



Département des Hautes-Alpes (05)

Commune de La Salle les Alpes

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

PADD débattu en Conseil Municipal le 27/09/2023



PLU arrêté le : 18/12/2023

PLU approuvé le : 25/07/2024

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité
Avenue de La Clapière
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr



SOMMAIRE

Avant-propos.....	5
1. Le cadre général	5
2. Le contenu du PADD.....	5
3. Les principes à respecter	6
 Les objectifs de la municipalité.....	7
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.....	9
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	15
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	21

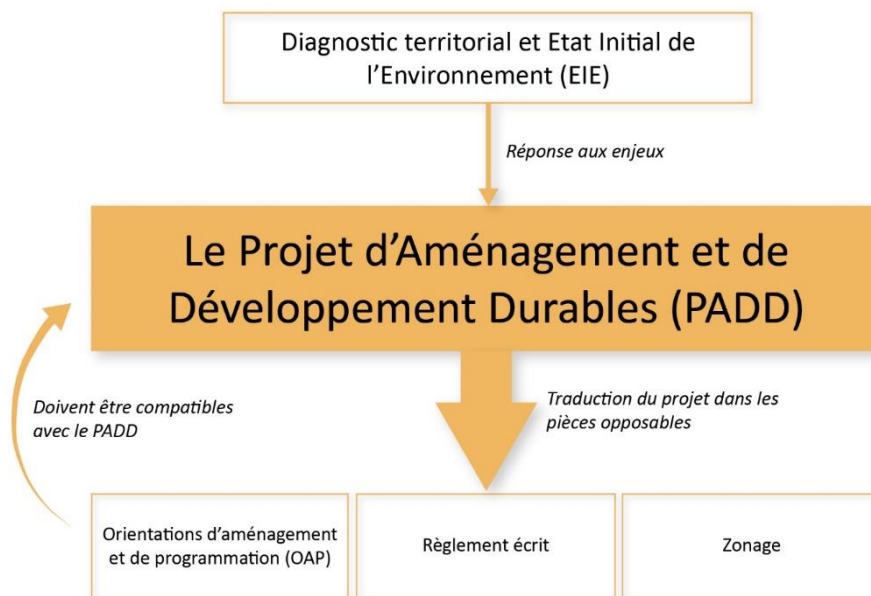


AVANT-PROPOS

1. LE CADRE GÉNÉRAL

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) traduit le **projet politique de la commune pour les douze prochaines années**. Il détermine les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune.

Il constitue la clé de voûte entre les différentes pièces du PLU.



2. LE CONTENU DU PADD

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du PADD, à savoir que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables 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. [...] ».

3. LES PRINCIPES À RESPECTER

Le PADD doit respecter les grands principes établis par le Code de l'Urbanisme.

L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme mentionne :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des

objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

LES OBJECTIFS DE LA MUNICIPALITÉ

A partir des besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic, la commune de La Salle les Alpes a élaboré un PADD assurant les conditions d'un équilibre harmonieux et pérenne de l'utilisation de son espace, tout en répondant aux besoins d'un territoire dynamique. Ce projet s'articule autour de **3 grandes orientations** :

1. **A**ssurer 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. **G**arantir 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. **I**nscrire ces volontés dans une démarche durable respectant l'histoire communale, l'environnement et le cadre de vie, ces éléments constituant d'importants vecteurs d'attractivités



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



LES CONSTATS



De par sa localisation dans la vallée de Serre-Chevalier et à proximité de Briançon, et son cadre de vie de qualité, La Salle les Alpes est une commune dynamique.

Son économie repose principalement sur le tourisme, notamment hivernal avec un domaine skiable (faisant partie de Serre-Chevalier) qui constitue un des principaux moteurs de l'économie locale. Une diversification des activités et notamment la capacité de la commune à développer son offre 4 saisons reste néanmoins un enjeu important afin de proposer des emplois à l'année.

En complément des activités touristiques, plusieurs polarités commerciales, de services et artisanales sont vecteurs de dynamisme, tels que :

- Les commerces, principalement à proximité du front de neige et le long de la RD 1091 mais qui subissent une forte saisonnalité, avec peu de commerces de proximité étant ouverts hors saison ;
- La zone artisanale de Moulin Baron située en entrée est de ville, avec une spécialisation dans la filière bois ainsi que dans le secteur automobile mais qui a eu tendance à muter (habitat, activités commerciales).

Ainsi, La Salle les Alpes est une commune polarisante en matière d'emplois.

