Département des Hautes-Alpes (05)

Commune de La Salle les Alpes

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

-

1. Rapport de présentation



PLU approuvé le : 25/07/2024

MAJ n°1 du PLU approuvée le : 05/08/2024

MS n°1 du PLU approuvée le :

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SARL Alpicité
Avenue de La Clapière
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

SOMMAIRE

Sommaire 3

Chapitre 1 : Objectifs de la modification simplifiée n°1 5

Chapitre 2 : Rappel du projet de création d'un restaurant d'altitude 8

Chapitre 3 : Présentation et justifications des modifications apportées au règlement écrit 10

1. Modification de la surface de plancher et de la surface de terrasse maximale autorisée dans le secteur Nsr2 10
2. Assouplissement de la règle relative à la hauteur maximale dans le secteur Nsr2 11
3. Assouplissement des règles d'aspect de toitures pour les volumes enterrés ou semi-enterrés dans le secteur Nsr2 13

Chapitre 4 : Présentation et justifications des modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation n°8 - restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas (UTN locale) 15

Chapitre 5 : Incidences de la modification simplifiée n°1 sur l'environnement 16

1. Incidences écologiques 16
2. Incidences sur les risques naturels 17
3. Incidences sur le paysage 18
4. Incidences sur l'agriculture 18
5. Incidences sur les espaces forestiers 19
6. Incidences sur la ressource en eau 20
7. Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) 21
8. Incidences sur les déplacements 21

Chapitre 6 : Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes 22

Chapitre 7 : Justification au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (CDPENAF) 23

1. Usage actuel de la zone 25
2. Objectifs du secteur 25
3. Justification du caractère exceptionnel de ce secteur et de son intérêt pour la commune 25
4. Justification de la surface de la STECAL 25
5. Règlement du STECAL (encadrement des constructions autorisées) 25
6. Impacts du projet sur l'activité agricole, les espaces forestiers, les zones naturelles protégées/de connaissances et sur les continuités écologiques (TVB) 26
7. Mesures prises pour limiter ces impacts 26

CHAPITRE 1 : OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

La commune de La Salle-les-Alpes a approuvé son plan local d'urbanisme (PLU) le 25 juillet 2024. Depuis cette date, une seule évolution du PLU a été observée et correspond à la mise à jour des annexes réalisée par arrêté municipal du 5 août 2024 (pour intégration des annexes relatives au droit de préemption urbain simple et renforcé).

Un projet de restaurant d'altitude est porté dans le PLU actuellement en vigueur, dans le secteur de Pré de Jeanne. Ce projet s'inscrit dans une ambition de réorganisation complète de l'accès au domaine skiable depuis La Salle les Alpes, et fait suite au démantèlement des télécabines du Pontillas et de Fréjus et de la création d'une nouvelle télécabine permettant d'accéder au site depuis le secteur du Pontillas. Le projet de restaurant d'altitude est implanté à proximité directe de la nouvelle gare d'arrivée des télécabines.

Le projet de restaurant d'altitude fait l'objet d'un classement spécifique en Nsr2 (STECAL dédié à la création d'un restaurant d'altitude) et fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°8). Il constitue une UTN locale, qui a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS du 4 mars 2024, avec prescriptions, ces dernières ayant été prises en compte avant approbation de la révision générale.

Il apparaît aujourd'hui que les droits à construire nécessaires à la création d'un restaurant d'altitude ont été sous-estimés, notamment en ce qui concerne les besoins en capacité de stockage.

De ce fait, la commune souhaite modifier son PLU sur les points suivants :

- Modification du règlement écrit dans le secteur Nsr2, afin d'augmenter les possibilités de construction (dans la limite de 20%) ;
- Modification du règlement écrit dans le secteur Nsr2, afin d'autoriser les toitures terrasses en cas de volumes enterré ou semi-enterré ;
- Modification des orientations d'aménagement et de programmation « OAP sectorielle n°8 » (hors schéma de principe), en cohérence avec l'augmentation des possibilités de construction projetées au sein du règlement écrit.

Pour permettre cette évolution, une modification simplifiée a été prescrite par arrêté du Maire.

En effet, les dispositions proposées ne conditionnent pas la révision du plan local d'urbanisme (article L.153-31 du code de l'urbanisme) :

- Les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont inchangées ;
- Les éventuels espaces boisés classés, ainsi que les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ne sont pas réduits ;
- Les éventuelles protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ne sont pas réduites ;

- Aucune zone à urbaniser qui, dans les six 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 n'est ouverte à l'urbanisation par le biais de cette procédure ;
- Aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée.

Les dispositions proposées ne conditionnent pas non plus une modification de droit commun (définie à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme). En effet :

- Les possibilités de construire ne sont pas majorées de plus de 20% dans une zone ;
- Les possibilités de construire ne sont pas diminuées ;
- Les zones urbaines ou à urbaniser ne sont pas réduites ;
- L'article L.131-9 du code de l'urbanisme n'est pas appliqué.

La procédure adaptée aux ajustements à réaliser est donc celle de la modification simplifiée, définie par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas ».

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme 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, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté

par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

Les pièces du dossier du PLU concernées par la première modification sont les suivantes :

- Le rapport de présentation : le rapport de présentation du PLU est complété avec le présent rapport de présentation ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Le règlement écrit.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

CHAPITRE 2 : RAPPEL DU PROJET DE CREATION D'UN RESTAURANT D'ALTITUDE

Dans le cadre d'une de réorganisation complète de l'accès au domaine skiable depuis La Salle les Alpes, la commune a démantelé les télécabines du Pontillas et de Fréjus, de manière à concentrer l'accès au domaine skiable sur une nouvelle télécabine reliant le Pontillas au Pré de Jeanne, qui a été inauguré début 2024.

L'arrivée de cette nouvelle télécabine est l'occasion d'implanter une zone débutant d'environ 1500 m². Celle-ci, située en altitude, bénéficiera ainsi d'un excellent enneigement. Face au changement climatique, le site doit constituer à terme un nouveau front de neige d'altitude accueillant des écoles de ski.

Les flux skieurs sur le site après la réalisation du projet sont estimés à 2 500 personnes par heure. Cette refonte totale des flux skieurs et la présence d'écoles de skis augmente donc considérablement l'attractivité du site, faisant de lui un secteur privilégié pour l'implantation d'un lieu de repli permettant de se restaurer, de se mettre à l'abri ou d'admirer la vue depuis une terrasse.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet de création d'un restaurant d'altitude au Pré de Jeanne, à proximité de la nouvelle gare d'arrivée des télécabines. Ce restaurant d'altitude a vocation à accueillir 100 à 150 couverts en intérieur et 150 couverts en extérieur.

