assiette (cette mise à jour ne peut pas être faite dans tout le règlement au regard des objectifs fixés par la modification). On verra également que l'annexe sur le nombre de place est également modifiée, pour prendre spécifiquement en compte le cas des logements des saisonniers.

La notion de réalisation des places dès l'ouverture du chantier semble de manière globale difficilement applicable (ne serait-ce que pour permettre aux engins de travailler), et rien n'oblige un pétitionnaire à réaliser les places en amont de sa DAACT.

ARTICLE UF 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Obligation de planter

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement de véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre feuillu pour 4 places de stationnement.
4. Installations et travaux divers : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations.
5. Les terrains devront présenter un aspect fini et arboré et éviter les friches trop envahissantes. Les haies linéaires basées sur une seule essence sont interdites, des haies libres à base d'arbustes caduques et persistants avec floraison échelonnée sont préférables.

Les espèces seront choisies parmi la palette végétale des arbres et arbustes poussant spontanément dans le département (voir les ambiances recherchées et à éviter dans les annexes de ce présent règlement).

Il n'y aura que très peu d'espaces libres sur l'emprise de la zone, et ces espaces sont entièrement artificialisés en l'état. L'enjeu est donc faible et ne nécessite pas de modification par rapport aux autres secteurs, l'idée étant toujours de garder au maximum des règles déjà applicables dans le PLU.

ARTICLE UF 14 - Performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

ARTICLE UF 15 - Infrastructures et réseaux de communications numériques

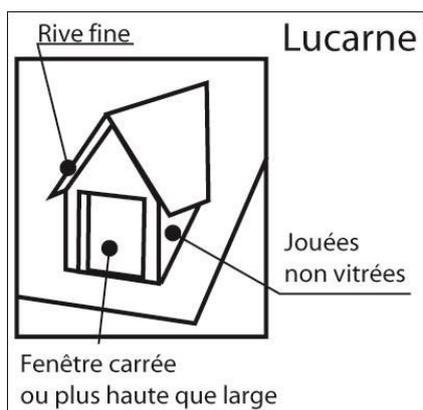
Non réglementé.

Ces éléments sont non réglementés dans tout le document (mais objet de quelques dispositions générales).

Le bâtiment devra de toute façon respecter la RE2020 et les équipements de réseaux ect. sont présents.

2.2. Modifications des dispositions générales concernant les ouvertures en toiture et baies fenêtrées (TITRE I, ARTICLE 4, 3. et 4.) :

3. Ouvertures en toiture :



Les ouvertures en toiture sont admises dans le plan du toit, et doivent être plus hautes que larges (largeur maximum : 0,80 m), ou bien en saillie sous forme de lucarnes.

Les relevés de toiture, dits « chiens assis » sont interdits. Les lucarnes seront de type traditionnel à deux pans de type « capucines » ou « jacobines ».

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges.

Les dimensions des lucarnes, et plus particulièrement leur largeur, ne peuvent être supérieures aux dimensions des ouvertures de la façade correspondante.

La largeur des lucarnes ne peut excéder 1,20 m.

La longueur minimum des débords de toiture pour les lucarnes est portée à 20 cm, nonobstant les autres règles mentionnées en article 11 de chaque zone.

Elles devront par ailleurs respecter le schéma ci-contre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UF, pour laquelle :

- Les ouvertures en toiture sont admises dans le plan du toit, et doivent être plus hautes que larges ou bien en saillie sous forme de lucarnes, ces ouvertures devant être cohérentes avec la volumétrie de la construction ;
- Les relevés de toiture, dits « chiens assis » sont interdits. Les lucarnes seront de type traditionnel à deux pans de type « capucines » ou « jacobines » ;
- Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges (jusqu'à 2 fenêtres par lucarne) ;
- La longueur minimum des débords de toiture pour les lucarnes est portée à 20 cm, nonobstant les autres règles mentionnées en article 11 de chaque zone ;

Les lucarnes devront respecter le schéma ci-dessus.

Ce point constitue la principale évolution concernant l'aspect des constructions. Le projet présenté permet de répondre à des besoins spécifiques pour l'éclairage des chambres en posant 2 fenêtres par lucarne,

lucarnes qui sont de taille plus importante que ne le permet le PLU actuel, mais totalement proportionnées à la volumétrie proposée (et en cohérence avec le village club). Les élus soutiennent la proposition de l'architecte sur ce point, qui permet de ne pas multiplier les petites lucarnes sur les toitures. La problématique sur ce type de construction est bien différente des centres villages. L'ordonnement sera par contre à respecter, notamment avec la façade.

Les élus souhaitent d'ailleurs s'engager dans cette voie à travers le futur PLU en cours de révision générale, ce qui permettra de répondre aux enjeux de performance énergétique du bâti, de luminosité.

4. Ouvertures reprenant le principe des baies fenières :

Nonobstant les règles édictées dans les articles 11.4 de chaque zone, les baies reprenant le principe des baies fenières sont autorisées sauf avis contraire de l'ABF, et à raison d'une par immeuble maximum.

