



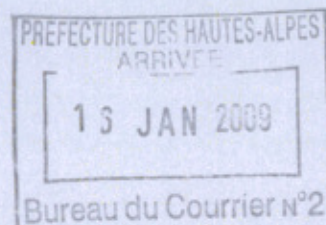
COMMUNE DE RÉALLON - DÉPARTEMENT DES HAUTES-ALPES



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 2.1 - PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



projet arrêté par délibération du conseil municipal en date du:  
7 décembre 2007

projet approuvé par délibération du conseil municipal en date du:  
18 décembre 2008



Vincent BIAYS - urbaniste  
217, rue Marcoz - 73000 Chambéry  
tel: 06.800.182.51



# OBJECTIFS



Réallon est une commune dont l'économie est très fortement liée au tourisme doux, à la station de sports d'hiver et à l'agriculture.

Ses orientations de développement durable auront à ce titre les caractéristiques suivantes :

- ⇒ **Affirmer son caractère rural**, en protégeant la qualité de son cadre de vie, son agriculture et son paysage, en respectant la morphologie de son patrimoine bâti.
- ⇒ Promouvoir un **développement harmonieux des hameaux**, en limitant la consommation d'espace, en intégrant les contraintes liées aux risques naturels et en respectant le patrimoine.
- ⇒ **Développer un tourisme diversifié** : en valorisant le tourisme doux et l'agro-tourisme, mais également en confortant le développement de la station, notamment en comblant le déficit de lits par une croissance de l'offre d'hébergement..



# 1 - PROTECTION DES TERRES AGRICOLES

## ENJEUX :

⇒ Il s'agit de protéger une des forces économiques de la commune, mais également les caractéristiques de son paysage.

⇒ Dans la perspective d'un développement maîtrisé, la protection des terrains agricoles pourra varier, selon qu'il s'agisse d'une protection totale (toutes constructions interdites) ou d'une protection partielle (constructions de bâtiments agricoles autorisées).

### ■ LA PROTECTION STRICTE DES TERRES AGRICOLES

La commune décide de protéger, par un zonage et un règlement spécifique, en interdisant toute construction les terres indispensables à l'agriculture.

Cette protection couvrira donc la majeure partie des terres indispensables à la production agricole, mais également les terres agricoles d'importance prioritaire en terme de paysage.

### ■ LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES POUR L'AGRICULTURE

Ce sont des secteurs réservés pour l'implantation des constructions à destination agricole, ou en lien avec une activité agricole.

Ils permettent le développement ou la délocalisation d'exploitations existantes ainsi que l'installation de nouvelles exploitations.



## 2 - POPULATION - DÉVELOPPEMENT

### ENJEUX :

⇒ Dans les limites qu'imposent la loi montagne et la prise en compte des risques naturels, il s'agit de trouver l'espace d'un développement urbain modéré autour des hameaux existants.

⇒ Ce développement doit permettre d'accompagner et pérenniser la croissance de la population permanente observée depuis plusieurs années et d'atteindre 250 habitants dans 10 ans (+/- 30 habitants).

Il s'agit également de rechercher une diversification des catégories de populations accueillies.

⇒ Dans la perspective d'un développement urbain modéré, plusieurs outils seront utilisés : constructions nouvelles privilégiant un habitat peu consommateur d'espace mais également rénovation de bâti existant, notamment en puisant dans le réservoir de logements vacants, poursuite d'une politique foncière forte.

### ■ POLITIQUE FONCIÈRE

L'objectif de la collectivité est de poursuivre une politique foncière engagée avec la SAFER afin de constituer, au gré d'échanges et de rachats, un portefeuille foncier permettant à la commune de pouvoir gérer de manière plus aisée les demandes de logements, notamment en direction des artisans, mais aussi les demandes des agriculteurs pour certains regroupements de terres, ainsi que des installations possibles.

