

**DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES**

**COMMUNE DE LA SALLE LES ALPES (05240)**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°7 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**



**PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION**

**PLU approuvé le :**

15 décembre 2010

**Modification simplifiée n°7 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](mailto:contact@alpicite.fr) - [www.alpicite.fr](http://www.alpicite.fr)



## SOMMAIRE

<b>Sommaire</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Eléments introductifs</b> .....	<b>4</b>
1.1. Objectifs de la modification simplifiée n°7 du PLU .....	4
1.2. Justifications de la procédure mise en œuvre .....	5
1.2.1. Des évolutions qui n’entrent pas dans le champ de la révision .....	5
1.2.2. Des évolutions qui rentrent dans le champ de la modification simplifiée.....	5
1.2.3. Un projet soumis à une demande de cas par cas auprès de l’autorité environnementale	7
<b>2. Justifications des modifications apportées</b> .....	<b>9</b>
2.1. Evolutions du règlement écrit .....	9
2.1.1. Evolution des règles applicables aux stationnements de certains hébergements hôteliers et touristiques (ANNEXE n°1 : règles de stationnement) .....	9
2.1.2. Autres évolutions du règlement écrit .....	13
2.2. Mise à jour des annexes – Le rapport des servitudes .....	21
<b>3. Incidences du projet sur l’environnement</b> .....	<b>22</b>



## 1. ELEMENTS INTRODUCTIFS

### 1.1. Objectifs de la modification simplifiée n°7 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Salle les Alpes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 décembre 2010.

Depuis, le document d'urbanisme a évolué à plusieurs reprises, la commune ayant procédé à une révision allégée, une modification de droit commun et 6 modifications simplifiées de son PLU. Les 2 dernières modifications simplifiées ont été approuvées le 15 décembre 2021.

Enfin, le PLU fait actuellement l'objet d'une révision générale, mais qui n'est pour l'heure pas arrêtée.

Aujourd'hui, la commune souhaite réaliser une modification simplifiée afin de venir compléter l'action communale engagée dans le cadre de la modification simplifiée n°5 afin de limiter le nombre de places de stationnement créées en lien avec l'activité touristique, ce en collant au maximum aux besoins réels.

Cette action doit permettre de limiter l'imperméabilisation/l'artificialisation des sols sur le territoire, qui serait difficilement réversible à court terme.

Elle profite de cette procédure pour corriger / mettre à jour plusieurs éléments réglementaires notamment sur la base de l'avis de la Préfecture transmis suite aux dernières modifications, et pour mettre à jour les annexes.

Ainsi la procédure de modification simplifiée n°7 a été prescrite par arrêté municipal N°22.04.08 du 15 avril 2022. Les objectifs fixés sont les suivants :

« [...] »

*Considérant la volonté du territoire de rationaliser et de diversifier les modes de déplacements dans la vallée de la Guisane-Serre Chevalier en vue de désengorger la vallée en période de pointe ;*

*Considérant l'évolution des pratiques des usagers vers des modes de transports collectifs pour se rendre sur leur lieu de vacances en montagne ;*

*Considérant que les modifications déjà réalisées dans le cadre de la modification simplifiée n°5 afin de limiter la création de places de stationnement pour les hébergements touristiques nécessitent, d'être étendues au cas spécifique des activités associées à ces hébergements (commerces, restaurants, activités de services, etc.) et ouvertes au public, qui profitent déjà de la clientèle de ces hébergements. Cela permet de limiter l'imperméabilisation des sols/l'artificialisation notamment. Cette décision est le fruit d'un travail concerté, mené dans le cadre de la révision générale du PLU, actuellement en cours ;*

*Considérant qu'il serait utile d'appliquer, dès maintenant et sans attendre la future révision générale du PLU, ces évolutions afin que les projets qui émergeraient dans la prochaine année ne soient pas établies sur des règles dépassées, avec une imperméabilisation qui ne serait pas réversible à court terme ;*

*Considérant par ailleurs l'avis de la Préfecture sur les deux dernières modifications, sollicitant une mise à jour de plusieurs règles / citation du code de l'urbanisme suite aux évolutions du Code ; mais aussi la correction d'erreurs matérielles et la mise à jour des annexes ;*

*Considérant, au-delà des points relevés par la Préfecture, que d'autres éléments de ce type peuvent être mis à jour pour faciliter la lecture du document. »*

## 1.2. Justifications de la procédure mise en œuvre

### 1.2.1. Des évolutions qui n'entrent pas dans le champ de la révision

Au regard de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, **une révision générale du document ne s'impose pas** car les dispositions proposées :

- Ne modifient pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 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 d'une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une 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, 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.

