



Département des Hautes-Alpes (05)

Commune de La Salle les Alpes

## Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

**Compte-rendu de la réunion publique  
en date du 09 novembre 2023**



**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



## **ELEMENTS INTRODUCTIFS**

Date de la réunion : 09/11/2023 – 18h30

Lieu : Maison de la Montagne et du Tourisme (centre commercial de Prélong) – commune de La Salle les Alpes

Objet de la réunion : Présentation des évolutions du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et des pièces opposables du PLU

Durée de la réunion : 1h45

## **PERSONNES PRESENTES A LA REUNION**

<b>Prénom NOM</b>	<b>Fonction</b>
Emeric SALLE	Maire
Gilles PERLI	1 <sup>er</sup> adjoint
Jean-Michel DELBANO	2 <sup>ème</sup> adjoint
Muriel FINE	3 <sup>ème</sup> adjointe
Jean-Paul SALLE	4 <sup>ème</sup> adjoint
Isabelle DESMALLE	Conseillère municipale
Jean-Claude VINATIER	Conseiller municipal
Carine SERTOUR	Directrice Générale Adjointe
Vanessa PIRES	Service Aménagement
Léa REBOUR	Service Urbanisme
Guyline BRUN	Service Urbanisme
Rodolphe BOY	Bureau d'étude (Alpicité) – chef de projet spécialisé milieux de montagne

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



## **COMPTE-RENDU DE LA REUNION**

### *Organisation de la réunion*

Monsieur le Maire rappelle les étapes de la procédure et explique les enjeux du plan local d'urbanisme (PLU) : économie (tourisme, agriculture, artisanat local...), accueil de population permanente, équipements publics, mobilité, cadre de vie...

La présentation se structure en 3 parties :

1. Les **éléments introductifs** ont permis de rappeler les étapes de la procédure de révision générale du PLU, les différentes pièces du PLU et le contexte législatif et réglementaire ;
2. Présentation des **évolutions du PADD**. Ce document avait déjà été présenté lors d'une première réunion publique (février 2022) dans sa première version débattue, mais a depuis fait l'objet de quelques modifications suite au travail des élus sur les pièces opposables. Une nouvelle version du PADD a été débattue en conseil municipal en septembre 2023. Il est précisé que les trois grandes orientations n'ont pas été modifiées ;
3. Présentation du **règlement** (zonage et éléments du règlement écrit), et des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, qui constituent les pièces opposables du document, et qui sont présentées de manière détaillée lors de cette réunion.

Monsieur le Maire rappelle que les habitants sont invités à poser des questions à la fin de la réunion, 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.

Les échanges entre les habitants et les élus, accompagnés du bureau d'études, sont retranscrits ci-après.

## Échanges avec la population

---

- 1) Est-ce que l'on dispose du nombre de lits (touristiques, mais également du nombre de logements) qui pourront être créés sur la commune en application du nouveau PLU ?

Réponse :

- Concernant le nombre de lits touristiques : l'OAP sur le secteur des Iles prévoit la création de 2 000 lits touristiques au maximum, bien qu'il soit estimé que ce sont plutôt environ 1 400 lits qui seront créés. Au niveau du secteur de l'Aravet, il n'y a pas de projet connu mais, au vu notamment de la réglementation sur le secteur, il devrait a priori être créé autour de quelques centaines de lits maximum. La création d'hébergements touristiques est possible dans plusieurs zones urbaines, mais l'on ne peut pas anticiper si de nouveaux hébergements seront créés et le nombre de lits touristiques.
- Concernant le nombre de logements : le projet de PLU prévoit la création d'une soixante de logements permanents (dont la plupart est prévue sur le secteur du Pillon), et environ une centaine de logements secondaires.

*Il est précisé que ces éléments seront détaillés dans le rapport de présentation, qui sera disponible (en Mairie et sur le site internet de la commune) suite à l'arrêt du PLU.*

- 2) Concernant le projet de zone artisanale sur Champ Pazy, qu'en-est-il de la voie de desserte ? Est-ce que cela sera à chaque propriétaire de faire une portion de voie ?

Réponse : L'OAP sur le secteur n'impose pas d'opération d'aménagement d'ensemble. Les propriétaires peuvent donc, individuellement, réaliser une portion de voie pour desservir leur lot. Toutefois, l'OAP prévoit différents principes afin que la desserte soit réalisée de manière cohérente à l'échelle du secteur.

