



**CABINET BERENGER BLANC
BURTEZ-DOUCEDE
& associés**

Olivier BURTEZ-DOUCEDE

Livia ROSSINI

Véronique UZAN

Cécile CLAVEAU

Jean-Philippe REBOUL

Aurélié BERENGER

Aurélié ROSTINI

AVOCATS ASSOCIES

Aleksy JANKOWIAK

AVOCAT

Marc BERENGER

Xavier BLANC

AVOCAT HONORAIRE

**Madame Dominique FAUR
Commissaire Enquêteur
Hôtel de Ville
15, Rue de GUISE
05240 LA SALLE LES ALPES**

Marseille, le 15 mai 2024

**Nos Réf. : OL/VE –
Aff. : LES CHARDONS BLEUS
Objet : Enquête Publique**

**Mail : enquetepublique@lasallelesalpes.fr
LRAR N° 2C 176 332 2270 9**

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je suis le conseil de divers propriétaires situés dans la Copropriété Les Chardons Bleus (Monsieur Michel GUEANT, Monsieur et Madame MOUTET, Monsieur et Madame BOHN, Monsieur et Madame GARASSU, Monsieur et Madame MONTESANO, Madame Marie-Hélène PUJOL, Monsieur Stéphane PUJOL, Monsieur Bernard FRAISSE.....).

Ces derniers vous indiquent que dans le cadre du PLU actuel, leur immeuble et les immeubles à proximité se trouvent en zone UR, et qu'autour se trouve une zone N.

La modification proposée à l'enquête publique classe les copropriétés en zone UB1 et la zone anciennement N en UEp.

Je vous joins le PLU actuel et le PLU soumis à l'enquête publique.

Or, la zone qui va être passée en zone UEp est toujours dans le PPRN en zone rouge, qui semble incompatible avec une zone constructible.



En outre, dans le futur règlement, les zones UEp sont indiquées comme dédiées aux équipements d'intérêt collectif, et il est dit qu'il est prévu 3 zones : UEp1, UEp2, et UEp3.

Donc il est surprenant de classer le terrain anciennement en zone naturelle, en zone UEp qui n'a pas de destination.

Le terrain qui était en zone naturelle correspondait à un risque puisque ce secteur y compris la copropriété Les Chardons Bleus, en juillet 1995 ont été victimes d'un débordement du torrent du BEZ.

Des garages de la copropriété ont été inondés avec 1,80 M d'eau.

Certains aménagements ont été effectués mais le PPRN laissant ce secteur en zone rouge, mes clients ne comprennent pas que la fraction de terrain en zone naturelle passe en UEp qui comprend 3 sous zones dédiées à des équipements publics, et donc dédiées à la réception du public alors que le terrain est en zone PPRN rouge.

Vous voudrez bien conclure défavorablement au changement de zonage qui passe ce secteur de Naturel à UEp.

Je vous adresse le PLU actuel avec le secteur concerné qui est en zone naturelle, le PLU soumis à l'enquête qui mentionne une future zone UEp, la carte du PPRN avec le secteur en rouge, l'extrait du règlement du PLU décrivant les zones UEp avec 3 sous zones UEp1, UEp2, UEp3.

Vous voudrez bien prendre en compte cette réclamation.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