### 1.2.2. Des évolutions qui rentrent dans le champ de la modification simplifiée

En revanche, **les objectifs fixés engendrent une modification du règlement écrit et une mise à jour des annexes**. D'après l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure entre ainsi dans le cadre d'une **modification**.

Deux types de procédures peuvent alors être engagées :

- La modification de droit commun (article L.153-41 du code de l'urbanisme) ;
- La modification simplifiée (article L.153-45 du code de l'urbanisme).

Or, la procédure n'entre pas dans le cadre d'une modification de droit commun puisqu'elle :

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

**Cela permet ainsi d'appliquer une procédure de modification simplifiée, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.**

**Article L153-45 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. 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.*

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme le dossier de modification simplifiée du PLU sera mis à disposition du public pendant une durée d'un mois.

**L'article L.153-47 du CU précise que :**

*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*[...]*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. [...] ».*

Le contenu de la modification simplifiée n°7 du PLU de La Salle les Alpes respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme. Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente modification sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation.** Le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la modification simplifiée n°7 ;
- **Le règlement - document écrit.**
- **Les annexes.**

### 1.2.3. Un projet soumis à une demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale

La procédure a fait l'objet d'une **demande de cas par cas** auprès de la **Mission Régional d'Autorité Environnementale (MRAe)**, puisque n'étant pas systématiquement soumise à évaluation environnementale (L104-1 et L104-3 du Code de l'Urbanisme). La Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence Alpes Côte d'Azur, par décision n°CU-2022-3154 du 8 juillet 2022, a décidé de **ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n°7 du PLU.**



## 2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES

*Nota Bene :*

Les évolutions réalisées dans le règlement écrit actuellement opposable sont 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 ;
- Reformulation, mise à jour et déplacement d'éléments en **vert** dans le corps du texte.

### 2.1. Evolutions du règlement écrit

#### 2.1.1. Evolution des règles applicables aux stationnements de certains hébergements hôteliers et touristiques (ANNEXE n°1 : règles de stationnement)

##### ➤ Règlement avant modification

HABITATION	SERVICES BUREAUX BAT. PUBLICS COMMERCES	ETS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX
1 place par logement jusqu'à 80m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis au-delà de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.	Surface stationnement, non compris les aires de manœuvre = 60 % de la surface de plancher	La plus contraignante des deux conditions :  soit 1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher  soit 60 % de la surface de plancher Surface stationnement, non compris les aires de manœuvre

HOTELS	SALLES DE SPECTACLES OU DE REUNIONS	ENSEIGNEMENT	
		1 <sup>er</sup> degré	2 <sup>ème</sup> degré
1 place pour 2 chambres.	1 place pour 3 personnes	1 place par classe	2 places par classe

<b>RESIDENCES DE TOURISME DE PLUS DE 200 LITS</b>	<b>RESTAURANT</b>	<b>GITES, CHAMBRE D'HOTES</b>
0,7 place par logement /appartement, avec un minimum d'une place par tranche de 120m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée (la règle la plus contraignante s'applique).	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle	1 place pour 4 lits

NOTA : - les taux s'entendent en pourcentage de la surface de plancher

- les surfaces s'entendent en mètres carrés de surface de plancher.