Le projet de création d'un restaurant d'altitude est inscrit au sein de la révision générale du PLU :

- Le PADD comprend :
  - L'objectif de « Consolider l'attractivité touristique de la commune, principal vecteur d'emplois sur le territoire, dans une logique 4 saisons »
  - … Décliné dans l'action de « Conforter et développer l'offre de restauration sur le domaine skiable ; »
- Le règlement (écrit et graphique) comporte un secteur Nsr2, STECAL dédié à la création d'un restaurant d'altitude en lien avec la nouvelle gare d'arrivée de la télécabine du Pontillas, et soumis à UTN locale. Ce secteur a une superficie de 0,31 ha.
- Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent l'OAP « sectorielle » n°8, applicables au secteur Nsr2, qui sont complémentaires aux dispositions édictées au sein du règlement écrit du secteur Nsr2.

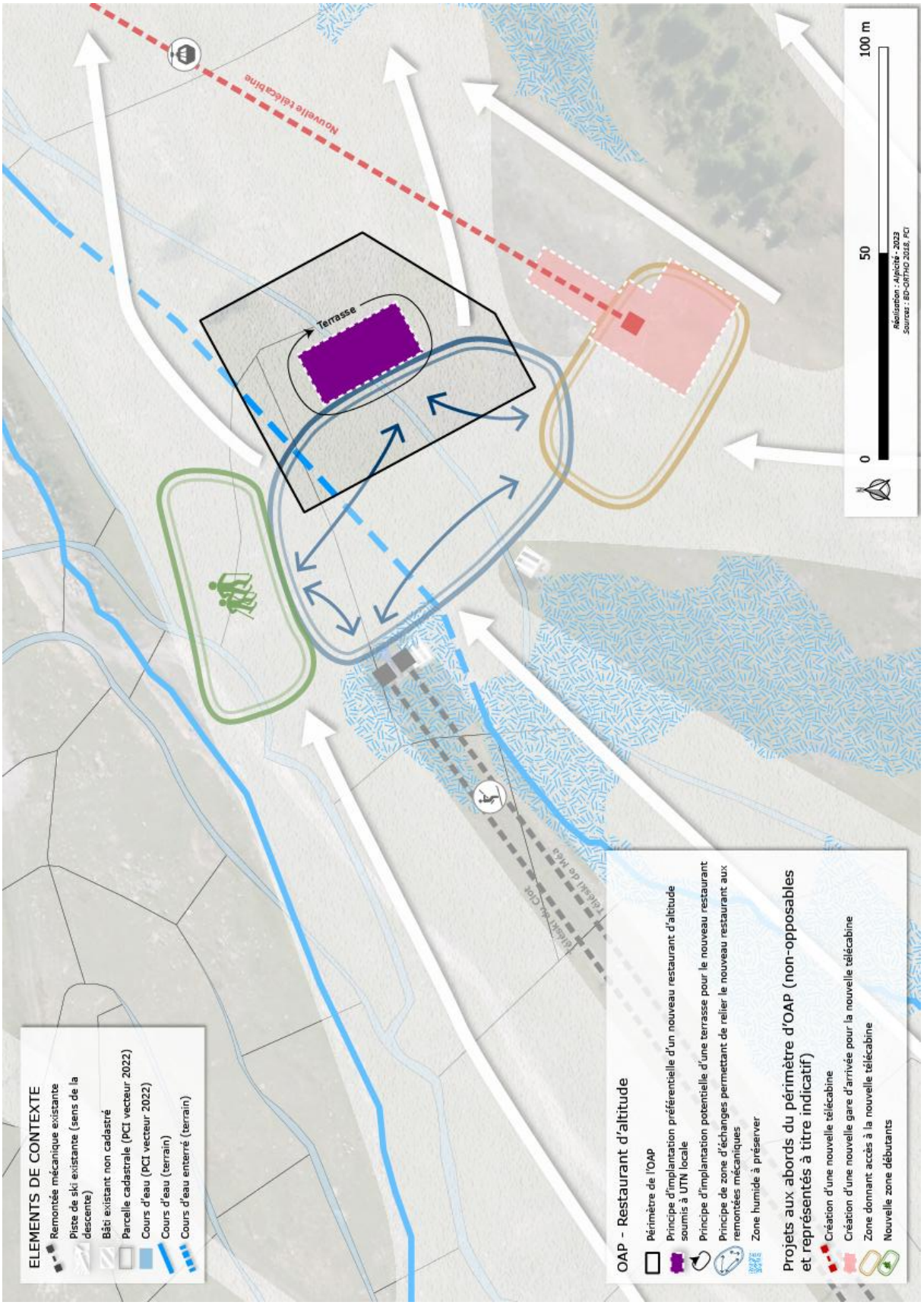


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°8

Source : révision générale du PLU de La Salle-les-Alpes approuvée le 25 juillet 2024, rapport de présentation p. 745-746

CHAPITRE 3 : PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

1. MODIFICATION DE LA SURFACE DE PLANCHER ET DE LA SURFACE DE TERRASSE MAXIMALE AUTORISEE DANS LE SECTEUR NSR2

Le PLU actuellement en vigueur autorise, dans le secteur Nsr2, la sous-destination « restauration » dans la limite de 550 m^2 de surface de plancher.

Un restaurant d'altitude, à la différence d'un restaurant accessible toute l'année, présente des contraintes spécifiques, notamment en matière de stockage. En effet, il est indispensable de pouvoir stocker une quantité très importante de denrées et boissons avant le début de l'hiver quand l'approvisionnement est encore possible par camions. A partir de mi-octobre ou, au plus tard début novembre, le restaurant ne sera plus accessible et les livraisons ne peuvent reprendre que lorsque la télécabine fonctionne – ceci pour des approvisionnements marginaux et pour les produits frais.

Le stockage de boissons induit notamment des besoins en superficie de stockage importants. A titre d'exemple, le stockage des seuls fûts de bière peut nécessiter une superficie de 80 m^2, pour 700 à 1000 fûts. En prenant en compte les superficies nécessaires aux autres boissons, chambres froide et épiceries, les besoins de stockages sont évalués à 210 m^2 environ. Cette superficie doit être prise en compte dans la surface de plancher.

Afin de prendre en compte les besoins de superficies inhérentes à l'entrepôt différents aliments et boissons, il est donc proposé d'augmenter la surface de plancher maximale autorisée de 20%, la portant ainsi à 660 m^2 au maximum.

Il est également proposé d'augmenter la surface des terrasses de 20%, soit + 70 m^2.

Il est donc proposé de modifier la règle comme suit :

Avant modification du PLU	Après modification du PLU
Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : […] - Uniquement en zone Nsr2, la sous-destination restauration, à condition d'être limitée à moins de ~~550~~ m² de surface de plancher, ~~350~~ m² de surface	Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : […] - Uniquement en zone Nsr2, la sous-destination restauration, à condition d'être limitée à moins de 660 m² de surface de plancher, 420 m² de surface

de terrasses et de respecter les principes de l'OAP « sectorielle » n°8.	de terrasses et de respecter les principes de l'OAP « sectorielle » n°8.