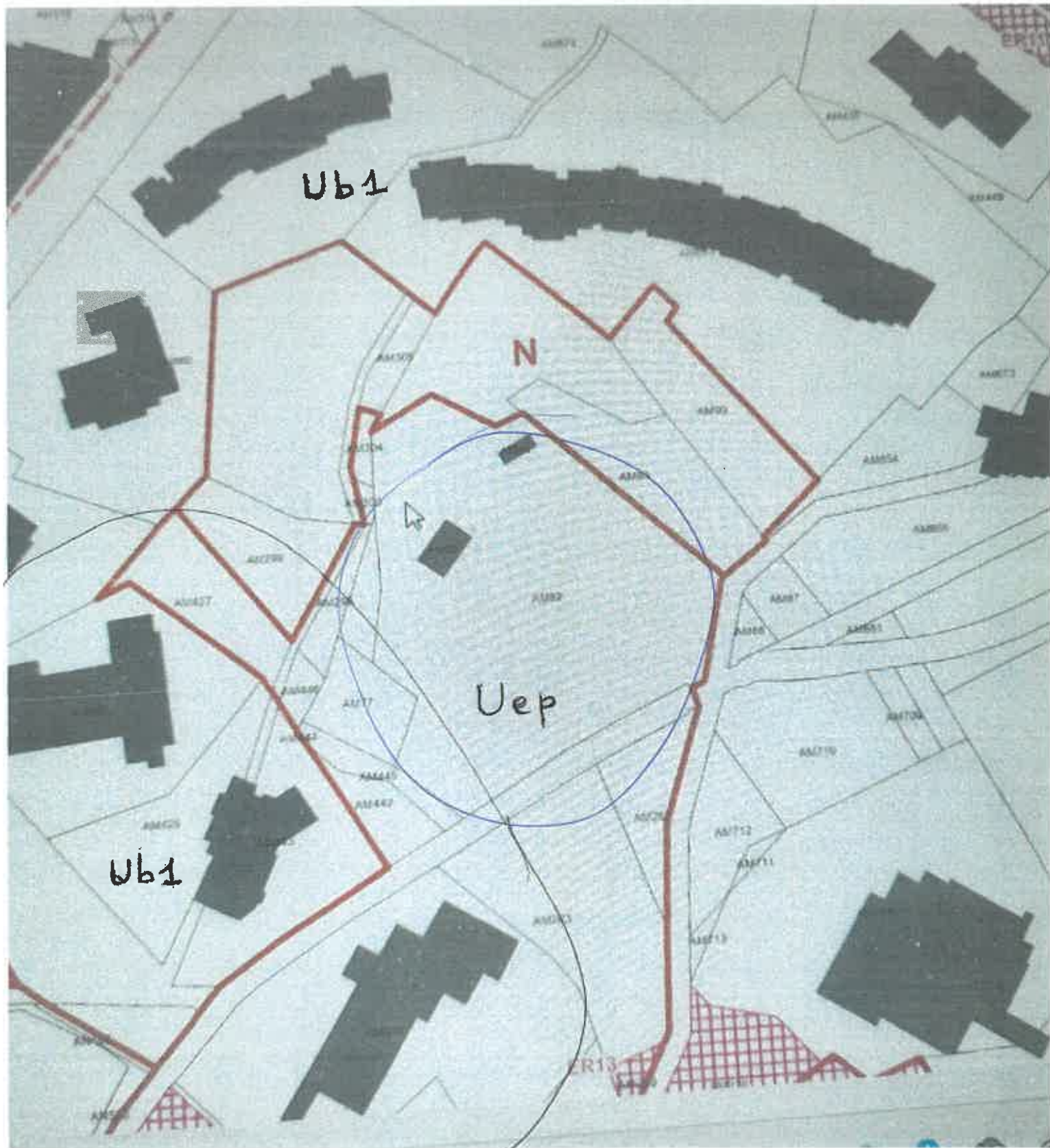
Pour la SCP
Olivier BURTEZ-DOUCEDE



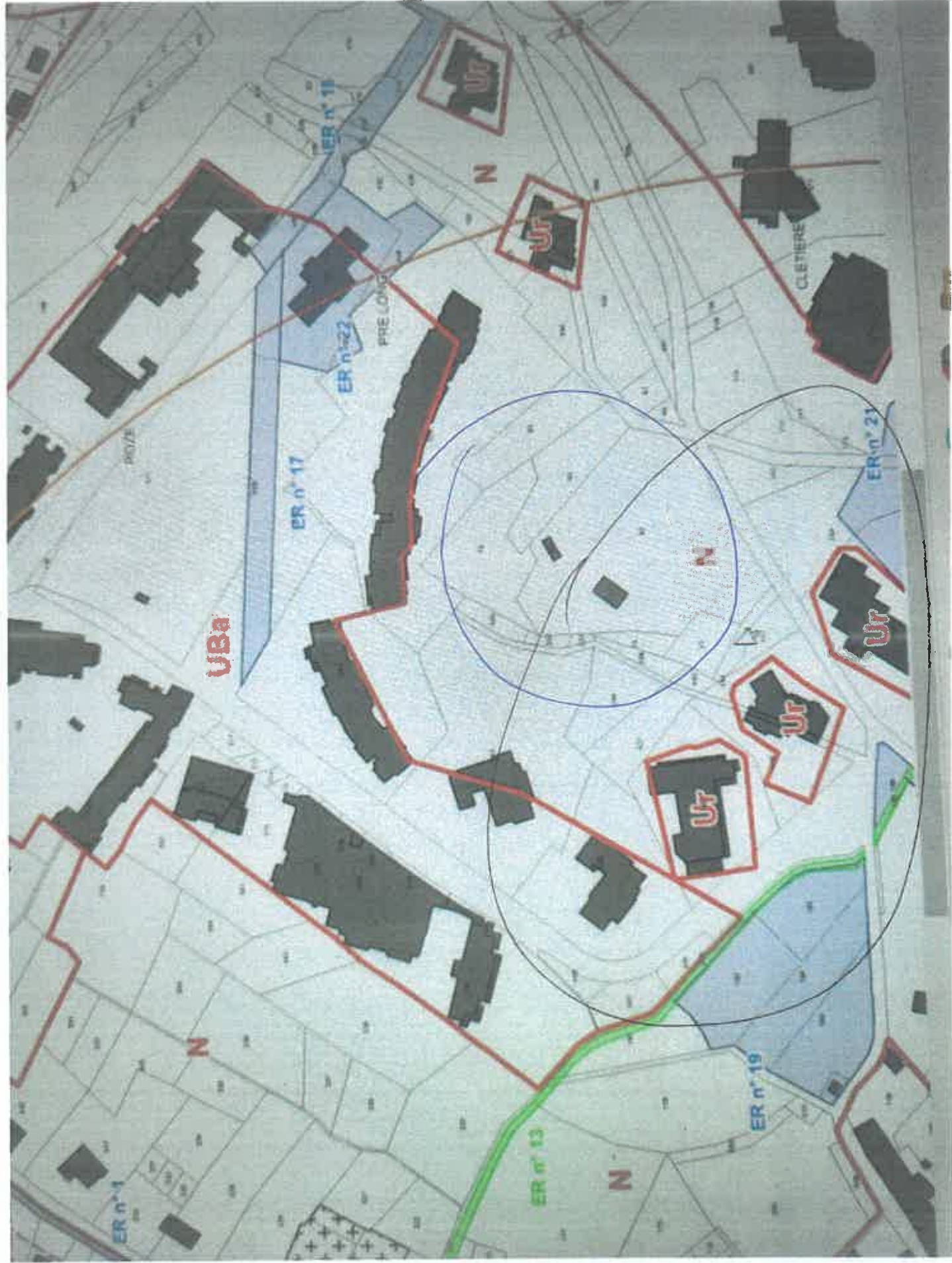
Zone Rouge du PPNR.



PLU à l'enquête public



PLU actuel.





ARTICLE 1 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES

La commune de La Salle les Alpes, couverte par le présent PLU, est divisée en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et en zones naturelles (N). Les délimitations de ces zones sont reportées sur le document graphique dit « plan de zonage ».

Le titre II s'applique aux zones urbaines dites « U »

Il s'agit de zones déjà urbanisées et de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18 du code de l'urbanisme).

Cela concerne :

La zone Ua qui correspond aux centres anciens du village et des hameaux, à l'architecture et à l'organisation traditionnelle ;

Les zones Ub qui correspondent aux zones d'extension de l'urbanisation, réalisées à différentes époques, et présentant une dominante d'habitation mais une mixité fonctionnelle. Elles se déclinent en :

- **Zones Ub1** : A dominante de constructions de gros volumes, de type habitat collectif ;
- **Zones Ub2** : A dominante de constructions d'habitat individuel de type chalets, voire de petits collectifs (dont 3 secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP « sectorielles » n°3, 4 et 5) ;
- **Zone Ub3** : Présentant une mixité fonctionnelle spécifique ;
- **Zone Ub4** : Destinée à accueillir uniquement des logements à destination des travailleurs saisonniers (en lien avec le Club Med).

