

Le, 19 Mai 2024,

M. Jean-Raymond GAVARRI
et Mme France GAVARRI
Concorde 4
7-9 chemin du Rosé
Villeneuve, la Salle les Alpes

gavarri.jr@gmail.com

Madame Dominique FAURE,
Commissaire enquêtrice
Mairie de La Salle-Les-Alpes
5 Rue de la Guisane
05240 La Salle-Les-Alpes

enquetepublique@lasallelesalpes.fr

Objet : Enquête publique relative à la révision du PLU de La Salle-Les-Alpes

Madame La Commissaire Enquêtrice,

La lecture des documents de la révision du PLU suscite de multiples commentaires, réserves voire contestations. Nous vous faisons part des plus importants ci-dessous.

1-Un PLU avec un objectif d'urbanisation non raisonnable et des sujets majeurs non traités.

Après les Iles (chantier lancé), 2.000 lits, et Le Pilon (de l'autre côté de la route) qui transformeront l'entrée de la Salle en banale bourgade de province, l'Aravet 2000 (dans les cartons, d'ici 7 ans) 2.000 lits, qui bétonnera l'alpage, le rapport de présentation (RP) définit d'autres projets qui vont tous dans le même sens que l'on pourrait résumer en la « bétonisation » au détriment des paysages et de la vie villageoise.

Sans aller dans le détail (fastidieux) du RP nous notons quelques points.

P38 Le PLU de La Salle les Alpes pour être en cohérence avec le SCoT du Briançonnais devra prévoir une croissance démographique d'environ 0,6 %/an.

Or la commune perd des habitants et a dû récemment fermer une classe de l'école primaire.

Dans le RP on compte 31 occurrences de « lits chauds » (occupés 12 semaines par an), *maintien ou dynamisation de l'offre de lits chauds*, qui semble donc être un objectif important.

Pourtant hors saison La Salle est vide.

P38... la production de résidences secondaires n'étant pas formellement limitée, on peut considérer que le PLU de La Salle les Alpes n'a aucune contrainte sur ce point....

Le nombre de résidences secondaires (86 %) va encore croître.

p44 *On peut considérer que la commune de La Salle les Alpes peut prévoir environ 70 résidences principales sur la période SCoT.*

Par rapport à 70 résidences principales, la mairie s'autorise à construire plusieurs milliers de résidences secondaires.

Le PLU n'améliore aucunement la situation, le déséquilibre socio-économique va s'accroître et La Salle restera vide.

p193 Évolution du climat et conséquences sur la couverture neigeuse, les glaciers et le permafrost

p195 *L'augmentation des températures....sur la commune de La Salle les Alpes impacteront le manteau neigeux, les glaciers et le permafrost. Ces évolutions pourraient avoir un impact à long terme sur l'économie localepour les activités hivernales, mais aussi pour la qualité du site notamment d'un point de vue paysager.*

On voit mal comment ceci est pris en compte dans le PLU.

P195 Impact du changement climatique attendu sur les risques naturels

La fréquence des éboulements/chutes de blocs, glissements (y compris coulée de boue), laves torrentielles et incendies de forêts serait plus importante que celle observée actuellement.

A La Salle les Alpes, certains risques touchant actuellement certaines parties du territoire pourraient donc s'intensifier, voire émerger, en raison du réchauffement climatique

Chaque semaine les médias rapportent, au présent non au conditionnel, la chute d'un mois de pluie en quelques heures. Gardant le souvenir vivace de la crue du torrent du Bez de 1995 nous trouvons cette rédaction indigente. Le sujet n'a pas été traité.

P196 Impact du changement climatique sur les stations de ski

La Salle les Alpes, ... pourrait donc être particulièrement impactée par le réchauffement climatique. La commune se verrait contrainte d'adapter son développement économique aux changements climatiques.

Tout ceci est bien vague. Si la commune devait s'adapter, c'est qu'elle ne l'a pas prévu. C'est pourtant cette anticipation que l'on attend dans le PLU.

Le récent rapport de la Cour des comptes (20240206-Stations-de-montagne-face-au-changement-climatique.pdf), non mentionné, est plus précis. En particulier est attribué à Serre-Chevalier le plus fort risque socio-économique (10) face au risque climatique.

Abstraction faite dans les 990 pages du RP des ratios, pourcentages, vérifications de conformité, etc, ces quelques exemples montrent que la commune est dans une fuite en avant d'urbanisation et que des sujets majeurs n'ont pas été traités.

2- Le centre de vie de Pré Long

Dans le PLU actuel on vit à Pré Long comme dans un village, avec commerces, restaurants, cafés, terrasses, terrain de boules ; les touristes s'y promènent. Le mur d'escalade est très utilisé.

Le parking de 91 places est souvent plein.