2. ASSOUPLISSEMENT DE LA REGLE RELATIVE A LA HAUTEUR MAXIMALE DANS LE SECTEUR NSR2

Le PLU actuellement en vigueur autorise, dans le secteur Nsr2, une hauteur maximale de 9,00 m pour les constructions principales relevant de la sous-destination de restauration.

Cette hauteur maximale correspond à un R+1 et est identique à celle autorisée au sein de la zone naturelle N, notamment pour les habitations. Elle est inférieure à celle autorisée au sein des zones urbaines et notamment les zones Ua, Ub et ses secteurs, Uc, Ud et ses secteurs…

La modification simplifiée vise à assouplir cette règle :

- Afin de relever de 1.00 mètre la hauteur maximale autorisée au sein du secteur Nsr2 ;
- Afin de permettre, de manière strictement encadrée, un dépassement ponctuel de la hauteur maximale autorisée. Cette évolution répond à des besoins spécifiques liés à la conception et au fonctionnement de certains projets.

L'augmentation de la hauteur maximale de 9.00 m à 10.00 m au sein du secteur Nsr2 permet de laisser une plus grande marge de manœuvre au regard de la topographie accidentée du site.

D'une part, le dépassement limité (20 m² d'emprise au sol maximum et 15.00 m de hauteur) permet l'intégration et l'habillage d'éléments techniques, favorisant une bonne intégration paysagère de ces éléments. Dans le cas d'un restaurant d'altitude, ces éléments peuvent inclure des dispositifs de ventilation, d'extraction, de traitement de l'air, ou encore des équipements liés aux contraintes climatiques (neige, vent, gel). Leur intégration dans un volume architectural cohérent, plutôt qu'en superstructures apparentes, contribue à améliorer la qualité visuelle du bâtiment et à limiter les impacts paysagers. Ce dépassement ne devra pas permettre de création de surface de plancher supplémentaire.

Cette disposition permet également de répondre à un objectif architectural, permettant ainsi de :

- Marquer une entrée ou un élément de signal ;
- Structurer les volumes ;
- Ou encore adapter le bâti à la topographie et aux contraintes du site.

Le caractère exceptionnel et unique de ce dépassement permet de concilier exigences techniques, qualité architecturale et insertion paysagère dans le cadre de projets spécifiques tels que les restaurants d'altitude.

Il est donc proposé de modifier la règle comme suit :

Avant modification du PLU	Après modification du PLU
Hauteur : La hauteur ne doit pas excéder : - Pour les constructions à usage pastoral, 6.50 m ;	Hauteur : La hauteur ne doit pas excéder : - Pour les constructions à usage pastoral, 6.50 m ;

- Pour la destination équipement d'intérêt collectif et services publics, la hauteur est non réglementée ; - Pour les autres destinations de construction : o 9.00 m pour les constructions principales ; o 3.50 m pour les annexes. Néanmoins, ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées : - Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ; - Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.50 m (une seule fois).	- Pour la destination équipement d'intérêt collectif et services publics, la hauteur est non réglementée ; - Pour les autres destinations de construction : o Au sein des secteurs Ns, Nsr, Nsr1 et Nst, 9.00 m pour les constructions principales ; o Au sein des secteurs Nsr2, 10.00 m pour les constructions principales ; o 3.50 m pour les annexes. Néanmoins, ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées : - Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ; - Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.50 m (une seule fois) ; - Dans le secteur Nsr2 uniquement, des dépassements ponctuels de la hauteur maximale sont autorisés, sous réserve que leur emprise cumulée n'excède pas 20 m² et que la hauteur totale de la partie concernée n'excède pas 15.00 m.

3. ASSOUPLISSEMENT DES REGLES D'ASPECT DE TOITURES POUR LES VOLUMES ENTERRES OU SEMI-ENTERRES DANS LE SECTEUR NSR2

Le PLU actuellement en vigueur, impose, au sein du secteur Nsr2, des toitures de deux versants minimums, avec croupe ou demi-croupe autorisée. Des toits monopans sont également autorisés sous conditions.

La présente modification introduit une dérogation à cette règle, en autorisant les toitures terrasses pour les volumes enterrés ou semi-enterrés, avec couverture en bois ou végétalisée.

La règle de toiture à versants imposée en secteur Nsr2 répond à un objectif d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale avec le contexte naturel et montagnard du secteur. Toutefois, cette règle, conçue pour encadrer les volumes émergents, n'est pas adaptée aux constructions qui s'inscrivent dans le sol. Une toiture à versants sur un volume enterré ou semi-enterré serait techniquement contraignante et architecturalement sans objet, la couverture étant destinée à se fondre dans la topographie.

En contexte montagnard, l'architecture intégrée à la pente permet précisément de limiter l'impact visuel des constructions en les inscrivant dans le relief. Imposer une toiture à versants sur ces volumes reviendrait à contrarier cette logique d'intégration topographique.

Cette évolution ciblée ne remet pas en cause la règle générale applicable aux volumes émergents. Elle constitue une adaptation technique et raisonnée aux situations spécifiques des constructions enterrées ou semi-enterrées, sans compromettre les objectifs paysagers poursuivis par le règlement.

Il est donc proposé de modifier la règle comme suit :

Avant modification du PLU	Après modification du PLU
Caractéristiques architecturales des toitures : Forme : Les toitures devront présenter deux versants minimum, avec croupe ou demi-croupe autorisée. Dans ce cas, les pentes des toitures doivent être de 55 % minimum et de 120 % maximum par rapport à l'horizontal. Ces règles ne s'appliquent pas pour les extensions et annexes accolées au bâtiment principal ou à un mur de soutènement qui pourront présenter un toit monopan (pente de 30 % minimum). […] Matériaux de couverture : Est admis un des matériaux cités ci-après : bardeau de mélèze, lauze naturelle grise, bac acier prélaqué gris lauze ou gris foncé, sauf pour les constructions existantes présentant une couverture en bardeau de mélèze, qui devront obligatoirement conserver ce matériau.	Caractéristiques architecturales des toitures : Forme : Les toitures devront présenter deux versants minimum, avec croupe ou demi-croupe autorisée. Dans ce cas, les pentes des toitures doivent être de 55 % minimum et de 120 % maximum par rapport à l'horizontal. Ces règles ne s'appliquent pas : - Pour les extensions et annexes accolées au bâtiment principal ou à un mur de soutènement qui pourront présenter un toit monopan (pente de 30 % minimum) ; - Dans le secteur Nsr2 uniquement, pour des volumes enterrés ou semi-enterrés, pour lesquelles les toitures terrasses sont autorisées […] Matériaux de couverture : Est admis un des matériaux cités ci-après : bardeau de mélèze, lauze naturelle grise, bac

Ces matériaux sont également autorisés dans une version photovoltaïque reprenant les caractéristiques (teinte, dimensions, pose …) des matériaux traditionnels. Les annexes doivent obligatoirement présenter un matériau identique à la construction principale, sauf lorsque cette construction principale présente un matériau qui n'est pas autorisé précédemment. Elle pourra dans ce cas présenter un des matériaux autorisés ci-dessus.	acier prélaqué gris lauze ou gris foncé, sauf pour les constructions existantes présentant une couverture en bardeau de mélèze, qui devront obligatoirement conserver ce matériau. Ces matériaux sont également autorisés dans une version photovoltaïque reprenant les caractéristiques (teinte, dimensions, pose …) des matériaux traditionnels. Au sein du secteur Nsr2, les toitures terrasses pourront également être en bois ou végétalisées. Les annexes doivent obligatoirement présenter un matériau identique à la construction principale, sauf lorsque cette construction principale présente un matériau qui n'est pas autorisé précédemment. Elle pourra dans ce cas présenter un des matériaux autorisés ci-dessus.

