



COMMUNE DE LA SALLE LES ALPES

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 01 FEVRIER 2022



SARL ALPICITE

05200 Embrun

Tél : 04 92 46 51 80

Mail : contact@alpicite.fr

Site internet : www.alpicite.fr

ELEMENTS INTRODUCTIFS

Date de la réunion : 01/02/2022 – 18h00

Lieu : Salle des Iscles, La Salle les Alpes

Objet de la réunion : Première réunion publique dans le cadre de la révision générale du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de La Salle les Alpes – Présentation du diagnostic territorial et du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Durée de la réunion : 2h20

PERSONNES PRESENTES A LA REUNION

Nom Prénom	Fonction
Emeric SALLE	Maire
Gilles PERLI	Premier adjoint
Jean-Michel DELBANO	Deuxième adjoint
Jean-Paul SALLE	Quatrième adjoint
Paul FIGVED	Conseiller municipal
Saïd BOUCHIRAB	Directeur Général des Services
Carine SERTOUR	Directrice Générale Adjointe
Vanessa PIRES	Service Aménagement
Catherine CHEMIN / BONALDI	Service Urbanisme
Rodolphe BOY	Bureau d’étude (Alpicité) - Chargé d’études urbanisme

En outre, environ 60 personnes étaient présentes dans le public pour cette réunion.

COMPTE-RENDU DE REUNION

Introduction

Monsieur le Maire explique l’objectif de cette première réunion publique, qui est de présenter les premiers éléments du PLU, élaborés depuis plusieurs mois par les élus, à savoir :

1. Le **diagnostic territorial**, qui correspond à un état des lieux de la commune et permettant de mettre en avant les enjeux ;
2. Le **Projet d’Aménagement et Développement Durables (PADD)**, qui définit les grandes orientations et le projet politique sur les 10 / 12 prochaines années.

Monsieur le Maire rappelle que les habitants sont invités au cours de cette réunion à poser des questions, auxquelles répondront les élus ou le bureau d’études Alpicité qui accompagne la commune dans le cadre de la révision générale du PLU et représenté par Rodolphe BOY.

La présentation se structure en 5 parties :

1. La procédure de révision générale du Plan Local d’Urbanisme (PLU)
2. Le contexte règlementaire
3. Synthèse du diagnostic territorial et de l’état initial de l’environnement
4. Présentation du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)
5. Et après ? (*suite de la procédure*)

Le support de présentation est disponible sur le site internet de la commune (rubrique « Mairie en ligne » > « Aménagement & Urbanisme » > « Révision du PLU »)

Les éléments ci-après résument et complètent cette présentation. Les échanges entre les habitants et les élus, accompagnés du bureau d’études, apparaissent à la fin du compte-rendu.

Résumé et éléments complémentaires à la présentation

✧ **Partie 1** (*diapositives 4 et 5*)

Les différentes étapes de la révision générale du PLU sont présentées. Les élus ont, pour l’heure, travaillé sur deux pièces du document d’urbanisme, à savoir :

- le diagnostic territorial qui a été finalisé en juin 2020 et qui aura vocation à être complété ou mis à jour au cours de la procédure,
- le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui a été débattu par les élus en décembre dernier (la délibération est disponible sur le site internet de la mairie notamment).

La révision générale du PLU est un travail long et extrêmement cadré.

Les prochaines étapes consistent en la traduction règlementaire des orientations et objectifs du PADD, notamment à travers l’élaboration du règlement, du zonage et des orientations d’aménagement et de programmation, pièces qui existent déjà dans le présent PLU et qui vont être revues.

✧ **Partie 2** (diapositives 6 à 13)

L’objectif est ici de comprendre le cadre réglementaire dans lequel s’inscrit le PLU et quelles sont les obligations légales. Plus particulièrement, la Loi Montagne et la Loi Barnier (dont les obligations sont présentées dans le support de présentation) s’appliquent toutes deux sur le territoire et viennent contraindre l’urbanisation. C’est également le cas des servitudes d’utilité publique qui s’appliquent. En outre, le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Briançonnais, dont les principaux objectifs / prescriptions applicables à la commune sont présentés par la suite.

Plus généralement, le contexte réglementaire national pousse depuis 10 ans à réduire la consommation d’espaces, c’est-à-dire le fait de construire ou artificialiser un terrain qui était jusque-là vierge, avec une forme d’entonnoir juridique qui contraint de plus en plus les possibilités. La loi Climat et Résilience (promulguée le 24 août 2021) est venue conforter cette trajectoire vers la réduction de l’artificialisation du foncier.