Cette politique se traduit également par la mise en place de possibilités de réserves foncières dans les espaces pouvant être intéressants à longue échéance en terme d'urbanisation.

Par ailleurs, la commune envisage, à moyen terme, de créer une zone d'activité afin de «fixer» les artisans et les entreprises locales. Le site retenu pour ce projet se situe au lieu-dit «la Touissite» (à l'aval de la station de Réallon). Ce projet qui n'est qu'au stade de la réflexion ne fait pas l'objet d'une inscription dans le présent PLU. Toutefois pour préparer l'avenir, la commune va créer une ZAD sur le périmètre de cette future opération.

### ■ AUGMENTATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette augmentation se traduit en deux directions :

Favoriser les réhabilitations, de même que la densification du tissu urbain existant, notamment en agissant sur les COS et les volumes préconisés ; en autorisant et incitant à la mitoyenneté et de manière générale en favorisant le bâti groupé par rapport au bâti individuel.



Ouvrir de nouveaux terrains à la construction, soit sous forme de zones à urbaniser (AU) soit sous forme d'extensions de zones Urbaines (U). La classification dépend du niveau d'équipement du secteur.

Après un effort sur le logement social, qui a permis de construire des logements aux Rousses et à côté de la Mairie, la collectivité vise maintenant d'autres catégories de population.

### ■ LES MÉANS

Le hameau est dépourvu de services, mais il est proche des Rousses où se trouve l'école. L'habitat individuel semble plus adapté au contexte du site. C'est le premier accessible lorsque l'on vient d'Embrun.

Les possibilités d'extension de l'urbanisation en continuité du village étant impossible à cause de la conjonction des protections liées à l'agriculture, aux ressources naturelles et à l'exposition aux risques naturels, la commune a retenu la possibilité d'une urbanisation sur un petit plateau situé à l'ouest du village.

Ce secteur n'est concerné que par des risques naturels d'aléa faible et les terrains n'ont pas de valeur agricole prioritaire.