CHAPITRE 4 : PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°8 – RESTAURANT D'ALTITUDE A L'ARRIVEE DE LA NOUVELLE TELECABINE DU PONTILLAS (UTN LOCALE)

Les OAP définies pour le secteur n°8 s'appliquent au secteur Nsr2 du règlement.

Ces OAP reprennent certains principes édictés au sein du règlement écrit, notamment en matière de surface de plancher et de hauteur maximale.

Il est donc proposé de modifier les OAP comme suit, en cohérence avec les modifications apportées au règlement écrit (se reporter au chapitre 2 pour prendre connaissance des justifications de ces modifications) :

Avant modification du PLU	Après modification du PLU
[…] La zone Nsr2 pourra accueillir un restaurant d'altitude qui devra présenter une surface de plancher maximale de ~~550~~ m², et une terrasse d'une surface maximale de ~~350~~ m². Afin de limiter l'impact de cet aménagement sur le paysage, il devra être concentré dans un unique bâtiment pouvant monter jusqu'au R+1. Le schéma de principe définit une implantation préférentielle de la nouvelle construction mais celle-ci est donnée à titre indicatif et pourra être adaptée aux besoins.	[…] La zone Nsr2 pourra accueillir un restaurant d'altitude qui devra présenter une surface de plancher maximale de 660 m², et une terrasse d'une surface maximale de 420 m². Afin de limiter l'impact de cet aménagement sur le paysage, il devra être concentré dans un unique bâtiment pouvant monter jusqu'au R+1, avec dépassement ponctuel de la hauteur maximale possible, notamment dans l'objectif d'habiller des éléments techniques ou pour motif architectural. Le schéma de principe définit une implantation préférentielle de la nouvelle construction mais celle-ci est donnée à titre indicatif et pourra être adaptée aux besoins.

CHAPITRE 5 : INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour rappel, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de La Salle-les-Alpes vise à augmenter les possibilités de construction au sein du secteur Nsr2 dans la limite de 20%. Le règlement écrit et les OAP relatives à ce secteur, dans lequel est projeté la création d'un restaurant d'altitude, sont modifiés concernant la surface de plancher et la surface de terrasse maximales autorisées et la hauteur maximale autorisée, qui fait l'objet d'un assouplissement. Le règlement écrit est également modifié pour autoriser les toitures terrasses sur des volumes enterrés ou semi-enterrés.

Pour rappel, la révision générale du PLU approuvée le 25 juillet 2024 intègre déjà le projet de création de restaurant d'altitude. L'incidence de ce projet a donc été analysé dans le cadre de l'évaluation environnementale de la révision générale du PLU.

Il s'agit donc, par le présent chapitre, d'apporter un complément d'information sur les incidences sur l'environnement, non pas du projet de restaurant d'altitude, mais sur les évolutions apportées par la modification simplifiée n°1, à savoir une augmentation de la surface de plancher maximale autorisée et un assouplissement de la règle relative à la hauteur maximale des constructions.

1. INCIDENCES ECOLOGIQUES

La révision générale du PLU indique des incidences écologiques réduites concernant le projet de création du restaurant d'altitude, après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction.

Type	Informations complémentaires	Incidences potentielles du PLU prévisibles	Evaluation des incidences avant mesures	Mesures mises en œuvre pour éviter et réduire les impacts significatifs	Evaluation des incidences après mesures
Zonages écologiques	Aucun zonage concerné	Absence d'incidence significative	**Réduites**	Evitement des zones d'intérêt écologique et mesures ERC issues de l'étude d'impact de Anteagroup - 2020 Prise en compte des enjeux écologiques dans les OAP sectorielles et thématique TVB	**Réduites**
Habitats naturels	**Pelouses alpines fortement dégradées** suite aux **travaux de terrassement de la télécabine**	Dégradation, perturbation ou disparition des pelouses alpines	**Réduites**		
Flore	Aucun enjeu particulier identifié concernant la flore	Pas d'incidence significative	**Réduites**		
Faune	Espèces de l'entomofaune protégée ou menacée	Dégradation des habitats et perturbation des espèces patrimoniales	**Modérées**		

Type	Informations complémentaires	Incidences potentielles du PLU prévisibles	Evaluation des incidences avant mesures	Mesures mises en œuvre pour éviter et réduire les impacts significatifs	Evaluation des incidences après mesures
	inventoriées à proximité de la zone				
Fonctionnalité écologique	Zone située en réservoir de biodiversité, comme l'ensemble des espaces non artificialisés du territoire	Perturbations directes et indirectes, réduction de fonctionnalité	**Réduites**		

Evaluation des incidences écologiques au niveau de la zone Nsr2

Source : révision générale du PLU de La Salle-les-Alpes approuvée le 25 juillet 2024, rapport de présentation p. 745-746

Le dossier de révision générale du PLU indique que des enjeux écologiques forts étaient initialement notés sur ce secteur de par la présence de pelouses alpines. Cependant, les travaux liés à la mise en place de la télécabine du Pontillas ont très fortement dégradé ces habitats naturels, allant jusqu'à la disparition d'une partie de ces pelouses.

L'augmentation de la surface de plancher et de la surface de terrasse maximales autorisées permet d'octroyer 110 m^2 de surface de plancher supplémentaire et 70 m^2 de terrasse supplémentaire, soit une augmentation de +20% par rapport aux surfaces maximales autorisées avant modification simplifiée du PLU.

L'assouplissement des règles de hauteur est considéré comme sans incidence sur l'écologie du site. Il en est de même pour l'aspect des toitures des volumes enterrés ou semi-enterrés.

Au regard de la faible superficie de surface de plancher et surface de terrasse ajoutées et de l'aspect fortement dégradé des habitats naturels présents sur le site, il est estimé que les incidences écologiques de la modification simplifiée sont très réduites.

2. INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS

La révision générale du PLU indique, concernant le projet de restaurant d'altitude (rapport de présentation, p. 597) :

« *La commune de La Salle les Alpes est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn). Les risques sur le secteur de projet n'ont toutefois pas été évalués dans le cadre du PPRn.*

Il existe toutefois des cartes d'aléas, éditées par la DDT. Si ces cartes n'ont pas de valeur juridique en tant que telle, elles constituent néanmoins une source d'information qui peut être intéressante pour les décideurs locaux.

Selon ces éléments, le site est concerné par plusieurs aléas :

- *Un aléa de retrait-gonflement des argiles de niveau faible ;*

- *Un aléa torrentiel de niveau fort. Toutefois, le site a fait l'objet d'une visite de terrain par le service RTM (restauration des terrains en montagne) afin de mieux définir les enjeux auxquels le projet devra faire face. Le service RTM a confirmé l'absence d'un chenal torrentiel sur le site.*

La visite de terrain a par ailleurs permis d'identifier un aléa de glissement de terrain qui n'était pas repéré dans la carte d'aléa départementale, ainsi qu'un aléa de ruissellement. Ceux-ci doivent être pris en compte.

Un aléa d'avalanche a également été repéré dans les environs, mais le site de projet en est épargné. »

La modification simplifiée n°1 du PLU ne vient pas modifier l'emprise du secteur Nsr2, aussi, elle n'est pas de nature à augmenter ou réduire l'incidence du projet de restaurant d'altitude sur les risques naturels.

3. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

La révision générale du PLU indique, concernant le projet de restaurant d'altitude (rapport de présentation, p. 594) : « le site présente des enjeux paysagers modérés. Une volumétrie compacte et une limitation des surfaces de planchers permettent de limiter l'impact du nouveau bâtiment dans le grand paysage ».

L'augmentation des surfaces de plancher et surface de terrasse est contenue (+110 m² soit +20% par rapport au PLU actuellement en vigueur), reste d'ampleur limitée et n'entraîne pas de modification significative des possibilités d'emprise bâtie, d'autant plus que les contraintes d'implantation et d'intégration existantes demeurent applicables et la délimitation du secteur Nsr2 n'est pas modifiée.

L'augmentation de la hauteur maximale des constructions principales de 9.00 à 10.00 m est faible et ne remet pas en question l'insertion paysagère du projet ; elle permettra au contraire une meilleure adaptation du projet à la topographie du site.

Le dépassement de hauteur jusqu'à 15.00 m, strictement encadré et circonscrit à une surface réduite, correspond à un élément ponctuel qui ne modifie pas la perception globale du bâti dans le grand paysage. Il est de nature à permettre une meilleure intégration architecturale, notamment par l'habillage d'éléments techniques ou la création d'un volume signal maîtrisé.

L'autorisation des toitures terrasses, uniquement pour des volumes enterrés ou semi-enterrés permet précisément de limiter l'impact visuel des constructions en les inscrivant dans le relief. Cette mesure est donc positive car elle permet de favoriser l'insertion paysagère de la construction au sein du secteur Nsr2.

Ainsi, compte tenu des modifications limitées et encadrées, la modification simplifiée n°1 n'est pas de nature à porter atteinte de manière significative aux qualités paysagères attendues pour le projet de restaurant d'altitude.

4. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

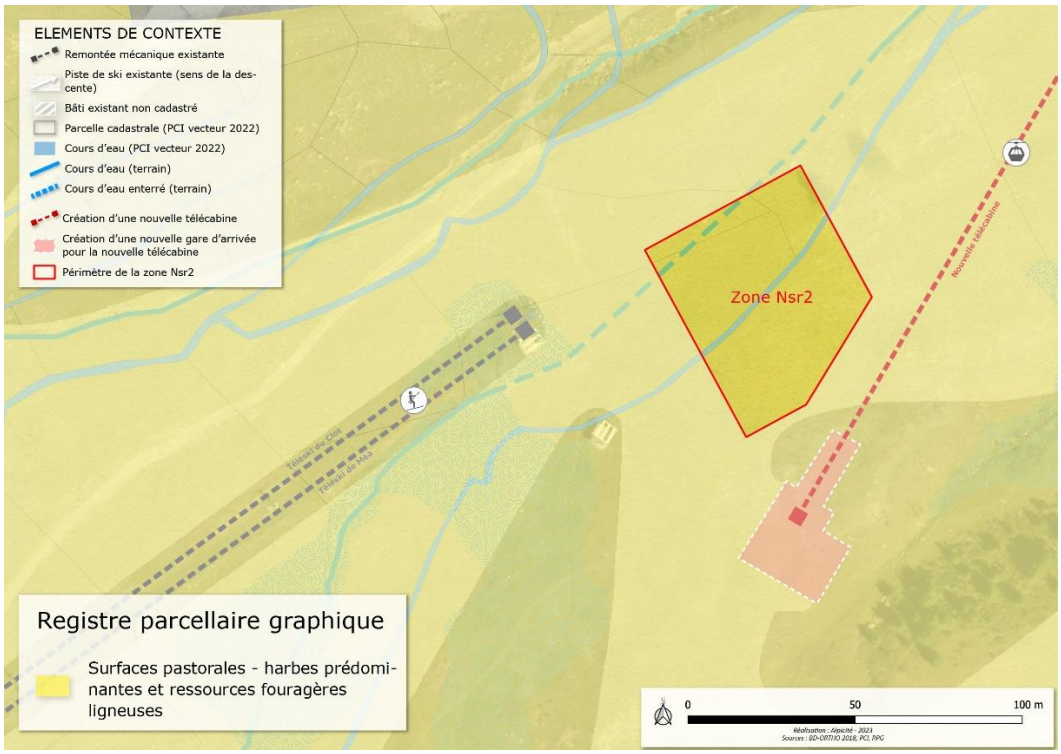
La révision générale du PLU indique, concernant le projet de restaurant d'altitude (rapport de présentation, p. 595) :

« Dans le registre parcellaire graphique (RPG), le site d'étude est concerné par des surfaces pastorales avec herbes prédominantes et ressources fourragères ligneuses. Cette culture représente 1 931 ha à

l'échelle de la commune. La zone Nsr2 ne concerne que 0,3 ha de terrain. L'impact du projet sur le pastoralisme est donc négligeable.

Le site n'est pas concerné par une zone de protection agricole (ZPA).

Par ailleurs, la végétation a été impactée par la construction de la télécabine du Pontillas.



