



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

RÉVISION ALLÉGÉE N°1



CONCERTATION PRÉALABLE

DOSSIER MIS À DISPOSITION DU PUBLIC



SOMMAIRE

Sommaire	3
Chapitre 1 : Eléments introductifs.....	5
1. Contexte règlementaire.....	5
2. Objectifs de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	5
3. Justifications de la procédure mise en œuvre	6
Chapitre 2 : Exposé des motifs des changements apportés par la révision allégée du PLU.....	11
1. Prévoir l'accueil d'un centre équestre, avec une réflexion aux Iscles à proximité du poste source en limite de commune avec La Salle Les Alpes (projet n°1)	11
2. Permettre la création d'une zone de loisirs (activités et services) au niveau des Isles (projet n°2)	19
3. Prévoir la création d'un bâtiment d'accueil sur Pré Chabert (projet n°3).....	26
4. Poursuivre la protection des sources d'eau chaude	32
5. Intégrer les projets issus de l'étude de programmation « centre-bourg »	33
6. Améliorer et sécuriser les déplacements, notamment aux Guibertes et au niveau de l'école maternelle et élémentaire	37
7. Retravailler la programmation des logements sociaux, en lien notamment avec les conclusions de l'étude de programmation « centre-bourg »	40
8. Corriger si elles apparaissent au cours du travail, les erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des mentions du code de l'Urbanisme ou des annexes.....	46
Chapitre 3 : Compléments concernant la justification du STECAL au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (avis CDPENAF).....	47
1. Contexte règlementaire.....	47
2. Justification du STECAL « Na1 » dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU	48
Chapitre 4 : Bilan de l'évolution des surfaces du PLU après modification	53
Chapitre 5 : Incidences de la mise en œuvre de la révision allégée du PLU sur les composantes de l'environnement.....	55
1. Incidences écologiques.....	55
2. Incidences sur les risques naturels	59
3. Incidences sur le patrimoine et le paysage	60
4. Incidences sur l'agriculture et les espaces agricoles.....	62
5. Incidences sur les espaces forestiers	64
6. Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....	64
7. Incidences sur les déplacements	64
8. Résumé des incidences environnementales	65



CHAPITRE 1 : ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La commune du Monétier-les-Bains est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. Ce document d'urbanisme, qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols, a été **approuvé** par délibération du Conseil Municipal en date du 13 février 2020. Le PLU est **compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Briançonnais**, document d'urbanisme intercommunal. Le PLU intègre une **évaluation environnementale**.

Le PLU a par la suite fait l'objet d'une **modification simplifiée**, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 01 juin 2022, notamment afin de faire évoluer certaines règles architecturales. Cette procédure, suite à un examen au cas par cas, n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

2. OBJECTIFS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Suite à la dernière modification du PLU, différents projets ont vu le jour, nécessitant des **ajustements et des modifications du document d'urbanisme**. Il s'agit plus précisément de :

- 1) Prévoir l'accueil d'un centre équestre, avec une réflexion aux Iscles à proximité du poste source en limite de commune avec La Salle Les Alpes ;
- 2) Permettre la création d'une zone de loisirs (activités et services) au niveau des Isles ;
- 3) Prévoir la création d'un bâtiment d'accueil sur Pré Chabert ;
- 4) Poursuivre la protection des sources d'eau chaude ;
- 5) Intégrer les projets issus de l'étude de programmation « centre-bourg » ;
- 6) Améliorer et sécuriser les déplacements, notamment aux Guibertès et au niveau de l'école maternelle et élémentaire ;
- 7) Retravailler la programmation des logements sociaux, en lien notamment avec les conclusions de l'étude de programmation « centre-bourg » ;
- 8) Corriger si elles apparaissent au cours du travail, les erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des mentions du code de l'Urbanisme ou des annexes.

Ces projets impliquent la **modification de la pièce n°4** comprenant le **règlement écrit** et les **plans de zonage**. Les modifications apparaissent sur 3 des 6 plans de zonage :

4.2. Plan de zonage – Commune

4.3. Plan de zonage – Le village

4.6. Plan de zonage – Les Guibertès / Le Freyssinet / Le Serre Barbin

La **pièce n°1. Rapport de présentation** est quant à elle **complétée** avec le rapport de présentation de la révision allégée n°1 du PLU.

3. JUSTIFICATIONS DE LA PROCÉDURE MISE EN ŒUVRE

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme édicte que :

« 1.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée 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.

4° Soit d'ouvrir 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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

[...] ».

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme prévoit également que :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

En résumé, une **révision générale du PLU** doit être engagée dès lors que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sont changées, tandis que le PLU peut faire l'objet d'une **révision allégée lorsque les modifications entrent uniquement dans le cadre du L.153-34 du code de l'urbanisme** (et donc que les orientations du PADD n'ont pas été changées).

Or, 2 des objectifs de la commune impliquent des **évolutions du PLU qui entrent dans le champ d'une révision** :



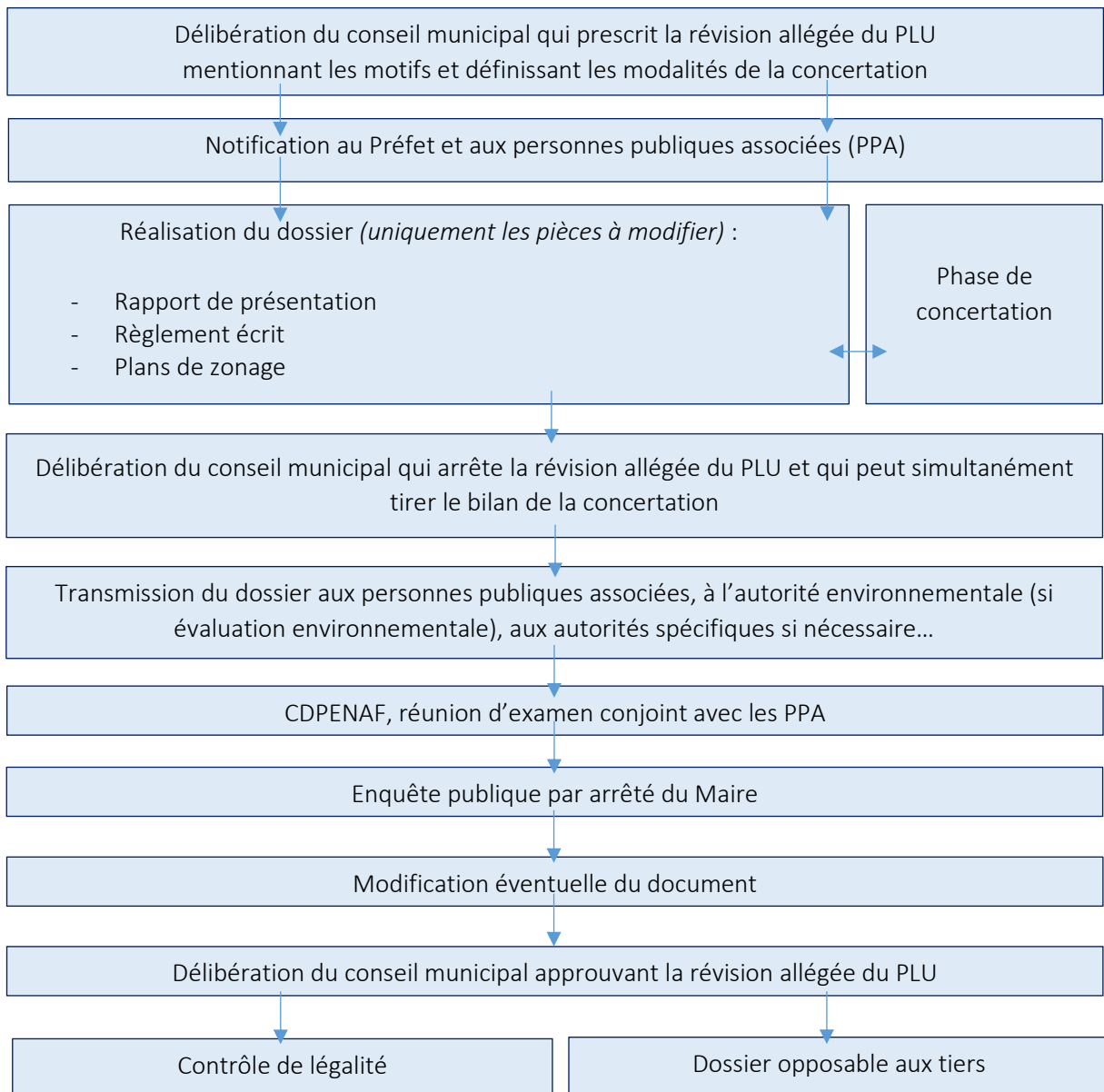
Objectif poursuivi par la modification du PLU	Motif justifiant la procédure de révision du PLU mise en œuvre
Prévoir l'accueil d'un centre équestre, avec une réflexion aux Iscles à proximité du poste source en limite de commune avec La Salle Les Alpes	Réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (zone Ap)
Prévoir la création d'un bâtiment d'accueil sur Pré Chabert	Réduction d'une zone dite « naturelle et forestière » (zone Ns du PLU)

En revanche, le projet ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Dans ce cadre, une procédure de révision allégée a été retenue. Celle-ci a été prescrite par délibération du conseil municipal n°062/2023 en date du 16 mai 2023, dans laquelle sont fixés les objectifs précédemment présentés (*voir partie 2 ci-dessus*) et les modalités de concertation.

Par ailleurs, la création d'une zone de loisirs en zone naturelle et forestière va nécessiter la création d'une zone spécifique sous forme de **STECAL** (au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme). La justification du STECAL est intégrée au présent rapport de présentation. Ce STECAL sera soumis pour avis à la **Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** suite à l'arrêt de la révision allégée du PLU.

Les étapes de la procédure de révision allégée du PLU sont détaillées ci-après :



Enfin, l'article R104-11 du code de l'urbanisme précise que :

« 1.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion : [...]

2°) De leur révision

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.



Il.- Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, [...], lorsque : 1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

[...] ».

Or, l'incidence de la révision porte sur une aire d'une superficie totale inférieure à un millième (1‰) du territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha), et elle n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, ou ne rentre dans les cas prévus au b) et c) de l'article susmentionné. Ainsi, un **examen au cas par cas** doit être réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37 **pour avis de la MRAE sur la nécessité de soumettre le dossier à évaluation environnementale ou non**. Cette demande d'examen au cas par cas intervient avant l'arrêt de la révision allégée par le conseil municipal.



CHAPITRE 2 : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU

Pour rappel, la révision générale du PLU du Monétier-les-Bains a été approuvée le 13 février 2020. La première pièce du PLU constitue le **rapport de présentation**, qui comprend entre autres un **diagnostic territorial** qui dresse un état des lieux des différents problèmes, forces, faiblesses, enjeux démographiques, sociaux, économiques, sociaux, environnementaux...

Dans le cadre de la révision allégée du PLU, ce diagnostic est **complété** ci-après afin de présenter de manière spécifique les projets et si besoin les secteurs concernés par ces projets, ainsi que de décrire les enjeux relatifs à certaines thématiques, si nécessaire et en fonction du projet présenté.

Les modifications apportées au règlement (règlement écrit et/ou plans de zonage) sont détaillées par la suite.

Pour une meilleure compréhension, les évolutions réalisées dans le règlement écrit sont explicitées et mises en évidence de la manière suivante :

- Suppression d'éléments en **rouge barré** dans le corps du texte ;
- Ajout d'éléments en **surligné jaune** dans le corps du texte.

Chaque objectif fixé dans la délibération prescrivant la révision allégée du PLU fait l'objet d'une partie dans le présent chapitre.

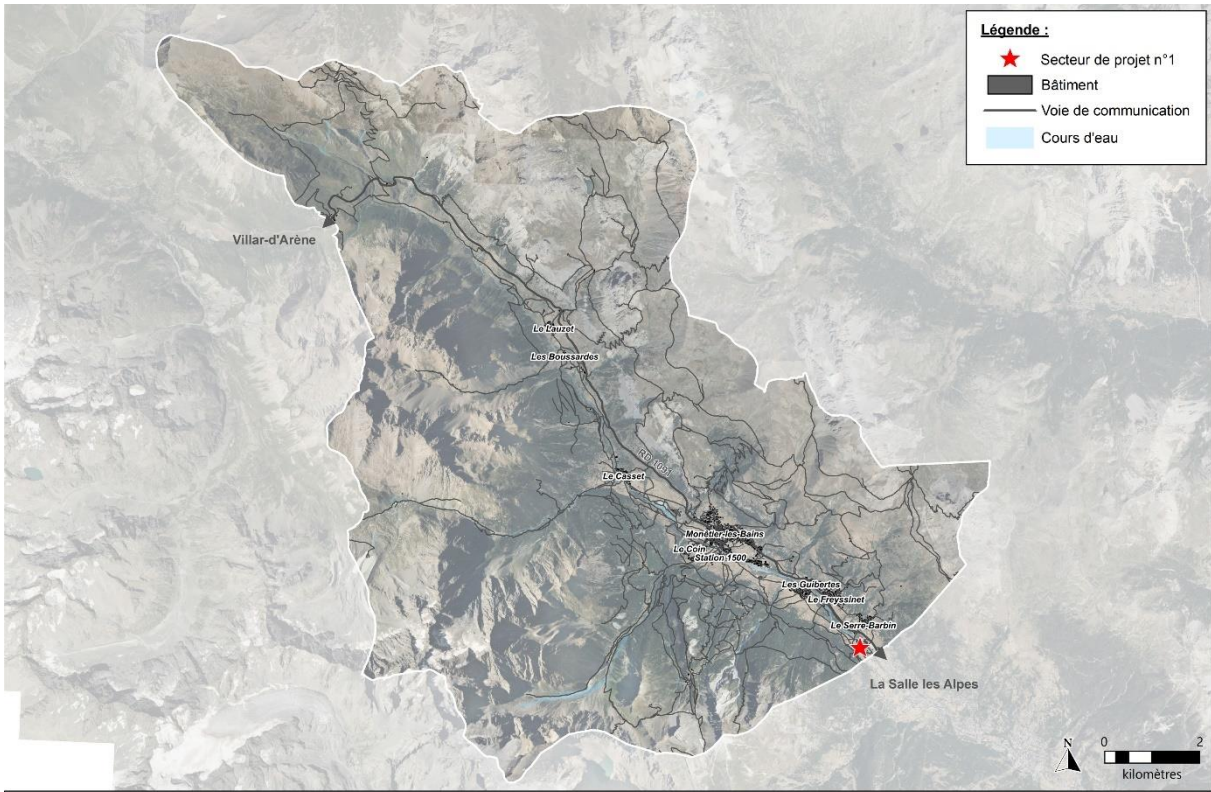
1. PRÉVOIR L'ACCUEIL D'UN CENTRE ÉQUESTRE, AVEC UNE RÉFLEXION AUX ISCLES À PROXIMITÉ DU POSTE SOURCE EN LIMITE DE COMMUNE AVEC LA SALLE LES ALPES (PROJET N°1)

Nota : Pour une meilleure lecture et compréhension du présent rapport de présentation, l'objectif de « prévoir l'accueil d'un centre équestre, avec une réflexion aux Iscles à proximité du poste source en limite de commune avec La Salle les Alpes » sera intitulé « projet n°1 ».

1.1. *Présentation du projet et compléments de diagnostic*

✧ **Présentation du secteur de projet n°1**

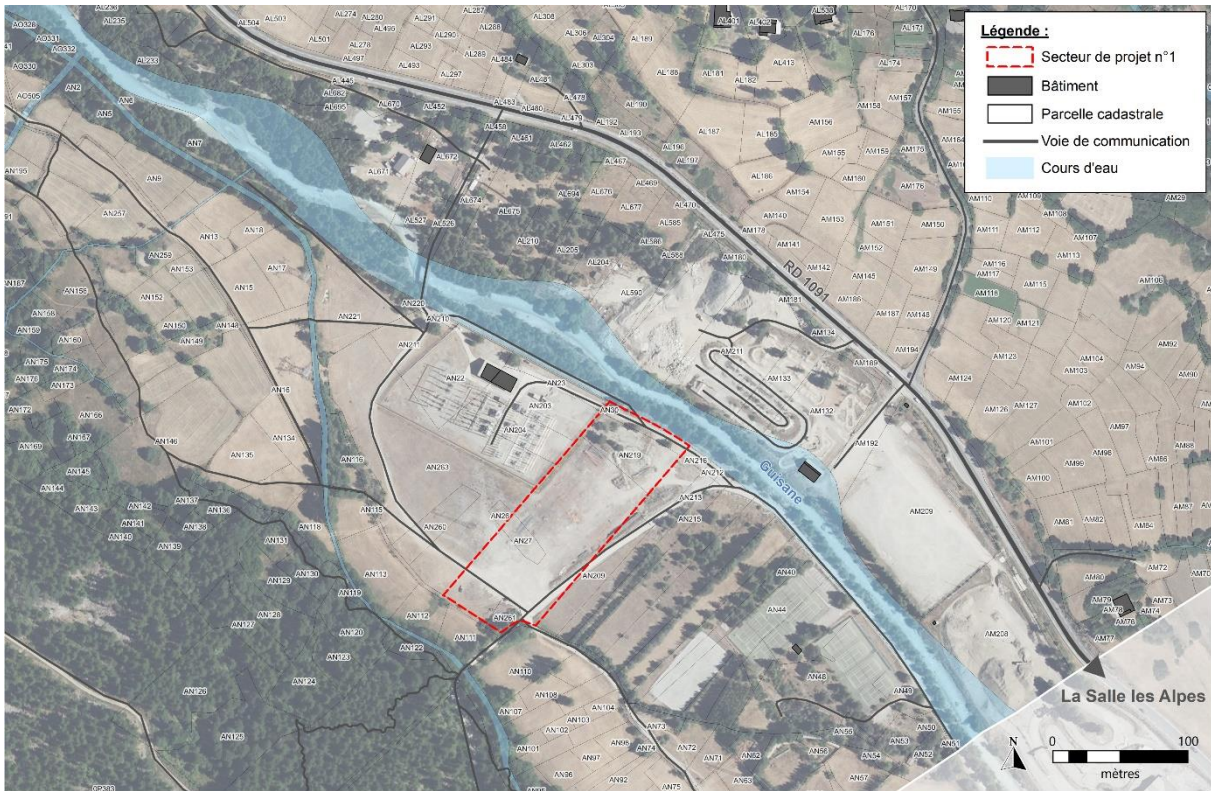
A l'échelle du Monétier-les-Bains, le secteur de projet n°1 est situé dans le fond de la vallée de la Guisane, à l'est de la commune, en limite avec La Salle les Alpes.



Révision allégée n°1 du PLU : secteur de projet n°1
Commune du Monétier-les-Bains

Réalisation : Alpicité
Août 2023
Sources : Fond ortho 2022, PCI vecteur 2020

A plus fine échelle, le site est accessible depuis la RD 1091 (qui relie Briançon à Grenoble) par une piste. Il longe le cours d'eau de la Guisane en rive droite.



Révision allégée n°1 du PLU : secteur de projet n°1
Commune du Monétier-les-Bains

Réalisation : Alpicité
Août 2023
Sources : Fond ortho 2023, PCI vecteur 2020

Le site n'est occupé par aucune construction, et est vierge de toute urbanisation. On constate toutefois la présence de matériaux de stockage, qui jonchent une partie du secteur.

Il occupe une **surface totale de 1,24 hectares**.

Les parcelles cadastrales concernées sont les suivantes : AN27, AN30, AN218, AN219, AN261 et AN262.

✧ Présentation du projet n°1

Un pétitionnaire a fait part à la commune du Monétier-les-Bains de construire sur ces parcelles un **centre équestre**, constitué d'un manège (bâtiment couvert), d'une carrière de box ouverts, de selleries, d'aires d'observation...