L’ensemble de ces éléments fixent un cadre qui restreint déjà les choix de la municipalité pour le projet de territoire.

✧ **Partie 3** (diapositives 15 à 26)

Population / Habitat (diapositive 15) :

La population évolue positivement de manière quasi-constante depuis les années 2000. Le nombre de logements principaux augmente de manière plus importante que la population, ce qui s’explique notamment par le desserrement des ménages (nombre de personnes par logement qui diminue en moyenne). La construction est majoritairement tournée vers les résidences secondaires dans les logements créés, celles-ci représentant 85 % du parc, contre 13 % pour les résidences principales. **Si la commune n’intervient pas, elle continuera d’accueillir une grande majorité de résidences secondaires, qui génèrent des flux irréguliers sur la commune et ne permettent pas de faire vivre le territoire à l’année (écoles, commerces, services, etc.). Cela a été au cœur des réflexions des élus, à savoir comment accueillir des populations permanentes sur le territoire, en captant par exemple les personnes qui travaillent sur le territoire, et rééquilibrer la production de logements.**

Commerces / équipements / tourisme (diapositive 16) :

L’économie de la commune repose principalement sur le tourisme (notamment hivernal). **Les élus souhaitent conforter les activités économiques**, notamment en favorisant les activités commerciales et les hébergements touristiques (en tendant notamment vers du « lit chaud » c’est-à-dire occupé plus de 12 semaines par an). Une **diversification des activités** et notamment la capacité de la commune à développer son **offre 4 saisons** constitue également un enjeu important afin de favoriser les emplois à l’année et donc l’accueil de populations permanentes.

Concernant les équipements, ceux-ci permettent de répondre à la fois aux besoins touristiques mais également à ceux des habitants. **Les élus souhaiteraient pérenniser ce niveau d’équipements mais également permettre le déploiement / la diversification de l’offre pour répondre aux différents besoins. En ce sens, elle envisage de déplacer certains équipements pour renforcer une centralité sur le secteur de Prélong.**

Activités agricoles (diapositives 17) :

Malgré une baisse du dynamisme agricole, l'activité agricole est encore bien représentée sur la commune, notamment par le pastoralisme. Les terres à forte qualité agronomique sont localisées aux abords des villages. **Celles-ci, et plus généralement les terres agricoles, doivent donc être préservées (enjeux agricoles, mais aussi paysagers et environnementaux), avec un double enjeu sur le maintien des terres les plus qualitatives, mais aussi la possibilité de nouvelles implantations de bâti agricole sur des secteurs adaptés.**

Déplacements / stationnements (diapositive 18) :

La commune fait face à des problématiques de stationnement, qui concernent à la fois les touristes (affluence de véhicules motorisés en période touristique, territoire relativement peu desservi par les transports en commun...) et les habitants. **Les élus souhaitent ainsi répondre aux besoins de stationnement, tout en favorisant les transports en commun (notamment pour les touristes / saisonniers) et les déplacements doux dans une logique de durabilité.**

Compatibilité avec le SCoT (diapositive 19) :

- Une **UTN** (unité touristique nouvelle) **structurante** est accordée par le SCoT sur le secteur des Iles (3 / 3.5 ha ; 2 000 lits). Un projet est déjà en cours sur une partie du foncier pour une résidence de tourisme. C'est le seul projet touristique d'ampleur prévu par le SCoT sur le territoire ;
- Concernant le **l'artisanat**, 3 ha de développement sont accordés à l'échelle de la vallée. Il reste des capacités à hauteur d'environ **8 000 m² pour la commune** ;
- Pour le **commerce**, le développement devra être centralisé sur la station ou les centres-bourgs ;
- Il n'y a **pas d'espaces agricoles remarquables** identifiés dans le SCoT (terres très spécifiques ciblées pas le SCoT) mais les terres agricoles doivent de manière générale être protégées ;
- Enfin, ce document prévoit la création **d'une voie verte le long de la Guisane.**

Risques (diapositive 20) :

- Il existe un **Plan de Prévention des Risques Naturels** (PPRn) à l'échelle de la commune, qui traite de plusieurs risques. Ce document s'impose au PLU comme servitude d'utilité publique. Les zones rouges sont inconstructibles, tandis que les zones bleues sont constructibles sous conditions ;
- La **GEMAPI** (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations) s'applique également sur le territoire et dont les actions sont complémentaires aux prescriptions du PPRn.