Ceci correspond exactement aux objectifs de la mairie (Pièce A p5) : *Assurer le développement de la station en intégrant des projets de développement d'activités maintenir une vie de village.*

Paradoxalement, ont déjà été fermés le circuit de conduite sur glace, les tennis municipaux, le club hippique et bientôt le cinéma. Autant pour la station « quatre saisons ».

Le centre commercial, les copropriétés CONCORDE, PLAINE ALPE et leurs parkings sont en **zone urbaine Uba**, i.e. équipée et agglomérée, les constructions non obligatoirement contiguës. Tout ce qui n'est pas en Uba est en zone naturelle N, préservée.

Deux espaces réservés ont été décidés par le PLU en 2010 :

ER17 : Aménagement de la Place du Rozé, sur la parcelle AM672.

ER22 : Création d'équipements publics touristiques ou culturels sur la parcelle AM668 occupée par l'ancien cinéma MEGARAMA.

Dans le PLU révisé l'ensemble passe en zone urbaine Ub1 (RE p83). Ub sont des zones d'extension de l'urbanisation...présentant une dominante d'habitation mais une mixité fonctionnelle.

Ub1 : A dominante de constructions de gros volumes, de type habitat collectif ;

Les ER17 et ER22, qui réduisent ou empêchent toute construction sur les parcelles concernées, sont supprimés.

M. BERARD, promoteur, a récemment déposé une demande de certificat d'urbanisme (CU) pour la parcelle AM672, 48 appartements, 48 parking en sous-sol et 25 parkings en aérien ; SULLY IMMOBILIER a déposé une demande pour la parcelle AM668, 55 appartements, parking sous-sol 1 niveau.

C'est à dire immeubles RC+7 étages : le centre commercial sera à l'ombre l'hiver, les espaces verts supprimés et les arbres plantés il y a 70 ans, arrachés.

Le parking serait surchargé. Pourtant RP p168 note déjà : *Ainsi, les stationnements présents sur la commune permettent de répondre à différents besoins. Cependant, des problématiques ont été identifiées, avec notamment des stationnements limités au regard de la forte fréquentation touristique...*

Enfin, il est à noter l'existence d'une action en revendication de la parcelle AM672 par le « CONCORDE », pendante devant le Tribunal Judiciaire de GAP.

La suppression des deux emplacements réservés et les paramètres de volumétrie et implantation en zone Ub1 favorisent les immeubles hauts et de gros volumes au détriment du développement d'activités et du maintien de la vie villageoise.

Les paramètres Ub1 devaient y être adaptés ou les permis de construire contraints.

3- UB1 et la nappe phréatique du torrent du Bez – Guisane

Dans cette zone, la volumétrie et l'implantation des construction (RE p86) doivent permettre, en simplifiant, une emprise au sol de 50 % de la surface de la parcelle et une hauteur de 17,50m et (p 95) au moins une place de stationnement par véhicule motorisé.

Il n'est pas surprenant que les deux certificats d'urbanisme mentionnés plus haut spécifient des parkings souterrains.

Ceux-ci creusés dans l'ancien cône de déjection du torrent du Bez, où la nappe phréatique est à une profondeur de quelques mètres, nécessitent la construction d'un cuvelage étanche et des pompes électriques en service permanent.

De telles installations ont déjà été mises en place rue de l'Oratoire où d'ailleurs le PLU prévoit un parking souterrain (Uep2).

Outre que non conforme aux objectifs nationaux d'économie d'énergie, **le RP n'examine pas les impacts du PLU sur la nappe phréatique Torrent du Bez - Guisane, et ne prend pas en compte en zone Ub1 la difficulté ou l'impossibilité à créer du stationnement souterrain.**

4- La patinoire

Le RP p389 revient sur le projet de déplacer la patinoire (Pontillas) sur un secteur stratégique. *Plusieurs possibilités, aucune décision arrêtée.... recentrage par rapport aux hébergements, et/ou à l'offre commerciale... projet, de moyen/long terme, sera précisé après cadrages et études et en lien avec la population.* Ce dernier point ne parvient pas à nous rassurer.

La solution envisagée serait un déplacement sur la place à Pré Long (cf. compte rendu du conseil municipal du 15 décembre (Pièce B p16). Elle est déconseillée par GUIANE OUVERTE dans son avis sur le PLU (Pièce E p87).

La patinoire actuelle est parfaitement située à égale distance des Iles, du Pilon et de Pré Long comme des offres commerciales associées.

Nous estimons que déplacer la patinoire à Pré Long serait inacceptable. Cela détériorerait l'environnement « village » et créerait des nuisances, en particulier sonores, pour toutes les résidences alentour.

5- Le parc de Pré Long

Le parc est constitué des parties sud des parcelles des immeubles (653, 663, 660 ,659) ainsi que 442, 445, 446, 427, 298, 299, 305, 75, 85, 90. L'école de ski occupe 300, 304, 76, 77, 82, 83, 84.