Ce projet est soutenu par la commune car il **permettrait de développer les activités agricoles**, qui sont intéressantes à la fois pour l'activité économique qu'elles génèrent, pour la valorisation du territoire... mais également de **diversifier les activités sportives et de loisirs**, notamment dans une logique 4 saisons. **Ces objectifs sont inscrits au PADD**. Le projet n'engendre donc pas de modification du PADD (pas de révision générale du PLU nécessaire) et est compatible avec le SCoT du Briançonnais (la compatibilité du projet a été démontrée lors de la révision générale du PLU).

Les parcelles concernées par ce projet sont classées en **zone Ap** qui, d'après le règlement écrit, correspond à une **zone agricole** où **aucune construction n'est autorisée, y compris agricole**, compte tenu de ses caractéristiques agronomiques et paysagères sauf les constructions de services publics ou d'intérêt collectif sous conditions.

Ainsi, en l'état, le règlement du PLU actuellement opposable ne permet pas à ce projet de voir le jour.

✧ Compléments de diagnostic territorial

Au regard du projet présenté, la Municipalité a souhaité réévaluer les enjeux sur ce secteur de manière plus précise.

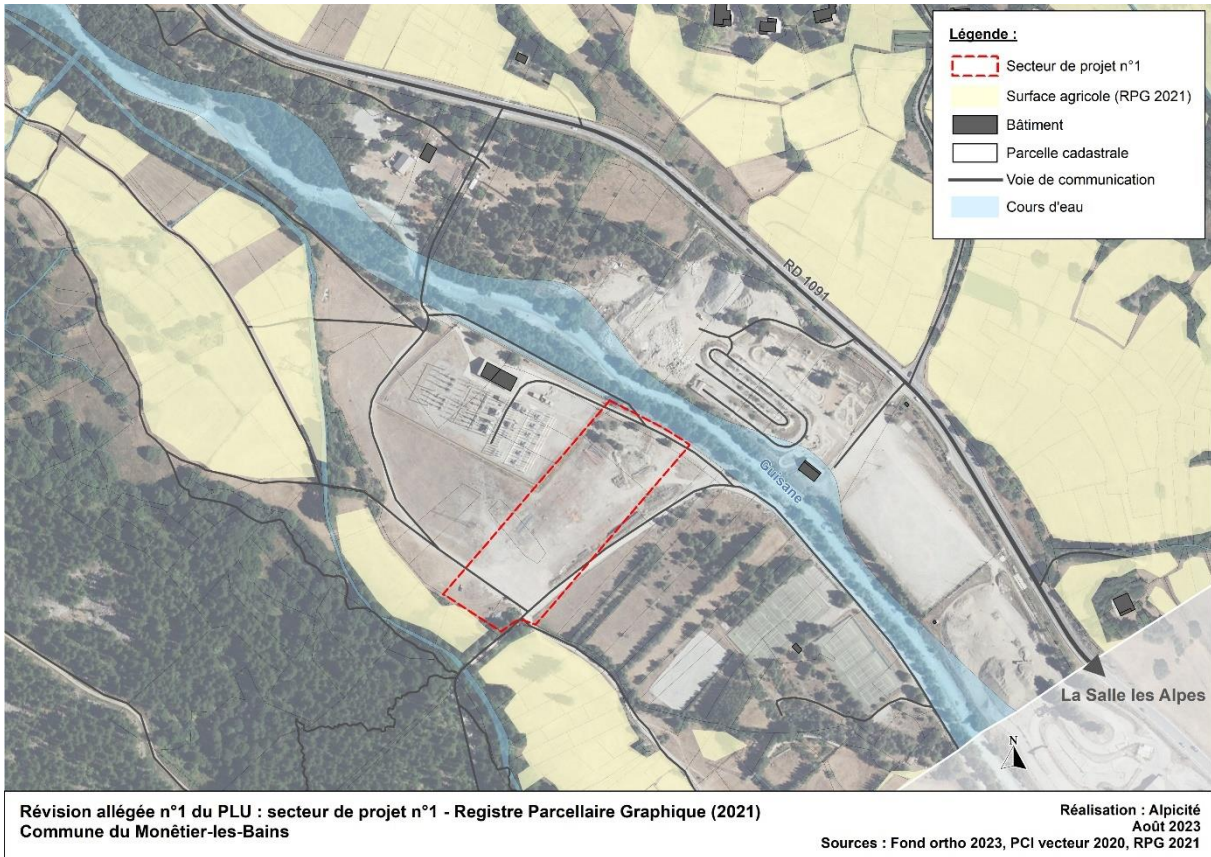
Pour rappel, le classement d'un secteur en zone Ap est justifié par deux principaux critères : les caractéristiques agronomiques, et les caractéristiques paysagères.

Ce sont donc ces volets thématiques qui font l'objet d'un diagnostic complémentaire ci-après.

Caractéristiques agronomiques :

L'analyse détaillée du secteur met en avant :

- Que le **Registre Parcellaire Graphique** (système de déclaration graphique des surfaces agricoles) **de 2021 n'identifie pas d'espace agricole** ;



- La **dégradation d'anciennes prairies** (cf. comparaison des photographies aériennes entre 1989 et 2023) par :
 - La présence de **matériaux de stockage** ;
 - Des **engins agricole et/ou de chantier**.



Photographie aérienne du secteur de projet n°1 en 1989

Source : Géoportail de l'urbanisme, Remonter le temps



Photographie aérienne du secteur de projet n°1 en 2023

Source : ORTHO-ASP_PAC2023

Ainsi, le secteur de projet n°1 a perdu son caractère agricole et agronomique. Les enjeux agronomiques sont nuls.

Caractéristiques paysagères :

En termes de paysage, l'analyse peut être différenciée par secteurs :

Depuis la route départementale :

La RD 1091 constitue l'axe majeur de la commune, et où les passages sont fréquents. Les vues sur les 2 versants de la commune sont remarquables.



*Vue en direction du secteur de projet n°1 depuis la RD 1091
Source : Google Street View, 2019*

Depuis cet axe, le secteur de projet n°1 n'est pas visible. En effet, en premier plan depuis la route départementale, on peut observer une zone de stockage de matériaux et une *rolling zone* (mini *bikepark* dédié aux pratiques alternatives du VTT). Ceux-ci viennent obstruer la vue vers le site de projet. La perspective sur l'ubac est déjà partiellement dégradée par ces aménagements.

En outre, plusieurs éléments constituent une barrière visuelle, tels que les boisements bordant l'axe routier, mais également la Guisane et ripisylve.

Depuis Serre-Barbin :

Serre-Barbin est le hameau habité situé le plus à proximité du secteur de projet. Celui-ci est accessible depuis la RD 1091 par la RD 600. Il présente une altitude plus élevée que le secteur de projet.



*Vue en direction du secteur de projet n°1 depuis Serre-Barbin
Source : Google Street View, 2019*

Une fois de plus, la végétation haute et abondante bordant long de la route départementale constitue un « front » visuel, occultant la visibilité du site de projet.

La distance d'environ 500 mètres séparant le hameau du secteur permet également d'en limiter les impacts. Depuis Serre-Barbin, la vue se dirige vers la montagne des Guibertes (ubac) plutôt que vers le fond de vallée urbanisé.

Depuis l'ubac :

La commune du Monétier-les-Bains est touristique. Elle est notamment renommée pour la station de ski de Serre-Chevalier (qu'elle partage avec les communes de Briançon, Saint-Chaffrey et La Salle les Alpes). Elle attire également des touristes en dehors de la saison hivernale, en partie pour les randonnées qu'elle propose. Plusieurs parcours sont possibles au niveau de l'ubac.



Vue depuis l'ubac vers le secteur de projet n°1

Source : Google Maps, image de Sylvain DESTORS, octobre 2022 ; Réalisation : Alpicité

On constate que le site s'inscrit dans un secteur globalement artificialisé, marqué notamment par la présence d'un transformateur électrique en continuité, mais également d'un espace de stockage, d'une *rolling zone* ou de terrains de tennis à proximité. Le paysage est donc partiellement dégradé par ces aménagements.

A plus large échelle, il s'inscrit au niveau du fond de vallée, globalement anthropisé et urbanisé depuis la commune de La Salle les Alpes, où se situent un circuit de glace, un centre équestre, des terrains de tennis... (une UTN structurante est prévue sur ces espaces par le SCoT pour y construire des hébergements touristiques).

Du fait du contexte dans lequel il s'inscrit, notamment au sein du fond de vallée urbanisé et plus spécifiquement à l'entrée est de la commune, mais aussi du fait de son recul par rapport à la RD 1091 et des barrières visuelles générées par la Guisane et sa ripisylve, les enjeux paysagers sont qualifiés de très faibles.

Conclusion :

Le secteur a fait l'objet d'un classement en zone Ap, du fait d'une approche globale de la lecture du fond de vallée (la majeure partie des terres agricoles de fond de vallée ont été classées en zone Ap et ce terrain s'inscrivait dans un contexte global dans lequel il a été intégré pour éviter le pastillage en l'absence de projet). Toutefois, l'analyse réalisée à une échelle plus fine (de projet), met en avant des enjeux agronomiques et paysagers définis comme très faibles. Le classement du secteur en zone Ap peut dès lors être remis en question. Au vu de cette analyse, le reclassement de ce secteur en zone A paraît pertinent, car permettant de valoriser ce foncier dans une démarche compatible avec le PADD, sur un secteur de moindres enjeux.

1.2. Modification des plans de zonage

La modification consiste en le **reclassement du secteur d'une zone Ap à une zone A.**

Zone Ap

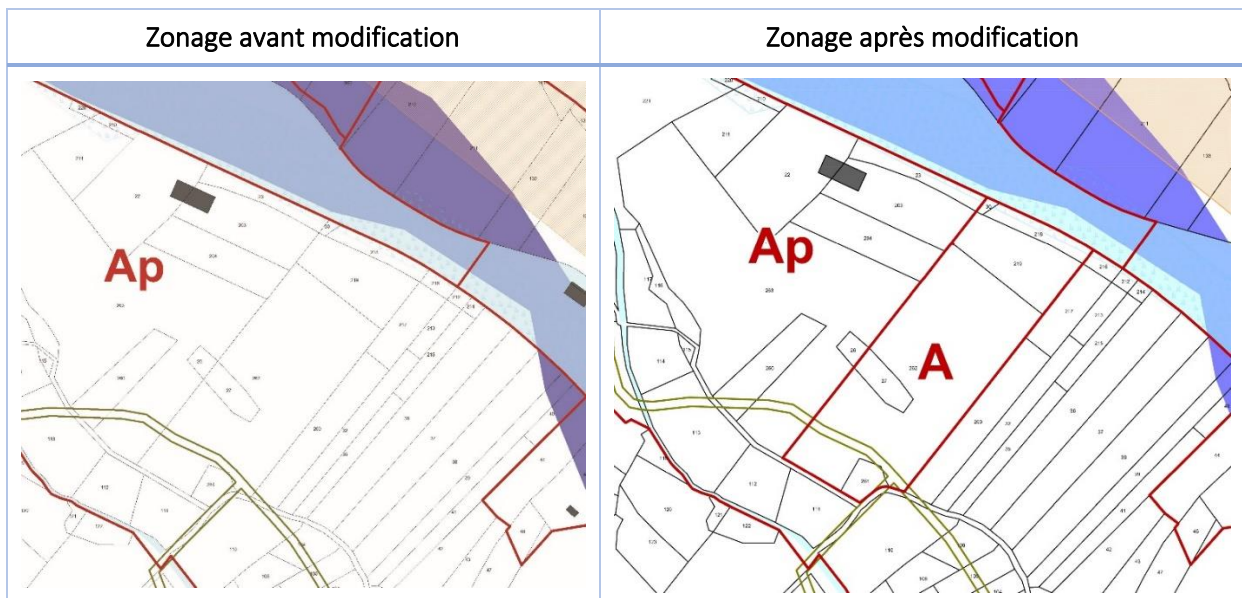
Aucune construction n'est autorisée, y compris agricole, compte tenu de ses caractéristiques agronomiques et paysagères sauf les constructions de services publics ou d'intérêt collectif sous conditions

Zone A

Sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et annexes accolées aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions

Les plans de zonage modifiés sont :

- **Pièce 4.2** : Plan de zonage – La commune – 20 000ème
- **Pièce 4.6** : Plan de zonage – Les Guibertès / Freyssinet / Le Serre Barbin – 2 000ème



Au total, **1,24 hectares** en zone Ap ont été reclassés en zone A.

Les **prescriptions spéciales** qui s'appliquent sur cette zone (« protection des zones humides » de manière tout à fait marginale, et « secteur qui sont ou peuvent être aménagés pour la pratique des activités nordiques ») seront à prendre en compte dans le projet de centre équestre.

Le **règlement écrit de la zone A n'est pas modifié**. Le projet de centre équestre devra être conforme au règlement écrit de la zone A.

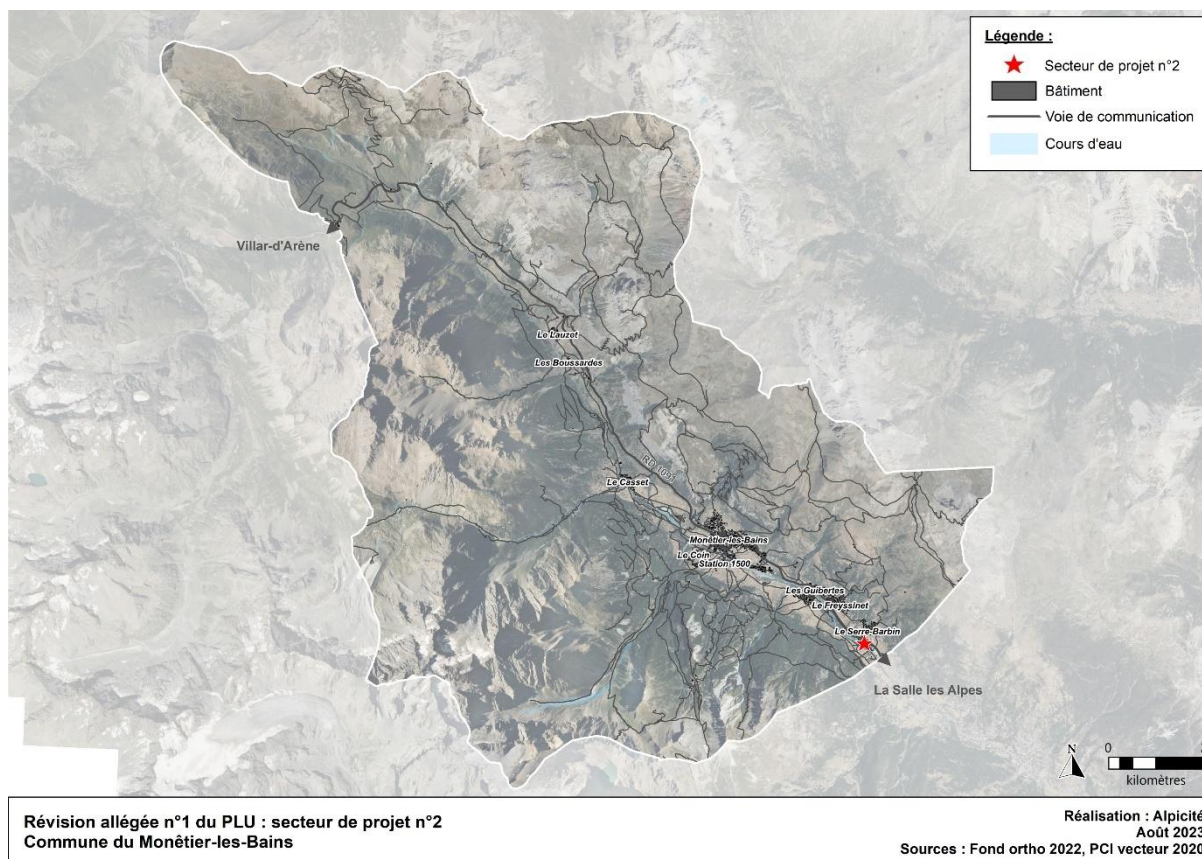
2. PERMETTRE LA CRÉATION D'UNE ZONE DE LOISIRS (ACTIVITÉS ET SERVICES) AU NIVEAU DES ISLES (PROJET N°2)

2.1. Présentation du projet

Nota : Pour une meilleure lecture et compréhension du présent rapport de présentation, l'objectif de « permettre la création d'une zone de loisirs (activités et services) au niveau des Iscles » sera intitulé « projet n°2 ».

✧ Présentation du secteur de projet n°2

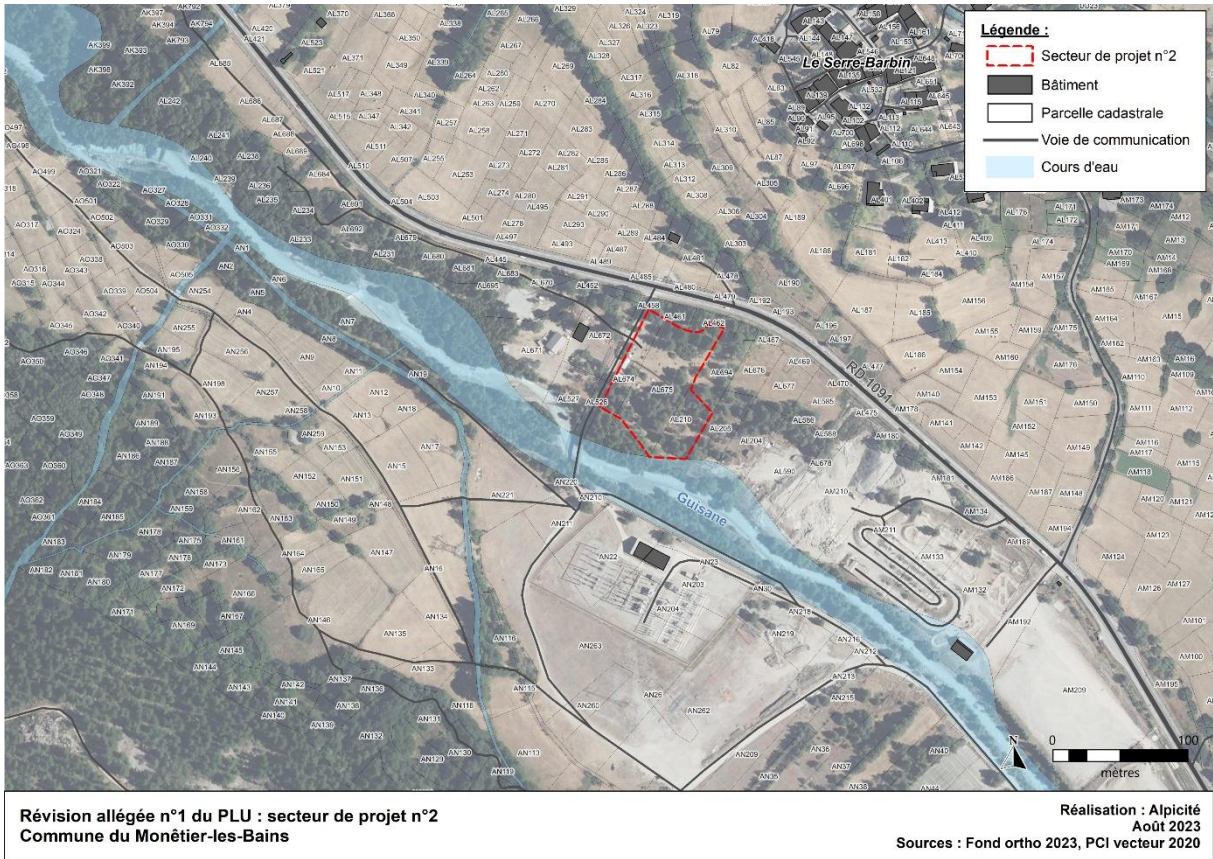
A l'échelle du Monétier-les-Bains, le secteur de projet n°2 est situé dans le fond de la vallée de la Guisane, à l'est de la commune, en limite avec La Salle les Alpes.