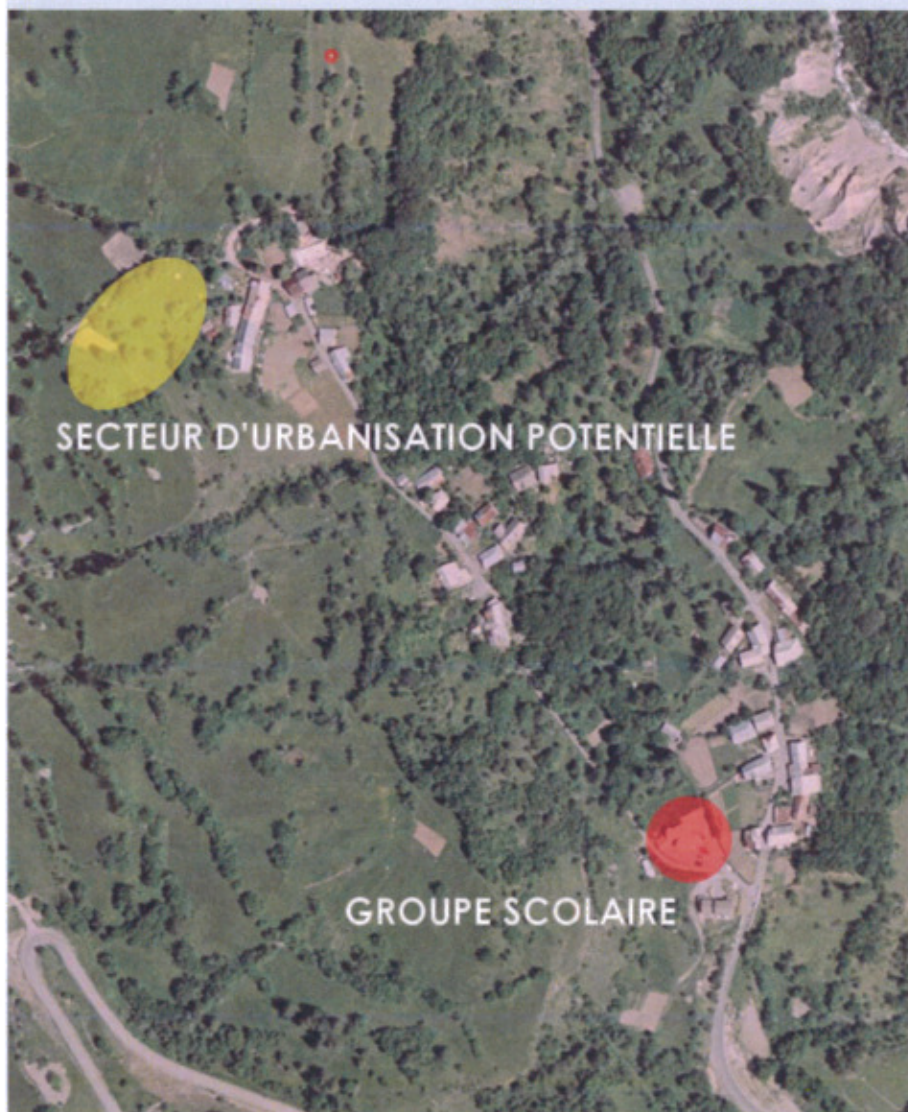


## ■ LES ROUSSES - LES BLANCS

Le hameau des Rousses, scindé en trois petits hameaux, ne présente que de petites surfaces potentiellement constructibles car il est fortement concerné par des problèmes de risques naturels liés à la stabilité des sols.

Cependant, il dispose d'un bâti patrimonial intéressant dont la réhabilitation doit être encouragée.

Le hameau dispose également du groupe scolaire, dont le maintien et l'extension future sont une priorité pour la commune.

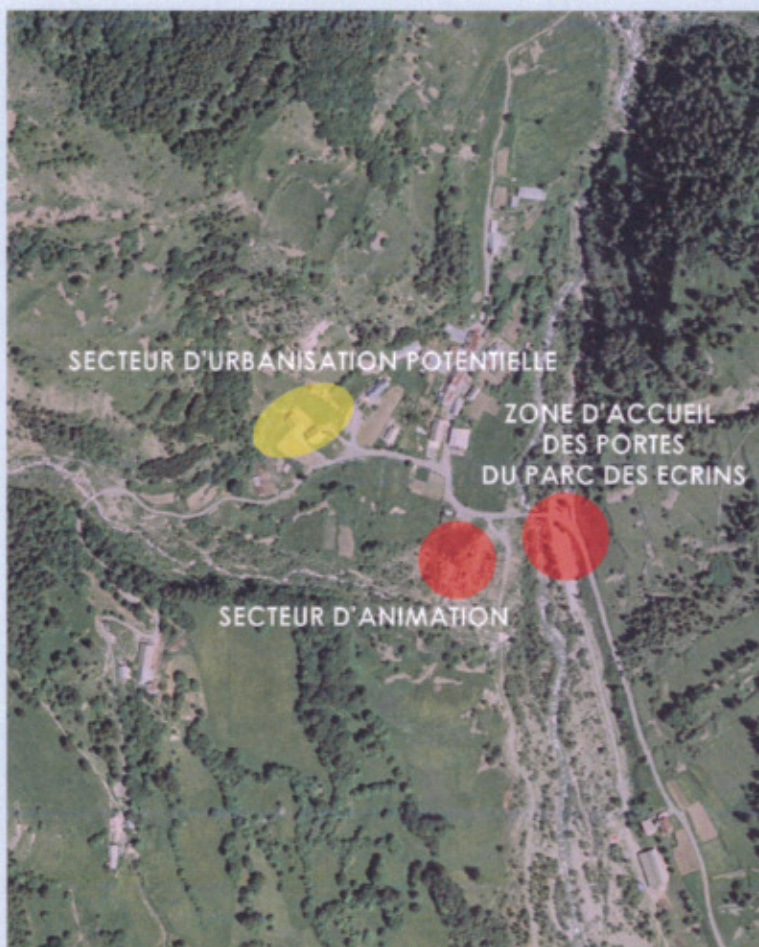


## ■ LES GOURNIERS

Le hameau des Gourniers se trouve en position terminale de la vallée. Les possibilités de développement urbain sont très faibles au regard du site et des risques naturels.