➤ Règlement après modification

**ANNEXE n°1 : règles de stationnement**

<b>HABITATION</b>	<b>SERVICES BUREAUX BAT. PUBLICS COMMERCES</b>	<b>ETS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX</b>
1 place par logement jusqu'à 80m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis au-delà de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.	Surface stationnement, non compris les aires de manœuvre = 60 % de la surface de plancher	La plus contraignante des deux conditions : soit 1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher soit 60 % de la surface de plancher Surface stationnement, non compris les aires de manœuvre

<b>HOTELS</b>	<b>SALLES DE SPECTACLES OU DE REUNIONS</b>	<b>ENSEIGNEMENT</b>	
		<b>1<sup>er</sup> degré</b>	<b>2<sup>ème</sup> degré</b>
1 place pour 2 chambres.	1 place pour 3 personnes	1 place par classe	2 places par classe

RESIDENCES DE TOURISME DE PLUS DE 200 LITS	RESTAURANT	GITES, CHAMBRE D'HOTES
0,7 place par logement /appartement, avec un minimum d'une place par tranche de 120m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée (la règle la plus contraignante s'applique).	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle	1 place pour 4 lits

NOTA : - les taux s'entendent en pourcentage de la surface de plancher

- les surfaces s'entendent en mètres carrés de surface de plancher.

Pour les projets de commerces, de restaurant, et de salle de réunion et de spectacle, réalisés dans le même volume ou accolé à un hôtel ou une résidence de tourisme de plus de 200 lits, le nombre total de place de stationnement exigé est réduit :

- En zone UD, de 70 % par rapport aux règles établies ci-dessus.
- Dans les autres zones, de 35 % par rapport aux règles établies ci-dessus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### Justifications :

Cette évolution vise à conforter le travail de la municipalité en matière de réduction des surfaces de stationnement en lien avec l'activité touristique dans le parc privé, engagé dans la modification simplifiée n°5 afin de limiter les obligations pour les hébergeurs, avec des conséquences en matière de maîtrise de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols relativement conséquentes et positives.

Suite au travail mené dans le cadre de la révision générale du PLU sur ces questions, mais également de cas concrets rencontrés récemment par la commune et d'éléments portés à sa connaissance en matière de jurisprudence sur les locaux accessoires, il a été fait le constat que les obligations de création de places de stationnement pour toutes les activités connexes à l'hébergement généraient un cumul d'obligations qui ne répondait pas à la réalité.

En effet, lorsqu'un hébergement de type hôtel ou grosse résidence de tourisme accueille en son sein ou à proximité des activités connexes de type commerciales, des restaurants, des activités de services, des salles de spectacles ... ces activités sont fréquentées en partie non négligeable par les clients déjà sur place, dont les besoins en stationnement sont déjà couverts à travers les places dues sur l'hébergement. Il n'y a donc sur ces populations aucun besoin de place supplémentaire.

En élargissant la réflexion, certaines zones de la commune sont dédiées à ces activités touristiques (hébergement en priorités et activités connexes – zone UD du PLU actuel). De la même manière, à l'échelle de ces secteurs regroupant des populations touristiques importantes, la clientèle d'un hébergement va par exemple pouvoir fréquenter les commerces ou le restaurant d'un hébergement voisin sans avoir recours à son véhicule individuel (à pied, en navette ...).

Le règlement actuel ne prend pas du tout en compte cette réalité puisque les besoins de stationnement sont totalement cumulés à l'heure actuelle, et identiques par exemple que ce soit un commerce de centre village ou un commerce un pied d'hôtel en zone UD.

Il est ainsi estimé après une analyse de fréquentation qu'en saison pleine, lorsque la tension sur les stationnements est maximale, ces lieux de commerces, services etc. seront utilisés à hauteur de :

- 30 à 35 % par des personnes hébergées au sein de l'établissement ;
- 30 à 35 % par des personnes hébergées au sein du secteur touristique / se déplaçant en transport en commun ;
- 30 à 40 % par personnes extérieures (sur la commune ou plus généralement sur la station).

Ainsi, ces lieux de vie seront utilisés :

- A 60 à 70 % par des personnes d'ores et déjà stationnées dans leur hébergement ;
- A 30 à 40 % par des personnes qui devront se stationner spécifiquement pour venir sur site.