Registre parcellaire graphique
Réalisation : Alpicité, 2023

Les enjeux sur les espaces agricoles sont donc très faibles. »

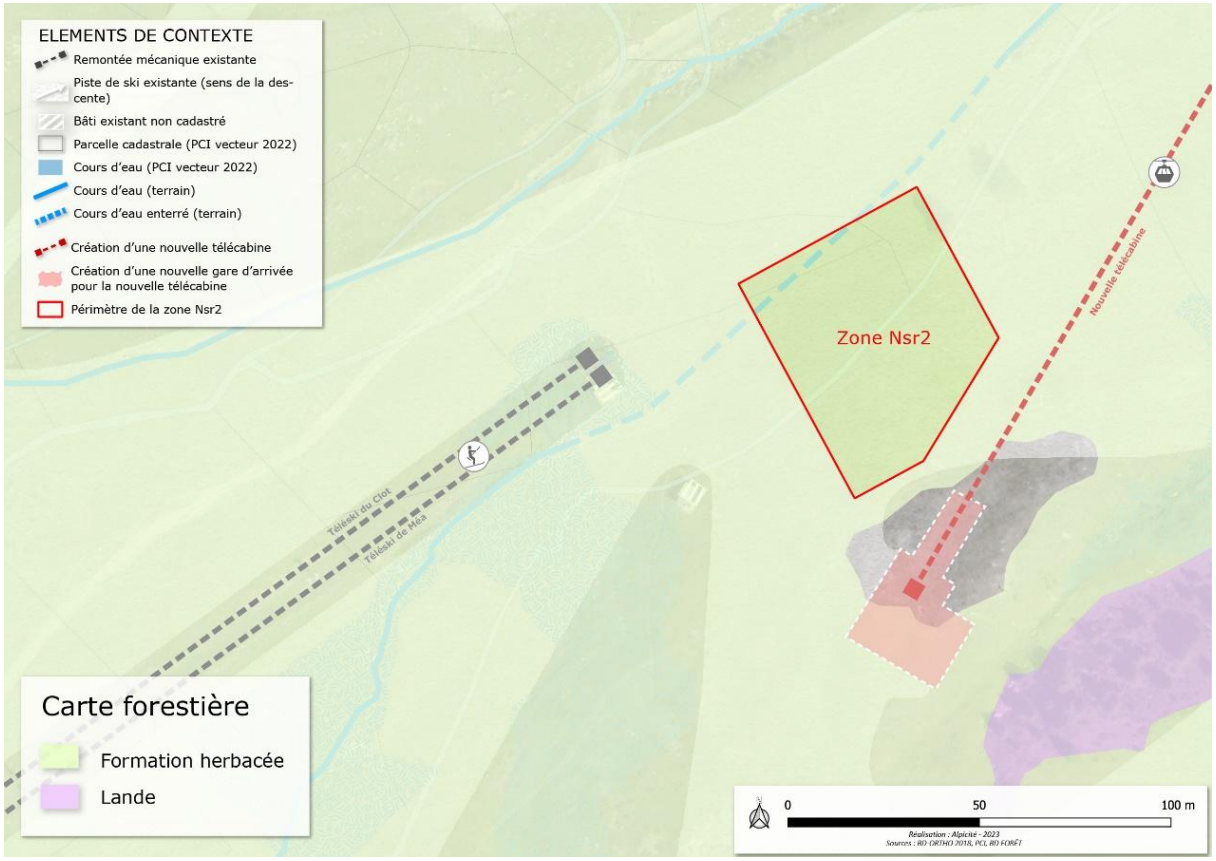
A noter que la carte ci-dessus, issue du PLU approuvé en 2024, mentionne la création d'une nouvelle télécabine. Celle-ci a depuis été réalisée.

Ni l'augmentation des surfaces maximales de plancher et surfaces maximales de terrasse autorisées, ni l'assouplissement des règles relatives à la hauteur maximale des constructions, ni l'autorisation des toitures terrasses pour les volumes enterrés ou semi-enterrés n'est susceptible de remettre en question la conclusion établie lors de la révision générale du PLU quant aux incidences du projet de restaurant d'altitude sur l'agriculture.

5. INCIDENCES SUR LES ESPACES FORESTIERS

La révision générale du PLU indique, concernant le projet de restaurant d'altitude (rapport de présentation, p. 594-595) :

« La carte forestière place le site dans une zone occupée par des formations herbacées, qui ne sont pas des espaces forestiers.



Carte forestière
Réalisation : Alpicité, 2023

Le terrain d'étude n'est pas situé dans une forêt publique.

Les enjeux sur les espaces forestiers sont donc nuls ».

A noter que la carte ci-dessus, issue du PLU approuvé en 2024, mentionne la création d'une nouvelle télécabine. Celle-ci a depuis été réalisée.

Ni l'augmentation des surfaces maximales de plancher et surfaces maximales de terrasse autorisées, ni l'assouplissement des règles relatives à la hauteur maximale des constructions, ni l'autorisation des toitures terrasses pour les volumes enterrés ou semi-enterrés n'est susceptible de remettre en question la conclusion établie lors de la révision générale du PLU quant aux incidences du projet de restaurant d'altitude sur les espaces forestiers.

6. INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

La révision générale du PLU analyse de façon globale les effets de la mise en œuvre du PLU sur la ressource en eau potable. Les conclusions sont les suivantes (rapport de présentation, p. 754) : *« Le PLU aura donc une incidence sur le volume consommé mais la commune dispose actuellement d'une ressource suffisante pour accueillir les développements démographique et touristique prévus au projet.*

Au vu des conclusions du SDAEP, la commune pourra mettre en place différentes actions (hors PLU), tels que mener des programmes de travaux (amélioration du réseau existant, extension de réseaux…), rechercher de nouvelles sources si nécessaires, ceci visant à assurer la sécurité de ses populations (locales / touristiques…) vis-à-vis de la ressource en eau.

La qualité de l'eau sera préservée à travers la protection des différents captages. »

Il est à noter que l'augmentation de la surface de plancher maximale dans le secteur Nsr2 n'a pas pour objet d'augmenter la capacité d'accueil du restaurant d'altitude mais de mieux prendre en compte les besoins en superficies de stockage.

Aussi, ni l'augmentation des surfaces maximales de plancher et surfaces maximales de terrasse autorisées, ni l'assouplissement des règles relatives à la hauteur maximale des constructions, ni l'autorisation des toitures terrasses pour les volumes enterrés ou semi-enterrés n'est susceptible de remettre en question la conclusion établie lors de la révision générale du PLU quant aux incidences de la mise en œuvre du PLU sur la ressource en eau.

7. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

La superficie du secteur Nsr2 est de 0,31 ha. Celle-ci n'est pas remise en question par la modification simplifiée n°1 du PLU de La Salle-les-Alpes.

Le SCoT du Briançonnais prévoit, en matière de calcul de la consommation d'espaces, que des UTN locales sont possibles pour des besoins spécifiques de développement touristique, et que ces projets ne rentrent pas dans les volumes de consommation d'espace.

Au regard de ces éléments, il est considéré que la modification simplifiée n°1 est sans incidence sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

8. INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS

La révision générale du PLU indique, concernant le projet de restaurant d'altitude (rapport de présentation, p. 597) :

« Le site est facilement accessible grâce à la télécabine du Pontillas. Les téléskis existants permettent ensuite de monter dans la vallée jusqu'au col du Méa.