Il est donc indispensable de maintenir les activités économiques et touristiques présentes et mettre en œuvre des conditions favorables à l'implantation de nouvelles activités, en visant pour certaines une ouverture à l'année, comme moteur du territoire.

Cette forte attractivité touristique n'est néanmoins pas sans conséquence.

Elle se traduit notamment par un prix du logement ou du foncier peu abordable avec une pression très forte liée à l'implantation de résidences secondaires. En corolaire, et bien que la situation soit moins défavorable que chez ses voisines, la Salle les Alpes rencontre donc de grandes difficultés à accueillir la population permanente sur son territoire, ce phénomène étant encore plus évident pour les populations jeunes (avec des moyens financiers encore plus limités). Ainsi, plus de 85 % des habitations sont des résidences secondaires, phénomène qui s'accroît encore dans les autorisations d'urbanisme récentes.

C'est un enjeu central du PLU de pouvoir répondre à ces besoins en s'appuyant entre autres sur son attractivité liée à l'emploi, ce qui dépendra notamment de la capacité à mobiliser du foncier de projet (gros tènements avec règles coercitives, maîtrise foncière communale ...), de manière adaptée aux attentes (éviter une saturation de logements sociaux collectifs par exemple).

Enfin, la bonne prise en compte de l'activité agricole typique des milieux de montagne sera à bien intégrer dans le document, notamment au regard du déclin observé ces dernières années. Le maintien des bonnes terres devra être au cœur de la démarche, car le problème rencontré par les agriculteurs est aujourd'hui essentiellement de trouver des terres.



LES OBJECTIFS ET ACTIONS

Consolider l'attractivité touristique de la commune, principal vecteur d'emplois sur le territoire, dans une logique 4 saisons

- Conforter l'offre de lits marchands sur l'ensemble du territoire ;
- Développer l'offre d'hébergements touristiques marchands en intégrant, notamment :
 - L'UTN structurante autorisée par le SCoT du Briançonnais sur le secteur des Iles (dont une partie est déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme), tout en prenant les problématiques spécifiques liées à la GEMAPI sur ce secteur ;
 - Un renforcement des capacités sur le secteur de l'Aravet ;
- Assurer le maintien des hébergements hôteliers et touristiques (hôtels, résidences de tourisme, résidences hôtelières, villages et résidences de vacances ...), tout en permettant une évolution de certaines fonctions connexes ;
- Dans les centres anciens, permettre également pour ces mêmes hébergements une évolution vers de l'habitat, tout en assurant une mixité sociale ou de l'accession aidée avec un minimum de 40 % des logements créés ;
- Permettre au Club Med de conforter ses installations en intégrant notamment un projet de création de logements pour les travailleurs saisonniers et une capacité de montée en gamme ;
- Favoriser la rénovation de l'immobilier de loisirs et plus généralement le réchauffement des lits froids ;
- Envisager une diversification de l'offre d'hébergement touristique notamment sur le domaine skiable (hébergement insolite ...) ;
- Conforter et optimiser le domaine skiable « alpin » existant en intégrant notamment :
 - Son renforcement en lien avec le projet des Iles ;
 - L'amélioration des accès et le réaménagement des fronts de neige / grenouillères ;
 - Le remplacement des remontées sur l'Aravet et le Pontillas (en cours) ;
- Développer les activités nordiques existantes notamment entre le Colombier et Moulin Baron ;
- Développer le réseau de neige de culture ;
- Conforter et développer l'offre de restauration sur le domaine skiable ;
- Mettre en valeur la gare d'arrivée de l'Aravet ;
- Intégrer systématiquement une réflexion « 4 saisons » sur l'ensemble de ces aménagements et être attentif aux nouvelles pratiques ;
- Déplacer la patinoire sur un secteur stratégique ;

- Anticiper les besoins d'extension et d'aménagement (parcours santé, terrain multisports, aménagement des berges ...) autour du Lac du Pontillas et de la Baignade Bio, et conforter les activités existantes ;
- Conforter le Parc du Colombier dans sa dimension sports et loisirs ;
- Permettre l'évolution de la buvette Saint-Joseph, en lien avec les activités pratiquées sur le versant Granon ;
- Permettre aux activités sportives et touristiques situées en dehors des zones urbanisées de se diversifier, et de maintenir ou développer leur activité (parc aventure, ski-joëring, chiens de traîneau, circuit de motoneige, pratique de golf, vélo et VTT...).