Il est cependant important que la rénovation de l'existant puisse se faire, et que les activités économiques, tant agricoles que liées au tourisme, puissent continuer à se développer. Le rôle de «porte du Parc des Ecrins» doit être affirmé.

Les hameaux des Ollieux et des Tomelles, essentiellement dédiés aux activités agricoles, conserveront cette destination.



## ■ LE CHEF-LIEU

Coupé en deux endroits par un torrent et un ravin et présentant une problématique forte de risques naturels, le Chef-Lieu doit pourtant pouvoir se rénover et continuer son développement.

Au vu des études sur les risques naturels seules certaines parties du chef-lieu pourront être densifiées ou développées.

Il serait intéressant également qu'une activité commerciale puisse profiter du flux de touristes drainés par le Parc National et qui ne fait souvent que «traverser» le village.



## ■ LE VILLARD

L'éloignement par rapport au chef-lieu et aux services, la présence de risques naturels et l'absence d'assainissement collectif cantonne le hameau à une urbanisation modeste.



## ■ PRA PRUNIER

Le hameau de Pra Prunier, dispose d'une surface potentiellement constructible intéressante. L'accès existe et l'assainissement collectif est possible. Cette zone est concernée par des risques naturels d'aléas faibles et moyens qui n'interdisent pas la constructibilité.

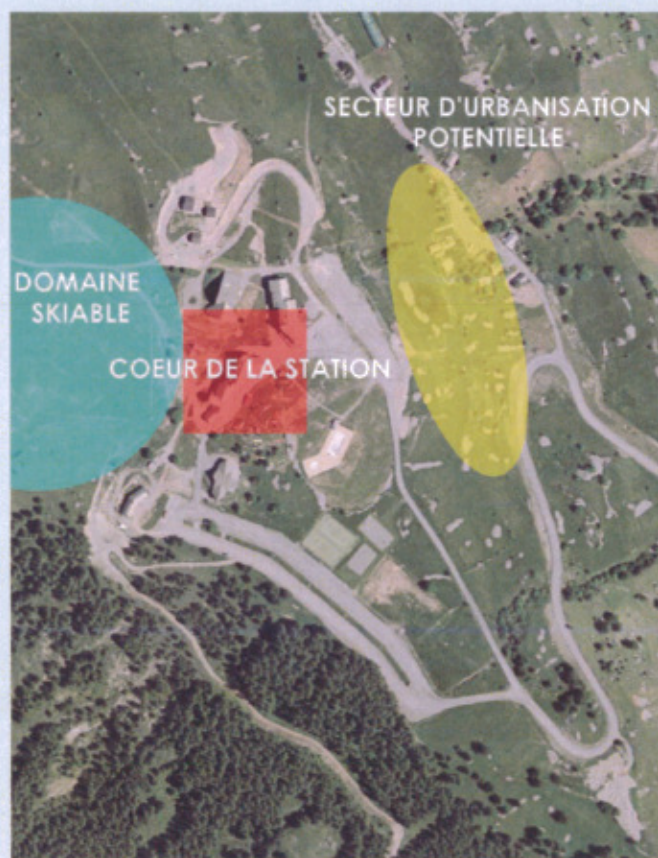
Pra Prunier dispose des nombreux services de la station toute proche (superettes, bars...). La majorité des services sont ouverts uniquement en période touristique, mais un développement du secteur, notamment incluant des résidences permanentes, pourrait amener les commerces à ouvrir sur une période plus longue.

