

**Opération d'intérêt général à vocation
d'hébergement touristique,
*Quartier des îles à Serre-Chevalier***

Commune de la Salle-les-Alpes (05)

**Demande d'examen au cas par cas,
préalable à la réalisation d'une étude d'impact**
en application des articles L.122-1 et suivants du Code de l'environnement

Annexe 7 : note d'accompagnement du formulaire CERFA

avril 2021
version 4

SOMMAIRE

1 PRESENTATION DU CONTEXTE	3
2 PRESENTATION DU PROJET	5
2.1 NATURE DU PROJET	5
2.2 OBJECTIFS DE L'OPERATION – INTERET GENERAL	6
2.3 DESCRIPTION DU PROJET	8
2.3.1 En phase de réalisation	8
2.3.2 En phase d'exploitation	9
3 LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SECTEUR D'ETUDE	10
3.1 MILIEU PHYSIQUE	11
3.1.1 Le réseau hydrographique	11
3.1.2 Le contexte institutionnel des eaux	12
3.1.3 L'inventaire des zones humides	12
3.1.4 Les risques naturels	13
3.1.5 L'alimentation en eau potable (AEP)	13
3.1.6 L'assainissement	14
3.2 MILIEU NATUREL	14
3.2.1 Périmètre d'inventaire ou de protection	15
3.2.2 Enjeux écologiques du secteur d'étude	17
3.2.3 Mesures mises en œuvre	18
3.3 MILIEU HUMAIN	19
3.3.1 Occupation du sol et activités	19
3.3.2 Déplacements	20
3.3.3 Situation vis-à-vis des documents d'urbanisme	21
3.3.4 Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement	24
3.3.5 Enjeux énergétiques	25
3.4 PAYSAGE	26
3.4.1 Situation dans le grand paysage	26
3.4.2 Insertion architecturale	28
3.5 PATRIMOINE	31
4 CONCLUSIONS	32

Dossier déposé par :

Compagnie des Alpes

50, boulevard Haussmann
75 009 PARIS

Tél. : 06 26 56 24 07

Dossier réalisé par :



Route de Gréoux - 04 500 Allemagne en Provence
06 07 86 40 15 - bardinal.consultant@orange.fr
SIRET : 503 562 845 00027 - APE : 7490B