Les copropriétés ont planté ce jardin utilisé par les copropriétaires des immeubles mitoyens (en particulier comme une aire de jeux pour les enfants) mais aussi par la population et les touristes.

C'est un espace remarquable, en **zone N** naturelle, de biodiversité à haute valeur écologique et patrimoniale comportant des essences variées d'arbres de haute fûtée plantés et entretenus depuis 70 ans, des arbustes, des parterres et des zones de pré.

Il s'inscrit dans la typologie des espaces naturels de la vallée. Sa qualité et ses valeurs environnementales, paysagères et écologiques sont dues à la volonté affirmée des copropriétés et aux moyens mis en œuvre pour en assurer une gestion et un entretien d'excellence. Il constitue également un des éléments du cadre de vie de la commune.

Cette richesse pour la commune correspond à l'orientation N° 3 du PADD page 21:

« 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'attractivités.

De plus, son existence répond à l'objectif N° 6 de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

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.

Nous demandons que la totalité de cet espace soit maintenue en Zone N Naturelle .

6- Protéger le paysage du Parc de Pré Long selon le code de l'Urbanisme

Dans le RP p742 sont examinés les effets probables du PLU, *Effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur la préservation des paysages et du patrimoine*

p745 La mise en place d'une prescription visant à protéger les jardins qui participent du caractère patrimonial des centres anciens et de leurs abords, et à la respiration des centres anciens ;

Le parc de Pré Long fait partie des abords du Bez.

De plus, au vu de la qualité paysagère du parc mentionné ci-dessus, en cohérence avec l'objectif de la mairie de préservation des espaces naturels, il devrait figurer dans le PLU au titre des espaces visés par l'art L151-19 du Code de l'Urbanisme (CU):

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration"

Nous demandons que le parc de Pré Long soit identifié au titre de l'article du CU cité ci-dessus.

7- La nouvelle zone Uep

Dans le PLU actuel, au sud des bâtiments, l'ensemble des terrains, sauf assiette de certains immeubles, est classé en zone N naturelle.

Dans le PLU révisé, cette zone naturelle N est considérablement réduite par la création d'une **zone urbaine Uep**, intégrant une grande partie de la zone N, dont la parcelle AM082, propriété de la commune, occupée par l'ESF des petits.

RE p125 : Une zone Uep est dédiée aux équipements d'intérêt collectif, services publics, existants ou non.

Ainsi la zone Uep2 est dédiée à la création d'un parking souterrain devant les CHARDONS BLEUS.

La zone Uep de Pré Long est la seule à n'être pas dédiée.

De plus elle se situe en zone rouge R14 & R15 du plan de prévention des risques naturels (PPRn).

Le RP p735 note : *le règlement du PPRn pourrait évoluer dans les prochaines années.... afin de se mettre en cohérence avec d'autres PPRn....qui autorisent généralement des extensions des constructions d'habitation, y compris en zone rouge. Afin d'anticiper une évolution du PPRn, les constructions au sein des parties actuellement urbanisées et concernées par une zone rouge ont été classées en zone U.*

Nous avons souligné plus haut, traitant de l'impact du changement climatique attendu sur les risques naturels, l'inadéquation de la réponse du PLU.

Le PLU révisé est insincère, et la mairie a très probablement créé cette zone pour intégrer un projet de « service public » qu'elle ne veut pas dévoiler. Ce projet serait-il subordonné à une hypothétique modification du PPrn ?

Cette zone Uep n'est soumise à aucune caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

C'est anormal car le site est à enjeux paysager et environnemental et en contact avec le front de neige et des espaces naturels de qualité tels le parc de Pré Long.

Même si les constructions techniques répondent à leurs besoins spécifiques, il est nécessaire d'assurer leur meilleure intégration dans l'environnement.

La mairie doit préciser l'objectif de la zone Ued ainsi que ses caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Sur ce secteur, un **zonage en Nep** serait plus pertinent.

RE p221 : *La zone Nep correspond à une zone occupée par des équipements d'intérêt collectif et services publics et où seule une extension limitée de ces équipements est autorisée en plus des droits accordés en zone N.*

« La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être uniquement :

▪ *Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, cimetière, ...), des équipements et aménagements publics ou collectifs pour les activités sportives et de loisirs, notamment liées à la randonnée, au VTT, aux activités nordiques ..., ainsi que des équipements publics ou collectifs liés à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, et à la gestion des risques.*

Ceci est cohérent avec la vocation que la commune attribue à ce secteur et permettrait de limiter et maîtriser les aménagements en regard des enjeux paysagers déjà soulignés.

Quoi qu'il en soit, notant l'importance paysagère des lieux, les incertitudes sur le projet de la mairie et la diminution de 65ha de la zone N par rapport au PLU précédent,

Nous demandons que le classement de la zone UEp soit annulé.

Cette zone devrait être classée en zone Nep ou N, naturelle.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de nos sincères salutations.

J-R GAVARRI



F. GAVARRI