Assurer en parallèle le dynamisme des activités commerciales, de services et artisanales, complémentaires des activités touristiques, et au cœur du projet de vie à l'année

- Assurer une mixité habitat / activités économiques sur l'ensemble des secteurs urbanisés accueillant de l'habitat, tout en prenant en compte leurs spécificités ;
- Favoriser le maintien des activités économiques existantes en maîtrisant notamment leurs changements de destination vers l'habitat, Rue de la Guisane, à Pré Long et sur le secteur de l'Aravet, qui constituent les polarités commerciales et de services du territoire ;
- Renforcer l'offre foncière à vocation artisanale sur le secteur de Champ Pazy, en continuité de la zone de Moulin Baron ;
- Redonner plus généralement à ce secteur Moulin Baron / Champ Pazy une vocation principale axée sur le développement des activités économiques et notamment de l'artisanat, tout en prenant en compte la réalité de l'existant et la difficulté pour un artisan de loger sur le territoire (prix du foncier).

Maintenir une activité agricole de montagne dynamique, en prenant en compte ses spécificités et besoins

- Favoriser le maintien des exploitations existantes, pour le bâti situé hors zone urbaine, en leur garantissant un périmètre fonctionnel, et l'installation de nouvelles exploitations sur des secteurs ciblés (notamment de jeunes agriculteurs), en prenant en compte les enjeux paysagers mais aussi le besoin de conserver les terres agricoles ;
- Préserver en particulier les terres à forte qualité agronomique, notamment les terres irriguées et les prés de fauche ;
- Contrôler les possibilités de développement des constructions agricoles et pastorales sur le domaine skiable ;
- Lutter contre l'enfrichement des terres en s'appuyant sur le pastoralisme, dont les besoins devront être pris en compte finement (cabanes, protection contre le loup ...) ;
- Conforter les activités en permettant notamment leur diversification et la valorisation des productions (vente directe ...) ;

- Accompagner et cadrer le développement des habitations liées à une activité agricole.

En cohérence avec cette solide assise économique, s'appuyer à la fois sur les outils concrets offerts par le PLU et sur des politiques publiques volontaristes pour s'assurer d'une offre de logements permanents diversifiée, et en corolaire d'une maîtrise des résidences secondaires

- Assurer une croissance démographique d'environ 0,6 % par an en moyenne sur la douzaine d'années à venir, en cohérence avec les tendances passées, les capacités et besoins du territoire, et en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Briançonnais ;
- Favoriser le maintien des populations locales et l'accueil de populations, notamment des jeunes, par une offre de logements adaptée ;
- Créer environ 60 logements permanents supplémentaires (hors logement des travailleurs saisonniers) pour répondre aux besoins liés à l'accroissement de la population et au « desserrement » des ménages ;
- Faire baisser le ratio de création de logements secondaires par rapport aux résidences principales ;
- S'appuyer notamment sur la création de logements communaux, de logements locatifs sociaux, et de logements en accession aidée pour concrétiser ces objectifs, et intégrer les besoins spécifiques de logements pour les travailleurs saisonniers :
 - En créant des logements communaux au village de La Salle les Alpes :
 - En réhabilitation en entrée est ;
 - Sur un terrain communal derrière l'église ;
 - En menant une politique ciblée d'acquisition immobilière et foncière permettant de conforter le parc communal au gré des opportunités, notamment par le biais du droit de préemption urbain ;
 - En s'assurant de la création de logements sociaux et/ou intermédiaires et/ou en accession aidée, et/ou de logements communaux sur le secteur stratégique du Pilon avec une volonté de maîtrise du foncier, et en équilibrant cette démarche avec les fonciers de plus de 2500 m² dans le respect des principes du SCoT du Briançonnais ;
 - En facilitant voire en incitant ou en imposant la réalisation de projets incluant des logements sociaux et/ou intermédiaires et/ou en accession aidée sur l'ensemble des secteurs résidentiels, et plus spécifiquement en cas de changement de destination des hébergements touristiques lorsque celui-ci est autorisé (40 % minimum dans ce dernier cas) ;
 - En imposant la création de logements pour les travailleurs saisonniers en proportion des besoins liés au développement touristique, notamment dans l'hébergement ;
- Adapter la mixité sociale, et plus généralement la stratégie pour la création de logements principaux :