A plus fine échelle, le site est directement accessible depuis la RD 1091 (qui relie Briançon à Grenoble) par une piste. Il longe par le nord la rivière de la Guisane.

Celui-ci est actuellement occupé par une activité de *paintball*.

Les parcelles cadastrales concernées sont les suivantes : AL210, AL674 et AL675.



❖ Présentation du projet n°2

Le secteur est actuellement occupé par une **activité de paintball**. Le paintball contient un WoodPark – une forêt aménagée pour la pratique du paintball en toute sécurité ainsi qu’un SpeedPARK équipé de modules gonflables.



Activité de paintball
Source : Google, Paintball park05, 2020



Activité de paintball

Source : Google, Paintball park05, 2020

D'après le PLU actuellement opposable, celui-ci fait l'objet d'un classement :

- Principalement en **zone Na** qui, d'après le règlement écrit, correspond à une **zone naturelle pouvant accueillir des exploitations agricoles et forestières** ;
- En partie en **zone N**, correspondant à une **zone naturelle à protéger** en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique, et **où sont autorisés les extensions et annexes accolées aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions**.

Le règlement de ces zones ne permet pas l'aménagement d'un *paintball*, qui constitue au sens du PLU une « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », et va donc nécessiter la création d'un STECAL, puisque cette destination de construction ne peut être autorisée en zone A ou N classique.

Cette activité, bien existante au moment de l'approbation du PLU (activité qui était bien mentionnée dans le diagnostic territorial dans l'analyse touristique), **n'a donc pas été prise en compte**, ce qui n'était pas la volonté de la Municipalité. Celle-ci souhaiterait donc, au travers la révision allégée du PLU, **revoir le règlement de la zone afin d'y autoriser cette activité et donc de permettre sa régularisation**.

Cela s'inscrit dans une logique de **diversification des activités sportives et de loisirs, notamment en été, en en dehors des zones urbanisées, objectifs inscrits au PADD**. Le projet n'engendre donc pas de modification du PADD (pas de révision générale du PLU nécessaire) et est compatible avec le SCoT du Briançonnais (la compatibilité du projet a été démontrée lors de la révision générale du PLU).

2.2. *Modification des plans de zonage*

La modification consiste en le **reclassement** du secteur d'une partie des zones Na et N en zone Na1, cette zone constituant un STECAL.

Zones N et Na

N : correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique, et où sont autorisés les extensions et annexes accolées aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions

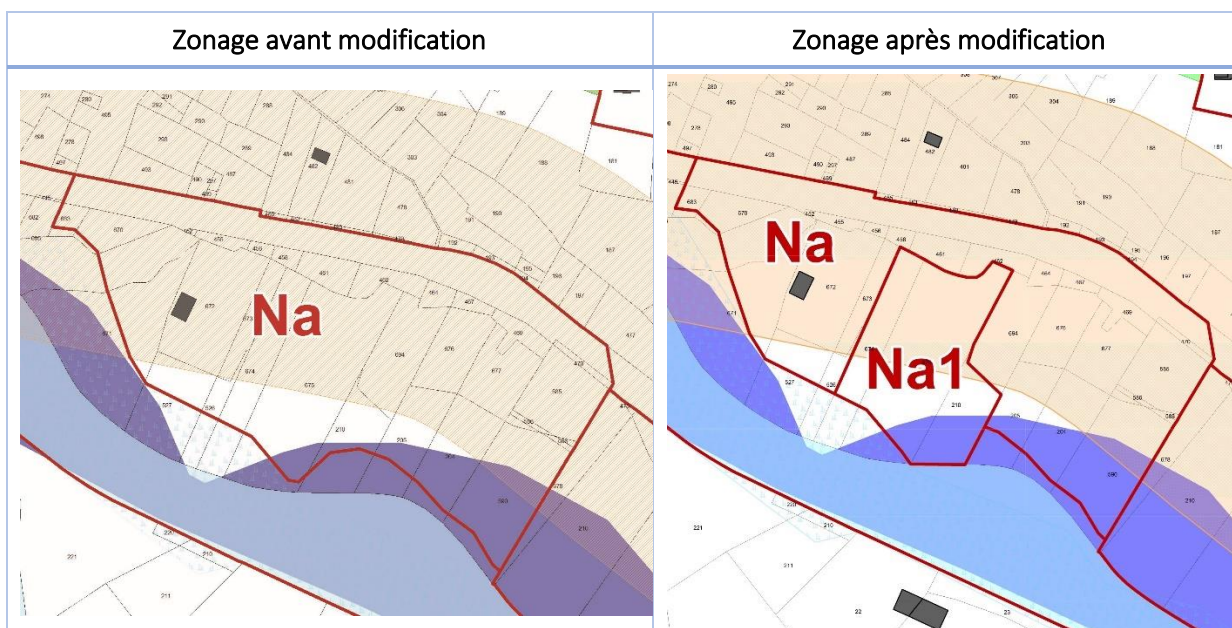
Na : peut accueillir des exploitations agricoles et forestières

Zone Na1

Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié à la création d'une zone de loisirs au niveau des Iscles

Les plans de zonage modifiés sont :

- **Pièce 4.2** : Plan de zonage – La commune – 20 000ème
- **Pièce 4.6** : Plan de zonage – Les Guibertès / Freyssinet / Le Serre Barbin – 2 000ème



Au total, 5801 m² hectares ont été reclassés en zone Na1, dont 5264 m² correspondaient à la zone Na et 537 à la zone N.

Ce secteur englobe le périmètre du *paintball* existant. La zone a été délimitée de manière à exclure les zones humides identifiées au plan de zonage.

2.3. Modification du règlement écrit : création d'une zone Na1 (STECAL)

Le règlement de la zone Na1 reprend le règlement de la zone Na « *pouvant accueillir des exploitations agricoles et forestières* », l'objectif n'étant pas d'interdire ces destinations dans le cas d'une cessation d'activité du *paintball*.

Dans ce cadre, le projet est compatible avec le PADD qui identifiait spécifiquement le secteur de projet comme permettant « *le maintien des activités forestières existantes* ».

Le règlement de la zone Na1 est toutefois complété par rapport à la zone Na de manière à permettre la création d'une zone de loisirs (*paintball*).

Pour rappel, les évolutions du règlement (entre la zone Na et la zone Na1 dans ce cas) sont explicitées et mises en évidence de la manière suivante :

- Suppression d'éléments en rouge barré dans le corps du texte ;
- Ajout d'éléments en surligné jaune dans le corps du texte.

« [...] »

Na1 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites sur la zone Na1 :

- Habitation ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Commerce de gros ;
- ~~➤ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;~~
- Hébergement hôteliers et touristique ;
- Cinéma ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition.

Na1 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées en zone Na1 à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, équipements et aménagements pour les activités nordiques ...), ainsi que ceux liés à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, et à la gestion des risques ;
- La réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- Pour la destination agricole, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Ces habitations devront être situées dans le volume d'un bâtiment agricole « technique » et ne pas excéder 100 m² de Surface de Plancher ;
- Les constructions et installations liées à la diversification de l'activité, qui devront être uniquement liées à la transformation du produit agricole de l'exploitation, à son conditionnement et à sa commercialisation, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (la diversification touristique notamment, est ainsi interdite) ;
- La destination activités de services où s'effectue la clientèle, aux conditions cumulatives suivantes :
 - D'être uniquement des travaux et aménagements liés à des activités sportives et de loisirs, et ne générant aucune emprise au sol ou Surface de Plancher ;
 - De ne pas créer de nouvelles constructions ;
- S'ils correspondent à une destination autorisée par ailleurs, hormis à la destination activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les dépôts à ciel ouvert, les zones d'ensilage et les bâtiments couverts non clos à usage de dépôt ne sont autorisés qu'à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public ; ou d'être masqués par des dispositifs qualitatifs (murs, écrans de verdure d'essences locales etc.).

[...]

Na1 6 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les travaux et aménagements notamment liés aux **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** devront respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site. Leur intégration sera notamment recherchée en termes de couleur (teintes discrètes) et d'aspect (bois préférentiellement).

[...]

Na1 7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les travaux et aménagements notamment liés aux **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** devront respecter le milieu naturel, en préservant notamment les arbres présents sur site.

[...] ».



Justifications :

En zone Na, les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées afin de permettre la création du *paintball* qui relève de cette destination.

Cette dernière n'est pas autorisée de plein droit en zone A ou N. La mise en place d'un STECAL est donc nécessaire. Celui-ci est justifié au sens de l'article L151-13 du CU dans le chapitre suivant.

En outre, le règlement vient fixer des conditions à cette destination. Il précise que seuls les travaux et aménagements liés à des activités sportives et de loisirs et ne générant aucune emprise au sol ou surface de plancher sont autorisés, et qu'il est interdit de créer de nouvelles constructions. Les installations ne sont également pas autorisées.

La volonté de la Municipalité est de permettre la création de l'activité de *paintball*, mais sans que cela génère de l'urbanisation, pour limiter les incidences sur l'environnement. Dans ce cadre, aucune étude de discontinuité de l'urbanisation au titre de la loi Montagne n'est nécessaire.

On notera également que le STECAL est en partie situé dans le périmètre d'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

La réglementation du STECAL, qui interdit toute nouvelle construction ou installation, s'inscrit bien dans le respect des principes de la Loi Barnier.

Par ailleurs, le règlement vient cadrer les travaux et aménagement liés à la destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » afin que la zone de loisirs s'inscrive au maximum dans son environnement naturel, afin de limiter les enjeux environnementaux et paysagers.

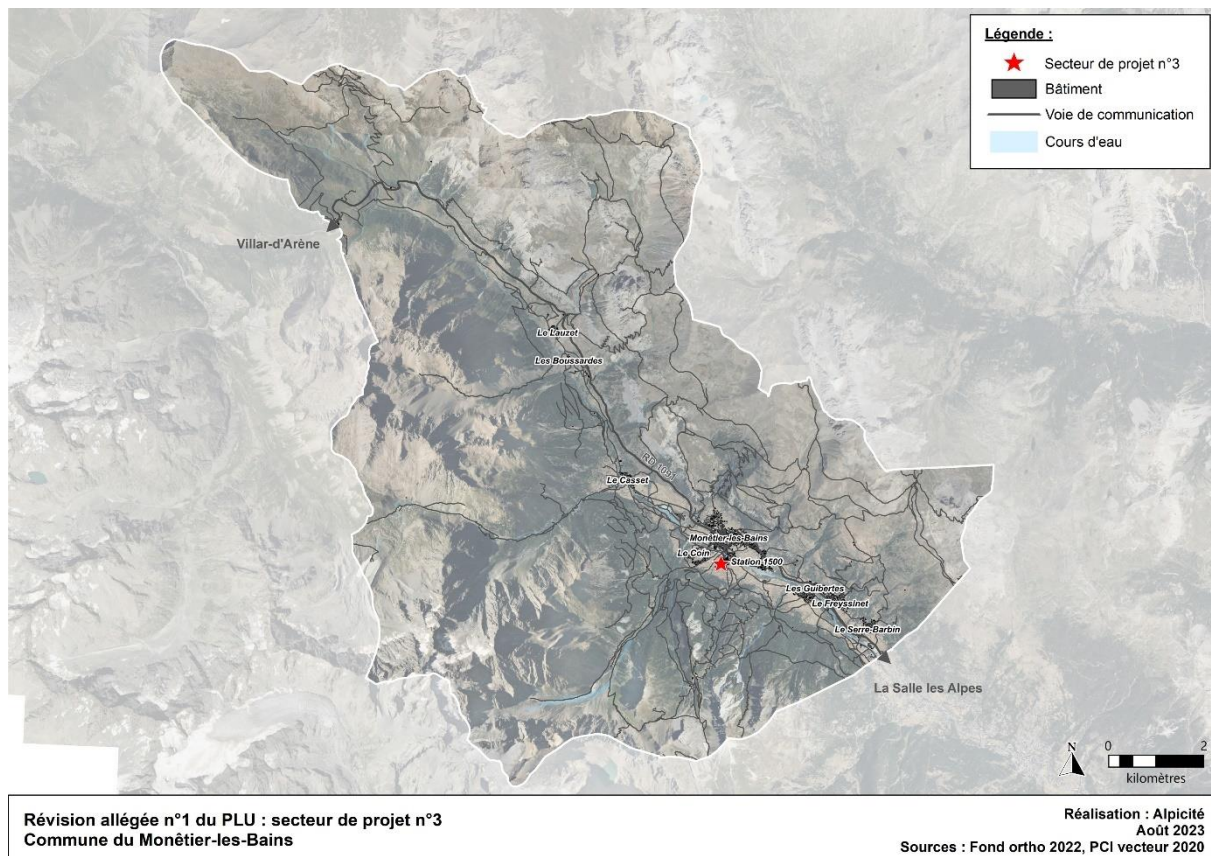
3. PRÉVOIR LA CRÉATION D'UN BÂTIMENT D'ACCUEIL SUR PRÉ CHABERT (PROJET N°3)

3.1. Présentation du projet

Nota : Pour une meilleure lecture et compréhension du présent rapport de présentation, l'objectif de « prévoir la création d'un bâtiment d'accueil sur Pré Chabert » sera intitulé « projet n°3 ».

✧ Présentation du secteur de projet n°3

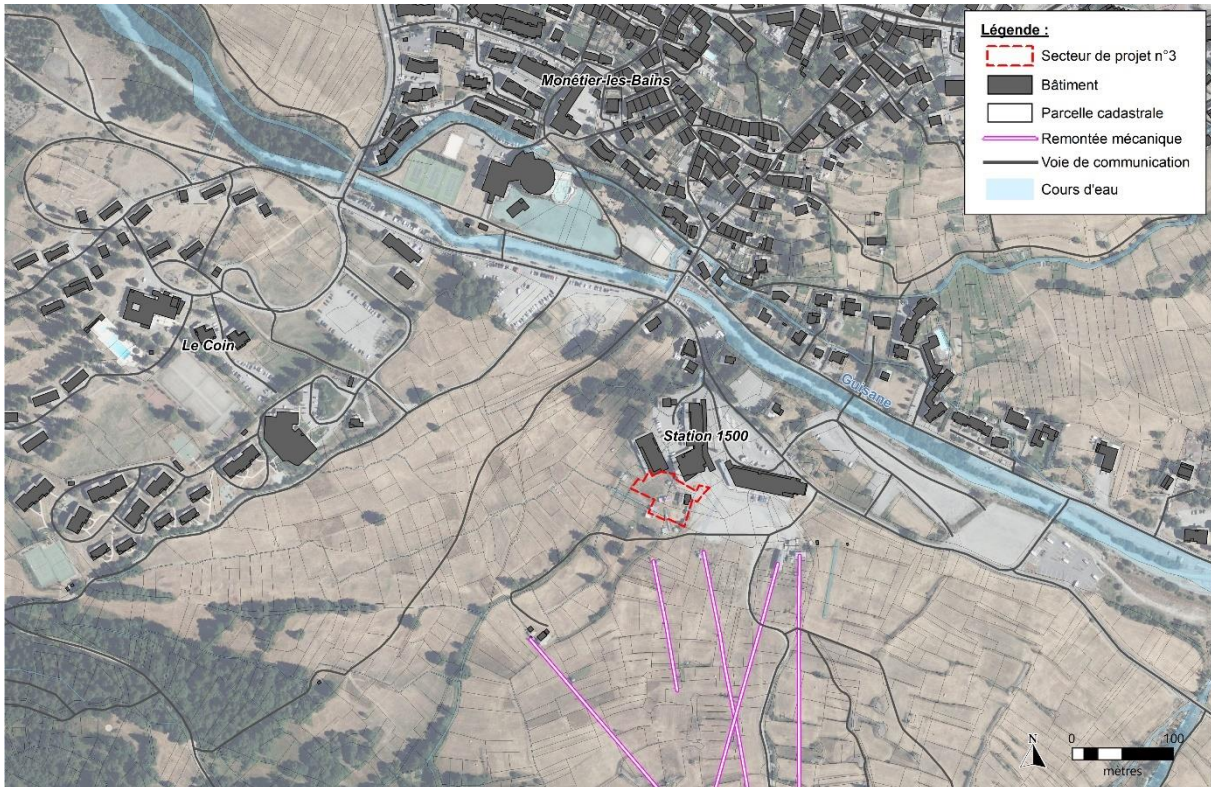
A l'échelle du Monétier-les-Bains, le secteur de projet n°3 est situé au niveau de la station 1500 (ou Pré Chabert), située à proximité du village (Monétier-les-Bains).



A plus fine échelle, le site s'inscrit en continuité de la zone urbanisée de la station (Pré Chabert), qui mixe équipements publics et activités économiques en lien avec le positionnement en front de neige (commerce, restauration, activités de services ...).

Le secteur prend place au niveau d'un des espaces débutants du domaine. Il comprend notamment un tapis roulant, ainsi qu'un chalet et d'autres petites constructions.

Les parcelles cadastrales concernées sont les suivantes : S248 (en partie), S251 (en partie), S271 (en partie), S273, S274, S275, S276 (en partie), S277 et S1663.



Révision allégée n°1 du PLU : secteur de projet n°3
Commune du Monétier-les-Bains

Réalisation : Alpicité
Août 2023
Sources : Fond ortho 2023, PCI vecteur 2020



© - 2017 - Clément05 - www.remontees-mecaniques.net

Situation du secteur de projet au sein de la station 1500

Source : Clément05, sur www.remontees-mecaniques.net

❖ Présentation du projet n°3

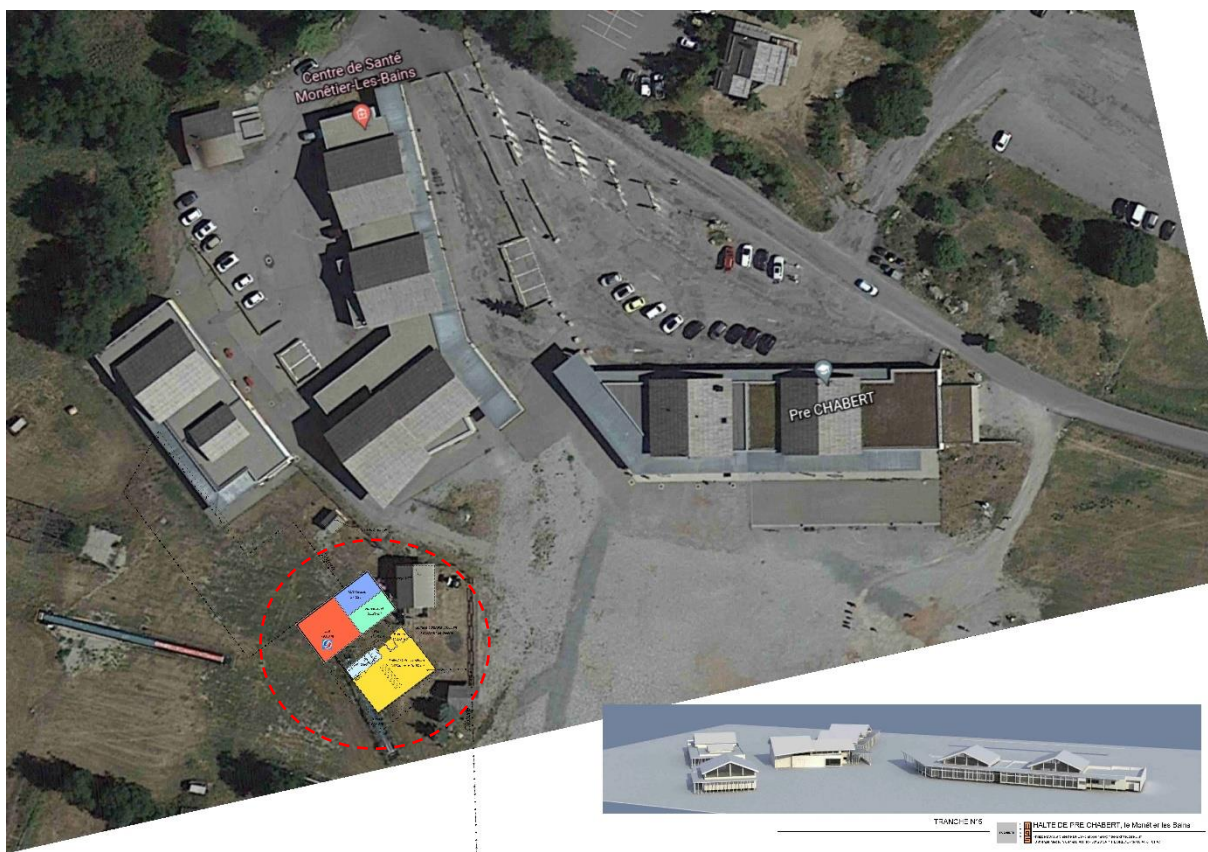
Le bâtiment de l'ESF situé au niveau de la station est identifié comme étant trop petit, ne permettant pas l'accueil de la clientèle, et ne répondant plus aux normes.