**Il est donc tout à fait possible et souhaitable de pondérer la demande de place en lien avec des activités lorsqu'elles sont dans les cas précédemment évoqués et ce afin d'être le plus proche possible des besoins et limiter les stationnements inutiles, avec les conséquences déjà évoquées en matière d'artificialisation.**

Ainsi il est fait le choix au regard de l'évaluation proposée et pour toutes les activités « connexes » à l'hébergement touristique :

- En zone UD, qui est une « zone équipée réservée principalement aux équipements touristiques et de loisirs », de pondérer le besoin de place de **70 %** en cohérence avec les observations précédentes ;
- Dans les autres zones, dont la vocation n'est pas purement touristique, de ne pondérer que de **35 %**, ce qui correspond uniquement à l'impact de la clientèle de l'hébergement.

La tranche haute a été retenue afin de limiter au maximum le nombre de places sollicitées, ce qui pourra faire office de test d'ici la révision générale du PLU.

## 2.1.2. Autres évolutions du règlement écrit

### ➤ Mise à jour des citations du code de l'urbanisme, autres codifications, arrêtés préfectoraux, dans l'ensemble du document

#### Rédaction avant modification

#### ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions impératives du règlement national d'urbanisme) :

- ~~R.111-2 : Salubrité et sécurité publiques : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».~~
- ~~R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».~~
- ~~R111.5 du Code de l'Urbanisme : desserte des terrains~~
- ~~R.111-15 : Respect des préoccupations d'environnement : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être~~

#### Rédaction après modification

#### ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les autres articles de la partie réglementaire, Livre 1er, Titre 1er, Chapitre 1er du Code de l'Urbanisme.

S'appliquent également les articles suivants, issus d'autres codes :

- L2213-25 du Code général des Collectivités territoriales
- L134-5 à L134-18 et R134-4 à R134-6 du Code Forestier (nouveau), arrêté préfectoral n°05-2017-03-14-004 du 14 mars 2017 réglementant l'utilisation du feu, arrêté préfectoral n°05-2017-12-08-018 du 8 décembre 2017, relatif à la prévention des incendies de forêt – classement des massifs et réglementation du débroussaillage
- L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime sur la règle de réciprocité entre bâtiment agricole et toute construction
- L 214-13 et suivant, L 341-1 et suivants, R 214-30 et suivant, R 341-1 et suivants du Code Forestier (nouveau) : règle de défrichement forestier

Demeurent également applicables :

1. Les dispositions particulières des zones de montagne des articles L 122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

~~accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».~~

- ~~R.111-21 : Aspect des constructions : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».~~
- ~~R.111-26 : Dispositions applicables aux divisions foncières : « La délibération du conseil municipal décidant de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable est affichée en mairie pendant un mois et tenue à la disposition du public à la mairie. Mention en est publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département. La délibération du conseil municipal prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué. Copie en est adressée sans délai, à l'initiative de son auteur, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux »~~
- ~~R.111-30 à R.111-46 : Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des~~

2. Les servitudes d'utilité publique figurant en annexe.

3. Les possibilités de sursis à statuer ou de refus de permis de construire offertes par les articles L 153-11, et L424-1 à L424-9 du Code de l'urbanisme.

~~résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping~~

- ~~R.111-47 : Prise en considération d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement en application de l'article L.111-10~~
- ~~R.111-48 à R.111-49 : Etude de sécurité publique~~
- L2213-25 du Code général des Collectivités territoriales
- L321-1 à L323-2 et R321-1 à R321-38 du Code Forestier, arrêté préfectoral n°2004-43-4 du 12 Février 2004 réglementant l'utilisation du feu, arrêté préfectoral n°2004-161-3 du 9 Juin 2004, relatif à la réglementation du débroussaillage applicable dans le département des Hautes Alpes
- L111-3 du Code Rural sur la règle de réciprocité entre bâtiment agricole et toute construction
- L311-1 à L315-2 et R311-1 à R314-5 du Code Forestier : règle de défrichement forestier

Demeurent également applicables :

1. Les dispositions particulières des zones de montagne des articles L 122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publique figurant en annexe.
3. Les possibilités de sursis à statuer ou de refus de permis de construire offertes par les articles L 153-11 et L424-1 du Code de l'urbanisme.