Les pistes de Pré Jeanne, Goulet et Chaméant aboutissent sur le futur restaurant d'altitude. Les pistes Goulet, Barres et Cabanes descendent en direction des téléskis des Barres et des Crêtes et permettent d'atteindre le télésiège de Côte Chevalier permettant de basculer en direction de Chantemerle.

Ainsi, le restaurant d'altitude est positionné à un point de rencontre structurant, regroupant un ensemble de pistes et de remontées mécaniques. Entre les téléskis du Méa et du Clôt, la nouvelle télécabine et le futur restaurant, on observe ainsi une concentration de flux allant dans toutes les directions. Cet espace sera également utilisé par divers usagés. Les skieurs seront ici mêlés aux piétons. L'implantation d'une zone pour débutants impose également un partage de l'espace entre des usagers de différents niveaux dont certains sont potentiellement plus fragiles. Ainsi, il convient de sécuriser la zone afin d'assurer la sécurité à l'approche du nouveau restaurant d'altitude.

L'été, aucun sentier de randonnée ne permet d'accéder au site.

Cependant, un chemin carrossable existe. Ce chemin sera conservé. »

Ni l'augmentation des surfaces maximales de plancher et surfaces maximales de terrasse autorisées, ni l'assouplissement des règles relatives à la hauteur maximale des constructions, ni l'autorisation des

toitures terrasses pour les volumes enterrés ou semi-enterrés n'est susceptible de remettre en question la desserte du projet de restaurant d'altitude.

CHAPITRE 6 : ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES

Le PLU de La Salle-les-Alpes doit être compatible avec le SCoT du Briançonnais, approuvé le 3 juillet 2018 et devenu opposable le 27 septembre 2018. Ce document est en cours de révision, afin notamment d'intégrer les dispositions relatives à la loi Climat et Résilience. Il s'agit d'un document intégrateur des documents de planification supérieurs.

La compatibilité du projet de création d'un restaurant d'altitude avec le SCoT du Briançonnais a été vérifiée dans le cadre de la révision générale du PLU (rapport de présentation, p.811). Il est indiqué : *« Le PLU inclut un projet d'UTN locale, dédié à la création d'un restaurant d'altitude en lien avec la nouvelle gare d'arrivée de la télécabine du Pontillas. Il est notamment traduit par une zone Nsr2 (STECAL), autorisant entre autres la sous-destination restauration, à condition d'être limitée à moins de 550 m² de surface de plancher, 350 m² de surface de terrasses et de respecter les principes de l'OAP « sectorielle » n°8. Cela correspond aux préconisations page 61 du DOO (des équipements permettant la diversification des activités ou l'amélioration du service (offre de restauration sur les pistes […]), des équipements facilitant l'exploitation en toutes saisons, et notamment les équipements gastronomiques et de restauration d'altitude qui apportent de l'intérêt et de la fréquentation dans les itinéraires de promenade et les domaines skiables du Briançonnais). »*

Les évolutions apportées par le modification simplifiée n°1 du PLU de La Salle-les-Alpes ne sont, par leur nature, pas susceptibles de remettre en question cette compatibilité avec le SCoT du Briançonnais.

CHAPITRE 7 : JUSTIFICATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-13 DU CODE DE L'URBANISME (CDPENAF)

Pour rappel, le secteur Nsr2 constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Dans le cadre de la révision générale du PLU de La Salle-les-Alpes approuvée le 25 juillet 2024, le dossier de PLU a été examiné en commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 14 mars 2024. La CDPENAF a notamment été saisie au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, qui stipule :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Le secteur Nsr2 tel que règlementé par la révision générale du PLU a reçu un avis favorable de la CDPENAF (2 défavorables, 0 abstention et 16 favorables).

La présente modification simplifiée apporte des modifications mineures à la règlementation du STECAL :

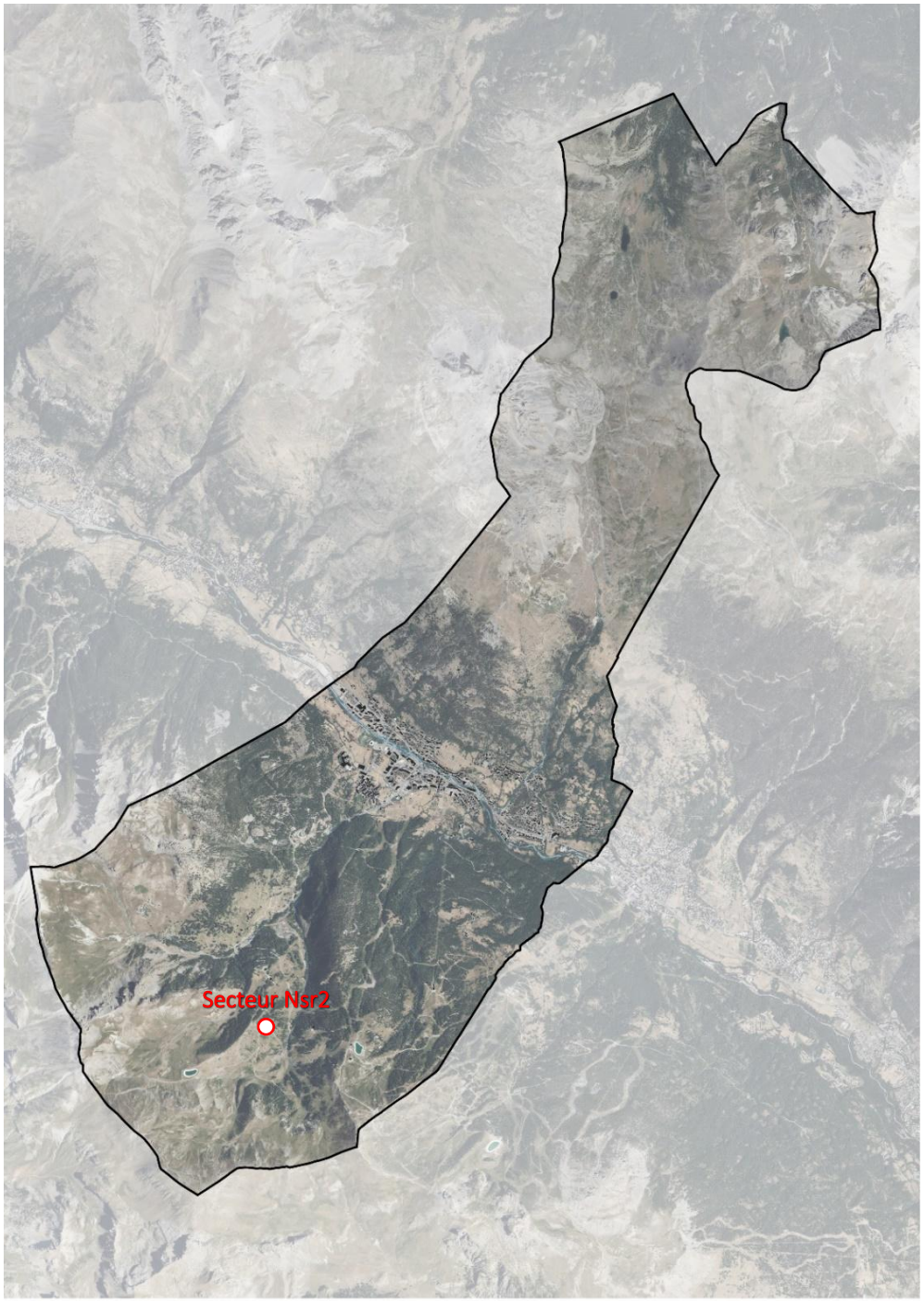
- Augmentation de la surface de plancher maximale autorisée de +20% ;
- Augmentation de la surface de terrasse maximale autorisée de +20% ;
- Augmentation de la hauteur maximale des constructions principales à 10.00 m (+11%)
- Dépassement autorisée de la hauteur maximale sur 20 m² d'emprise au sol maximum et 15.00 m de hauteur ;
- Autorisation des toitures terrasses pour les volumes enterrés ou semi-enterrés.