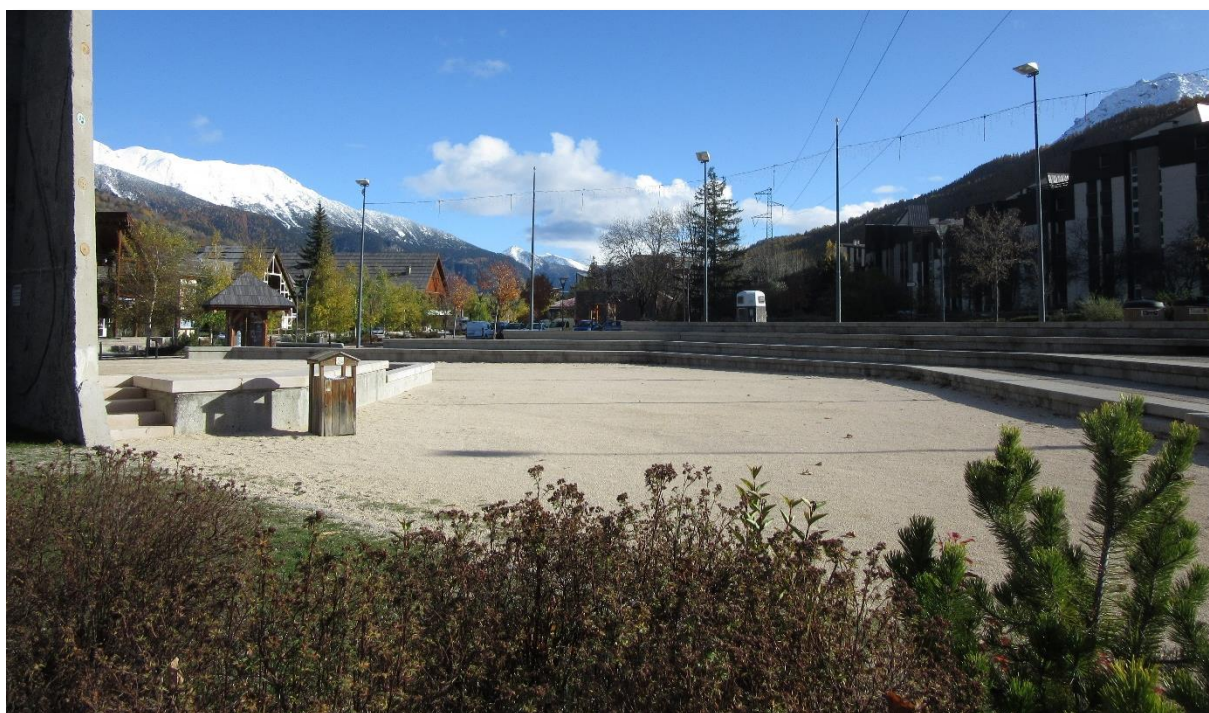
- Aux besoins du territoire, notamment en matière de catégorie de logements sociaux ou intermédiaires, ou de mécanismes d'accèsion aidée (location accession notamment, Bail Réel Solidaire ...) et de typologie d'habitat (maison individuelle, habitat intermédiaire/mitoyen, diversité dans l'habitat collectif) ;
 - Aux caractéristiques de chaque secteur ou opération concernés par des obligations de mixité, afin de ne pas bloquer les opérations ;
- Imposer une mixité des formes urbaines à l'échelle des opérations structurantes et des fonciers de 2500 m² et plus, en compatibilité avec le SCoT du Briançonnais ;
- S'appuyer sur le développement du Pilon pour créer un écoquartier ;
- Prendre en compte les besoins des artisans et des agriculteurs afin de profiter de leur installation sur le territoire.

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



LES CONSTATS



Le développement continu du territoire, même s'il reste en l'état limité en matière d'accueil des populations locales, nécessite une constante mise à niveau des équipements et réseaux, qui sont aujourd'hui des éléments importants pour le choix du lieu de séjour touristique ou du lieu de vie.

L'attractivité touristique peut ici constituer une force afin d'offrir à la population permanente un niveau d'équipement qu'elle ne retrouverait pas forcément dans une commune de 1000 habitants, sur un territoire de montagne.

Ainsi, bien que le niveau d'équipements sur le territoire soit conséquent, à la fois en direction de la population touristique ou permanente, la municipalité reste attentive au redéploiement, à la rénovation et à la diversification de son offre, afin de répondre aux différents besoins et de s'adapter à l'époque (coworking, numérique ...). Dans ce cadre, une polarisation encore plus marquée sur le secteur de Prélong est envisagée.

Concernant les déplacements et le stationnement, enjeu majeur à l'échelle de la commune et plus généralement du territoire, le constat est assez similaire avec un territoire relativement bien maillé, mais qui nécessite un renforcement et une évolution intégrant de manière pragmatique les logiques de développement durable. Ainsi, si le développement des déplacements doux, des transports collectifs,

etc. est indispensable, il est aussi nécessaire de prendre en compte la réalité territoriale qui ne va pas évoluer du tout au tout sur 10 ans (éloignement du TGV ou des aéroports).