c) Information sur le défrichement

A titre de rappel : « Les défrichements, c'est à dire toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière... », sont régis par les articles L311-1 à L315-2 et R311-1 à R314-5 du code forestier, et concernent les bois communaux ainsi que les bois des particuliers. Il est obligatoire de

c) Information sur le défrichement

A titre de rappel, les défrichements, c'est à dire « toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière... ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences... », sont régis par les articles L 214-13 et suivant, L 341-1 et suivants, R 214-30 et

demander une autorisation administrative de défrichement auprès de la DDAF avant tout défrichement, sauf pour les bois de moins de 20 ans ou en deçà de certains seuils de surface fixés par l'arrêté préfectoral n°2003-70-1 du 11 mars 2003 (seuils non applicables aux forêts publiques). Il est à noter que l'obtention de l'autorisation de défricher pourra être refusée ou conditionnée à la mise en œuvre de mesures compensatoires dans certains cas ».

- l'autorisation de défrichement doit être préalable à toute autre autorisation administrative (notamment permis de construire) et une autorisation donnée au titre de l'urbanisme ne vaut pas autorisation de défrichement (L 311.5 du code forestier).

- La loi prévoit des motifs d'opposition au défrichement : risques naturels, richesse biologique, investissements publics antérieurs... (L 311.3 du code forestier). Des mesures compensatoires peuvent également être exigées.

- Le défrichement doit être appréhendé pour tous types de travaux mettant fin à la destination forestière (construction, voirie, parkings, réseaux divers, pistes de ski et remontées mécaniques).

- La DDT est le service instructeur pour tout type de forêt, publique ou privée.

#### d) Information sur la lutte contre les incendies

La défense des Forêt contre l'Incendie (DFCI) a pour fondements juridiques :

- L'article L2213-25 du Code Général des Collectivités Territoriales,

- Les articles L321-1 à L323-2 et R321-1 à R321-38/ du Code Forestier

- L'arrêté préfectoral n°2004-43-4 du 2 février 2004 réglementant l'utilisation du feu,

- L'arrêté préfectoral n°2004-161-3 du 9 juin 2004, relatif à la réglementation du débroussaillage applicable dans le département des Hautes Alpes.

suivant, R 341-1 et suivants du code forestier (nouveau), et concernent les bois communaux ainsi que les bois des particuliers. Il est obligatoire de demander une autorisation administrative de défrichement auprès de la DDT avant tout défrichement, sauf exceptions prévues par le code forestier (nouveau) ou en deçà de certains seuils de surface fixés par l'arrêté préfectoral n° 05-2017-12-08-001 du 8 décembre 2017 définissant le seuil départemental de surface minimale du massif boisé au-delà duquel une autorisation de défrichement est nécessaire dans les bois des particuliers. Il est à noter que l'obtention de l'autorisation de défricher pourra être refusée ou conditionnée à la mise en œuvre de mesures compensatoires dans certains cas.

- Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, à l'exception de celles prévues au chapitre unique du titre VIII du livre Ier et au chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement, nécessite également l'obtention d'une autorisation de défrichement, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative (L341-7 du Code forestier (nouveau)).

- La loi prévoit des motifs d'opposition au défrichement : risques naturels, richesse biologique, investissements publics antérieurs... (L341-5 du code forestier (nouveau)). Des mesures compensatoires peuvent également être exigées.

- Le défrichement doit être appréhendé pour tous types de travaux mettant fin à la destination forestière (construction, voirie, parkings, réseaux divers, pistes de ski et remontées mécaniques).

- La DDT est le service instructeur pour tout type de forêt, publique ou privée.

#### d) Information sur la lutte contre les incendies

La défense des Forêt contre l'Incendie (DFCI) a pour fondements juridiques :

- L'article L2213-25 du Code Général des Collectivités Territoriales,

- Les articles L131-1 à L136-1 et D131-1 à R134-6 du Code Forestier (nouveau)

- L'arrêté préfectoral n°05-2017-03-14-004 du 14 mars 2017 réglementant l'utilisation du feu,

- L'arrêté préfectoral n°05-2017-12-08-018 du 8 décembre 2017, relatif à la prévention des

incendies de forêt – classement des massifs et réglementation du débroussaillage.