L'emprise du secteur Nsr2 n'est pas modifiée.

Intitulé du STECAL : STECAL dédié à la création d'un restaurant d'altitude en lien avec la nouvelle gare d'arrivée de la télécabine du Pontillas, et soumis à UTN locale et donc à orientations d'aménagement et de programmation (OAP « sectorielle » n°8).

Surface du STECAL : 3 061 m²

Localisation du STECAL :



Localisation du secteur Nsr2 à l'échelle de la commune

N° des parcelles : D 408 (en partie), D 409 (en partie), D 410 (en partie), D 413 (en partie)

1. USAGE ACTUEL DE LA ZONE

Le secteur est actuellement vierge d'urbanisation. Il est situé au niveau de Pré de Jeanne dans le vallon du Méa. Il se situe à une altitude d'environ 2250 m sur le versant sud-ouest de la vallée de la Guisane. Il prend place au sein du domaine skiable de Serre-Chevalier, en bas des téléskis du Méa et du Clôt, point de rassemblement de plusieurs pistes de ski (Goulet, Pré Jeanne, Chaméant, Stade, Cabane et Barres) descendant dans la vallée du Méa.

2. OBJECTIFS DU SECTEUR

Le secteur de Pré de Jeanne a été retenu pour l'arrivée d'une nouvelle télécabine permettant d'accéder au site depuis le secteur du Pontillas. Cela s'inscrit dans une ambition de réorganisation complète de l'accès au domaine skiable depuis La Salle les Alpes. L'arrivée de cette nouvelle télécabine est l'occasion d'implanter une zone débutant d'environ 1500 m². Face au changement climatique, le site doit constituer à termes un nouveau front de neige d'altitude accueillant de nombreuses écoles de ski.

Cette refonte totale des flux skieurs et la présence de nombreuses écoles de skis augmente donc considérablement l'attractivité du site, faisant de lui un secteur privilégié pour l'implantation d'un lieu de repli permettant de se restaurer, de se mettre à l'abri ou d'admirer la vue depuis une terrasse.

Le STECAL doit donc permettre de créer un nouveau restaurant d'altitude à proximité de la gare d'arrivée, sur les bases du projet en cours de travail.

3. JUSTIFICATION DU CARACTERE EXCEPTIONNEL DE CE SECTEUR ET DE SON INTERET POUR LA COMMUNE

Ce zonage correspond à un seul secteur de développement d'une offre de restauration sur le domaine skiable de Serre-Chevalier.

Il s'inscrit dans un contexte de réorganisation de cette partie du domaine, et de remontée du front de neige face au réchauffement climatique.

Le caractère exceptionnel est donc justifié par ces éléments.

4. JUSTIFICATION DE LA SURFACE DE LA STECAL

Le secteur a été délimité sur la base des pré projets, en prenant en compte une marge raisonnable permettant son ajustement une fois l'ensemble des études et des facteurs pris en compte.

Il présente une superficie d'environ 3 000 m².

La taille de cette zone est donc limitée.

5. REGLEMENT DU STECAL (ENCADREMENT DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES)

Les droits accordés nécessitant la mise en place d'un STECAL sont les suivants :

« Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble de la zone à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

Uniquement en zone Nsr2, la sous-destination restauration, à condition d'être limitée à moins de ***660 m² de surface de plancher, 420 m² de surface de terrasses*** *et de respecter les principes de l'OAP « sectorielle » n°8. »*

La capacité d'accueil est limitée, à la fois en matière de :

- Destinations de constructions autorisées, à savoir la sous-destination « restauration », qui n'est pas permise en zone N classique. Un STECAL est donc nécessaire ;
- Capacité de la future construction, sa surface de plancher étant limitée à 660 m² ou 1080 m² avec les terrasses. Cette capacité est supérieure à 500 m² et donc au seuils UTN. Le projet fait donc l'objet d'une UTN locale intégrée au rapport de présentation de la révision générale du PLU (évaluant entre autres les enjeux environnementaux et les incidences du projet sur les composantes de l'environnement), et d'une OAP qui vient également encadrer les futurs aménagements.

A noter que les règles de stationnement du secteur Nsr2 ne sont pas conditionnées par la surface de plancher, aussi, l'augmentation de la surface de plancher n'engendre pas d'obligation de réalisation de place de stationnement.

6. IMPACTS DU PROJET SUR L'ACTIVITE AGRICOLE, LES ESPACES FORESTIERS, LES ZONES NATURELLES PROTEGEES/DE CONNAISSANCES ET SUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES (TVB)

La carte forestière place le site dans une zone occupée par des formations herbacées, qui ne sont pas des espaces forestiers.

Dans le registre parcellaire graphique (RPG), le site d'étude est concerné par des surfaces pastorales avec herbes prédominantes et ressources fourragères ligneuses. Cette culture représente 1 931 ha à l'échelle de la commune. La zone Nsr2 ne concerne que 0,3 ha de terrain. L'impact du projet sur le pastoralisme est donc négligeable.

Par ailleurs, la végétation est déjà très impactée par le chantier de la télécabine du Pontillas.

De plus, le règlement précise que les destinations, sous-destinations de constructions et types d'activités autorisées ne le sont que *« à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».*

Le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier est donc garanti.

7. MESURES PRISES POUR LIMITER CES IMPACTS

L'ensemble des règles contenu dans le règlement permet de garantir :

- Par le choix des destinations et les conditions fixées la capacité d'accueil limitée de la zone ;

- Par la hauteur, l'implantation, le volume et les règles d'aspects, un cadre permettant de créer des constructions traditionnelles (R+1+combles, toitures à deux pans, possibilité de construction en pierre de pays apparente ou en bois…) ;
- Par les règles concernant les accès, et les réseaux, des conditions claires relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire et ce dans un cadre équivalent aux zones urbaines.