



Département des HAUTES-ALPES  
Arrondissement de Briançon  
Canton de Briançon 1  
Commune de LA SALLE LES ALPES

n°23.05.01

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : 21 septembre 2023

Date d'affichage : 21 septembre 2023

L'an deux mil vingt-trois,

Le vingt-sept septembre à dix-huit heures et trente minutes,

Se sont réunis dans le lieu ordinaire de leurs séances les membres du Conseil municipal de la Commune de La Salle les Alpes, sous la présidence de **M. Emeric SALLE, Maire,**

**Etaient Présents :**

Gilles PERLI, Jean-Michel DELBANO, Muriel FINE, Jean-Paul SALLE,  
Magali BRECHU, Virginie DEMONSSAND, Isabelle DESMALLEES, Paul  
FIGVED, Jean-Claude VINATIER.

**Formant la majorité des membres en exercice.**

**Excusées :**

Gaspard BOREL ayant donné pouvoir à Emeric SALLE  
Nathalie FORM ayant donné pouvoir à Gilles PERLI  
Sophie PAUMOND ayant donné pouvoir à Jean-Michel DELBANO  
Natacha SALLE ayant donné pouvoir à Muriel FINE

**Magali BRECHU a été élue secrétaire de séance**

Nombre de Membres en exercice : 14
Nombre de Membres présents : 10
Nombre de suffrages exprimés : 14

**Objet : Révision générale du PLU - 2<sup>ème</sup> débat du projet d'aménagement et du développement durable (PADD)**

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération du Conseil Municipal n°16.05.13 du 26 octobre 2016, la commune de La Salle les Alpes a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), et le déroulé de la procédure depuis lors.

Il rappelle que, dans ce cadre, un 1er débat du PADD a eu lieu 15 décembre 2021 en conseil municipal, débat retranscrit dans la délibération n°21.07.07. Celui-ci vient exprimer le projet de la municipalité, et donner capacité à la commune de surseoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme (article L153-11 du code de l'urbanisme).

Monsieur le Maire explique ensuite le travail mené depuis ce débat sur les pièces opposables du PLU, notamment sur les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit) et sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), permettant de préciser les volontés de la commune, en particulier sur certains secteurs de projet.

Ce travail n'a pas remis en cause de manière fondamentale le projet débattu en décembre 2021, mais il a semblé néanmoins important de venir clarifier certaines orientations et actions ou d'ajuster certains points en lien, par exemple, avec des problématiques environnementales dont le diagnostic a été affiné (zones humides, réseaux ...), afin que ce document soit plus cohérent avec la traduction proposée dans les pièces opposables, et donc plus compréhensible pour la population.

Les 3 grands objectifs sont, en revanche, pleinement maintenus.

Il est ainsi proposé de redébattre du PADD afin de partager et discuter des évolutions apportées à ce document avec le Conseil Municipal dans son ensemble suite à ces presque 2 années de travail depuis le débat, et de communiquer ces éléments à la population.

Monsieur le Maire précise également le cadre réglementaire applicable, qui a évolué depuis le dernier débat.

Ainsi, l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme le Plan Local d'Urbanisme comprend un projet d'aménagement et de développement durables qui « définit :

- 1 - Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2 - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[...] ».

L'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme précise que « un débat a lieu au [...] sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme. »

Monsieur le Maire rappelle que la possibilité de surseoir à statuer continue de s'appliquer et continuera à être utilisée si nécessaire, comme cela a pu être le cas depuis le 1er débat du PADD.

Monsieur le Maire propose de présenter les grandes orientations et les objectifs du PADD modifié, en insistant sur les actions ayant subi une évolution depuis le dernier débat et les raisons de ces modifications.

Il propose ainsi de donner la parole à Rodolphe BOY du cabinet Alpicité, qui accompagne la commune dans le cadre de la révision générale du PLU, pour une présentation technique du PADD.

