

Le, 19 mai 2023

M. Alain CERAULO
146 Plage de l'Estaque
13016 Marseille

alain.ceraulo@orange.fr

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,

Je suis M. CERAULO Alain disposant d'un appartement au Concorde à la Salle les alpes.

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de La commune de La Salle-Les-Alpes, je vous adresse ci-après mes observations et propositions :

1 – Conserver la zone naturelle de Prélong.

Le parc arboré 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.

Cet espace est actuellement en Zone N Naturelle.

Ce zonage est cohérent. Il a permis aux copropriétés de planter et préserver un 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.

Il constitue un espace remarquable, une aire de biodiversité à haute valeur écologique et patrimoniale par la présence notamment d'essences d'arbres anciens de haute fûtée, des arbustes, des parterres, 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.

Je demande que la totalité de cet espace soit maintenue en Zone N Naturelle .

2) Attribuer les protections paysagères du Code de l'Urbanisme

Dans ce projet de PLU, la commune a mis en place des protections paysagères liées aux jardins s'appliquant même aux jardins privés. Du fait de la qualité paysagère du parc mentionné ci-dessus, il serait tout à fait cohérent avec l'objectif de la mairie de préservation des espaces naturels de le faire 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"

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

2) Zonage Uep

Le PLU crée une vaste zone Uep qui intègre une grande partie des terrains auparavant en zone N, la parcelle occupée par l'ESF, remontant vers le gare de Fréjus et au-delà.

Le règlement écrit (RE) p125 indique que *"Les zones Uep correspondent aux zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, existants ou à créer"*.

Le PLU crée des sous-zones mais ne donne aucune destination à cette grande zone.

La mairie doit préciser à quoi cette zone Uep est dédiée.

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 les caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone Uep.

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 précisés ci-dessus.

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, je demande que le classement de la zone UEp soit annulé. Elle devrait être classée en zone Nep ou N, naturelle.

3) Plan de prévention des risques naturels (PPRn)

Du fait des écoulements torrentiels du torrent du BEZ, le risque inondation sur le secteur de Prélong est extrême, caractérisé par la présence de 2 zones R14 et 15 inconstructibles.

Les enjeux des inondations ainsi que les autres aléas sont rappelés dans le rapport de présentation (RP) pages 198 à 211 et 668 à 671 ; le PPRn figure dans les annexes. Toutefois le règlement graphique devrait faire figurer le contour de ses zones ainsi que, par ailleurs, tous les risques naturels et technologiques comme dans beaucoup de PLU.

La commune indique page 153 de la pièce E du dossier *« Il a été fait le choix sur ce secteur, mais plus généralement sur l'ensemble de la commune, de ne pas complexifier la lecture du PLU en découpant les zones en sous-zones en fonction des risques du PPRn »,*

Au contraire en faisant figurer ce zonage, le règlement graphique contiendrait toutes les informations nécessaires à la bonne appropriation et compréhension des zonages du PLU et ferait bien apparaître les enjeux risques. Ainsi les ER 2 et 19 sont en zone inondable R15

Je demande que le règlement graphique du PLU incorpore le zonage du PPRn et les informations liées aux risques.

4- Zonage UB1

Le grand espace situé à Pré long au sud de la zone commerciale est classé en UB1(RE p85). *« A dominante de constructions de gros volumes, de type habitat collectif »*

C'est donc une densification vers des grands immeubles qui transformerait complètement cette zone qui reste ouverte et permet une vie de village du fait des activités implantées. Les espaces verts autour de la place seraient supprimés, les arbres arrachés, etc.

Pré Long va être transformé en un agglomérat de grands immeubles et une zone sans âme vide d'habitants une grande partie de l'année au détriment de l'environnement paysager et des espaces verts.

- Le RE indique que « *Les volumes doivent être simples, proches de parallélépipèdes rectangles* ». sur le secteur de Prélong, ceci accentuerait l'effet urbain et de grand ensemble du site et introduire une certaine monotonie sans charme.

Cela nous paraît trop contraignant.

Je demande que les caractéristiques urbaines en zone Ub1 à Pré Long soient réduites et adaptées à la place de village actuelle.