Face à ce constat, la commune du Monétier-les-Bains souhaiterait créer un **nouveau bâtiment** qui permettrait d'accueillir un nouvel espace pour une école de ski, un espace de stockage de matériel, un espace handisport, une salle / cuisine, ainsi que des espaces de bureau en lien avec l'école de ski.

Celui-ci prendrait place au niveau du front de neige, en continuité de bâtiments existants. Sa création nécessiterait *a priori* la démolition d'un chalet.

La présentation suivante du bâtiment est issue d'une étude de faisabilité commanditée par la commune (architecte Philippe MAS).

NOTA : ces éléments sont présentés à titre informatif. Le projet tel que présenté ci-après constitue un exemple de ce qui pourra être réalisé. D'autres scénarii pour l'implantation du bâti pourront être envisagés dans le secteur délimité.

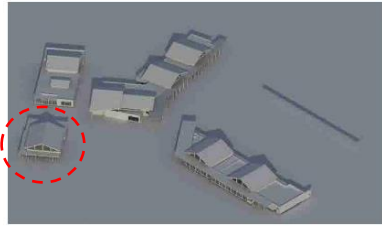
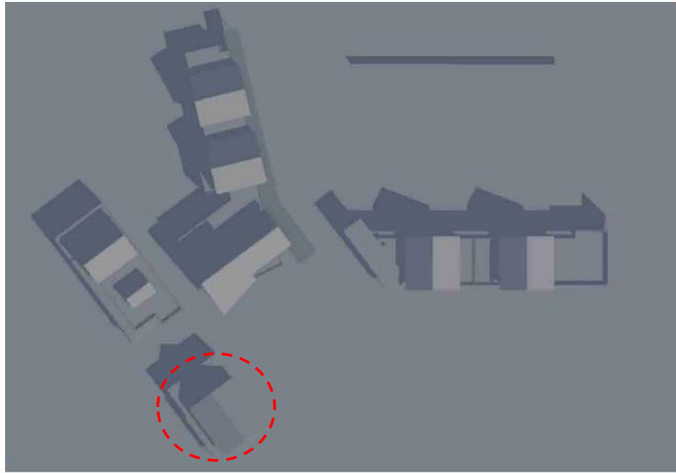




VUE DES PISTES

TRANCHE N°5

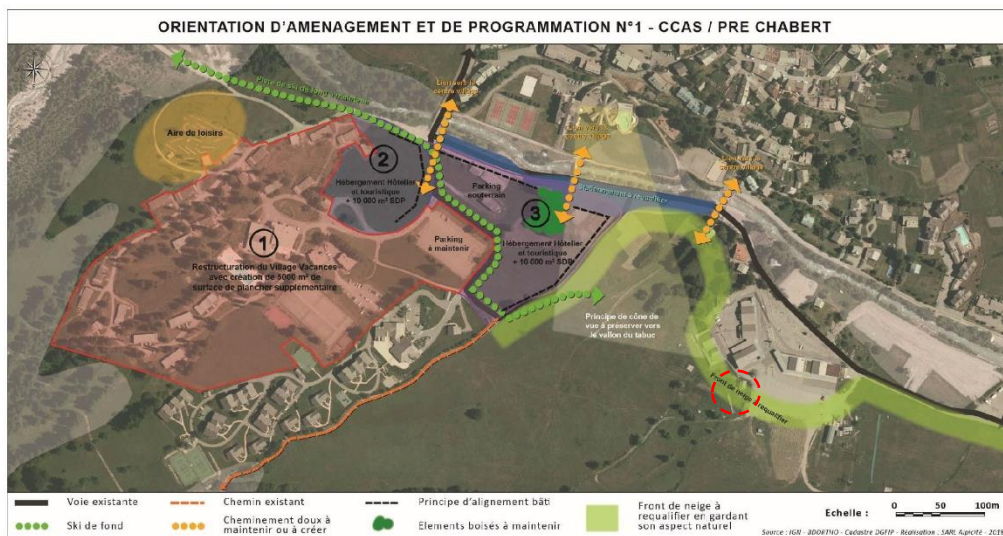
FAISABILITE **ETUDE D'ARCHITECTURE** **HALTE DE PRE CHABERT, le Monétier les Bains**
Philippe MAS, architecte DPLG - philippe.mas@mas-architecture.com
10 avenue Medecin Général Viallet - 38120 SAINT EGREVE - tel 06 46 81 81 43



TRANCHE N°5

FAISABILITE **ETUDE D'ARCHITECTURE** **HALTE DE PRE CHABERT, le Monétier les Bains**
Philippe MAS, architecte DPLG - philippe.mas@mas-architecture.com
10 avenue Medecin Général Viallet - 38120 SAINT EGREVE - tel 06 46 81 81 43

Cela s'inscrit dans une logique de **confortement et de diversification des équipements et activités touristiques, objectif inscrit au PADD**. Le front de neige fait d'ailleurs l'objet d'orientations spécifiques, notamment traduit par une OAP qui prévoit entre autres la requalification du front de neige.



OAP n°1 du PLU actuellement opposable

Source : PLU actuellement opposable, approuvé le 13/02/2020 et modifié le 01/06/2022

Le projet présenté s'inscrit dans cet objectif. Le projet n'engendre donc pas de modification du PADD (pas de révision générale du PLU nécessaire) et est compatible avec le SCoT du Briançonnais (la compatibilité du projet a été démontrée lors de la révision générale du PLU).

Les parcelles concernées par ce projet sont classées en **zone Ns** qui, d'après le règlement écrit, correspondant au **domaine skiable et aux aménagements qui y sont liés**.

Le règlement du PLU actuellement opposable ne permet pas à ce projet de voir le jour. Un certificat d'urbanisme (Cub) avait d'ailleurs été déposé par la commune en septembre 2022 et a été refusé, le projet relevant des destinations « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureau », ne correspondant pas aux destinations de constructions autorisées dans la zone Ns.

3.2. Modification des plans de zonage

La modification consiste en le **reclassement du secteur suivant d'une zone Ns à une zone Ud.**

Zone Ns

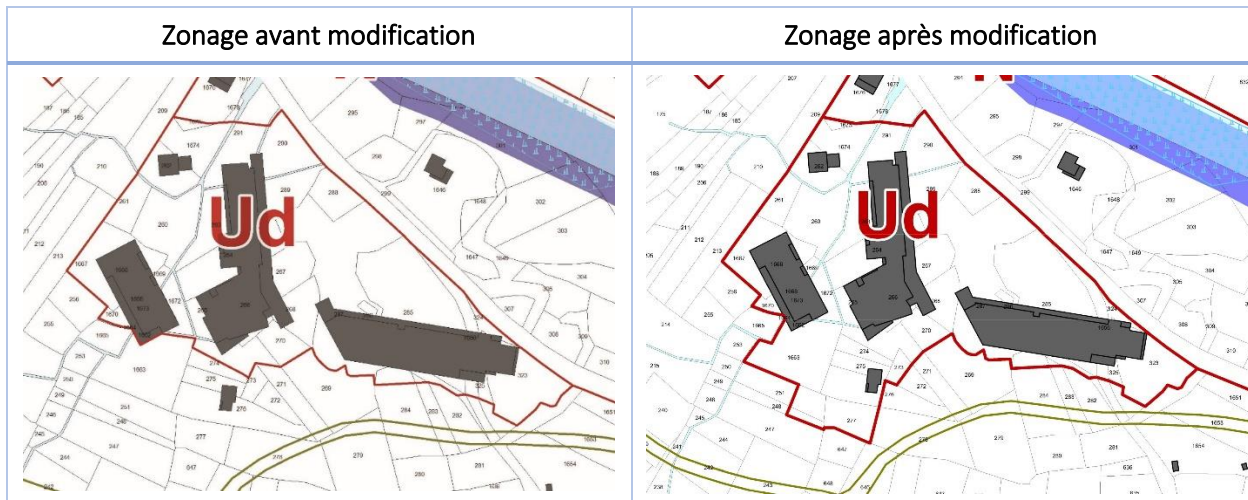
Correspond au domaine skiable et aux aménagements qui y sont liés.

Zone Ud

Correspond à des secteurs regroupant des équipements et/ou des commerces avec des bâtiments de gros volumes. Elle correspond ici au secteur du front de neige à Pré-Chabert.

Les plans de zonage modifiés sont :

- **Pièce 4.2** : Plan de zonage – La commune – 20 000ème
- **Pièce 4.3** : Plan de zonage – Le village – 2 000ème



Au total, **2023 m² en zone Ns a été reclassé en zone Ud.** Il comprend uniquement des parcelles de propriété communale. Il a été défini de manière à intégrer au maximum des parcelles déjà artificialisées (présence d'un chalet et d'autres petites constructions, d'un tapis de ski en lien avec l'espace débutant, de piste et de graviers...) afin de limiter les impacts du projet sur les composantes de l'environnement. L'implantation du bâti ou son volume n'étant pas encore figés, il a été fait le choix d'intégrer notamment la parcelle OS1663 (la plus à l'ouest) si le bâtiment venait à y être implanté.

Le **règlement écrit de la zone Ud n'est pas modifié.** Le projet de bâtiment d'accueil devra être conforme au règlement écrit de la zone Ud.

4. POURSUIVRE LA PROTECTION DES SOURCES D'EAU CHAUDE

Un des objectifs inscrits au PADD du PLU est de « *préserver la ressource en eaux chaudes* ».

Une des sources d'eaux chaudes, celle de Bonbourget située à l'est du centre-bourg (zone agricole), n'a pas été protégée au PLU actuellement opposable.

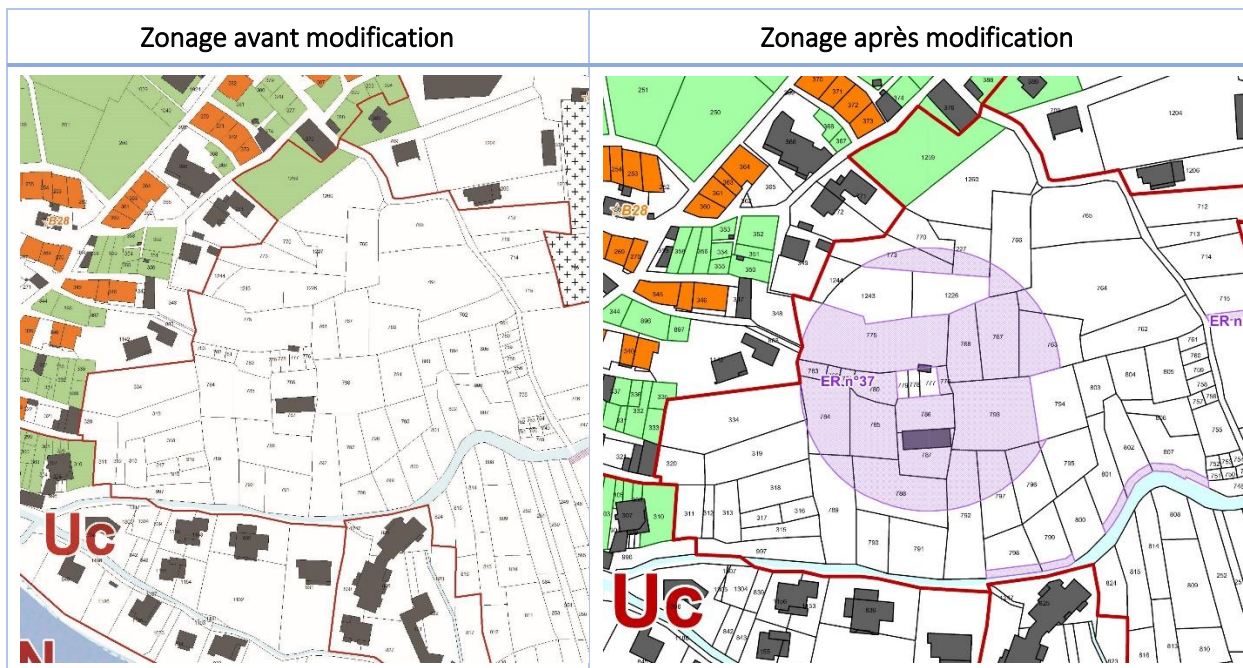
L'ancien PLU du Monétier-les-Bains (PLU antérieur à la révision générale) avait bien délimité un emplacement réservé (ER) pour permettre sa protection, protection qui a été retirée dans le cadre de la révision générale du PLU (ce qui semble constituer un oubli).

Dans le cadre de la révision allégée du PLU, il est donc fait le choix de réintégrer cet emplacement réservé, conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, et comme cela est déjà le cas pour l'ER n°4 « *Protection d'une source* ».

4.1. Modification des plans de zonage

Les plans de zonage modifiés sont :

- **Pièce 4.2** : Plan de zonage – La commune – 20 000ème
- **Pièce 4.3** : Plan de zonage – Le village – 2 000ème



Les parcelles de propriété publique sont exclues de cet emplacement réservé.

Ce sont **6531 m²** qui font l'objet de cet ER.

4.2. Modification du règlement écrit

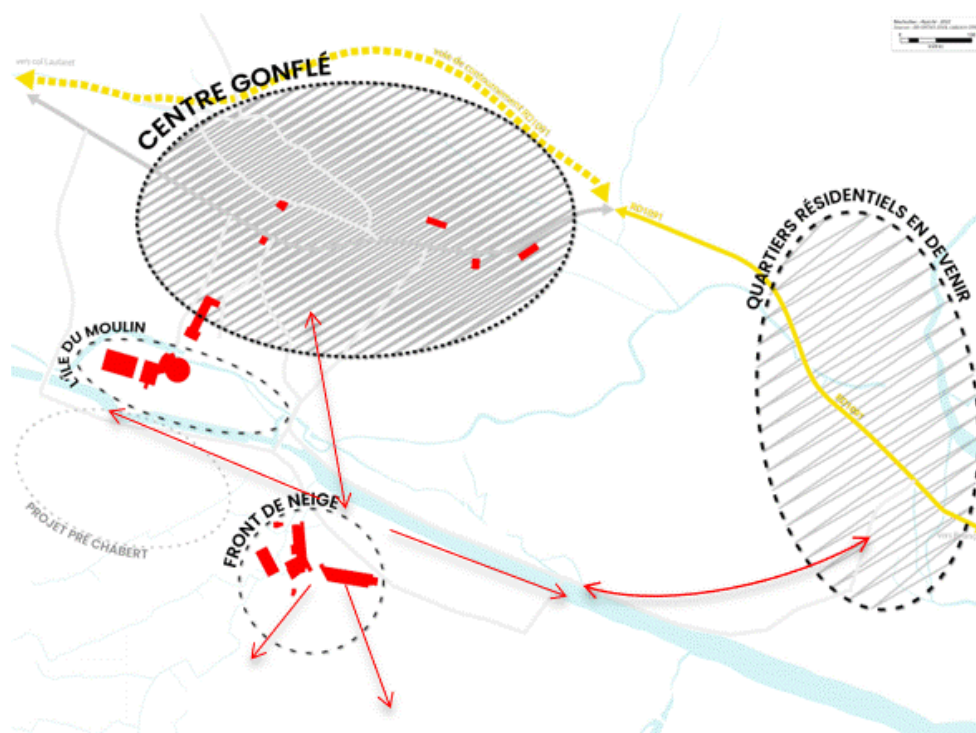
Cet emplacement réservé est ajouté à la liste des emplacements réservés, à l'article 2.37 des dispositions particulières relatif aux ER.

Nom	Objet	Destinataire	Superficie
[...]	[...]	[...]	[...]
ER n°36	Création d'un parking	Commune du Monétier-les-Bains	812 m ²
ER n°37	Protection de la source d'eau chaude de Bonbourget	Commune du Monétier-les-Bains	13 078 m ²

5. INTÉGRER LES PROJETS ISSUS DE L'ÉTUDE DE PROGRAMMATION « CENTRE-BOURG »

Afin de programmer l'urbanisation du centre-bourg de la commune sur les 10 à 20 prochaines années, la commune du Monétier-les-Bains a commandité une étude urbaine et architecturale en 2022, qui s'est achevée par la définition d'un scénario préférentiel.

Le scénario urbain prévoit notamment de créer une « rotule » entre le centre-bourg du Monétier-les-Bains et les quartiers à proximité (nouveaux quartiers résidentiels prévus au PLU, le front de neige...).



*Schéma de principe du scénario urbain issue de l'étude de programmation urbaine et architecturale
Source : Alpicité, Cyril GINS, ATM. Support de présentation de la stratégie opérationnelle en réunion publique.
2023*

Cela passe notamment par un travail sur les connexions entre ces espaces à travers les mobilités.

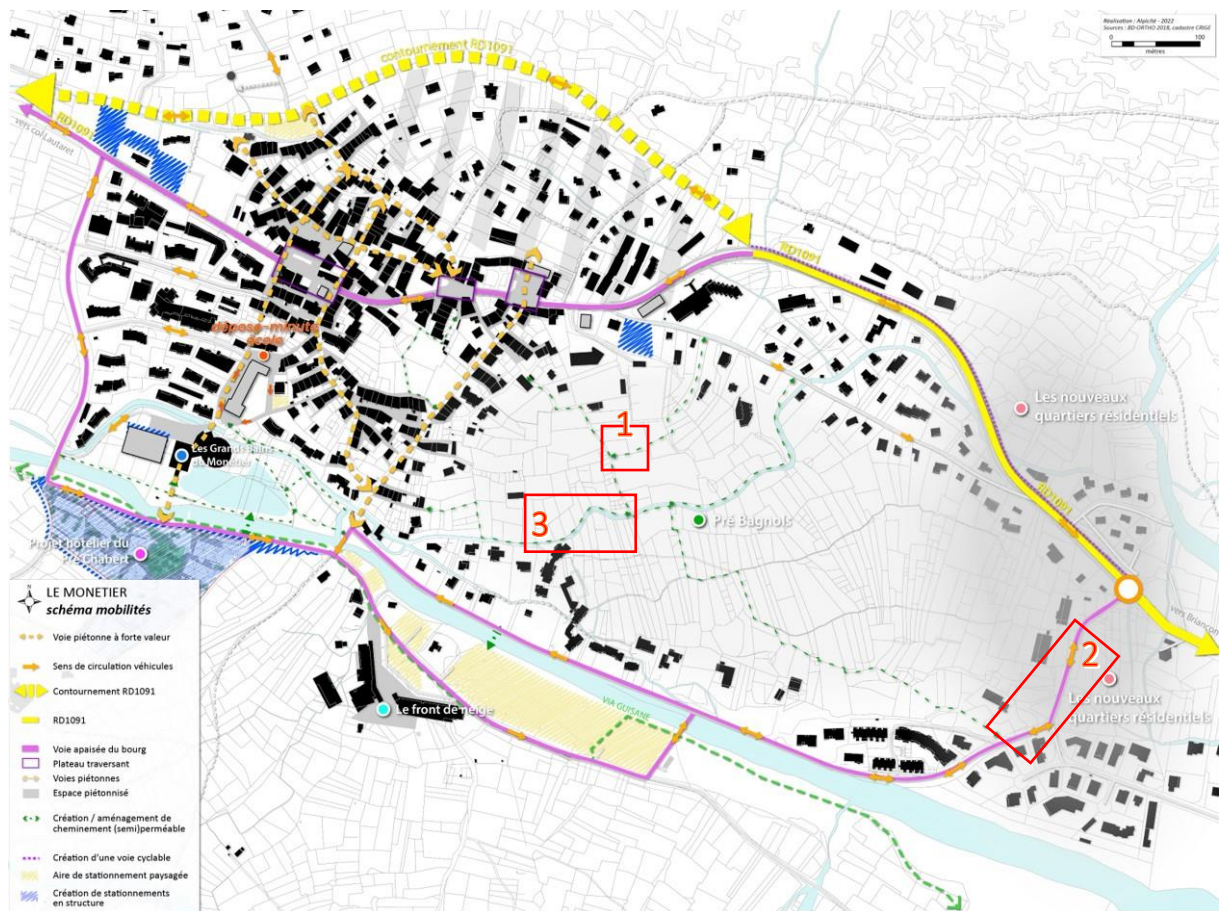


Schéma de principe des mobilités issue de l'étude de programmation urbaine et architecturale
Source : Alpicité, Cyril GINS, ATM. Support de présentation de la stratégie opérationnelle en réunion publique.
2023

Dans ce cadre, une amélioration des réseaux routiers et des cheminements doux est souhaitée par la commune du Monétier-les-Bains.