Dans la future opération, la commune souhaite constituer des réserves foncières pour le logement social locatif ou en primo accession.

La volonté communale est de retrouver à cet endroit les surfaces d'hébergement touristique qui lui manquent pour optimiser les équilibres financiers de la station.

Un potentiel d'environ 8.000 m<sup>2</sup> à 10.000 m<sup>2</sup> de SHON est réalisable dans le secteur avec la répartition suivante :

- 30 % de résidences principales
- 20 % de résidences secondaires
- 50 % de résidences touristiques



### 3 - DÉVELOPPEMENT DE LA STATION DE RÉALLON

#### ENJEUX :

- ⇒ Réaliser, dans la mesure du possible, les hébergements touristiques prévus au départ lors de la mise en place de la ZAC.
- ⇒ Compléter l'offre touristique en réalisant de nouveaux lits qui tiennent compte de l'évolution de la demande vers des hébergements de qualité.
- ⇒ Améliorer les espaces publics pour accompagner le développement urbain.
- ⇒ Conforter le domaine skiable.

#### ■ RÉALISATION DES HÉBERGEMENTS DE LA ZAC DE PRA PRUNIER

Sur les 45.000 m<sup>2</sup> de SHON prévue en 1984, seulement 19.000 ont été réalisés. Il est dès lors difficile d'atteindre les équilibres économiques de la station.

Ce déficit de lits vient notamment de la sous utilisation de la densité. Alors que le PAZ prévoyait du logement collectif, les dernières réalisations concernent principalement de l'habitat individuel. Dans cette évolution, il semble que la surface totale réalisable ne puisse excéder 35.000 m<sup>2</sup> de SHON.

Toutefois le règlement de la ZAC est intégrée dans le PLU en conservant l'esprit de densité initiale.

#### ■ ACCUEIL

Renforcement des équipements publics de la station: aire d'accueil pour camping cars, toilettes publiques, abri poubelles, amélioration des voiries et parkings ... etc.

L'implantation de nouveaux stationnements devra permettre de maintenir une offre de ski à la journée qui est un des succès de la station.

#### ■ ÉVOLUTION DU PRODUIT SKI

Confortement et modernisation du domaine skiable (implantation d'un restaurant d'altitude au sommet du domaine, renouvellement des remontées mécaniques ...), diversification des activités de sports d'hiver.

Développement de la surface exploitée en neige de culture.

Maintien de la double saisonnalité, la saison d'été est économiquement aussi importante que la saison d'hiver.

Développement du ski de fond en altitude (site de la Gardette)



## 4 - TOURISME DOUX EN RELATION AVEC LE PARC NATIONAL DES ECRINS

### ENJEUX :

- ⇒ Patrimoine bâti : rénovations et réhabilitations.
- ⇒ Hébergements : Refuges, chalets d'alpages, gîtes...

#### ■ APPROCHE PATRIMONIALE DANS LA RÉHABILITATION

Dans les villages et les hameaux, sauvegarder les éléments du patrimoine bâti, permettre et favoriser les restaurations respectueuses d'une l'architecture qui contribue à l'image de la commune.

Le développement du tourisme doux passe également par :

- La prise en compte du patrimoine culturel et sa valorisation.
- La préservation du grand paysage.

#### ■ HÉBERGEMENT QUALITATIF

Développement de l'offre d'hébergement dans les villages et hameaux, sous forme de gîtes ruraux, de refuge de montagne en lien avec le Parc National des Ecrins et d'amélioration du camping (développement d'habitations légères de loisirs ...)



## 5 - ESPACE PUBLIC

### ENJEUX :

⇒ Mise en valeur du village et des hameaux : Aménagements des espaces publics.