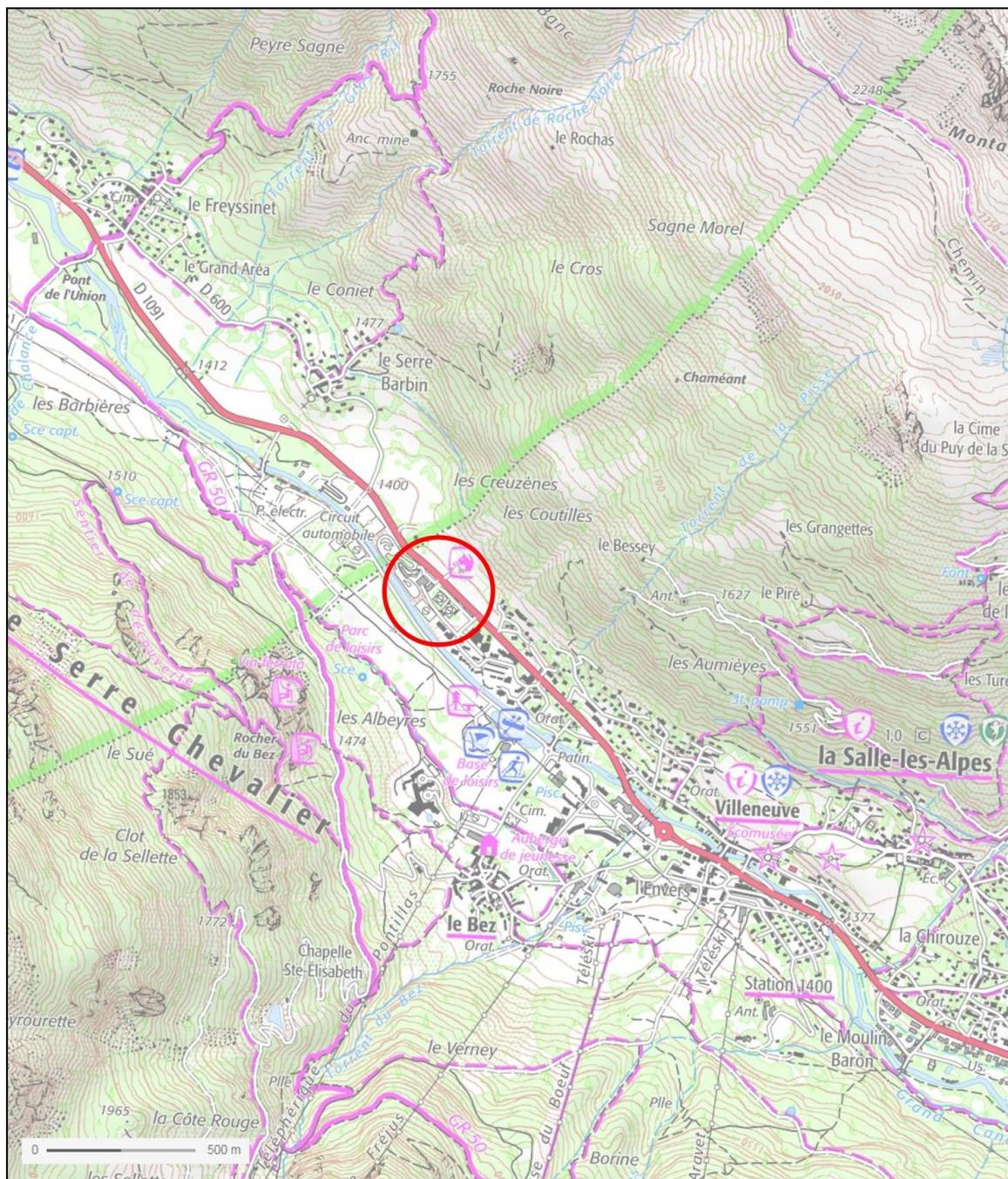
1 PRESENTATION DU CONTEXTE

La présente note porte sur une opération d'intérêt général d'hébergements touristiques portée par la Compagnie des Alpes, sur un foncier déjà artificialisé et aménagé dans la vallée de Serre-Chevalier.

Le domaine skiable de Serre-Chevalier Vallée s'étend sur 4 communes qui offrent chacune leur village-station : Le Monétier-les-Bains, La Salle-les-Alpes/Villeneuve, Saint-Chaffrey/Chantemerle et Briançon.

Le projet est situé dans le village de Villeneuve, sur la commune de La Salle-les-Alpes, le long de la RD1091, en entrée nord du village (quartier des Îles).

Plan de situation



Ce projet est visé par la 3ème colonne du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ; projets soumis à un examen au cas par cas afin d'identifier s'ils sont susceptibles d'avoir des impacts notables sur l'environnement et s'ils doivent, à ce titre, faire l'objet d'une étude d'impact dans le cadre des articles L.122-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Le projet, dans sa globalité, répond à la rubrique 39 du tableau :

- ↳ Rubrique 39 : Travaux, constructions et opérations d'aménagement.
 - Critères "cas par cas" : b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m².
 - ✓ La surface du terrain est d'environ 2,6 ha,
 - ✓ La SDP (Surface De Plancher) est d'environ 26 800 m².

La présente note est une note d'accompagnement au formulaire de demande d'examen au cas par cas.

2 PRESENTATION DU PROJET

2.1 Nature du projet

La commune de la Salles les Alpes et la Compagnie des Alpes ont signé le 08/01/2021 une promesse foncière sur le site des Îles afin de développer un projet touristique d'environ 26 800 m² de Surface de Plancher pour un total de 2 000 lits chauds environ (lits occupés + de 3 mois par an), sur une emprise foncière de 2,6 ha .