Cet objectif était déjà traduit dans le PLU actuellement opposable, dont le PADD prévoyait notamment de « faciliter les circulations motorisées notamment au regard des projets en cours » et d'« améliorer les circulations douces ». Plusieurs emplacements réservés avaient alors été inscrits au PLU afin que la Municipalité puisse acquérir les parcelles qui ne sont pas de propriété publique, et ainsi réaliser les aménagements.

L'étude de programmation propose néanmoins plusieurs aménagements qui n'étaient pas prévus par le PLU actuellement opposable ; et certaines portions identifiées ne sont ni de propriété communale (voir les éléments encadrés en rouge sur le schéma précédent), ni concernées par des emplacements réservés.

A travers la révision allégée n°1 du PLU, la commune souhaite donc revoir les emplacements réservés du PLU lui permettant d'acquérir le foncier nécessaire à l'aboutissement de ces projets.

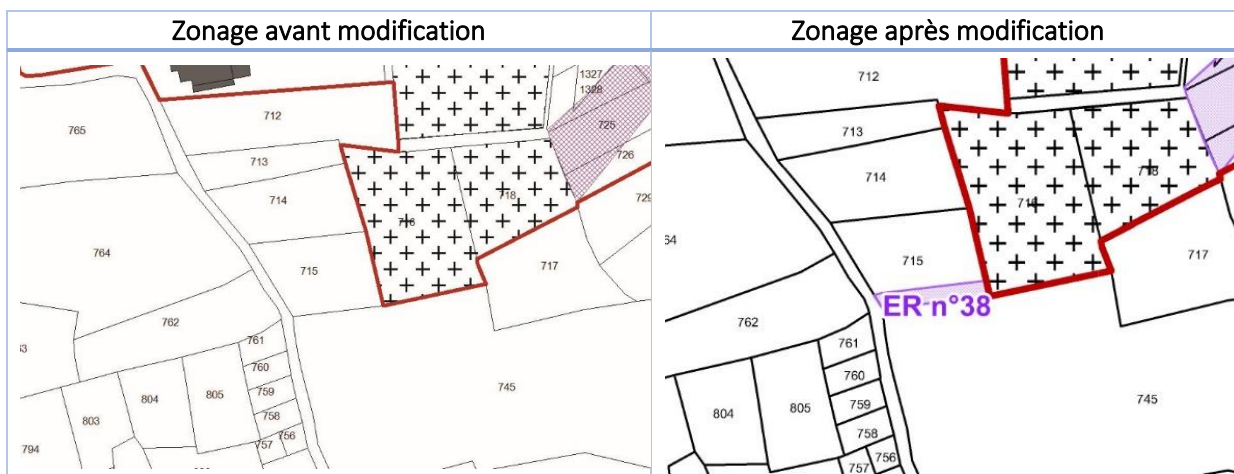
5.1. Modification des plans de zonage

Emplacement réservé n°38 – Encadré rouge n°1 sur le schéma de principe des mobilités

L'ER n°38 suivant est ajouté pour permettre la **création de cheminement doux** d'une largeur de 3.00m, permettant de faire la jonction avec un cheminement piétonnier entre la piste (publique) à l'ouest conduisant au centre-bourg, et le cimetière puis le quartier du Clos des Abeilles à l'est.

Les plans de zonage modifiés sont :

- **Pièce 4.2** : Plan de zonage – La commune – 20 000ème
- **Pièce 4.3** : Plan de zonage – Le village – 2 000ème



La superficie de cet ER est de **63 m²**.

Emplacement réservé n°5 – Encadré rouge n°2 sur le schéma de principe des mobilités

L'ER n°5 existant, prévu pour l'aménagement d'un carrefour, est modifié.

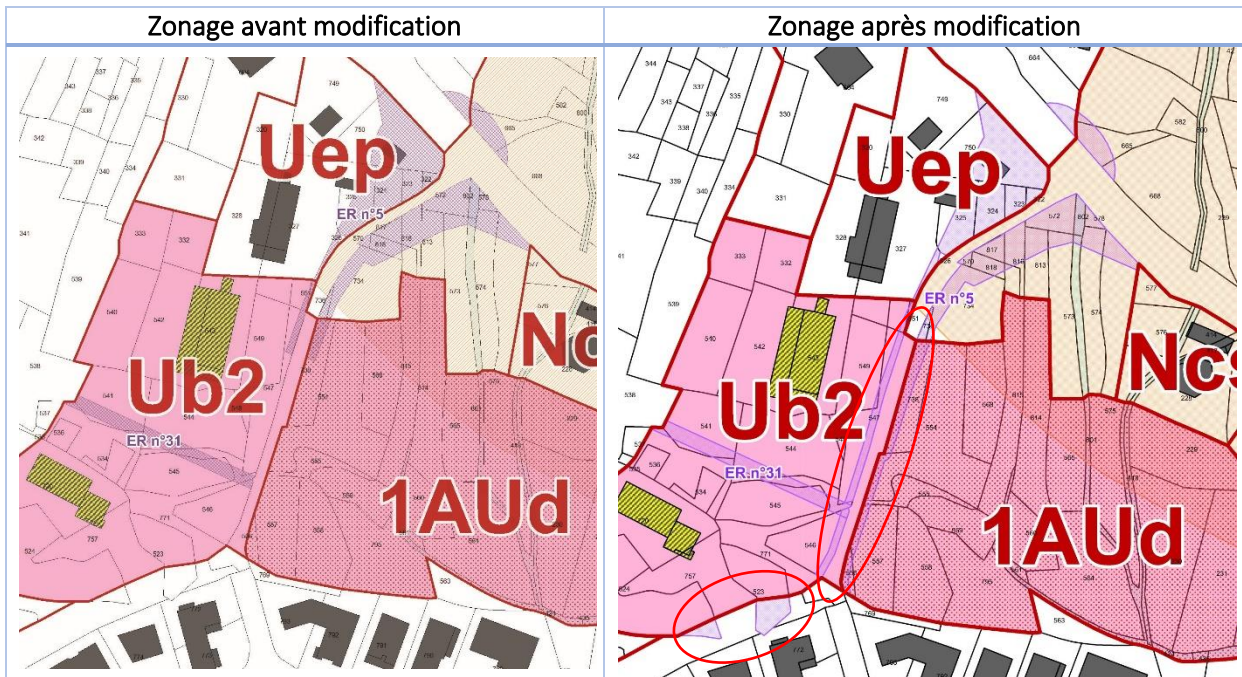
Sont ajoutés :

- Des parcelles privées de part et d'autre de la Route de Bains pour permettre l'**aménagement de trottoirs** (cheminement doux) ;
- Des parcelles privées au niveau de la **route des Bains**, que la commune souhaiterait acquérir afin de **régulariser la situation**.

Les parcelles de propriété communale sont exclues de l'emplacement réservé.

Les plans de zonage modifiés sont :

- **Pièce 4.2** : Plan de zonage – La commune – 20 000ème
- **Pièce 4.3** : Plan de zonage – Le village – 2 000ème



La superficie de l'ER n°5 passe de 2 223 m² à 2 783 m² (+ 560 m²).

L'ER n°5 n'est pas fusionné avec l'ER n°31 pour faciliter l'acquisition ou en cas de volonté de procédure d'expropriation.

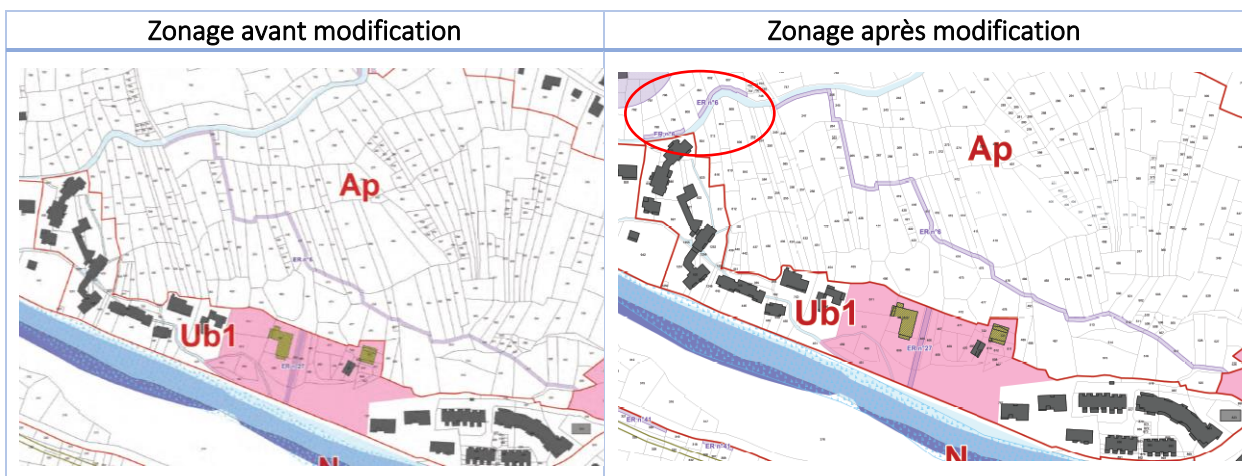
Emplacement réservé n°6 – Encadré rouge n°3 sur le schéma de principe des mobilités

L'ER n°6 existant (création d'un cheminement doux) est prolongé, de manière à permettre la jonction entre Pré Bagnols à l'est (où un ER était déjà inscrit au PLU) et le quartier de la Chamoissière à l'ouest.

La parcelle AB830 est exclue de l'ER puisque déjà de propriété communale.

Les plans de zonage modifiés sont :

- Pièce 4.2 : Plan de zonage – La commune – 20 000ème
- Pièce 4.3 : Plan de zonage – Le village – 2 000ème



La superficie de l'ER n°6 passe de 1402 m² à 1664 m² (+262 m²).

5.2. Modification du règlement écrit

Ces emplacements réservés sont modifiés ou ajoutés à la liste des emplacements réservés, à l'article 2.37 des dispositions particulières relatif aux ER.

Nom	Objet	Destinataire	Superficie
[...]	[...]	[...]	[...]
ER n°5	Aménagement d'un carrefour, de trottoirs et régularisation de la voie	Commune du Monétier-les-Bains	2223 m² 2783 m ²
ER n°6	Création d'un cheminement doux	Commune du Monétier-les-Bains	1402 m² 1664 m ²
[...]	[...]	[...]	[...]
ER n°38	Création d'un cheminement doux	Commune du Monétier-les-Bains	63 m ²

6. AMÉLIORER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS, NOTAMMENT AUX GUIBERTES ET AU NIVEAU DE L'ÉCOLE MATERNELLE ET ÉLÉMENTAIRE

6.1. Modification des plans de zonage

Ces projets rejoignent les explications de la partie précédente (5). Ils s'expliquent par la volonté de la commune à améliorer les mobilités.

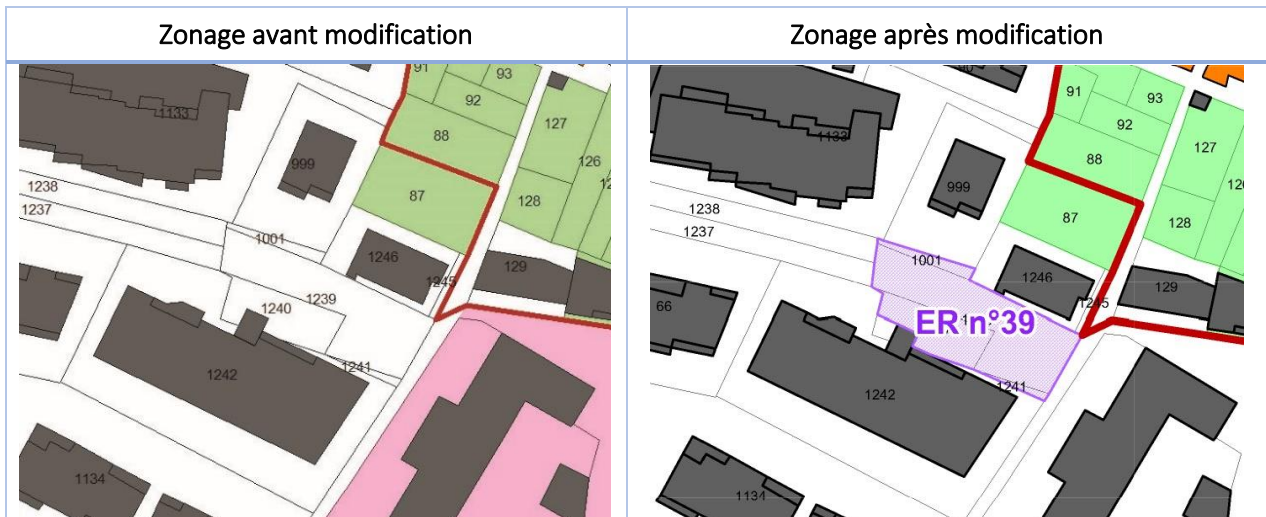
Plus précisément :

Emplacement réservé n°39 :

L'ER n°39 suivant est ajouté pour permettre le réaménagement de l'accès à l'école au niveau de la jonction entre la route des Condamines et du Chemin des Temps dans le centre-bourg. L'objectif est d'améliorer et de sécuriser cet accès pour les véhicules et les piétons, et notamment les élèves.

Les plans de zonage modifiés sont :

- **Pièce 4.2** : Plan de zonage – La commune – 20 000ème
- **Pièce 4.3** : Plan de zonage – Le village – 2 000ème



La superficie de cet ER est de **480 m²**.

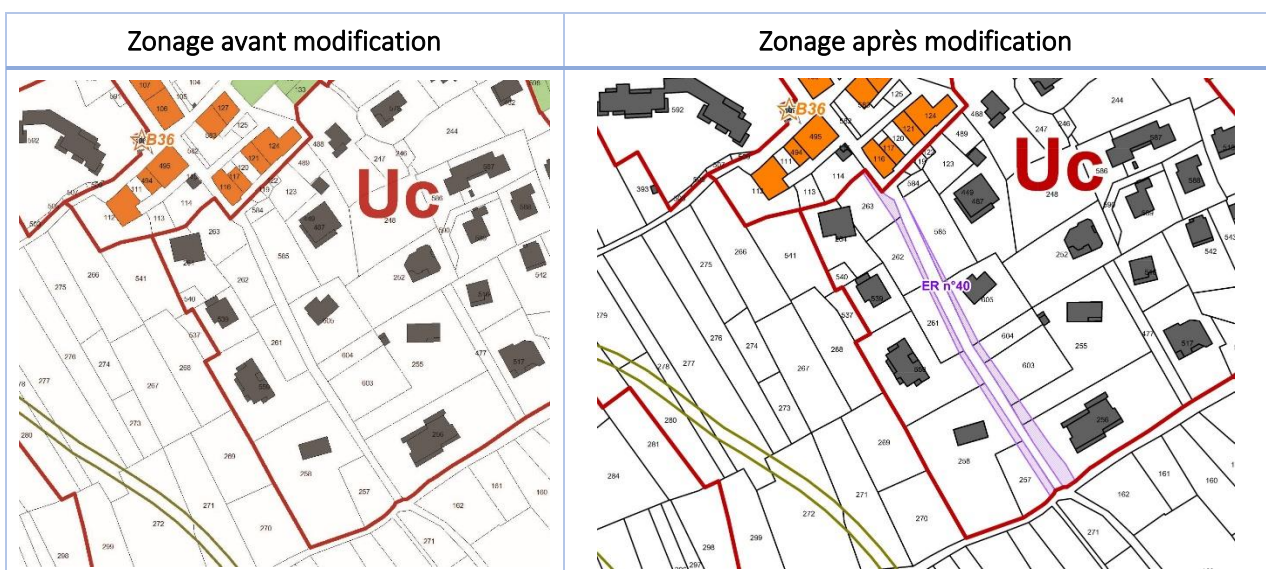
Emplacement réservé n°40 :

L'ER n°40 suivant est ajouté pour permettre l'élargissement de la rue de la Croix dans le quartier des Guibertes, de 3.00 m à 7.00 m, afin d'améliorer et sécuriser les croisements de véhicules.

L'ancien PLU du Monétier-les-Bains (PLU antérieur à la révision générale) avait bien délimité un emplacement réservé pour permettre l'élargissement de la rue de la Croix, ce qui avait été retiré, dans le cadre de la révision générale du PLU. La nouvelle municipalité estime pour sa part cette élargissement nécessaire, et souhaite donc y réinscrire un emplacement réservé.

Les plans de zonage modifiés sont :

- **Pièce 4.2 :** Plan de zonage – La commune – 20 000ème
- **Pièce 4.6 :** Plan de zonage – Les Guibertes / Freyssinet / Le Serre Barbin – 2 000ème



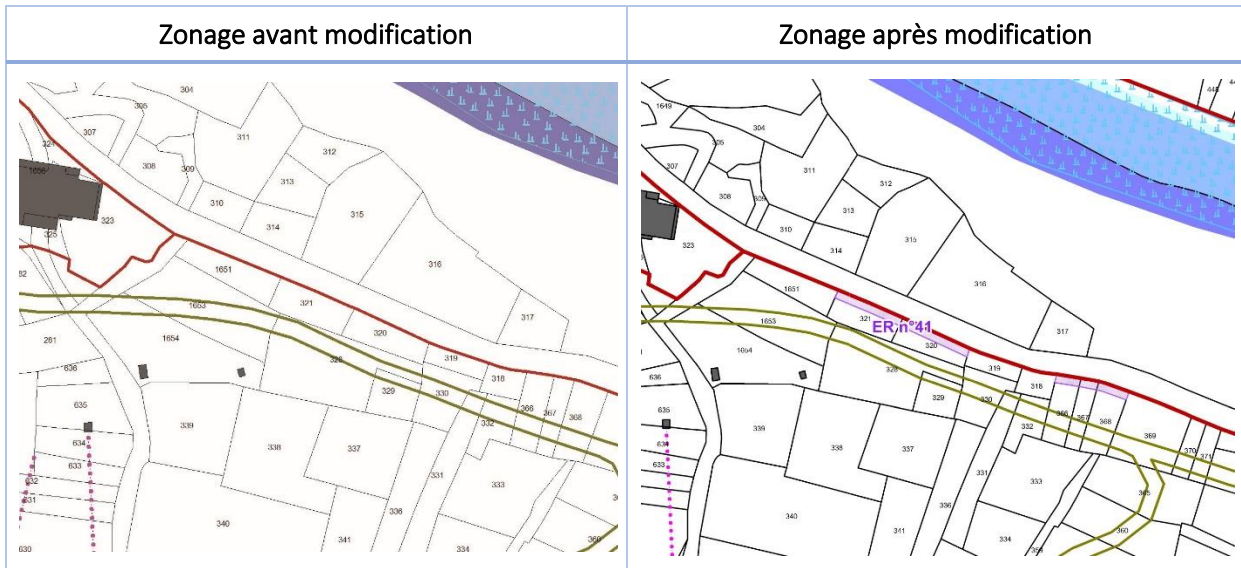
La superficie de cet ER est de **669 m²**.