Analyse écologique (diapositive 21) :

- La carte (cf. support de présentation) indique les **enjeux écologiques** sur l'ensemble du territoire, qui concernent plusieurs types de milieux (milieux humides, milieux agricoles...). Ces éléments sont à prendre en compte dans l'élaboration du PLU, les enjeux forts et très fort générant a priori une inconstructibilité ;
- Les **corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité**, qui constituent la « **trame verte et bleue** », sont également à protéger ;
- Des passages environnementaux plus précis seront réalisés sur des secteurs particuliers où des projets sont prévus.

Analyse paysagère et patrimoniale (diapositive 22) :

- Certains projets communaux, mieux explicités dans le PADD, visent à **améliorer les problématiques identifiées** (cf. support de présentation), que ce soit par la sécurisation des entrées de ville, par la préservation des points de vue, par la protection des éléments patrimoniaux, etc.

Réseaux (diapositive 23) :

- Concernant l'alimentation en eau potable, la commune est globalement bien desservie. On note toutefois des **enjeux de protection des captages et de rendements des réseaux**. Un **schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP)** est en cours de réalisation, et permettra de compléter le diagnostic territorial ;
- Concernant l'assainissement, un **zonage d'assainissement** couvre la commune. De nombreux secteurs (en orange) sont déjà raccordés au réseau d'assainissement. Dans certains secteurs (en vert), la commune devra prévoir un raccordement au réseau existant en cas d'urbanisation.

Consommation d'espaces / potentiel de densification / rétention (diapositive 24 et 25) :

- **4 ha d'espaces** (notamment agricoles et naturels) ont été **consommés sur les dix dernières années** (un terrain vierge, qui a été bâti ou artificialisé) ;
- Le **SCoT prévoit que la commune puisse consommer 2 hectares en extension** de l'urbanisation **pour l'habitat** (c'est-à-dire en dehors de l'enveloppe urbaine – ou partie actuellement urbanisée (PAU) – correspondant au tracé rouge sur les cartes). Or, sur ces 2 hectares, **0,8 ha ont déjà été consommés ou seront bientôt urbanisés**. Pour l'habitat, hors PAU, des projets peuvent donc être envisagés seulement sur les 1,2 ha restants ce qui constituait donc une 1^{ère} contrainte très importante ;
- Le tracé de la PAU constitue une base de travail essentielle afin de déterminer les zones urbanisées et constructibles ;
- À l'intérieur de cette PAU, certains terrains sont actuellement vierges de toute construction et pourront a priori et sauf enjeu complémentaire (risque, écologique, paysager ...) être bâtis à l'avenir. Ces terrains correspondent soit à des « dents creuses », soit à des parcelles déjà bâties pouvant être découpées (« BIMBY », « Build in my backyard » ou « construire dans mon jardin »). Ils constituent du **potentiel de densification** ;
- Ce **potentiel de densification** s'élève environ à **7,7 ha** à l'échelle de la commune **en dents creuses**, et **4,7 ha en BIMBY**, soit **12,4 ha disponibles en densification** ;
- La **rétention** est **élevée** sur la commune (évaluée à 75 %), c'est-à-dire que seul 25% des terrains vierges constructibles dans le PLU se sont bâtis. C'est donc un enjeu à prendre en compte.

Compatibilité avec le SCoT :

- Comme précisé, le SCoT prévoit **2 ha pour l'habitat** jusqu'à 2030 (0,8 ha déjà « mobilisés », soit **1,2 ha restants**) ;
- Environ **0,8 ha** sont accordés en sus pour les **zones d'activités économiques** ;
- Une « **UTN** » de **3 à 3,5 ha** est accordée en renouvellement urbain ;
- En outre, ce document supra-communal définit des objectifs à respecter sur les terrains en extension et les dents creuses comprises entre 2 500 et 5 000 m² (mixité sociale, densité...).

Le projet de la commune doit être compatible avec ces principes et objectifs du SCoT.

✧ **Partie 3 (diapositive 28 à 34)**

Rodolphe BOY présente les objectifs et le contenu du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** (cf. support de présentation). Il précise que le PADD a été débattu le 15 décembre par les élus en Conseil Municipal, ce qui a déclenché la possibilité d'instaurer un **sursis à statuer**. Ce sursis a pour effet d'interdire temporairement (au maximum 2 ans) au pétitionnaire le droit de réaliser un projet pour lequel il a fait une demande ou déclaration, dans le cas où ce projet est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Les orientations inscrites dans le PADD de La Salle les Alpes sont présentées par M. le Maire. Il précise que ce document définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, etc. et permet notamment d'exposer les projets communaux.