**ORIENTATION 1 : 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**

→ DEBATS :

J.M. DELBANO :

- Cela veut dire que la commune a plus d'emplois qu'elle ne possède d'actifs, et attire donc des actifs. C'est ce type de constat qui permet de justifier de l'ambition de la commune à accueillir du logement permanent pour fixer ces populations, limiter ainsi les déplacements ...

E. SALLE :

- Concernant l'objectif d'assurer le maintien des hébergements hôteliers et touristiques, la commune ne souhaite pas que ceux-ci changent de destination, par exemple vers du logement.

J.C. VINATIER :

- Est-ce qu'ils peuvent toutefois changer de vocation touristique ?

R. BOY :

- Règlementairement, les choix qui ont été faits sont en faveur d'un réchauffement des lits touristiques. Donc l'idée au stade du règlement est plutôt de ne pas permettre à un hôtel de devenir une résidence de tourisme mais le contraire est possible.

J.C. VINATIER :

- Concernant l'ajout d'une mention sur la buvette Saint-Joseph, est-ce que le bâtiment pourra évoluer (hôtel ou couchages...) ?

R. BOY :

- On a laissé de la latitude pour permettre une évolution de la fonction du bâtiment vers une fonction utile à des activités sportives qui sont pratiquées dans le secteur (commerce, restaurant, hôtel par exemple). Toutefois, les capacités d'extension du bâtiment ont quant à elles été fortement contraintes pour préserver le bâti d'origine.

J.M. DELBANO :

- Le PADD mentionne la création de logements permanents. Qu'est-ce qui fait que le logement permanent ne peut pas devenir du logement secondaire ?

R. BOY :

- Les logements permanents seront créés à travers les mécanismes sociaux / intermédiaires etc. avec des garanties liées à la présence d'un bailleur, voire par des contrats de droit privés avec des clauses anti spéculatives. Les propriétaires ne peuvent pas revendre (par exemple à des résidents secondaires), sous peine d'avoir des pénalités, ou avec certains mécanismes de devoir rétrocéder le bien. Ce sont des mécanismes qui sont à travailler, par exemple avec l'EPF (Etablissements Publics Fonciers).

**ORIENTATION 2 : Garantir un niveau d'équipements et des réseaux cohérents avec ce projet, en intégrant tout particulièrement les besoins liés aux déplacements et au stationnement, problématiques particulièrement prégnantes sur le territoire de Serre-Chevalier**

→ DEBATS :

J.M. DELBANO :

- Est-il nécessaire de conserver la rénovation de la Maison de la Montagne, car il s'agirait d'une rénovation interne a priori ?

E. SALLE :

- Il ne semble pas que ce soit gênant de laisser ce point, ce qui laisse une plus grande latitude si par exemple un travail était réalisé avec la copropriété pour réaménager les extérieurs.

R. BOY :

- Il me semble qu'à l'époque du 1er débat, nous avons évoqué une difficulté pour le territoire avec la création de logements sociaux qui allaient devoir se faire dans des logements collectifs, et une forme de saturation de ce marché. Est-ce toujours d'actualité ?

R. BOY :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Briançonnais, avec lequel le PLU de La Salle les Alpes doit être compatible, impose en effet de créer des logements sociaux (ou communaux) dans les secteurs de projet, ce qui peut correspondre à des dispositifs divers (d'accession à la propriété, d'accession aidée...). Le SCoT impose également la réalisation d'habitat collectif dans les zones d'extension de l'urbanisation. Le problème est que Briançon propose déjà une offre de logements sociaux en collectif, avec donc des enjeux de concurrence de l'offre. Toutefois, le projet de PADD permet une production de produits diversifiés. Ainsi, par exemple, sur le secteur de projet du Pilon, il est proposé une diversité des formes urbaines et pas uniquement de l'habitat collectif mais également de l'habitat intermédiaire et / ou mitoyen voir du logement individuel, qui pourra être du logement social, mais aussi du logement intermédiaire, ou d'autres modes d'accessions à la propriété, par exemple avec des produits un peu innovant de types Baux réels solidaires (BRS). Un peu de place est aussi laissée pourquoi pas à du logement communal. On aura donc forcément un peu de social dans du logement collectif, mais globalement les possibilités offertes à la commune sont larges.