Emplacement réservé n°41 :

L'ER n°41 suivant est ajouté pour permettre l'élargissement de la Rue de la Caille qui relie la station 1500 au quartier des Guibertes, de 4.00 m à 7.00 m, afin d'améliorer et sécuriser les croisements de véhicules.

Les plans de zonage modifiés sont :

- **Pièce 4.2 :** Plan de zonage – La commune – 20 000ème
- **Pièce 4.3 :** Plan de zonage – Le village – 2 000ème



Les parcelles de propriété publique sont exclues de cet emplacement réservé.

La superficie de cet ER est de **222 m²**.

6.2. *Modification du règlement écrit*

Ces emplacements réservés sont ajoutés à la liste des emplacements réservés, à l'article 2.37 des dispositions particulières relatif aux ER.

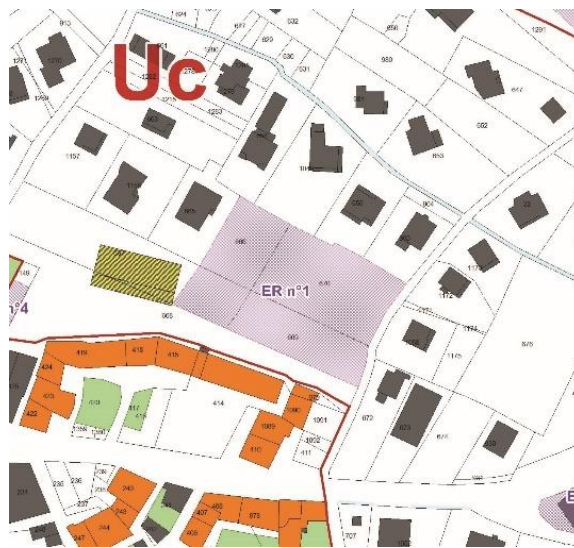
Nom	Objet	Destinataire	Superficie
[...]	[...]	[...]	[...]
ER n°39	Réaménagement de l'accès à l'école	Commune du Monétier-les-Bains	504 m²
ER n°40	Elargissement de voirie	Commune du Monétier-les-Bains	669 m²
ER n°41	Elargissement de voirie	Commune du Monétier-les-Bains	222 m²

7. RETRAVAILLER LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS SOCIAUX, EN LIEN NOTAMMENT AVEC LES CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE DE PROGRAMMATION « CENTRE-BOURG »

7.1. Présentation du projet

Dans le cadre de la révision générale du PLU, un des projets portés par la commune était de « *déplacer l'école en créant un bâtiment adapté à proximité du centre village* », ce qui était notamment inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Cela était justifié par le fait que l'école n'était plus fonctionnelle, que ce soit le bâtiment en lui-même ou au niveau des accès. La Municipalité avait donc envisagé à termes de créer une nouvelle école sur le village, ce qui était traduit dans le règlement par la mise en place d'un emplacement réservé (ER n°1 : création d'une école et équipements liés).

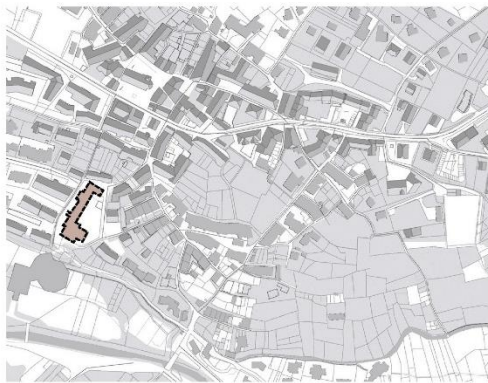


Emplacement réservé n°1 pour la création d'une école et équipements liés
Source : PLU actuellement opposable, approuvé le 13/02/2020 et modifié le 01/06/2022

L'étude programmation du centre-bourg (cf. *partie 5 du présent chapitre*) a permis d'analyser de manière plus fine les caractéristiques et les enjeux relatifs au groupe scolaire.



Echelle 1/500e



GRUPE SCOLAIRE

Parcelle : n°1233
Surface totale de parcelle : 3 026m²
Surface bâtiment : environ 1 580 m²
Etat structurel : Bon
Clos couvert : Dégradé
En usage : Oui
Conformité PMR : Non
Qualité thermique : Non
Dégradation particulière : Présence de radon

Effectif : 81 enfants
Nombre de classe : 3 classes + maternelle
Cantine : 70 couverts maximum

Principales caractéristiques du groupe scolaire

Source : Agence des Territoires de Montagne et Alpicité, diagnostic architectural – étude de programmation urbaine et architecturale

Il est notamment mis en avant une **dégradation du bâtiment** (certains éléments du second œuvre notamment), ainsi qu'une **inadéquation entre le bâti et les usages** (non accessible aux personnes à mobilité réduite, sous-dimensionnement...).



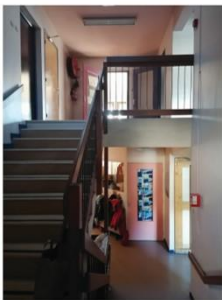
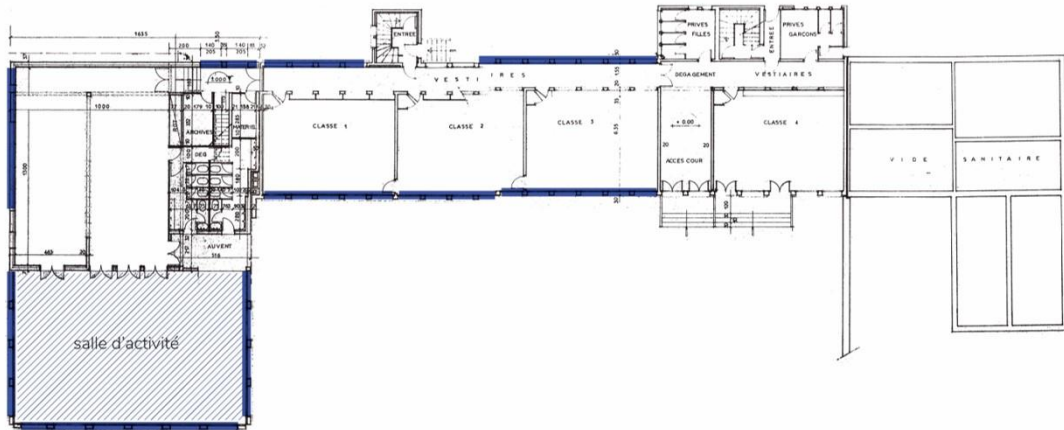
menuiseries extérieures



sous-face toiture



mouvement de sol, détérioration de la dalle



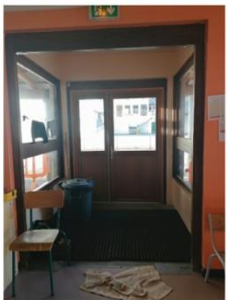
nombreux niveaux



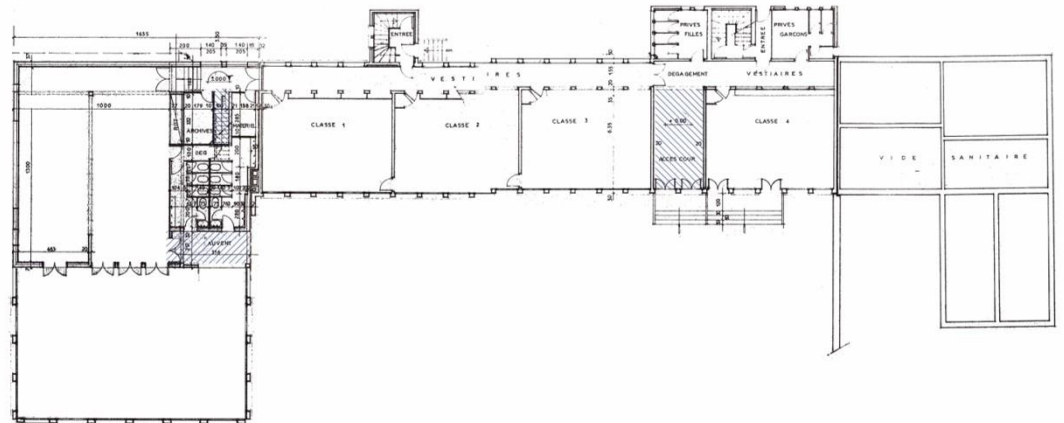
marches et butées



dortoir, occultation bricolée



sas d'accueil sous dimensionnés : maternelle, cantine



Dégradations et inadéquation bâti-usage

Source : Agence des Territoires de Montagne et Alpicité, diagnostic architectural – étude de programmation urbaine et architecturale

Le **cinéma**, compris dans le même bâtiment que celui de l'école, présente aussi des **faiblesses** parmi lesquelles on peut citer la petite taille des salles qui rendent l'activité difficilement rentable, ou encore l'absence d'un foyer ou d'un espace de convivialité.

Face à ces constats, l'étude de programmation projette une **démolition du bâtiment**, notamment au regard des coûts. La **reconstruction sur site** a été proposée et retenue par la commune. En effet, l'école et le cinéma jouissent d'une position stratégique et qualitative :

- Elle bénéficie d'une situation centrale par rapport aux pôles d'attractivités ;
- Son emplacement peut faire lien entre la rive gauche et droite de la départementale, reconnectant au centre bourg la zone des grands bains.



Le positionnement stratégique de l'école et du cinéma

Source : Agence des Territoires de Montagne et Alpicité, diagnostic architectural – étude de programmation urbaine et architecturale

Ce projet reste compatible avec le PADD, au travers la **création d'un bâtiment adapté aux besoins**.

Le nouveau bâtiment pourrait comprendre (*exemple de ce qui pourra être réalisé*) l'**école** (dont la cantine), le **cinéma** (2 salles), et si possible des **logements communaux** (qui existent déjà dans le bâtiment actuel).

Ce bâtiment est situé en **zone Ub du PLU actuellement opposable**. Les destinations de constructions autorisées permettent la réalisation du projet.

Toutefois, le bâtiment de l'école et du cinéma sont concernés par une prescription graphique correspondant à une **servitude de mixité sociale** (SMS). D'après l'article 2.39 des dispositions particulières du règlement écrit, relatif aux servitudes de mixité sociale :

« Dans les secteurs tramés pour l'application de servitudes de mixité sociale, un pourcentage de logements « sociaux » et/ou « familiaux » tels que définis dans le présent document est imposé.

Ces pourcentages et leurs champs d'application sont définis dans les articles « mixité fonctionnelle et sociale » de chaque zone concernée. »

Dans la zone Ub, le pourcentage de logements « sociaux » imposé est d'au moins 35%.

Afin de ne pas se contraindre dans leur projet de reconstruction de l'école et du cinéma, la Municipalité souhaiterait **supprimer la servitude de mixité sociale** sur ce secteur.

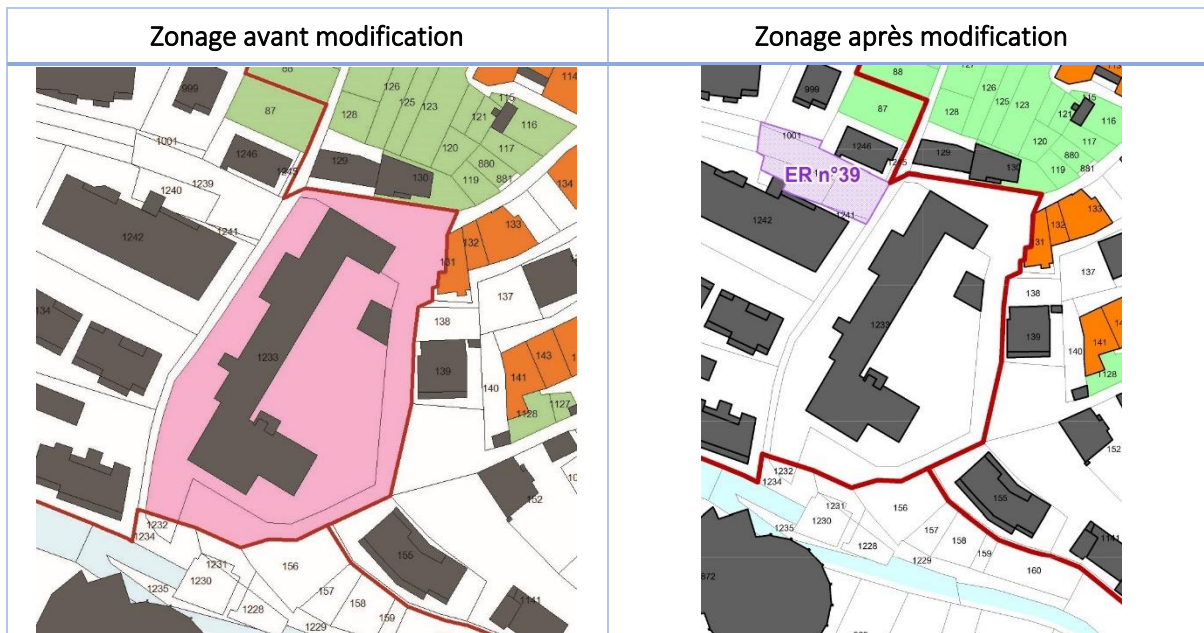
Du fait de la reconstruction de l'école et du cinéma sur site, **l'emplacement réservé (n°1) qui était dédié au déplacement de l'école n'a alors plus lieu d'être.**

Sur ce secteur situé en zone Uc du PLU, la commune souhaiterait **ajouter une servitude de mixité sociale** afin d'imposer un pourcentage de logements « sociaux » à créer. Cela permettrait de reporter la création des 5 à 10 logements sociaux autrefois prévue au niveau de l'école et du cinéma (supprimée dans le cadre de la révision allégée du PLU) sur ce secteur, où environ 10 logements sociaux pourront être créés au vu de la superficie du terrain (2 400 m²). La proportion de logements sociaux définie dans le projet de la Municipalité serait alors maintenue.

Ces éléments s'inscrivent en compatibilité avec le PADD du PLU puisqu'assurant toujours le développement de l'offre de logements intermédiaires et/ou de logements locatifs.

7.2. Modification des plans de zonage

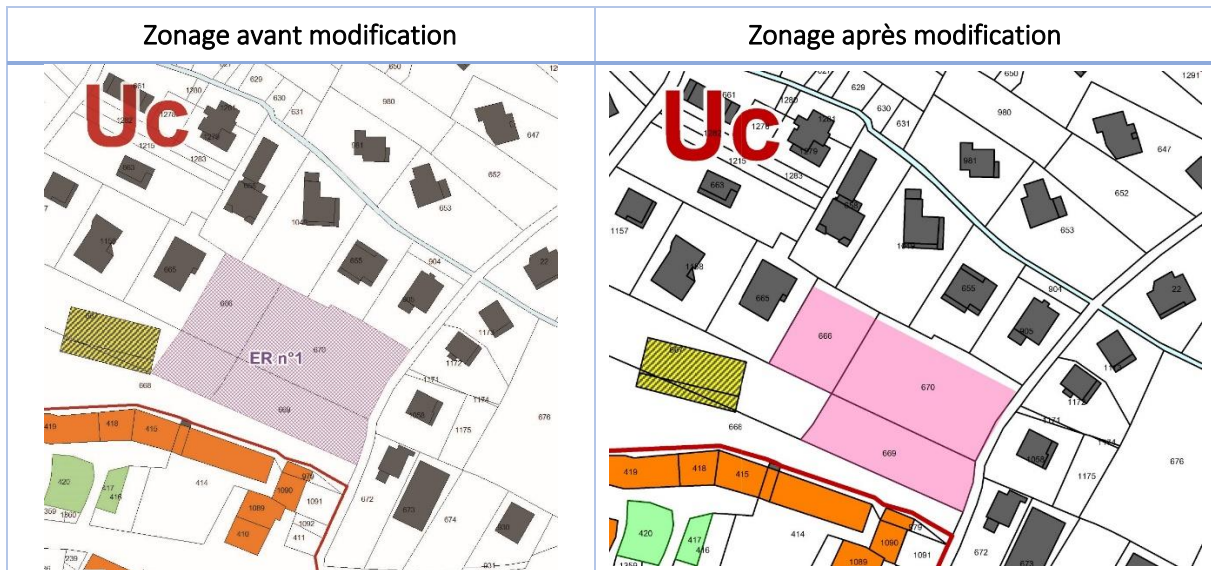
La **servitude de mixité sociale** située au niveau de l'école et du cinéma (*en rose sur la carte de gauche suivante*) est supprimée.



NOTA : l'ajout de l'ER n°39 est expliqué dans la partie précédente.

En outre, **l'emplacement réservé n°1** dédié à la « création d'une école et équipements liés » (*en violet sur la carte de gauche suivante*) est **supprimé**. Il est **remplacé par une servitude de mixité sociale**. Le tracé est repris de manière à ne concerner que des parcelles vierges de toute urbanisation (parcelles AB666, AB 669 et AB670). La parcelle AB667 faisant l'objet de l'ER n°1 est exclue de la servitude puisqu'occupée par un bâtiment d'exploitation agricole, ce qui pourrait poser des contraintes à

l'opération (notamment si le propriétaire ne souhaite pas diviser et vendre cette portion de parcelle). Le chemin au nord, constituant un droit de passage permettant l'accès à une habitation, est également exclu de la servitude.



7.3. Modification de règlement écrit

Le règlement de la zone Uc ne règlemente pas la « mixité fonctionnelle et sociale » (article 4 de la zone Uc / Uc / Uc1).

L'ajout d'une servitude de mixité sociale sur le secteur présenté ci-avant, en zone Uc, doit pourtant être traduit dans le règlement écrit.

L'article 4 est donc modifié afin de préciser le pourcentage de logements « sociaux » à créer sur cette zone. Il reprend la réglementation applicable en zone Ub, afin de permettre le report de logements sociaux de l'école à ce secteur.

Malgré le retrait de la servitude de mixité sociale au niveau de l'école et du cinéma, l'article 4 n'est pas repris en zone Ub car d'autres servitudes de mixité sociale sont situées en zone Ub. La réglementation s'applique alors toujours celles-ci.

Règlement avant modification	Règlement après modification
Article Uc, Uc1, Uc2 4 – Mixité fonctionnelle et sociale	Article Uc, Uc1, Uc2 4 – Mixité fonctionnelle et sociale
Sans objet.	Sur les secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale, pour la destination habitation, il est imposé au moins 35 % de logements « sociaux ».

8. CORRIGER SI ELLES APPARAISSENT AU COURS DU TRAVAIL, LES ERREURS MATÉRIELLES OU LES BESOINS DE MISES À JOUR DES MENTIONS DU CODE DE L'URBANISME OU DES ANNEXES

Une erreur matérielle a été relevée dans le règlement écrit. Celle-ci concerne la zone Na, et plus précisément l'article Na 2 relatif aux destinations de constructions interdites.

Cet article n'inclut pas la destination habitation qui n'est donc ni interdite, ni soumise à condition particulière (article Na 3 du règlement).

La construction d'une habitation serait donc autorisée de plein droit dans la zone naturelle, ce qui est illégal au titre du code de l'urbanisme (L151-11 à L151-13, et R151-25 notamment) y compris au titre de la Loi Montagne (discontinuité de l'urbanisation).

D'après les justifications de la zone Na issues du rapport de présentation du PLU révisé (révision générale approuvée le 13 février 2020) : « L'ensemble des règles sera donc identique à la zone A [...] »

La zone Na a donc été rédigée sur la base du règlement de la zone A qui, lui, autorise la destination habitation mais sous condition de ne correspondre qu'à des extensions et annexes limitées. Cela est autorisé en zone N ou A au titre de l'article L151-12, et a fait l'objet d'un avis de la CDPENAF.