La zone Uc qui correspond à une zone d'activité située sur le secteur Moulin Baron / Champ Pazy, qui a commencé à muter vers l'habitat, et dont la vocation de mixité économique doit être confortée ;

Les zones Ud qui correspondent aux zones dédiées prioritairement aux hébergements touristiques marchands et activités connexes à vocation touristique. Elles se déclinent en :

- **Zones Ud** : Déjà occupées par ces activités, et qui vont être maintenues dans cette logique ;
- **Zone Ud1a** : Correspondant à une partie du projet des Iles objet d'une UTN structurante dans le SCoT du Briançonnais, et où les travaux pour la construction d'une résidence de tourisme ont débuté. Cette zone devra dans le temps conserver une vocation liée à l'hébergement touristique et activités connexes Cette zone est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP « sectorielle » n°7) ;
- **Zone Ud1b** : Correspondant à une partie du projet des Iles objet d'une UTN structurante dans le SCoT du Briançonnais, et dédiée uniquement à l'accueil d'un complexe hôtelier et ses activités connexes. Cette zone est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP « sectorielle » n°7) ;
- **Zone Ud2** : Correspondant à un potentiel en partie en renouvellement urbain sur le secteur de l'Aravet, et dédiée uniquement à l'accueil d'un complexe hôtelier et ses activités connexes, sous les seuils d'UTN structurante.



Les zones Uep qui correspondent aux zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, existants ou à créer. Elles comprennent 3 sous-zones :

- La zone Uep1 : Dédiée uniquement à l'évolution du cimetière du Bez et ses équipements connexes ;
- La zone Uep2 : Dédiée uniquement à la création de stationnements et espaces connexes ;
- La zone Uep3 : Dédiée uniquement à la création de stationnements et d'équipements et aménagement liés notamment au ski sur le secteur Aravet.

La zone Ug correspond à une zone située autour de la nouvelle gare de départ du Pontillas, celle-ci abritant en plus de la remontée mécanique, des activités économiques connexes (commerces ...).

La zone Ui correspond à une zone située en entrée nord du Bez, et qui accueille des fonctions de stationnements publics et privés (dont souterrains) et des équipements sportifs et de loisirs liés au Club Med (ancienne ZAC). La zone est très majoritairement occupée par des aménagements au sol ou en sous-sol (peu de constructions en élévation). Ces espaces devront conserver cette vocation.

La zone Ut qui correspond à une zone accueillant un établissement touristique (restaurant, bar ...) situé en front de neige et qui, au regard des contraintes liées aux risques et à sa localisation, n'a vocation qu'à évoluer de manière limitée.

Le titre III s'applique aux zones à urbaniser dites « AU »

Les zones AU sont des zones à aménager dont les infrastructures en périphérie de la zone ont la capacité suffisante pour accueillir le développement envisagé, et qui peuvent donc immédiatement être ouvertes à l'urbanisation dans le respect des principes des OAP.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement (...) » (article R151-20 du code de l'urbanisme).

Cela concerne :

La zone 1AUa située sur le secteur des Charrières, au cœur d'un tissu urbain composé essentiellement d'habitations de type maison individuelle, et composée de plusieurs unités foncières dont l'aménagement interne est complexe au regard de l'absence de certains réseaux et notamment de la desserte (réseaux présents en périphérie). Ce classement et les orientations d'aménagement et de programmation associées (OAP « sectorielle » n°2) doivent permettre d'éviter d'aggraver la situation par une urbanisation au coup par coup, la zone ayant pour le reste les mêmes caractéristiques qu'une zone Ub2 ;

La zone 1AUe dédiée à l'accueil d'activités économiques, prioritairement artisanales, en extension du secteur économique de Moulin Baron / Champ Pazy, et qui est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP « sectorielle » n°6) ;

La zone 1AUh, dédiée à la production de logements principaux sur le secteur du Pilon, et qui est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP « sectorielle » n°1).