E. SALLE :

- Sur la commune, le pur social exclut certaines personnes qui ont aussi des difficultés à trouver un logement au vu des prix de l'immobilier sur la commune, et les critères sociaux en termes de revenus sont parfois tellement bas que cela exclut même les personnes qui auraient des revenus intermédiaires. L'enjeu est donc aussi de répondre aux besoins de ces catégories.

R. BOY :

- Le PADD a dans ce sens bien été repris afin de proposer non pas uniquement des logements « sociaux » sur les secteurs résidentiels comme on l'évoquait.

E. SALLE :

- Cela permet aussi d'éviter une certaine spéculation. On peut en effet avoir des personnes qui bénéficient d'un programme mis en place par la commune et qui finissent par revendre quelques années après et qui finalement gagnent de l'argent « sur le dos » de la collectivité, ce qui n'est pas souhaitable.

J.C. VINATIER :

- Au niveau des logements sociaux, la loi nationale fixe un certain pourcentage de logements sociaux à atteindre. Quelles sont les obligations pour notre commune ?

R. BOY :

- La Salle les Alpes ne possède aucune obligation de production de logements locatifs sociaux au regard de la loi nationale car :
  - Elle ne fait pas parti d'une agglomération / EPCI de + de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants
  - Elle est en dessous du seuil démographique de 3 500 habitants

Par contre, le SCoT demande la création de logements sociaux et communaux dans certaines proportions dans tous les secteurs de développement, ce qui est donc traduit dans votre PLU.

R. BOY :

- Dans le rappel du diagnostic, une mention a été rajoutée suite à une demande de la DDT, afin de préciser que la commune est « polarisante » en matière d'emplois.

J.C. VINATIER :

- Que signifie ce terme ?

R. BOY :

Est-ce qu'il ne serait pas pertinent d'élargir la mention à permettre la rénovation et le réaménagement du bâtiment ?

Les élus valident cette proposition.

**ORIENTATION 3 : Inscrire ces volontés dans une démarche durable respectant l'histoire communale, l'environnement et le cadre de vie, ces éléments constituant d'importants vecteurs d'attractivité**

→ DEBATS :

E. SALLE :

- Pour la densité affichée au niveau de l'UTN locale, cela s'applique-t-il uniquement aux parties constructibles (puisque toute une partie de la zone dédiée n'est pas mobilisable, notamment le long de la Guisane) ?

Rodolphe BOY :

- Tout à fait, cela pourra être précisé.

Les élus valident cette proposition.

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme ;

**Vu** la délibération du n°16.05.13 du 26 octobre 2016, prescrivant la révision générale du PLU ;

**Vu** la délibération du n°21.07.07 du 15 décembre 2021, actant du débat du PADD ;

**Considérant** qu'en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal, deux mois au moins avant l'examen du projet de PLU ;

**Considérant** que le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du PADD du projet de PLU de la Commune de La Salle les Alpes lors de la présente séance pendant une durée de 1h00 ;

**Considérant** que suite au débat qui a fait place, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune de La Salle les Alpes retenues sont :

- 1/ 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
- 2/ Garantir un niveau d'équipements et des réseaux cohérents avec ce projet, en intégrant tout particulièrement les besoins liés aux déplacements et au stationnement, problématiques particulièrement prégnantes sur le territoire de Serre-Chevalier
- 3/ Inscrire ces volontés dans une démarche durable respectant l'histoire communale, l'environnement et le cadre de vie, ces éléments constituant d'importants vecteurs d'attractivité

Sur proposition de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **PREND ACTE** de la tenue du débat sur le PADD conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

Fait et délibéré en séance le 27 septembre 2023

Le Maire

Emeric SALLE



Le secrétaire de séance

Magali BRECHU

**AR Prefecture**

005-210501615-20230927-230501-DE  
Reçu le 06/10/2023