Toutefois, cette possibilité de pouvoir réaliser des extensions ou annexes aux habitations avait été retirée de la zone Na puisque n'accueillant aucune habitation.

La destination « habitation » n'a quant à elle pas été retirée de l'article Na 2, ce qui constitue une erreur matérielle, corrigée dans le cadre de la présente révision allégée du PLU.

Règlement avant modification	Règlement après modification
Article Na 2 – Destinations de constructions interdites	Article Uc, Uc1, Uc2 4 – Mixité fonctionnelle et sociale
<p>Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur la zone Na :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail ; • Restauration ; • Commerce de gros ; • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; • Hébergement hôtelier et touristique ; • Cinéma ; • Industrie ; • Entrepôt ; • Bureau ; • Centres de congrès et d'exposition. 	<p>Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur la zone Na :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation ; • Artisanat et commerce de détail ; • Restauration ; • Commerce de gros ; • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; • Hébergement hôtelier et touristique ; • Cinéma ; • Industrie ; • Entrepôt ; • Bureau ; • Centres de congrès et d'exposition.

CHAPITRE 3 : COMPLÉMENTS CONCERNANT LA JUSTIFICATION DU STECAL AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME (AVIS CDPENAF)

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La définition des « secteurs de taille et de capacité limitées » relève de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Pour rappel :

« 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.

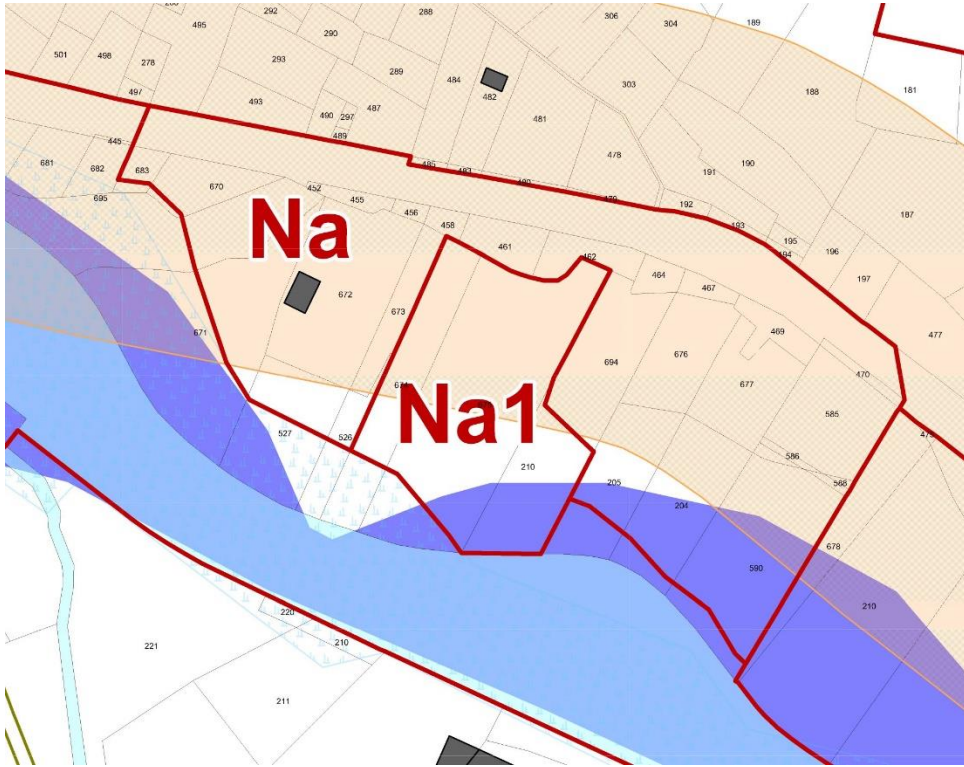
Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Le **secteur Na1** répond à cette définition.

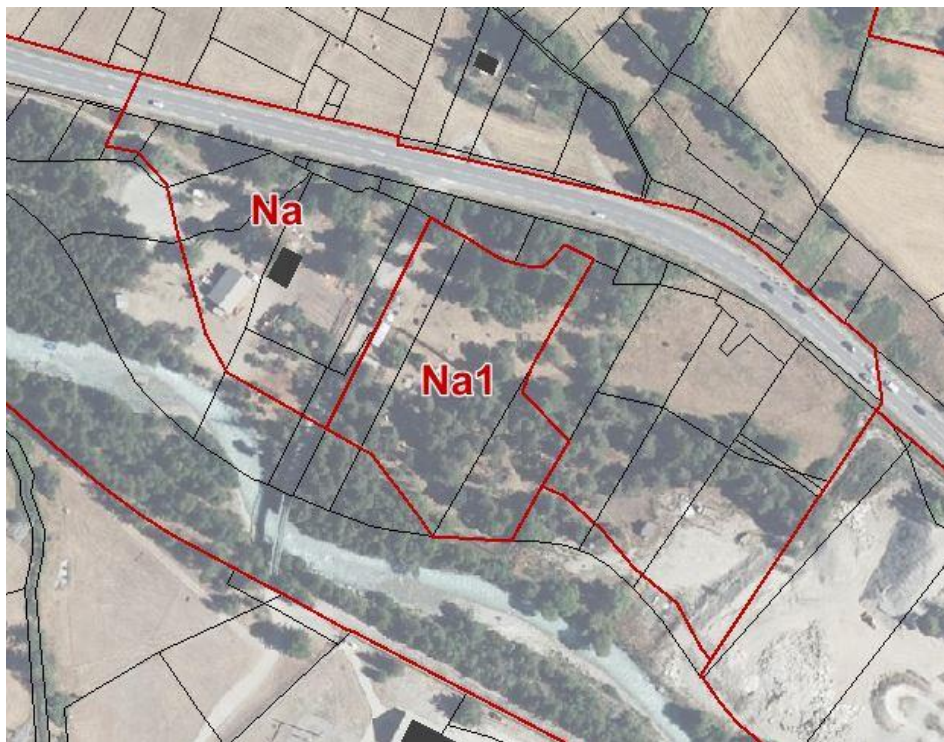
Au regard de cette réglementation, il est proposé de justifier la création d'un STECAL sur les points suivants :

- Caractère exceptionnel, notamment au regard des éléments listés dans l'article L.151-13 ;
- Taille limitée ;
- Capacité d'accueil limitée ;
- Prescriptions réglementaires permettant de justifier ces éléments (hauteur, implantation, densité de construction) ;
- Maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité.

2. JUSTIFICATION DU STECAL « Na1 » DANS LE CADRE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU



Emprise du STECAL « Na1 »



Emprise du STECAL « Na1 »
Source : ORTHO-ASP_PAC2023



*Vue sur la zone Na1 depuis la RD1091
Source : Google Street View, 2019*



*Activité de paintball
Source : Google, Paintball park05, 2020*



Activité de paintball

Source : Google, Paintball park05, 2020

Comme précisé dans le chapitre 2 précédent, la mise en place d'un STECAL au niveau de la zone Na1 créée dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU vise à permettre la création d'une activité de *paintball* au niveau des Iscles. On parle ici de création de *paintball*, car la mise en place du STECAL vise à autoriser cette activité, déjà existante mais qui n'a pas fait d'autorisation d'urbanisme.

Le caractère exceptionnel :

Il s'agit d'un secteur unique sur la commune, qui permet de compléter l'offre hivernale (station de ski) en proposant des activités possibles à d'autres saisons, et donc de diversifier les activités à l'échelle du Monétier-les-Bains. A une échelle plus large, l'activité de *paintball* est rare (1 *paintball* à Briançon par exemple à l'échelle de Serre-Chevalier) et constitue donc une offre unique.

Une seule zone est créée sur le territoire communal pour permettre la création d'un *paintball*.

Le caractère exceptionnel est donc justifié par ces éléments.

Une taille limitée :

La taille du STECAL est limitée en surface (5801 m²), mais également à la zone actuellement existante. Celle-ci est *a minima* nécessaire pour cette activité.

La Municipalité envisageait au départ une surface plus importante, mais la surface a été réduite sur la portion sud afin d'exclure du STECAL la zone humide de la Guisane.

La taille de la zone est donc en ce sens limitée.

Une capacité d'accueil limitée :

Le règlement écrit autorise la destination « activités de services où s'effectue la clientèle », permettant l'aménagement du *paintball*.

Pour cette destination, le règlement précise que seuls les travaux et aménagements liés à des activités sportives et de loisirs et ne générant aucune emprise au sol ou surface de plancher sont autorisés, et qu'il est interdit de créer de nouvelles constructions. Les installations ne sont également pas autorisées.

La capacité d'accueil est donc clairement limitée.

Prescriptions règlementaires :

Les règles sur la volumétrie et l'implantation des constructions, les caractéristiques des façades, des toitures... ne concernent pas le projet de *paintball*, qui ne pourra pas accueillir de nouvelles constructions et installations.

Des règles ont été ajoutées en ce qui concerne spécifiquement les travaux et aménagements liés aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (donc le *paintball*) :

Article Na1 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

« Les travaux et aménagements notamment liés aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle devront respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site. Leur intégration sera notamment recherchée en termes de couleur (teintes discrètes) et d'aspect (bois préférentiellement). »

Article Na1 7 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

« Les travaux et aménagements notamment liés aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle devront respecter le milieu naturel, en préservant notamment les arbres présents sur site. »

L'objectif est que la zone de loisirs s'inscrive au maximum dans son environnement naturel, afin de limiter les enjeux environnementaux et paysagers.

Maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

Le secteur tel que délimité ne revêt aucun caractère agricole.

En revanche, celui-ci est boisé. Une forêt fermée à mélange de conifères et de feuillus occupe la zone en grande partie, et s'étend notamment vers l'ouest (au niveau de la zone Na maintenue).

Comme précisé plus avant, le règlement de la zone est toutefois très restrictif, interdisant les nouvelles constructions et installations. Seuls les travaux et aménagements sont autorisés, mais ne doivent pas générer d'emprise au sol et de surface de plancher.

A cela s'ajoute une règle visant à préserver les arbres présents sur site.

De par ces règles, le caractère forestier de la zone sera maintenu.

Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité :

Les raccordements ne concernent pas le *paintball* qui n'accueillera aucune construction ou installation.



CHAPITRE 4 : BILAN DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES DU PLU APRÈS MODIFICATION

Le tableau ci-après expose l'évolution des zones par surface au PLU avant (PLU actuellement opposable) et après la révision allégée (PLU révisé par la révision allégée n°1).

PLU actuellement opposable		PLU révisé (révision allégée n°1)		Evolution des surfaces (en ha)	
Type de zone	Type de sous-zone	Surface en ha	Type de sous-zone		Surface en ha
Urbaine	Ua	24,00	Ua	24,00	0,00
	Ub / Ub1 /	12,93	Ub / Ub1 /	12,93	0,00
	Uc / Uc1 / Uc2	54,90	Uc / Uc1 / Uc2	54,90	0,00
	Ucamp	4,52	Ucamp	4,52	0,00
	Ud / Ud1	3,87	Ud / Ud1	4,07	+ 0,20 (la totalité en Ud)
	Ue	3,92	Ue	3,92	0,00
	Uep	2,08	Uep	2,08	0,00
	Ut / Ut1	16,86	Ut / Ut1	16,86	0,00
Sous-total		123,08		123,28	+ 0,20
A urbaniser	-	5,35		5,35	0,00
Agricole	A	28,30	A	29,54	+ 1,24
	Ac	0,11	Ac	0,11	0,00
	Alac	0,29	Alac	0,29	0,00
	Ap	698,48	Ap	697,24	- 1,24
Sous-total		727,18		727,18	0,00
Naturel	N	10 722,06	N	10 722	- 0,05
	Na	2,57	Na	2,04	- 0,53
	Ncol	1,06	Ncol	1,06	0,00
	Ncs	0,21	Ncs	0,21	0,00
	Ne	0,10	Ne	0,10	0,00
	Nep	0,51	Nep	0,51	0,00
	Nl	6,45	Nl	6,45	0,00
	Nlac	208,81	Nlac	208,81	0,00
	-		Na1	0,58	+ 0,58
	Np	198,91	Np	198,91	0,00
	Ns	1 238,91	Ns	1238,71	- 0,20
Nsr	0,79	Nsr	0,79	0,00	
Sous-total		12 380,38		12 380,18	- 0,20
TOTAL		13 235,99		13 235,99	0,00

Au total, **2,02 hectares** sont reclassés dans le cadre de la révision allégée du PLU.

Parmi ces 2,07 ha, **1,82 hectares** est reclassé au sein d'une même zone (agricole ou naturelle), pour les projets d'accueil d'un centre équestre et pour la création d'une zone de loisirs (*paintball*).

Seul **0,20 hectares** est déplacé d'une zone naturelle à une zone urbaine (pour le projet d'un bâtiment d'accueil à Pré Chabert).



CHAPITRE 5 : INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU SUR LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

Pour rappel, la procédure fera l'objet d'une **demande de cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)** afin d'évaluer si le projet de PLU révisé doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Pour une meilleure compréhension des analyses suivantes, il est rappelé que les principaux projets poursuivis par la révision allégée n°1 du PLU sont les suivants :

- 1) Prévoir l'**accueil d'un centre équestre**, avec une réflexion aux Iscles à proximité du poste source en limite de commune avec La Salle Les Alpes. Le **secteur de projet** est le **n°1** ;
- 2) Permettre la **création d'une zone de loisirs** (activités et services) au niveau des Isles. Le **secteur de projet** est le **n°2** ;
- 3) Prévoir la **création d'un bâtiment d'accueil** sur Pré Chabert. Le **secteur de projet** est le **n°3**.

Les autres modifications concernent des modifications ou des ajouts d'emplacements réservés (sécurisation de voie routière, amélioration et sécurisation des déplacements doux), ou la modification de servitude de mixité sociale en zone urbaine. Ceux-ci ne devraient pas présenter d'incidences supplémentaires que celles prévues dans l'évaluation environnementale du PLU actuellement opposable, puisque concernent une simple évolution du fléchage des fonciers pour un projet d'équipements publics ou d'habitat (logements sociaux). Les modifications ne permettent ni plus ni moins de répondre aux objectifs prévus par le PADD.

1. INCIDENCES ÉCOLOGIQUES

Aucun des secteurs de projet n'est situé au sein :

- D'une zone Natura 2000 ;
- Du cœur de Parc National des Ecrins ;
- De la réserve naturelle nationale ;
- D'une ZNIEFF ;
- De la zone de protection du biotope des sources de la Guisane.

Concernant les zones humides, seul le secteur n°1 est concerné par la zone humide représentée par la Guisane.



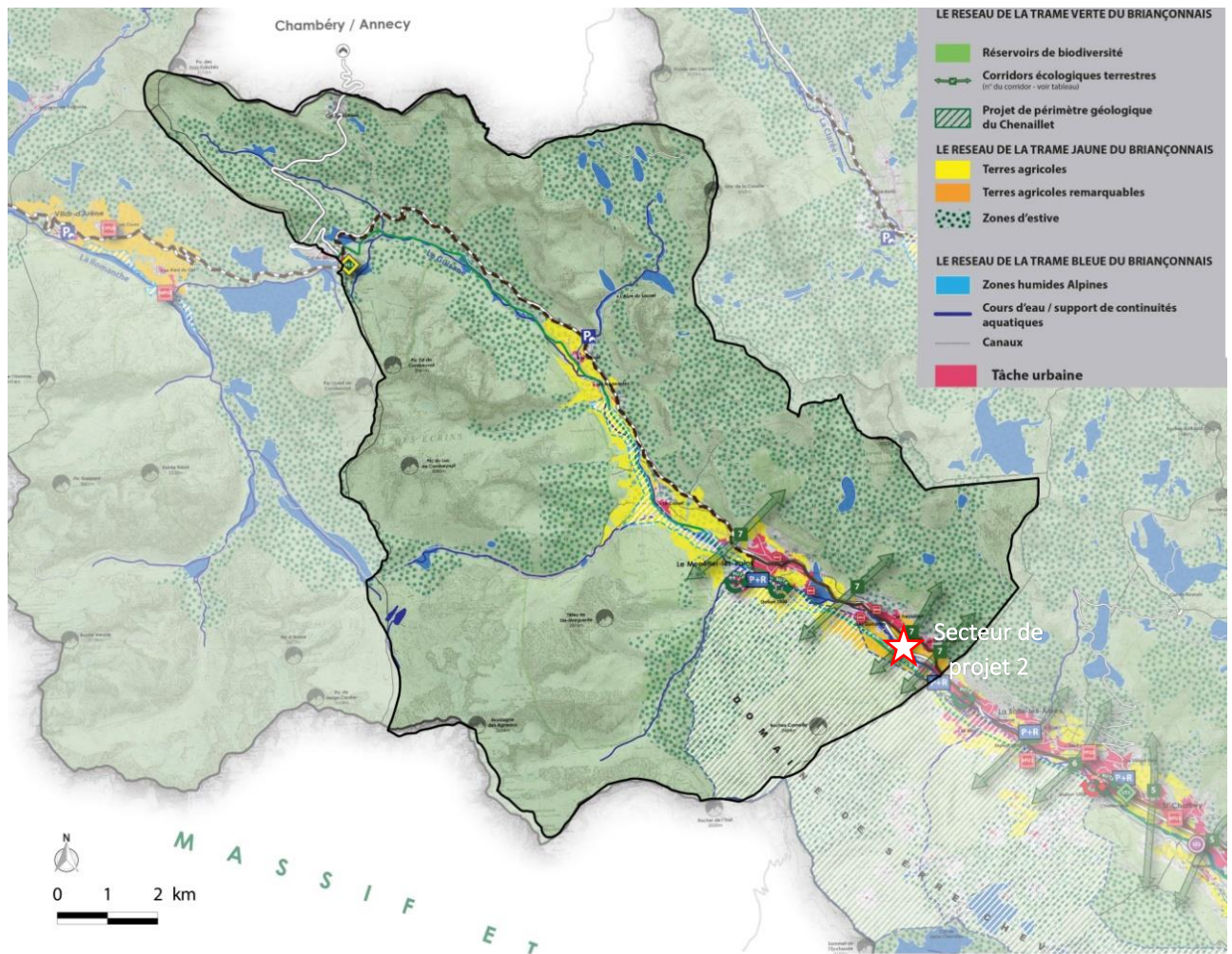
Zone humide au PLU et secteur de projet n°1
Source : Zonage du PLU actuellement opposable, ORTHO-ASP_PAC2023

Toutefois, la zone humide n'occupe que 300 m² sur les 1,2 hectares classés en zone agricole (soit 2,5 % de la zone A).

Au vu du positionnement de la zone humide en limite nord du tènement, celle-ci ne sera pas impactée par le projet et il a été fait le choix de conserver une cohérence dans le dessin de la zone plutôt que de découper la parcelle, puisque dans tous les cas, le projet devra être conforme au règlement écrit du PLU, et donc respecter la prescription graphique relative aux zones humides qui interdit en l'occurrence toute construction ou aménagement (sauf exceptions mais qui ne concernent pas ce projet).

Il n'y a donc aucune incidence concernant cette zone humide.

Concernant la trame verte et bleue, le SCoT du Briançonnais identifie 2 corridors écologiques terrestres. Un de ces coupures, permettant la relation nord / sud, est située au niveau des secteurs de projet n°1 et n°2.