5 - La patinoire

- Ce zonage autorise également les équipements d'intérêt collectif et services publics et le rapport de présentation (page 389) indique comme objectif pour la patinoire :

<i>Déplacer la patinoire sur un secteur stratégique</i>	<i>La Municipalité souhaiterait déplacer la patinoire, actuellement située à proximité du départ du téléphérique du Pontillas, ce qui n'est pas pleinement fonctionnel. Plusieurs possibilités ont été envisagées mais aucune décision n'est pour le moment arrêtée. La logique reste un recentrage de cet équipement par rapport aux hébergements, et/ou à l'offre commerciale. Ce projet, de moyen/long terme, sera précisé à la suite de cadrages et d'études et en lien avec la population.</i>
---	---

Or, Mr le Maire lors du Conseil municipal du 15 décembre 2021 (page 16 de la pièce B) a « *imaginé son déplacement à proximité du mur d'escalade ... mais cela reste encore au stade de la réflexion* ».

Depuis 2022, la commune a-t-elle avancé dans sa réflexion ? Comment les riverains sont-ils associés à sa réflexion ? Il convient d'intégrer les nuisances sonores de ce type d'aménagement. Ne faut-il pas prévoir un espace réservé pour cet aménagement ?

Par ailleurs, cela pose la question des usages de cette zone utilisée en grande partie pour le stationnement et les loisirs autour du mur d'escalade.

Nous avons noté que Guisane Ouverte dans son avis page 87 de la pièce E, considère également que sa localisation actuelle répond bien aux objectifs affirmés de la commune page 388 du RP « de recentrer cet équipement par rapport aux hébergements et/ou à l'offre commerciale » vu notamment les projets de développement de la commune vers le nord-ouest.

Je demande que la patinoire ne soit pas déplacée vers l'espace ouvert de Prélong.

6 – Eaux pluviales

En urbanisme, la gestion des eaux pluviales est un sujet extrêmement important du fait du réchauffement climatique et de l'apparition d'épisodes pluvieux paroxysmiques. Cette situation est aggravée pour la commune du fait de la présence de zones inondables et de régimes torrentiels.

Le règlement général pour la gestion des eaux pluviales reste très général et peu prescriptif.

Il prévoit page 24 « *L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route.* »

Pourquoi cette prescription ne s'applique-t-elle que pour les zones de bord de routes et quelles routes sont visées ?

Pourquoi ne pas préserver l'avenir et prévoir le traitement à la parcelle (page 29 du PADD) pour tous avant rejet dans le réseau ?

Quelles sont les pluies de référence pour les ouvrages de rétention et de collecte à prendre en compte ? Que se passera-t-il pour les pluies de retour 50 ans, 100ans ?

Une étude hydraulique permettant de définir les règles qui s'imposent à tout aménagement ou construction-t-elle été réalisée ?

Si un Schéma d'Assainissement Pluvial est en cours, comme indiqué dans la note de présentation, il devra être très précis et définir outre les éléments ci-dessus, les réseaux, les exutoires et leur capacité de collecte... S'il ne peut, en l'état, être joint aux pièces du PLU, le règlement général devra viser ce schéma.

Nous avons noté que la MRAE dans son avis page 18 de la pièce E soulève également le problème des incidences de l'artificialisation et l'imperméabilisation dues à la création de zones de parkings.

Je demande une meilleure prise en compte des enjeux de la gestion des eaux pluviales.

7- Stationnement

- Pour la bonne mise en œuvre de l'objectif affiché par la commune de "*Favoriser le traitement paysager des abords des constructions et leur intégration paysagère*", page 24 du PADD, il serait cohérent d'ajouter l'obligation de planter des arbres ou une végétation adaptée dans les zones de parking.

- Le parking enterré prévu dans l'ER 12 (cf règlement graphique) doit être végétalisé en couverture. Ceci concerne-t-il la totalité du parking ?

- l'actualité a montré les risques et les conséquences dramatiques des inondations dans les parkings souterrains. Ce parking est en zone inondable B17 (page 62 du PPrn). La faisabilité de ce parking enterré en zone inondable est-elle compatible avec le PPrn et validée ?