La desserte interne de certains quartiers dont la réalisation s'est réalisée au coup par coup est également un enjeu important.

Enfin, le projet devra s'inscrire dans le respect des capacités des autres réseaux (eau potable, assainissement, pluvial, déchets, énergies ...), avec éventuellement des phasages en cas de besoin de renforcement sur tel ou tel secteur.



LES OBJECTIFS ET ACTIONS

Veiller à la cohérence entre le développement communal et les enjeux de déplacements et de stationnement, en prenant en compte la réalité territoriale en matière de transport en commun et de carence actuelle en stationnement, mais aussi les projets en cours en matière de déplacements doux

- Prévoir le renforcement des capacités de stationnement, notamment :
 - Avec la création d'un stationnement souterrain à l'oratoire et à l'Aravet ;
 - Avec la création d'un parking aérien au niveau de l'actuelle patinoire ;
 - Autour du Pontillas et de sa nouvelle gare de départ ;
 - A la gare de départ du Fréjus ;
 - Sur les hameaux et notamment en amont de La Salle, en amont de la Mairie (semi-enterré avec aménagement paysager permettant de qualifier l'entrée de village), et à proximité de la Mairie en continuité du stationnement existant ;
 - En prévoyant un stationnement pour les saisonniers sur le Pontet ;
- Continuer l'équipement du territoire en matière de bornes de recharge pour les éco-mobilités, dans un premier temps aux parkings de la Frisette et des Cristaux ;
- Inciter également à l'utilisation des véhicules électriques par des actions sur le parc privé ;
- S'assurer de la suffisance du stationnement des véhicules motorisés notamment pour les nouvelles constructions afin de limiter les besoins de stationnements publics, ce de manière adaptée aux typologies urbaines, aux besoins de réhabilitation, et aux capacités de mutualisation ;
- Améliorer les circulations routières en limitant et sécurisant les accès, en prenant en compte les difficultés héritées d'un aménagement au coup par coup sur certains quartiers, en adaptant les largeurs de voie aux besoins, en anticipant les problématiques de déneigement et plus généralement d'intervention des services publics ... et plus spécifiquement en :
 - Sécurisant la limite est de la commune (zone du Pontet) ;
 - Sécurisant la desserte du futur projet des Iles ;
 - Réaménageant le carrefour au niveau du parking de la Frisette (entre la RD1091 et la route de Chirouze) ;
 - Aménageant le chemin des Préras ;
- Favoriser le covoiturage par la mise à disposition d'espaces adaptés (stationnement, intermodalité ...) ;

- Développer les liaisons par navettes (électriques, ou autre motorisation « écologique ») et adapter les navettes village existantes aux nouvelles polarités ;
- Accompagner les politiques intercommunales de développement de l'offre de transport collectif, en permettant la réalisation d'aménagements nécessaires à leur mise en œuvre ;
- Prendre en compte et intégrer par des outils adaptés le futur Schéma de Mobilité Douce communal, notamment en :
 - Intégrant le projet supracommunal de Via Guisane ;
 - Améliorant les liaisons piétonnes sur le Bez, entre le Grand Aigle et le Pontillas, entre La Salle et Villeneuve ... ;
 - Prévoyant une passerelle multi-usage (piéton, retour ski, cycles), entre les Iles et le Pontillas ;
 - Prenant en compte les besoins de stationnement des cycles dans les constructions nouvelles, dans l'espace public et notamment pour les équipements publics ;
- Veiller à la sécurisation des déplacements doux par des aménagements adaptés ;
- Inscrire l'ensemble de ces actions dans un objectif de préservation de la qualité de l'air.

Conforter le niveau d'équipements, de services publics et d'intérêt collectif sur le territoire pour répondre aux besoins des populations permanentes et touristiques

- Permettre la rénovation du centre Olympique de Boxe pour l'accueil d'un centre associatif et diverses pratiques sportives, sans fermer les portes à un équipement connexe de gestion privée ;
- Permettre la rénovation et le réaménagement de la Maison de la Montagne ;
- Déplacer les locaux de la police municipale sur Prélong ;
- Conforter les services techniques et équipements d'intérêt collectif, notamment au niveau de Clot Belmond ;
- Créer un espace de coworking, par exemple sur Prélong ;
- Régulariser et anticiper les besoins d'agrandissement du cimetière du Bez et des stationnements associés ;
- Faciliter le stockage de la neige et plus généralement les opérations de déneigement (aire de retournement ...).