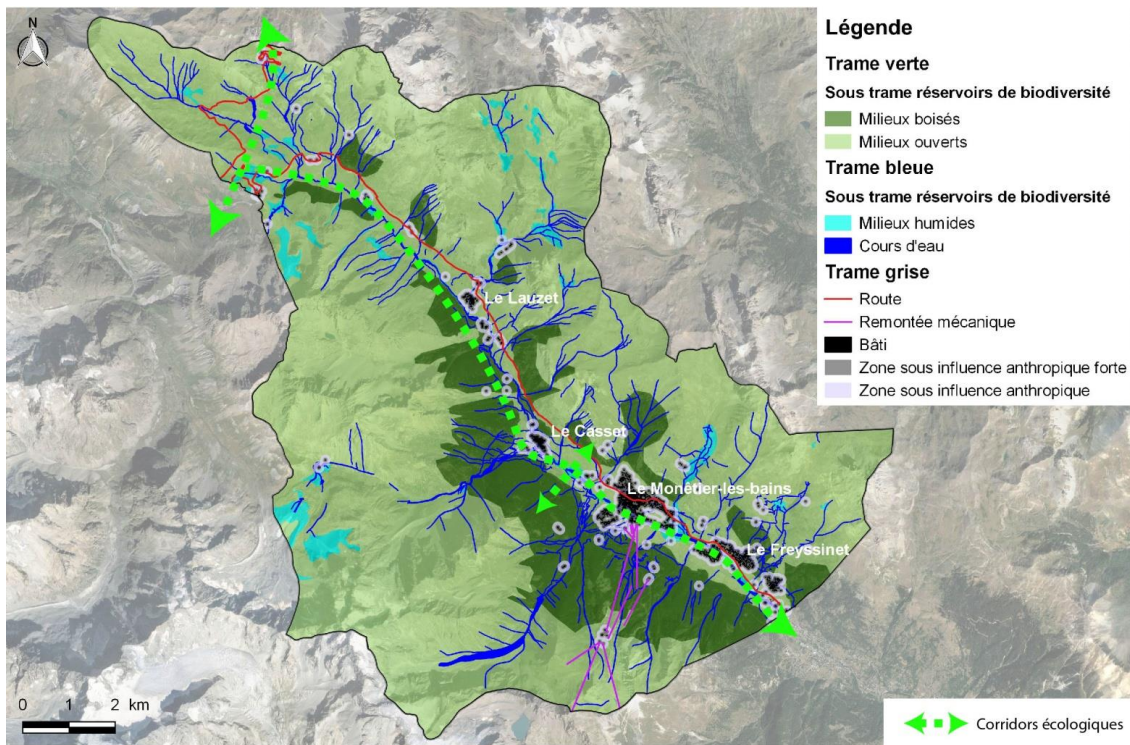


Extrait de la carte du Document d'Objectifs et d'Orientation du SCOT du Briançonnais
 Zoom sur la commune de le Monétier-les-baons

Source : SCOT du Briançonnais

Trame verte et bleue identifiée au sein du SCOT du Briançonnais
 Source : SCOT du Briançonnais approuvé le 03 juillet 2018

Les relations nord / sud à ce niveau ne sont pas caractérisées à échelle d'analyse plus fine.



Carte de la trame verte et bleue locale
Commune de le Monétier-les-bains (05)

Réalisation Mars 2019 : C. Delétrée
Source : Alpicité / DREAL PACA / DOCOB N2000/ Fond ortho google

Trame verte et bleue

Source : Révision générale du PLU approuvée le 13 février 2020

En effet, les principales zones urbanisées se concentrent en fond de vallée. Les difficultés de déplacement sont accentuées par la présence de la départementale 1091 qui est un axe routier très important pour la commune.

Les secteurs de projet, situés à proximité immédiate de la RD, sont donc moins propices aux déplacements des espèces.

Par ailleurs, la continuité écologique au niveau du secteur de projet n°1 est déjà largement impactée du fait de l'anthropisation de la zone et plus largement du secteur dans lequel elle s'inscrit. Le projet agricole ne vient pas réduire les capacités de circulation des espèces.

Le projet au niveau du secteur n°2 consiste en la régularisation d'une zone de *paintball*. Cette activité est déjà existante mais n'a pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, qu'il convient de régulariser à travers la procédure de révision allégée. De plus, l'activité de *paintball* prend place au niveau d'un espace boisé, qui ne sera pas remis en cause par la mise en place d'un STECAL, qui interdira par ailleurs les constructions et installations. Le règlement prévoit également la préservation des arbres présents sur site. L'activité de *paintball* peut toutefois générer des nuisances, qui peuvent impacter les continuités écologiques. **Les incidences sont donc faibles.**

Le secteur de projet n°3 n'est quant à lui pas situé sur des zones concernées par des continuités écologiques, puisque déjà sous influence de l'urbanisation et des aménagements liés au ski. Il ne comprend par ailleurs aucune espèce floristique ou faunistique protégée.

En outre, selon le PLU actuellement opposable, les secteurs n°1 et n°3 ne constituent pas des habitats naturels du fait de leur artificialisation. Seul le secteur n°2 est identifié en tant qu'habitat à enjeu

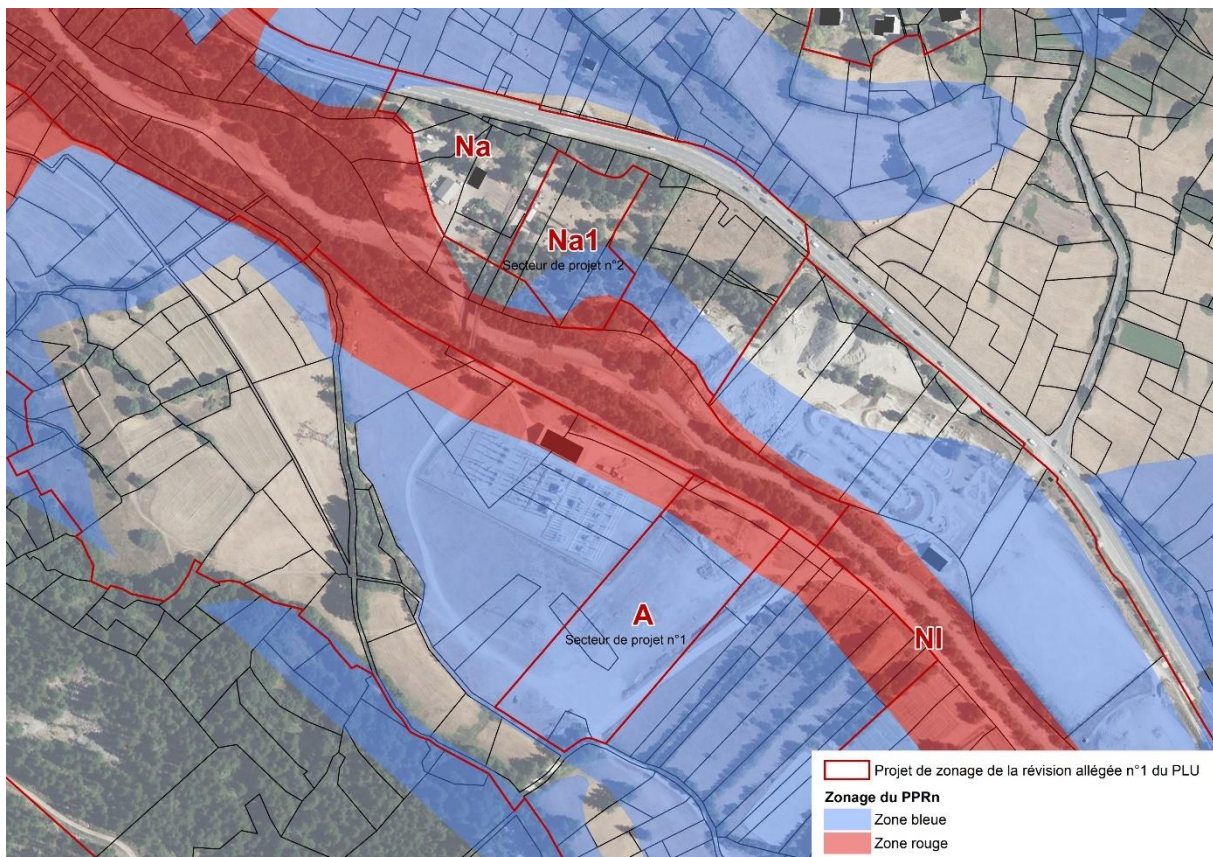
modéré du fait de la présence d'une forêt. Cet habitat n'est pas remis en cause par le projet puisque la forêt sera maintenue.

Enfin, aucun des secteurs n'est situé au sein d'un espace boisé classé inscrit au PLU.

2. INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS

L'ensemble des secteurs de projet sont situés en zone bleue du PPRn. Les prescriptions du règlement du PPRn s'appliquent alors (le PPRn constitue une servitude d'utilité publique qui s'applique de fait).

Seules les zones de projet n°1 et n°2 sont en outre concernées par des zones rouges.



Zonage du PPRn et secteurs de projet n°1 et n°2
Source : PPRn (modification en 2018), ORTHO-ASP_PAC2023

Toutefois, elles concernent des superficies réduites (respectivement 2100 m² et 530 m²) et en limite de zones.

Par ailleurs, le règlement du PPRn autorise, dans ces zones rouges, « les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole, pastorale, forestière ou piscicole des terrains, sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à l'habitation ».

Les secteurs de projet n°1 et n°2 autorisent la destination agricole (et forestière uniquement pour la zone n°2), ce qui est autorisé par le PPRn. Dans ces secteurs, les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisées. Ces constructions devront donc être obligatoirement réalisées en zone bleue du PPRn (qui concerne la plus grande partie des secteurs).

On notera par ailleurs que, concernant la création d'un centre équestre, les premiers éléments de projet prévoient par ailleurs de ne pas positionner le bâtiment agricole sur la zone rouge du PPRn.

Le règlement du PPRn autorise également « les créations ou extensions de terrains à vocation sportive ou de loisirs, non couverts et sans hébergement ». Le projet de création d'une zone de loisirs, dans laquelle sont interdits toute construction ou installation, respecte les prescriptions du PPRn.

En conclusion, les incidences du projet sur les risques naturels sont faibles.

3. INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE

✧ Patrimoine

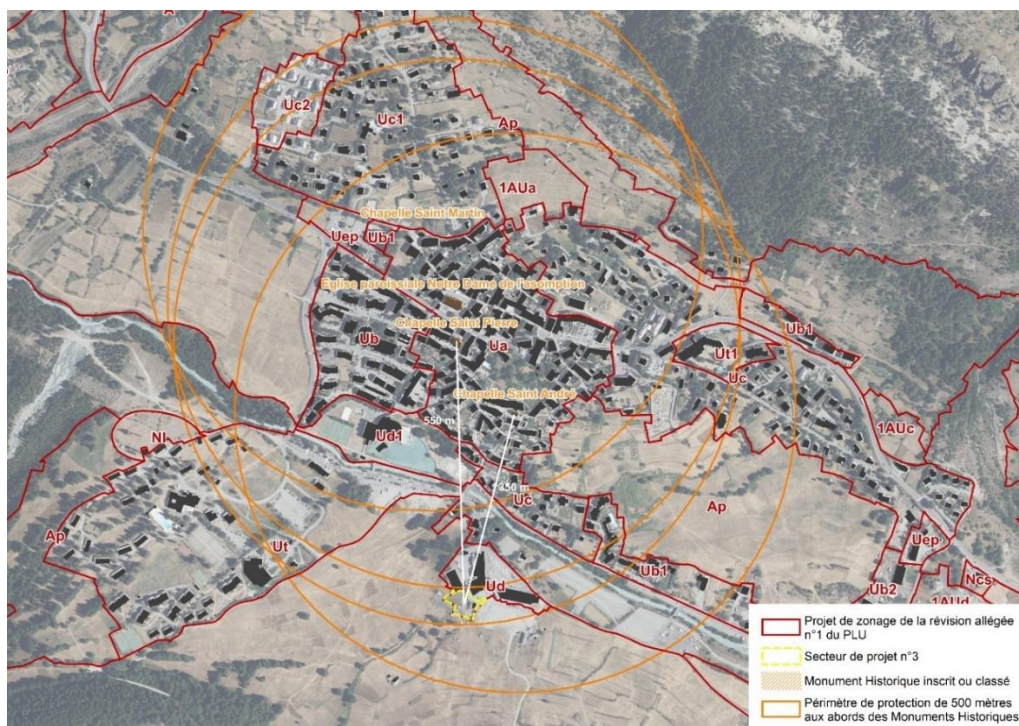
Aucun secteur de projet au sein d'un site inscrit ou classé.

Le secteur n°3 (bâtiment d'accueil sur Pré Chabert) est situé dans le périmètre de protection de 500 m aux abords de 2 Monuments Historiques inscrits ou classés :

- Chapelle Saint-Pierre-et-Saint-Paul ;
- Chapelle Saint-André ;

Toutefois, différents éléments limitent la visibilité du secteur de projet :

- Environ 360 mètres le sépare de la Chapelle Saint-André, et 480 mètres de la Chapelle Saint-Pierre ;
- Le nouveau bâtiment s'inscrira à l'« arrière » (par rapport aux Monuments Historiques) de la Station et de ses constructions qui forment alors une barrière visuelle.



Monuments Historiques et leur périmètre de protection, et secteur de projet n°3

Source : SUP AC1 (Ministère de la Culture), ORTHO-ASP_PAC2023

La construction sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le secteur n'est pas situé à proximité d'un bâti remarquable identifié au PLU.

Plus globalement, aucun projet ne s'inscrit dans un secteur à enjeu patrimonial.

Les incidences du projet sur le patrimoine sont donc faibles.

✧ Paysage

Le projet n°1 s'inscrit dans un secteur sans enjeux paysagers, *comme démontré dans le chapitre 2 du présent rapport de présentation* : du fait du contexte dans lequel il s'inscrit, notamment au sein du fond de vallée urbanisé et plus spécifiquement à l'entrée est de la commune, mais aussi du fait de son recul par rapport à la RD 1091 et des barrières visuelles générées par la Guisane et sa ripisylve, **les incidences paysagères sont donc très faibles.**



Vue depuis l'ubac vers le secteur de projet n°1

Source : Google Maps, image de Sylvain DESTORS, octobre 2022

Le projet n°2 consiste à régulariser un *paintball* existant sur la zone mais qui n'a pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Le périmètre du secteur n'est pas étendu par rapport à l'existant. Le règlement de la zone interdit les constructions et installations, alors qu'actuellement la zone comprend une petite construction (illégal), ce qui devrait permettre une remise à l'état naturel. L'aménagement sera ainsi réduit au strict nécessaire et aux besoins de l'activité, ce qui permettra dans un même temps de limiter les impacts paysagers. Des règles ont été mises en place afin que les aménagements s'insèrent dans le milieu naturel. **Les incidences paysagères sont donc faibles.**

Le projet n°3 prévoit la création d'un bâtiment d'accueil. Au vu de sa localisation, le bâtiment sera visible uniquement depuis le domaine skiable. Or, le bâtiment s'inscrit au niveau du front de neige qui présente une forte urbanisation (bâtiments, remontées mécaniques...). Les vues depuis le domaine skiable sont donc déjà « dégradées ». La vue vers le clocher de l'Eglise paroissiale ne sera pas dégradée par le nouveau bâtiment, dont la hauteur est limitée (bâtiment qui ne doit pas dépasser la hauteur de plus haut bâtiment de la zone). Enfin, le bâtiment ne s'inscrit pas dans un secteur où un cône de vue spécifique doit être préservé (le cône de vue est situé plus à l'ouest dans l'OAP « sectorielle » n°1 du PLU approuvé). **Les incidences paysagères sont donc nulles.**



*Vue depuis le domaine skiable sur le secteur de projet n°3
Source : Google Street View, 2017*

4. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET LES ESPACES AGRICOLES

Les secteurs n°1 et n°2 ne sont pas situés au sein d'espaces agricoles identifiés au registre parcellaire graphique.

Le **projet n°1** vise à permettre la création d'un centre équestre, avec donc des **incidences positives** sur l'installation d'une **activité agricole**.

Concernant le secteur de **projet n°2**, la révision allégée n°1 du PLU vient ouvrir des droits supplémentaires par rapport au PLU actuel, et ne permet plus uniquement l'activité agricole et forestière, mais également l'activité de *paintball* (qui pour rappel est déjà existante mais n'a pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme), avec donc des **incidences** sur l'agriculture, mais qui restent **faibles** au vu des possibilités d'installation d'activités agricoles sur la commune (environ 30 ha classés en zone A).

Sur le secteur n°3, le Registre Parcelaire Graphique (RPG) de 2021 identifie la présence de prairies permanentes. Toutefois, la majeure partie du secteur est en réalité artificialisée (présence d'un chalet et d'autres petites constructions, d'un tapis de ski en lien avec l'espace débutant, de piste et de graviers...).



Vues sur le secteur de projet n°3

Source : Google Maps, ZECrusher TSK et Philippe Bonnet, 2021 et 2022

Le reste du secteur, non artificialisé, ne représente qu'environ 450 m². Toutefois, la commune comprend 340 hectares de prairies permanentes. Les surfaces potentiellement impactées par le projet représentent donc uniquement 0,01 % des prairies permanentes.

En conclusion, les incidences sur l'agriculture et les espaces agricoles sont faibles.

5. INCIDENCES SUR LES ESPACES FORESTIERS

Seul le secteur n°2 est situé au sein d'un espace forestier. Une forêt fermée à mélange de conifères et de feuillus occupe en effet la zone en grande partie, et s'étend notamment vers l'ouest (au niveau de la zone Na maintenue).

Toutefois, le règlement de la zone est très restrictif, interdisant les nouvelles constructions et installations. Seuls les travaux et aménagements sont autorisés, mais ne doivent pas générer d'emprise au sol et de surface de plancher.

A cela s'ajoute une règle visant à préserver les arbres présents sur site.

De par ces règles, le caractère forestier de la zone sera maintenu. Les incidences sur les espaces forestiers sont nulles.

Par ailleurs, actuellement, le site n'est pas exploité pour la forêt. Le règlement autorise toujours la destination « *exploitation forestière* » si le paintball venait à ne plus exister. **L'activité forestière n'est donc pas remise en cause.**

6. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Concernant le secteur de projet n°3, il prend place sur un secteur artificialisé lié à la présence d'un chalet et d'autres petites constructions, d'un tapis de ski en lien avec l'espace débutant, de piste et de graviers...

Les incidences sur la consommation d'espaces sont donc nulles.

7. INCIDENCES SUR LES DÉPLACEMENTS

Le projet de révision allégée n°1 prévoit la modification ou l'ajout d'emplacements réservés à des fins d'amélioration des mobilités.

Plus précisément, certains ER visent à élargir la voirie sur certains secteurs (Guibertes et Station 1500), ce qui doit permettre de sécuriser les transports routiers.

D'autres ER doivent permettre la création de cheminements doux, qui contribueront à réduire les risques d'accidents entre véhicules motorisés et non motorisés, et donc à créer un environnement plus sûr pour les piétons et les cyclistes. Ces cheminements doux viseront à mieux relier différents quartiers, notamment le centre-bourg à sa périphérie, et donc favoriser les déplacements doux, qui contribuent globalement à réduire les gaz à émission de serre, à améliorer la qualité de vie des habitants...

En ce sens, les incidences sur les déplacements sont positives.

8. RÉSUMÉ DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Les incidences de la mise en œuvre de la révision allégée n°1 du PLU sur les composantes de l'environnement sont récapitulées ci-dessous.

Thématique	Secteur de projet n°1	Secteur de projet n°2	Secteur de projet n°3
Ecologie	Incidences nulles	Incidences faibles	Incidences nulles
Risques naturels	Incidences faibles	Incidences faibles	Incidences nulles
Patrimoine	Incidences nulles		Incidences faibles
Paysage	Incidences très faibles	Incidences faibles	Incidences nulles
Agriculture et espaces agricoles	Incidences positives	Incidences faibles	Incidences faibles
Espaces forestiers	Incidences nulles		
Consommation d'espaces	Incidences nulles		

En conclusion, le projet de révision allégée n°1 du PLU ne présente que des incidences nulles à faibles sur les composantes de l'environnement.

Les incidences sont positives sur l'agriculture avec la création d'un centre équestre.

A cela s'ajoutent également des incidences positives sur les déplacements.