**Justifications :**

La volonté est ici de mettre à jour le document pour une meilleur compréhension notamment suite à l’avis de la Préfecture sur les précédentes modifications.

En effet, plusieurs citations du code n’étaient plus à jour et donc erronées, idem pour les arrêtés préfectoraux cités.

La volonté a été de coller au maximum à la rédaction actuelle du règlement écrit afin de ne pas chambouler le document (une révision générale étant en cours), et ce malgré certaines répétitions, le choix de citer tel ou tel article plutôt qu’un autre pas toujours évident ...

Néanmoins, concernant la citation du RNU, il est fait le choix de renvoyer vers le code plutôt que de citer à nouveau tous les articles ... qui comme on l’a vu évoluent, cette partie du code ayant en plus été largement étoffée depuis le dernier PLU.

**Ces évolutions ne génèrent aucune modification de fond.**

➤ **Suppression des règles liées à la zone « UBc1 »**

<i>Rédaction avant modification</i>	<i>Rédaction après modification</i>
<b>ARTICLE UB 11 / UR11 – Aspect extérieur</b>	<b>ARTICLE UB 11 / UR11 – Aspect extérieur</b>
11.3 Toitures :	11.3 Toitures :
[...]	[...]
La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 15 mètres, <del>sauf en UBc1 où elle est libre.</del>	La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 15 mètres.

**Justifications :**

La zone UBc1 apparaissait à deux reprises dans le règlement actuellement opposable, ce dans les parties dédiées aux zones UB et UR.

Or, cette zone n'existe plus depuis la modification simplifiée n°4.

En zone UR, cela était une coquille depuis l’approbation du document.

**Le règlement a donc été modifié de manière à corriger cette erreur matérielle sans changement de fond puisque la règle ne s’appliquait à rien.**

➤ **Mention sur les reconstructions d'un bâtiment après sinistre**

<i>Rédaction avant modification</i>	<i>Rédaction après modification</i>
<p><b>SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>  <b><u>ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières</u></b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions sinistrées ne peuvent faire l'objet de reconstruction avec éventuellement extension mesurée, conforme à l'article 14, que si le permis de construire est demandé dans les deux ans suivant le sinistre.</li> </ul>	<p><b>SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>  <b><u>ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières</u></b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de deux ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.</li> </ul>
<p><b>SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>  <b><u>ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières</u></b></p> <p>[...]</p> <p>Les constructions sinistrées peuvent être reconstruites à l'identique si le permis de construire est demandé dans les deux ans suivant le sinistre.</p>	<p><b>SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>  <b><u>ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières</u></b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de deux ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.</li> </ul>

**Justifications :**

Cette modification est également issue d'une demande dans l'avis de la Préfecture.

En effet, les possibilités offertes en zones A et N étaient imprécises et ne correspondaient pas à ce qui est permis par le code de l'urbanisme.

**Les articles ont donc été modifiés de manière à rappeler le Code de l'Urbanisme actuellement applicable (article L111-15), et dont le fondement est identique au code de l'époque.**

Par contre, contrairement à ce qui est demandé par la Préfecture, le délai est bien maintenu à 2 ans (au lieu de 10 comme prévu par le code), car les PLU ont la faculté de diminuer cette durée (L111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, **sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement** »), que cette possibilité était déjà offerte à l'époque par le code, et que rien n'indique que le PLU actuellement opposable n'avait pas volontairement fixé ce délai de 2 ans.

**Il n'y a donc aucune justification pour modifier arbitrairement ce délai.**

➤ **Correction des règles concernant les chalets d'alpage en zone N**

*Rédaction avant modification*

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

**ARTICLE N2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**

[...]

- la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage est autorisée par arrêté préfectoral après avis de la Commission Départementale des Sites. Elle est en outre subordonnée à une servitude administrative qui en limite l'usage

*Rédaction après modification*

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

**ARTICLE N2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**

[...]