Consolider les réseaux humides et d'énergie en lien avec le développement envisagé, et en prenant en compte finement l'existant dans les choix d'urbanisation

- ¹ Préserver la ressource en eau potable, notamment en protégeant les périmètres de captage, et répondre aux besoins des populations actuelles et futures en s'appuyant sur le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) ;
- ¹ S'assurer du traitement des eaux usées dans le respect des normes et du zonage d'assainissement communautaire ;
- ¹ Gérer les eaux pluviales en s'appuyant sur le schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP), et renforcer la gestion de ces eaux à la parcelle / au projet ;
- ¹ Programmer l'extension des réseaux d'énergie en adéquation avec le projet communal et dans le respect des obligations de chacun ;
- ¹ Prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets et accompagner les politiques communautaires visant la réduction de la production des déchets ménagers ;
- ¹ Développer les réseaux numériques dans le cadre du SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) du Conseil Départemental des Hautes-Alpes en luttant contre les zones blanches.



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



LES CONSTATS



La Salle les Alpes dispose d'un patrimoine naturel et paysager de qualité, contribuant à la qualité de son cadre de vie et à son attractivité. En effet, elle présente une diversité écologique très forte, mise en relief par la présence de zonages patrimoniaux et réglementaires sur une partie du territoire. Les principaux enjeux écologiques concernent les zones humides, les milieux herbacés ouverts, les landes et certains boisements.

L'enjeu est de préserver ses richesses naturelles et paysagères tout en permettant un développement harmonieux. Cela se traduit entre autres par la protection des espaces (naturels – cours d'eau et leurs berges et ripisylves, massifs forestiers – et agricoles), du caractère architectural des hameaux historiques, ou encore la préservation des perspectives paysagères remarquables.

Par ailleurs, au regard du SCoT du Briançonnais, il est indispensable de penser le développement urbain dans une logique durable, en cohérence avec la réalité territoriale.

Ainsi, la consommation d'espaces sur les 10 dernières années a été relativement modérée sur la commune avec seulement 3,37 ha mobilisés.

Néanmoins, cette faible consommation a engendré comme évoqué plus avant une très forte proportion de résidences secondaires, avec d'ailleurs près de 98 % de résidences secondaires en renouvellement urbain ou changement de destination (phénomène qui décline largement).

Par ailleurs, la rétention sur les terrains en dent creuse est très importante et ce phénomène ne peut donc pas être mis de côté car risquant d'amener la commune à un déclin total de sa population.

Le potentiel en densification est donc théoriquement élevé, mais le fort morcellement ainsi que des difficultés d'aménagement liées à la desserte interne notamment, ne permet pas dans la réalité ni de répondre aux besoins du territoire, ni d'assurer sa mobilisation (intervention publique hypothétique au regard de la taille des terrains).

Notons que si le SCoT permettait d'envisager environ 2 ha d'extension de l'urbanisation sur la commune en 2018, environ 0,8 ha sont déjà mobilisés et la commune devra donc travailler sur la base d'environ 1 à 1,5 ha, dont la mobilisation devra s'ancrer très finement dans les besoins du territoire.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la démarche durable de la commune, avec :

- La mobilisation de secteurs en renouvellement urbain (UTN des Iles) ;
- La volonté de densification ;
- Une consommation limitée en extension et répondant pleinement aux besoins ;
- Une volonté de performance énergétique des constructions ;
- Une gestion fine des nuisances et des risques.



LES OBJECTIFS ET ACTIONS

Modérer la consommation d'espaces et lutter contre l'étalement urbain dans un souci de préservation du territoire, et dans le respect de la réglementation nationale et du SCoT du Briançonnais