Il faut bien se placer dans un contexte à 10/12 ans, et la volonté de la municipalité est d'anticiper au maximum les besoins du territoire. Ainsi, certains projets ne vont pas se faire demain ou même dans 2 ou 3 ans, voire n'aboutiront peut-être pas car pouvant être contraints par différentes problématiques (rétention, prix...).

Rodolphe BOY présente plus précisément les objectifs retenus (cf. support de présentation) et les actions les plus importantes (en termes de volume de projet). Le Maire complète ses propos visant à justifier les choix des élus.

Au cours de la présentation du PADD, les habitants ont souhaité avoir des compléments d'information. Les échanges entre l'Assemblée et les élus / bureau d'études sont retranscrits ci-après.

Échanges avec les habitants

Avez-vous des plans permettant de traduire les projets inscrits au PADD ?

La commune a réfléchi aux projets qu'elle souhaiterait mettre en œuvre dans les années à venir. Ceux-ci sont inscrits au PADD afin de permettre leur réalisation future. Cependant, ce n'est pas le PADD qui traduit précisément les projets. Les pièces qui vont être élaborées par la suite, notamment les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), vont permettre d'élaborer des schémas au niveau de certains secteurs à enjeux.

Comme expliqué en introduction, certains projets sont dans une vision à bien plus long terme.

Concernant l'objectif d'« envisager une diversification de l'offre d'hébergement touristique, avec la possible réalisation d'hébergement insolite » : Est-ce que les hébergements insolites sont compris dans les 3 ha permis par le SCoT ?

Non, les 3 ha correspondent à une UTN accordée par le SCoT sur un secteur précis, pour la création d'environ 2 000 lits touristiques. Les autres projets touristiques sont jugés à titre individuel (permis accordé ou non). On peut également prévoir d'autres secteurs pour le développement d'hébergements touristiques, dans le cadre d'une UTN locale (dans le cas où la construction a une surface de plancher comprise entre 500 et 12 000 m²), ou d'une discontinuité de loi Montagne, ce qui nécessite de réaliser un dossier pour montrer les faibles impacts du projet.

Dans la PAU, y'a-t-il des projets de constructions ?

Oui, il y a des permis qui ont été déposés auprès de la Mairie, principalement pour des logements individuels. Il n'y a pas de projet touristique d'ensemble (hormis au niveau de la zone des Iles). A noter que les projets touristiques peuvent être autorisés s'ils se situent à l'intérieur de la PAU comme cela a été précisé (si leur surface de plancher est inférieure à 12 000 m² ce qui est déjà un très gros projet). Le zonage et le règlement vont venir imposer des contraintes afin que ces constructions de type touristique ne puissent pas se multiplier et prendre le dessus sur l'habitat individuel.

Pourquoi déplacer la patinoire ?

Déplacer la patinoire à Pré long permettrait de centraliser les activités devant le centre commercial. Des espaces de stationnement pourront être prévus à la place de l'actuelle patinoire pour accueillir l'affluence du futur porteur du Pontillas. Un remplacement par une patinoire naturelle est également envisagé.

Un immeuble est-il prévu entre Pré long et le Concorde ? Que va devenir le cinéma Mégarama ?

Le cinéma est privé. A ce jour, la Mairie n'a reçu aucun Permis de construire sur cette zone.

En ce qui concerne la zone artisanale, vous avez précisé qu'elle était mixte, ce qui ne me semble pas être le cas.

La zone artisanale comprend de nombreux artisans (notamment spécialisés dans la filière bois et le secteur automobile), mais celle-ci a eu tendance à muter, car elle comprend également aujourd'hui de l'habitat et des activités commerciales. La commune a d'ailleurs fait face à des problématiques de cohabitation entre l'habitat et l'artisanat. Elle souhaiterait étendre la zone artisanale et interdire les habitations pour éviter ces problématiques (cela relève plutôt du règlement que du PADD), et dans le but de pérenniser cette activité sur la commune. Les logements de fonction seront autorisés, afin que les artisans puissent vivre sur leur lieu de travail pour exercer pleinement leur activité.

L'idée est donc bien de renforcer l'artisanat sur ce secteur de Moulin Baron – Champ Pazy.