-Les ER n°2 et 19 ont vocation à accueillir du stationnement mais sont en zone inondable rouge R15. Les prescriptions prévoient page 32 que

« *Toute occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'elles soient, sont interdites. Des exceptions, décrites ci-après, sont autorisées sous réserve des autres réglementations en vigueur, et à condition qu'elles n'aggravent pas les risques, n'en provoquent pas de nouveaux, ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte, et enfin qu'elles prennent en compte les caractéristiques techniques des phénomènes.*

Rien n'est précisée pour les zones de stationnement et leur imperméabilisation est de nature à aggraver le risque.

En règle générale, les eaux pluviales des zones de stationnement de véhicules contribuent fortement à l'inondation.

Le règlement (page 26) prévoit que les aires de manœuvres et de stationnement extérieures seront constituées « préférentiellement de matériaux drainants ». Ceci ne permet pas de traiter le risque inondation, il convient que le règlement soit plus prescriptif. Il faut fixer des règles précises et imposer toute technique visant à faire des rétentions à réduire fortement voire éviter l'imperméabilisation. Par ailleurs cela paraît contradictoire avec l'objectif du PADD de renforcer le traitement à la parcelle (page 29) ;

Je demande que les modalités de gestion des eaux pluviales des aires de stationnement soient fixées dans le RE et que ces zones soient sécurisées en regard des enjeux inondations.

8 - Assainissement des eaux usées :

Nous avons noté que la station de traitement des Eaux usées (STEU) de Briançon ne pourrait pas faire face aux augmentations de population de son périmètre d'assainissement et devait être modifiée en 2025/2026. Vu les délais d'études, appels d'offre, travaux d'une telle démarche, si elle n'est pas actuellement engagée, il n'y a aucune chance d'avoir une STEU opérationnelle à l'échéance prévue.

Dans ce cas, des projets d'urbanisation ne pourront pas être réalisés.

9 - Zones commerciales :

Le PADD affiche page "*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*"

Le RP prévoit :

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	La commune souhaite donc permettre le développement d'activités économiques, mais cette politique passe aussi, et pour commencer, par ne pas perdre des activités existantes. La Municipalité a identifié différents secteurs qui constituent des polarités commerciales et de services, de manière cohérente avec les orientations du SCoT pour le maintien et le développement de l'activité commerciale (centre village, pôle station), qu'elle souhaite ne pas voir muter car la mutation de ces biens vers le logement est souvent irréversible. La plupart des activités sont situées en rez-de-chaussée, et forme un ensemble cohérent permettant de créer une dynamique de rue, de l'animation. Cette perte de la fonction commerciale peut aussi engendrer la création de garages en RDC (en zone Ua en particulier) ce qui de manière concomitante présente une perte d'un point de vue esthétique.	Au niveau des polarités commerciales et de services identifiées, une prescription graphique (linéaire) a été inscrite au règlement et vise à préserver la diversité commerciale. Plus précisément, les commerces, activités de services ou encore les restaurants situés en sous-sol et rez-de-chaussée ne pourront changer de destination, hormis entre elles (restaurant devenant un commerce par exemple) ou vers les hébergements touristiques (toujours dans cette logique de renforcement du lit chaud, avec des établissements qui créent aussi une dynamique).
--	---	--

Ainsi dans le RP, des zones de polarité commerciale sont définies. Toutefois leur protection est toute relative car comme indiqué ci-dessus ainsi que dans le règlement page 39, les commerces peuvent être transformés en hébergements touristiques.

Or, ces hébergements constituent une forme d'habitat et leur installation à la place de commerces conduit à la disparition de ces derniers dont le rôle est essentiel pour l'animation et la vie de village. C'est bien contraire à l'objectif du RP cité ci-dessus et à l'objectif du PADD page 12.

« 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 ;

Ceci est donc contradictoire avec la volonté affichée de préserver ces activités. Il convient donc de ne pas laisser la possibilité de changement vers une autre destination.

Je demande que les polarités commerciales soient sécurisées en vue de maintenir l'attractivité et l'animation du village.

C'est avec le souci de préserver cette magnifique vallée tout en permettant un développement harmonieux, mesuré et adapté aux enjeux environnementaux, écologiques, patrimoniaux et des risques que nous avons formulés ci-dessus nos observations et commentaires.

Je vous prie, Madame la Commissaire Enquêtrice, d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.

M. CERAULO Alain