- Mobiliser environ 3,5 ha en renouvellement urbain correspondant à l'UTN structurante des Iles et ses aménagements connexes, permettant le développement touristique et notamment la production de lits chauds (ceci intégrant la ou les autorisations d'urbanisme déjà délivrée(s)), en ne consommant aucun espace naturel, agricole ou forestier ;
- Combler prioritairement les dents creuses du village et des hameaux, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux sur ces terrains (enjeux paysagers, écologiques, patrimoniaux, risques ...), et en y anticipant une éventuelle rétention ;
- S'assurer d'une densification des constructions à l'échelle de la commune, en intégrant à la réflexion les spécificités du foncier (réseaux, pente ...) en :
 - S'appuyant sur les secteurs stratégiques, avec :
 - Un minimum de 20 logements / ha en moyenne à l'échelle des secteurs de logements en extension (Le Pilon) et des tènements fonciers de plus de 2500 m² situés en enveloppe urbaine ;
 - L'UTN des Iles en renouvellement urbain, avec une densité d'environ 650 lits / ha (sur les parties constructibles de l'UTN), ainsi que des activités connexes et des logements saisonniers ;
 - Favorisant la mobilisation du potentiel en enveloppe par un règlement adapté ;
- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers aux besoins du territoire dans le respect du SCoT du Briançonnais et après avoir constaté que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés, et que celle-ci est insuffisante pour le projet communal, en mobilisant seulement :
 - Environ 2 ha dédiés majoritairement à la production de logements (PU2 du SCoT), ceci intégrant les surfaces déjà mobilisées depuis l'approbation du SCoT (environ 1 ha) et étant totalement nécessaire à la politique en faveur du logement permanent ;
 - Environ 0,8 ha dédiés au confortement des activités artisanales sur Moulin Baron / Champ Pazy, venant participer aux 3 ha prévus par le SCoT du Briançonnais à l'échelle de la vallée ;
- Ouvrir des secteurs à l'urbanisation uniquement dans les enveloppes urbaines existantes et dans leur continuité.

Au-delà de ces objectifs de modération de la consommation d'espace, intégrer finement les enjeux paysagers, patrimoniaux, et écologiques, notamment dans les projets urbains et leurs abords, en mariant nécessité de préservation et besoins de développement adaptés aux populations

- ❶ Préserver les cônes de vue et les perspectives paysagères remarquables sur l'ensemble du territoire, et notamment depuis les voies, sentiers et le domaine skiable ;
- ❶ Porter une attention particulière à la route du col du Granon ;
- ❶ Intégrer les principes de la Loi Barnier, et les éventuelles dérogations prévues ;
- ❶ Préserver les terres agricoles à forte valeur paysagère et notamment les prés de fauches, socles paysagers des hameaux anciens ;
- ❶ Préserver les silhouettes villageoises historiques ;
- ❶ Maintenir les espaces de jardin au cœur des centres anciens ;
- ❶ Favoriser le traitement paysager des abords des constructions et leur intégration paysagère en tenant compte du contexte (constructions existantes, orientation, pente, perspectives...) ;
- ❶ Gérer les droits concernant les extensions et annexes aux habitations en zone agricole et naturelle en cohérence avec les enjeux (domaine skiable, ...).
- ❶ Mettre en valeur les jardins communaux situés sous l'école ;
- ❶ Améliorer la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville en s'appuyant notamment en entrée nord-ouest sur les opérations des Iles et du Pilon ;
- ❶ Préserver les canaux et peyras, éléments patrimoniaux et motifs paysagers sur le territoire ;
- ❶ Assurer une préservation du caractère architectural et patrimonial des parties anciennes du village et des hameaux, en y permettant une évolution contrôlée, ancrée dans les besoins actuels des populations, et non sclérosante notamment en matière de rénovation énergétique ;
- ❶ S'assurer de la bonne intégration des projets urbains notamment dans le cadre d'une interface avec les zones agricoles et le réseau routier structurant ;
- ❶ Prévoir sur ces projets et plus généralement dans les secteurs d'urbanisation périphériques, des constructions adaptées au caractère architectural traditionnel de la commune, tout en l'adaptant aux besoins de performance énergétiques, aux nouveaux matériaux, à la possibilité de gestes architecturaux potentiellement valorisants ;
- ❶ Prévoir un projet d'ensemble paysager et urbain sur les secteurs stratégiques, et notamment sur la zone artisanale ;
- ❶ Améliorer également l'intégration paysagère et architecturale :
 - Des bâtiments agricoles ;
 - Des différents aménagements sur le domaine skiable ;

- Permettre la restauration et la reconstruction de chalets d'alpage dans le cadre de la loi montagne ;
- Favoriser le maintien de la trame verte en maintenant les coupures d'urbanisation, en protégeant les zones agricoles à enjeux, et en limitant la fragmentation du domaine skiable ;
- Assurer le maintien de la trame bleue, organisée autour de la Guisane, de ses affluents, des systèmes de canaux et des zones humides ;
- Protéger et reconstituer les ripisylves (en particulier sur Les Iles), secteurs à forts enjeux pour la TVB, en prenant en compte les besoins pour les sports d'eau vive et pêche ;
- Protéger les berges naturelles des plans d'eau en cohérence avec les projets communaux ;
- Préserver et conforter les massifs forestiers, et y adapter le niveau de protection aux besoins de la filière bois ;
- Maintenir en lien avec une agriculture dynamique, les milieux ouverts, sources de biodiversité ;
- Maintenir une bande enherbée entre les berges des cours d'eau et les zones agricoles pour limiter le transfert des produits phytosanitaires ;
- Utiliser des essences végétales locales dans l'ensemble des projets et interdire les espèces invasives.