La Loi ALUR (2014) vise entre autres à faciliter l'implantation des habitats légers et alternatifs. Est-ce que des projets sont envisagés pour permettre l'implantation de ce type de logement, notamment à destination des saisonniers dont certains veulent vivre en camion ?

Oui, une zone a été déterminée pour ce type d'aménagement. Cela a été traité dans la partie stationnement (étant donné que réglementairement parlant, ce n'est pas considéré comme du logement). En ce qui concerne le logement des saisonniers, certaines entreprises prévoient des logements à leur destination (c'est le cas par exemple du Club Med, et ce le sera pour l'ensemble des exploitants qui vont s'implanter sur le projet d'UTN des Iles).

Concernant l’objectif d’« Assurer un développement maîtrisé de la commune, en s’appuyant notamment sur son dynamisme économique et une offre de logement adaptée, afin de relancer l’accueil de population permanente », est-ce qu’un projet d’aménagement naturel sportif, plus précisément un golf, est envisagé ?

Ce sujet a été réfléchi mais la commune ne prévoit pas un tel projet. Il n’est pas facile d’envisager la création d’un golf, notamment parce que cela pose des problèmes de gestion du foncier (pas d’expropriation possible, car le projet ne peut pas être déclaré d’utilité publique).

De plus, c’est un projet de niveau intercommunal, que le PLU seul ne peut pas traiter. Il faudrait commencer par l’inscrire dans le SCoT. Cela sans même évoquer les enjeux environnementaux par exemple.

Y’a-t-il des projets de parking souterrain ?

Oui, deux parkings sont prévus dans le PADD à l’Oratoire et à l’Aravet. Aucun calendrier des travaux n’est pour l’heure fixé.

Pour quand est prévue la fibre ?

On ne peut pas vraiment évaluer les délais, car cela dépend notamment des opérateurs.

Quid de la voie verte (Via Guisane) ? Quel est le calendrier prévu en vue de sa réalisation ?

Il y a eu des réunions de concertation pour déterminer au mieux le tracé de cette voie verte. La commune a pris en considération les avis émis et le tracé a été modifié en conséquence, notamment pour permettre de desservir les points d’intérêt. Celui-ci a été validé par le Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples de Serre Chevalier (SIVM). Un.e chargé.e de mission va être embauché.e au SIVM pour travailler sur la question du foncier et du montage du dossier.

Pouvez-vous réexpliquer les principes de la loi Barnier ?

C’est une loi qui date de 1995, qui introduit l’interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d’autre de l’axe des autoroutes, routes express et déviations (définies par arrêté), et de 75 m de part et d’autre des routes classées à grande circulation.

Sur la commune de La Salle les Alpes, une route à grande circulation traverse la commune (RD 1091). Sur la carte (cf. support de présentation - diapositive 10), un périmètre de 75 mètres a été généré à partir de la RD 1091. Les constructions y sont interdites (hors bâtiments agricoles, aménagements liés à la gestion des routes, ...). A noter que l’inconstructibilité ne s’applique pas aux zones dites « agglomérées » (voir le tracé des parties actuellement urbanisées).

Cependant, dans le cadre d’un PLU, une dérogation peut être demandée, pour permettre l’urbanisation de certains secteurs compris dans ce périmètre de 75 mètres (ce qui sera le cas au niveau du Pilon par exemple). Dans ce cadre, une étude doit être réalisée afin de montrer que différents enjeux ont été pris en compte (sécurité, paysage...).

Est-ce que l'on sait combien de lits chauds la commune perd chaque année ?

Aujourd'hui, la commune compte 21 000 lits, avec 25 % de lits chauds. Ce pourcentage est le plus élevé à l'échelle de la vallée, dû à la présence de grosses structures, tel que le Club Med.

Aujourd'hui des outils (« convention Loi montagne » notamment) permettent aux collectivités de sécuriser la commercialisation à moyen-long terme (18 ans environ) des lits construits. Sans ces outils coercitifs, Atout France et le CEREMA estiment, selon les massifs, entre 1 et 5% le taux annuel de sortie des lits touristiques des réseaux commerciaux professionnels au cours des dernières années.

Les socioprofessionnels de la commune saluent le travail réalisé et réaffirment leur volonté d'être associés aux projets, dans l'intérêt général.

-

L'assemblée n'ayant plus de question à poser, Monsieur le Maire conclut en rappelant les différents moyens de concertation offerts à la population pour qu'elle s'exprime sur l'élaboration du PLU.

Fin de la réunion.