⇒ Gestion des flux : Aménagements routiers, stationnements, liaisons piétonnes

#### ■ LIAISONS PIÉTONNES

Que ce soit à l'intérieur du village ou des hameaux, ou bien dans les espaces touristiques de la station, les liaisons piétonnes sont importantes pour la qualité du cadre de vie.

Pour cela, la maîtrise foncière est nécessaire et des emplacements réservés sont mis en place sur les tracés dont la commune aura fait sa priorité.

#### ■ STATIONNEMENTS

Les villages souffrent d'un manque de stationnements.

Deux axes de développement devront donc être privilégiés : l'incitation des propriétaires à réaliser des places couvertes en rez-de-chaussée des bâtiments existants lors de leur réhabilitation et l'aménagement d'un réseau de parking public en fonction des opportunités foncières et des fonctionnalités liées à la vie du village.

Une politique d'emplacements réservés est mise en place pour répondre à ces enjeux.

#### ■ ESPACES DE LOISIRS

Ces lieux de rencontre de la vie locale peuvent prendre des formes différentes :

- halle couverte aux Gourniers
- zones de jeux d'enfants
- site d'accueil des festivités de plein air
- ...

#### ■ EQUIPEMENTS PUBLICS

Il s'agit par exemple de l'extension de l'école, de la création de garages municipaux, de la restructuration de la mairie, de la création d'une bibliothèque ... etc.



## 6 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PAYSAGE

### ENJEUX :

- ⇒ Préserver un cadre de vie rural
- ⇒ Protéger fortement un paysage naturel reconnu et support d'une activité touristique importante.

#### ■ PROTECTION FORTE DES TERRES AGRICOLES SUPPORT DU PAYSAGE

Ces terres seront repérées dans le document graphique avec un indice et associées à un règlement interdisant toute construction nouvelle.

#### ■ MISE EN ZONAGE N DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

Notamment les espaces de montagne, mais également les éléments du paysage ne relevant pas de la protection d'un zonage agricole.

#### ■ PROTECTION ET VALORISATION DU PATRIMOINE LOCAL

Qu'il s'agisse du Fort de Réallon ou du paysage rural constitué des terrasses agricoles avec leurs murets et leurs clapiers, ces vestiges sont la trace d'une occupation humaine ancienne. Ce patrimoine mérite une attention particulière.

Le petit patrimoine qui n'est pas protégé au sens «des monuments et des sites» mérite également une protection et une mise en valeur. Il s'agit des chapelles, des oratoires, des fontaines, des canaux d'irrigation etc...

Le patrimoine végétal local présente des variétés peu fréquentes à cette altitude ou en voie de raréfaction : mûrier, sorbier, sureau, merisier, alisier blanc, fruitiers (pommiers et poiriers). Des actions sont à envisager pour préserver cette biodiversité.



## 7 - DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

### ENJEUX :

- ⇒ Prendre en compte les risques naturels.
- ⇒ Pérenniser et sécuriser la ressource en eau

#### ■ PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Dans l'attente d'un futur PPR, la collectivité a mis en place une étude de risque naturel ciblée sur les espaces urbanisés, et leurs abords, ce afin de déterminer les contraintes pesant sur l'urbanisation. Cette démarche se traduit par un «PIZ» qui est annexé au rapport de présentation.

#### ■ SCHÉMA DIRECTEUR D'EAU POTABLE

Le document d'urbanisme s'appuie sur un schéma directeur d'eau potable destiné à pérenniser et sécuriser la ressource en eau.

La recherche de nouvelles ressources et/ou la restructuration des réseaux seront nécessaires pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

#### ■ SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT

La réalisation d'un programme de travaux important permettra la mise en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

Dans une première phase, il s'agit de la réalisation de la station d'épuration du chef-lieu. Le dossier technique est prêt. Le lancement des travaux pourrait être envisagé dès 2008.

Dans une deuxième phase, les hameaux des Méans et des Gourniers seront équipés à leur tour d'une unité de traitement.