En cohérence avec les enjeux définis précédemment, favoriser voire imposer le développement des énergies renouvelables et la performance énergétique des équipements et constructions

- Imposer un habitat durable sur les zones d'extension de l'urbanisation ;
- Faciliter la rénovation, voire le renouvellement urbain et inciter à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants ;
- Favoriser la performance environnementale dans la zone artisanale ;
- Miser sur le potentiel des énergies renouvelables du territoire dans une logique d'intégration paysagère, mais aussi sur les modes constructifs ou les équipements techniques permettant une économie d'énergie ;
- Privilégier des formes d'urbanisation compactes sur les quartiers où cela est envisageable au regard des autres problématiques ;
- Prendre en compte dans les projets urbains la qualité de l'ensoleillement, les vents dominants, et les effets de masques ;
- Appliquer ces volontés aux équipements publics sur l'ensemble du territoire ;
- Permettre le développement des énergies renouvelables sur le domaine skiable ;
- Permettre les installations hydroélectriques notamment sur le réseau de neige de culture.

Intégrer les risques et les nuisances dans les choix d'urbanisme et assurer leur bonne gestion au regard du niveau de connaissance

- ¹ Gérer les risques par la prise en compte du PPR et en autorisant les aménagements visant à réduire l'aléa ;
- ¹ Prendre en compte en complément la GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations) et le Plan de Gestion de la Guisane ;
- ¹ Gérer les ruissellements pluviaux :
 - En limitant l'imperméabilisation des sols ;
 - En imposant une gestion des eaux à la parcelle (infiltration, stockage ...), en cohérence avec les enjeux par secteur ;
 - En favorisant la désimperméabilisation des sols chaque fois que cela sera possible ;
- ¹ Limiter les nuisances et les pollutions, y compris la pollution lumineuse.

LÉGENDE

Consolider l'attractivité touristique de la commune

Développer l'offre d'hébergements touristiques marchands :



UTN structurante des lacs



Renforcement des capacités sur le secteur de l'Aravet



Permettre au Club Med de conforter ses installations



Intégrer un projet de création de logements pour les travailleurs saisonniers

Conforter et optimiser le domaine skiable « alpin » :



Domaine skiable



Remontées mécaniques existantes



Remplacement des remontées sur l'Aravet et le Pontillas



Développer les activités nordiques existantes



Conforter et développer l'offre de restauration sur le domaine skiable : restaurant d'altitude du Pontillas



Mettre en valeur la gare d'arrivée de l'Aravet



Déplacer la patinoire



Anticiper les besoins d'extension et d'aménagement autour du Lac du Pontillas et de la Baignade Bio et conforter les activités existantes



Conforter le Parc du Colombier dans sa dimension sports et loisirs



Permettre l'évolution de la buvette Saint-Joseph



Permettre le maintien ou le développement du parc aventure

Assurer le dynamisme des activités commerciales, de services et artisanales



Renforcer l'offre foncière à vocation artisanale sur Champ Pazy



Redonner au secteur Moulin Baron / Champ Pazy une vocation principale axée sur le développement des activités économiques et notamment de l'artisanat

Maintenir une activité agricole de montagne dynamique



Zones agricoles à maintenir



Favoriser le maintien des exploitations existantes et l'installation de nouvelles exploitations

Elements donnés à titre indicatif

Assurer une offre de logements permanents diversifiée



S'appuyer sur la création de logements communaux au village de La Salle les Alpes



S'appuyer sur le secteur du Pilon (écoquartier)



Intégrer les fonciers de 2 500 m² et plus

Veiller à la cohérence entre le développement communal et les enjeux de déplacements et de stationnement



Prévoir un stationnement pour les saisonniers



Sécuriser les accès



Intégrer le projet supracommunal de Via Guisane



Conforter les services techniques et équipements d'intérêt collectif



Régulariser et anticiper les besoins d'agrandissement du cimetière du Bez

Intégrer les enjeux paysagers, patrimoniaux et écologiques



Porter une attention particulière à la route du col du Granon



Mettre en valeur les jardins communaux



Améliorer la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville



Préserver les silhouettes villageoises historiques et assurer une préservation du caractère architectural et patrimonial des parties anciennes du village et des hameaux



Favoriser le maintien de la trame verte



Assurer le maintien de la trame bleue