- la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière peuvent être autorisées. L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement (L122-11 du code de l'urbanisme).

<p><b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>  <b>ARTICLE N 3 - Accès et voirie</b></p> <p>[...]</p> <p>Rappel concernant les chalets d'alpage :</p> <p>Lorsque les chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux.</p>	<p><b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>  <b>ARTICLE N 3 - Accès et voirie</b></p> <p>[...]</p> <p>Rappel concernant les chalets d'alpage :</p> <p>Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux.</p>
<p><b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>  <b>ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux</b></p> <p>[...]</p> <p>IV. autres réseaux</p> <p>La commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte des chalets d'alpage par les réseaux et équipements publics.</p>	<p><b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>  <b>ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux</b></p> <p>Rappel concernant les chalets d'alpage :</p> <p>Lorsque les chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, [...] l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux.</p> <p>Cette servitude précise que la Commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics.</p> <p>[...]</p> <p>IV. autres réseaux</p> <p>[...]</p>

**Justifications :**

Cette modification est également issue d'une demande dans l'avis de la Préfecture.

Les règles concernant les chalets d'alpages étaient là aussi très approximatives voire erronées par rapport à la loi applicable aujourd'hui et déjà applicable à l'époque.

### **Il est donc fait le choix de reprendre les termes de l'article L122-11 du Code de l'Urbanisme.**

Comme pour le reste, il est fait le choix de modifier la structure du règlement au minimum malgré des éléments très répétitifs (on aurait pu par exemple établir une disposition générale sur ces chalets, ou une règle unique dans les « Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières » ce qui sera probablement fait dans le cadre de la révision générale).

Simplement, dans l'article N4, la mention est remplacée en tête de chapitre car s'appliquant de fait à l'ensemble des réseaux et non uniquement aux « autres réseaux ».

## **2.2. Mise à jour des annexes – Le rapport des servitudes**

Depuis l'approbation de la dernière modification du PLU, un arrêté a été pris demandant, conformément à la loi, qu'une servitude (et donc l'arrêté et ses annexes), soient intégrés au PLU de la commune. Il s'agit de l'arrêté municipal n°05-2022-02-28-001 en date du 28 février 2022, « *relatif à l'institution de servitudes d'utilité publique au titre du Code du Tourisme, pour le projet de création de la télécabine du Pontillas, sur le territoire de la commune de la Salle les Alpes* ».

En outre, l'arrêté municipal n°05-2018-06-11-5 en date du 11 juin 2018, relatif à « *l'instauration de servitudes au titre du Code du tourisme pour la création d'un télésiège débrayable (TSD) Côte Chevalier et la piste des Lacets du domaine skiable de Serre Chevalier au profit du Syndicat Intercommunal pour la Gestion et l'Exploitation des Domaines (SIGED) d'hiver et d'été de Serre Chevalier [...] situé sur la commune de La Salle les Alpes* » a été pris en 2018 n'avait pas été intégré jusque-là.

Les deux servitudes ont donc été intégrées au cours de cette procédure dans la pièce « Le Rapport des servitudes » qui récapitule l'ensemble des servitudes applicables sur le territoire, avec les arrêtés préfectoraux correspondants.

Enfin, une erreur matérielle a été rectifiée avec une modification du gestionnaire de la « ligne 150 kV ».

### 3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet ne présente aucune incidence négative sur l'environnement, puisqu'il doit permettre de limiter au plus juste la réalisation de stationnements en lien avec les activités touristiques en continuité du travail menée dans la modification simplifiée n°5. Ce travail a un effet positif notamment sur l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

La réduction des besoins de stationnement peut aussi avoir une incidence positive d'un point de vue paysager, évitant des stationnements en extérieur souvent impactant.

Les autres évolutions, qui portent uniquement sur des corrections du règlement écrit, sans changement de fond, n'ont aucune incidence autres que d'apporter une meilleure compréhension du document, et potentiellement une meilleure prise en compte des règles associées à la forêt qui étaient toutes erronées.

Ainsi, les incidences du projet sur l'environnement sont très faiblement positives.