- 3) Est-ce qu'il ne serait pas plus pertinent que la commune réalise, une bonne fois pour toute, la voie de desserte du secteur ?

Réponse : Ce n'est pas la volonté de la Municipalité de porter cet aménagement, notamment au regard de son coût, alors que cela peut être réalisé par les pétitionnaires eux-mêmes, de manière cohérente et réfléchie.

- 4) Le support de cette présentation ainsi que le zonage seront-ils disponibles sur le site internet de la commune ?

Réponse : Ceux-ci seront bien mis en ligne sur le site de la commune suite à cette réunion (rubrique « Mairie en ligne » > « Aménagement & Urbanisme » > « Révision du PLU »).

- 5) Sur le secteur de la Charrière, le schéma prévoit un principe de voie d'accès à conserver ou à créer. Le sens de circulation est-il imposé ?

Réponse : L'OAP prévoit que, sur ce secteur, soit réalisée une opération d'aménagement d'ensemble. Elle prévoit prioritairement la création d'une voie de bouclage en sens-unique reliant le chemin des Rules au chemin de Terre Ariande, avec un sens de circulation descendant de manière à limiter les difficultés de circulations en hiver. La création de voie(s) en impasse n'est pas interdite, notamment s'il est démontré qu'il est techniquement impossible de créer cette voie de bouclage. Il est rappelé que les futures autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP, c'est-à-dire qu'elles ne doivent pas remettre en cause leurs principes.

6) Que se passe-t-il si les propriétaires de la zone ne se mettent pas d'accord pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble ?

Réponse : L'opération d'aménagement d'ensemble doit permettre de garantir, entre autres, la bonne desserte du secteur et la sécurité des déplacements vers et depuis le secteur. Il n'est pas souhaitable que chaque lot soit construit au coup par coup. Si un des propriétaires ne souhaite pas réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en accord avec les autres propriétaires, ou ne souhaite pas vendre son terrain pour une telle opération, alors la constructibilité du secteur est bloquée. Il est précisé qu'une OAP pourra évoluer suite à son approbation à travers des procédures de modification du PLU, ce qui peut par exemple permettre d'exclure des terrains bloqués par certains propriétaires.

7) Vous avez mentionné que la création d'environ 100 logements secondaires est prévue dans le PLU. Dans quelles zones pourront-ils être créés ?

Réponse : Les habitations peuvent être créées dans la plupart des zones urbaines, avec une capacité relativement importante en zone Ub2 notamment. Il est considéré que dans ces zones, où aucun outil ne permet de maîtriser l'occupation des constructions, seront principalement construites des résidences secondaires. C'est pourquoi la commune a souhaité mobiliser un secteur en particulier, le Pillon, pour créer des résidences principales et venir rééquilibrer la part entre résidences principales et secondaires à l'échelle de la commune.

8) Comment le PLU permet de mobiliser les capacités foncières au sein des zones urbanisées ?

Réponse : La commune présente un potentiel de densification important (déterminé au stade de diagnostic, qui avait été présenté lors de la première réunion publique), avec donc des possibilités de construire au sein des zones urbanisées relativement importantes. Toutefois, cette capacité est en grande partie située sur des fonciers de « petite » taille, de moins de 1 000 m<sup>2</sup>, difficilement maîtrisables. Le PLU a été modifié afin de permettre à ses « petits » terrains de s'urbaniser, notamment avec des règles légèrement moins contraignantes en matière de CES (coefficient d'emprise au sol). Le nombre de logements pouvant y être créés sur ces terrains a été évalué. La municipalité est toutefois consciente que 100 % de ces terrains ne seront pas construits, et qu'une rétention s'y applique (celle-ci est prise en compte dans le projet de PLU).

9) Concernant le projet sur le secteur du Pillon, est-ce qu'une expropriation des propriétaires est envisagée par la commune ?

Réponse : Sur ce secteur a été mis en place un emplacement réservé. La commune se réserve le droit d'acquérir le terrain. Toutefois, la municipalité souhaite trouver une solution à l'amiable avec l'ensemble des propriétaires. Une expropriation pourra être envisagée, uniquement en dernier recours, si le projet est remis en cause. Il est rappelé que ce secteur constitue une opportunité pour accueillir de nouveaux résidents permanents, et ne pourra probablement plus être mobilisé dans 5 ans suite à l'application de la loi climat et résilience.

10) Qu'entendez-vous par lits touristiques ?