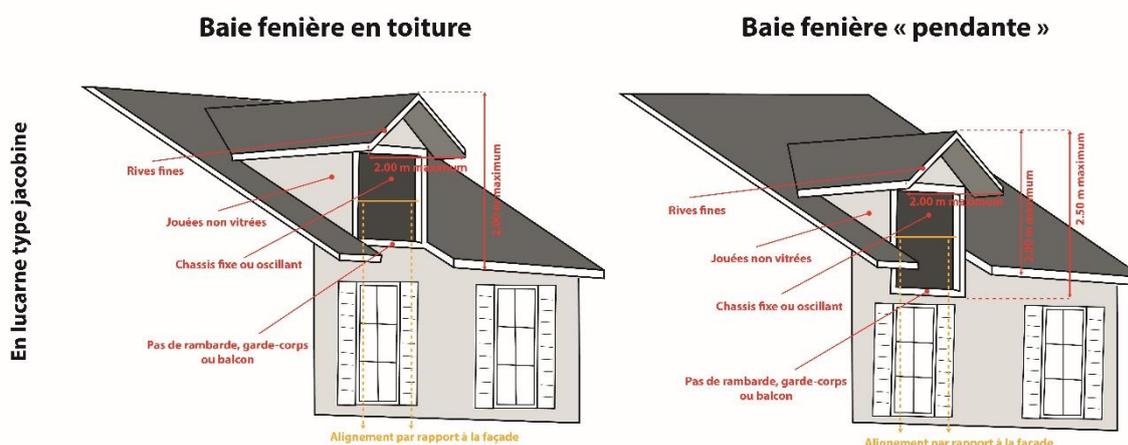
La largeur de la lucarne accueillant ces baies ne peut être supérieure à 2.00 m hors-tout.

La hauteur de la lucarne accueillant ces baies ne peut être supérieure à 2.00 m hors tout au-dessus de l'égout du toit et à 2.50 m hors tout pour l'ensemble de la lucarne.

La longueur minimum des débords de toiture pour ces lucarnes est portée à 20 cm, nonobstant les autres règles mentionnées en article 11 de chaque zone.

Les rambardes, garde-corps et balcons y sont interdits. Les châssis devront être fixes ou oscillant, les rives fines et les jouées non vitrées.

Elles devront par ailleurs respecter les principes du schéma ci-dessous.



Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UF.

Ce point permet tout simplement de ne pas créer d'ambiguïté avec la règle précédente, plus souple. Une lucarne fenière sur une telle construction n'aurait en plus aucun sens architectural.

2.3. Modifications de l'annexe n°1 concernant les règles de stationnement :

HABITATION

1 place par logement jusqu'à 80m² de surface de plancher, puis au-delà de 80 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée, **sauf en zone UF, dans laquelle il est demandé 1 place minimum par tranche de 3 logements entamée.**

La règle classique pour les habitations est hors de proportion avec les besoins pour ce type de logement. Le Club Med a ainsi évalué au regard de son expérience sur différents territoires et sur La Salle les Alpes que les besoins de stationnement correspondent à peu près à 1 véhicule pour 3 saisonniers, ceci étant renforcé par la proximité de ces logements avec le Club, limitant les besoins de déplacements journaliers. Les élus partagent cette perspective, qui va d'ailleurs dans la logique générale défendue par la municipalité sur des modifications simplifiées récentes, visant à réduire les obligations de création de places de stationnement dans les hébergements.

3. INCIDENCES DU PROJET

Le projet ne présente aucune incidence négative sur la plupart des thématiques environnementales :

- Aucun impact sur les espaces NAF car situé sur un site entièrement artificialisé et de fait aucune consommation d'espace ou artificialisation des sols ;
- Aucun impact sur les sites N2000, ZNIEFF ... car situé en dehors de ces périmètres ;
- Aucun impact sur les continuités écologiques, réservoirs de biodiversités, habitats, espèces de faune ou flore car situé sur un site entièrement artificialisé et dans le tissu urbain, sans créer de pression supplémentaire ;
- Aucun impact sur l'assainissement, l'eau potable, les déchets ... plus généralement les réseaux car n'augmentant pas substantiellement le nombre de travailleurs sur le territoire, et en étant situé à proximité de l'ensemble des réseaux ;
- Aucun impact sur l'activité agricole (le projet permet d'ailleurs à la commune de travailler sur l'accès agricole situé au nord) ;
- Aucun impact spécifique vis-à-vis des risques puisque le secteur est en zone bleue du PPRn, comme quasiment toutes les zones déjà bâties du territoire.

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 (sans covisibilité). Néanmoins ces enjeux ont été pris très en amont du projet, avec un travail des élus permettant notamment de réduire la volumétrie du bâtiment qui a permis d'obtenir une insertion tout à fait maîtrisée en matière d'incidences (ces éléments constituent une mesure d'évitement), ce qui est démontré en introduction du dossier. 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.

Le projet présente des effets positifs sur plusieurs thématiques environnementales :

- Sur les déplacements et donc les GES, en limitant 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 travailleurs 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 un temps envisagée était nettement plus impactante notamment d'un point de vue de la consommation d'espace NAF).