Réponse : Il s'agit d'une capacité d'accueil d'une personne dans un hébergement touristique, qui peut être un hôtel, une résidence de tourisme, un centre de vacances, une auberge de jeunesse, un gîte, un camping... Selon les zones du PLU, on est venu parfois autoriser uniquement des hôtels, donc du lit dit « chaud » (secteur 2 des Iles, secteur de l'Avaret par exemple).

11) Pourquoi avoir créé des OAP sur les secteurs de la Queyra et les Faïsses : quel est l'objectif, la vocation de ces secteurs ?

Réponse : Ces OAP n'imposent pas d'opération d'aménagement d'ensemble comme cela a pu être fait sur le secteur du Pillon ou de la Charrière. Toutefois, l'OAP peut venir imposer des principes d'aménagement à respecter pour que l'aménagement de la zone reste cohérent. Ainsi, lorsqu'une autorisation d'urbanisme (comme un permis de construire) est déposée sur ce secteur, les instructeurs viendront vérifier qu'elle respecte ces principes : que le projet ne remette pas en cause la création d'une voie de desserte, que la construction respecte une implantation qui tienne compte de la topographie, de l'ensoleillement, que les abords de la construction soient bien traités (végétation)... Il est également précisé que le PLU doit être compatible avec le SCoT du Briançonnais, qui prévoit que sur les « dents creuses » de plus de 2 500 m<sup>2</sup> (ce qui est le cas pour ces secteurs), soient respectés différents objectifs, traduits dans ces OAP à l'échelle de la commune.

12) Les règles du PLU ont-elles évoluées (entre le PLU actuel et le PLU révisé), en ce qui concerne par exemple les emprises au sol... ?

Réponse : Le règlement a en effet évolué, tout d'abord pour respecter la loi qui impose une organisation spécifique du règlement, mais également pour que les règles soient plus cohérentes sur certains secteurs, soient plus faciles à instruire... Le nouveau règlement permet de construire sur des terrains un peu plus petits (dans une logique de densification du territoire, dans le respect de la loi), les règles architecturales ont été retravaillées de manière à être plus claires et probablement un peu plus souples sur les questions d'ouverture (pour apporter plus de lumière dans les constructions), de panneaux solaires...

13) Comment savoir quelles sont les règles qui ont évolué ?

Réponse : Il est difficile de faire un comparatif de l'ensemble des règles qui ont été modifiées, notamment parce que le règlement a grandement été réorganisé, dans son organisation mais également dans son écriture. Certaines évolutions entre le PLU actuel et le PLU révisé seront expliquées dans les justifications du règlement écrit (*voir pour cela le rapport de présentation qui sera disponible en mairie et sur le site internet de la commune suite à l'arrêt du PLU*). Les habitants sont invités à prendre connaissance de la nouvelle réglementation des zones qui les concernent.

14) Est-ce que les OAP ont une « durée de vie » ?

Réponse : Une OAP prend effet suite à l'approbation du PLU et durant toute la durée de vie du PLU (donc jusqu'à l'approbation d'une prochaine révision générale). Elle peut faire l'objet de modifications pour ajuster les principes globaux. Les OAP ne doivent toutefois pas être confondues avec les zones à urbaniser dites 2AU qui, elles, peuvent être caduques au bout de 6 ans.

### *Suite de la concertation*

---

Le support de présentation est disponible sur le site internet de la commune (rubrique « Mairie en ligne » > « Aménagement & Urbanisme » > « Révision du PLU »), sur lequel il est également possible de retrouver le support de présentation de la précédente réunion publique et son compte-rendu.

Les pièces présentées (peuvent encore être modifiées d'ici l'arrêt de PLU) seront également mises en ligne sur le site internet de la commune, et présentées sur des panneaux qui seront affichés en Mairie.



La population est à nouveau invitée à participer à la concertation d'ici l'arrêt du PLU, notamment à travers le registre disponible en Mairie (les remarques peuvent également être transmises par courrier ou courriel), si possible sous 15 jours pour que les remarques puissent être prises en compte d'ici l'arrêt du PLU (prévu fin décembre, sous réserve du bon déroulement de la procédure). La commune a pris connaissance de l'ensemble des remarques, et a commencé à préparer les réponses en vue de l'arrêt du PLU. Il est donc inutile d'écrire plusieurs fois la même remarque. Une réponse sera apportée à l'ensemble des personnes ayant apporté une contribution dans le bilan de la concertation (document qui sera annexé à la délibération d'arrêt du PLU).

***Fin de la réunion.***