L'opération est constituée de plusieurs projets immobiliers qui verront le jour, en plusieurs phases :

- Une résidence de Tourisme 4* développée par ADIM pour 11 700 m² de SDP environ, soit 1 000 lits chauds environ portés par une foncière institutionnelle et constituant la 1ère phase du projet.

- Une seconde phase comprenant :
 - Un Combo Hôtelier de 9 000 m² SDP soit 620 lits environ, adressant un large public (familles, jeunes, séminaires d'entreprises, BDE...), porté en bloc par une foncière institutionnelle.
 - une résidence de tourisme de 6100 m² SDP soit 380 lits.

Le site accueillant ces projets touristiques est un site déjà artificialisé et aménagé en zone urbanisée (station-village de Villeneuve). Il accueille actuellement les équipements suivants, qui vont être démolis :

- un circuit automobile et ses équipements (circuit, garages, hangars, bâtiment d'accueil,...).
- un centre hippique avec bâtiment d'accueil, écuries, parcs et manèges,
- des terrains de tennis.

Ces projets sont conçus dans une logique de développement du tourisme 4 saisons, afin de permettre leur ouverture sur la période annuelle la plus large possible, en cohérence avec le positionnement de Serre Chevalier, dont l'activité touristique en été n'est plus à démontrer. Ils participeront à la diversification de l'offre d'hébergement touristique, à destination d'un large public : familles, étudiants, groupes scolaires, séminaires, BDE...

Dans un contexte de lutte contre le changement climatique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le présent projet constitue une opération de reconstruction de la station sur elle-même, particulièrement vertueuse.

Ainsi, ce projet est développé sans consommer d'espaces naturel et intègre, dès les premières esquisses, une démarche complète sur le volet environnemental : préservation et mise en valeur de la biodiversité, haute performance énergétique, réduction de l'empreinte carbone.

Enfin, le site a d'ores et déjà fait l'objet de l'UTN RUT4, intégrée dans le SCOT approuvé le 3 juillet 2018.

2.2 Objectifs de l'opération – Intérêt Général

Ce projet répond à **deux enjeux d'intérêt général fondamentaux** pour la Commune de La Salle des Alpes.

Une opération de renouvellement urbain dans une logique de développement durable

La réalisation de ce projet sur le site des Îles va permettre la **réhabilitation et la reconversion d'un secteur artificialisé, bien situé** en entrée de station.

En effet, il va s'agir de donner une nouvelle destination au site qui accueille actuellement un circuit automobile de course sur glace, des courts de tennis, un centre équestre et qui est donc déjà urbanisé.

Le projet permet ainsi un développement diversifié et équilibré tout en assumant sa taille d'opération structurante, en faisant office de « vitrine » pour la station. Il permettra de donner une image positive de la ville et du domaine skiable en **revitalisant un secteur à fort potentiel, sans aucune consommation d'espace naturel**, dans une approche cohérente et intégrée à l'échelle du quartier.

Le projet s'inscrit dans un cadre naturel riche avec la proximité de la Guisane et des vues sur les montagnes. Il a donc été développé en cohérence avec son environnement, afin de **limiter l'impact sur le paysage**. Des réflexions sur l'échelle du projet et sur la mise en œuvre de césures visuelles ont notamment été développées, pour permettre une bonne intégration du projet.

A ce titre, le projet s'inscrit pleinement dans la logique du **développement durable et soutenable** de la station de Serre Chevalier.

La dynamisation de l'emploi et de l'économie locale

Ce projet d'intérêt général créera une **centaine de nouveaux emplois directs** saisonniers dans les différents domaines nécessaires à la bonne exploitation des résidences de tourisms et hôtels via une embauche saisonnière hiver / été notamment dans les emplois liés à la direction, réception, maintenance, animation, aux ménages, restaurants et bar, ainsi qu'au magasin de location de matériel de ski.

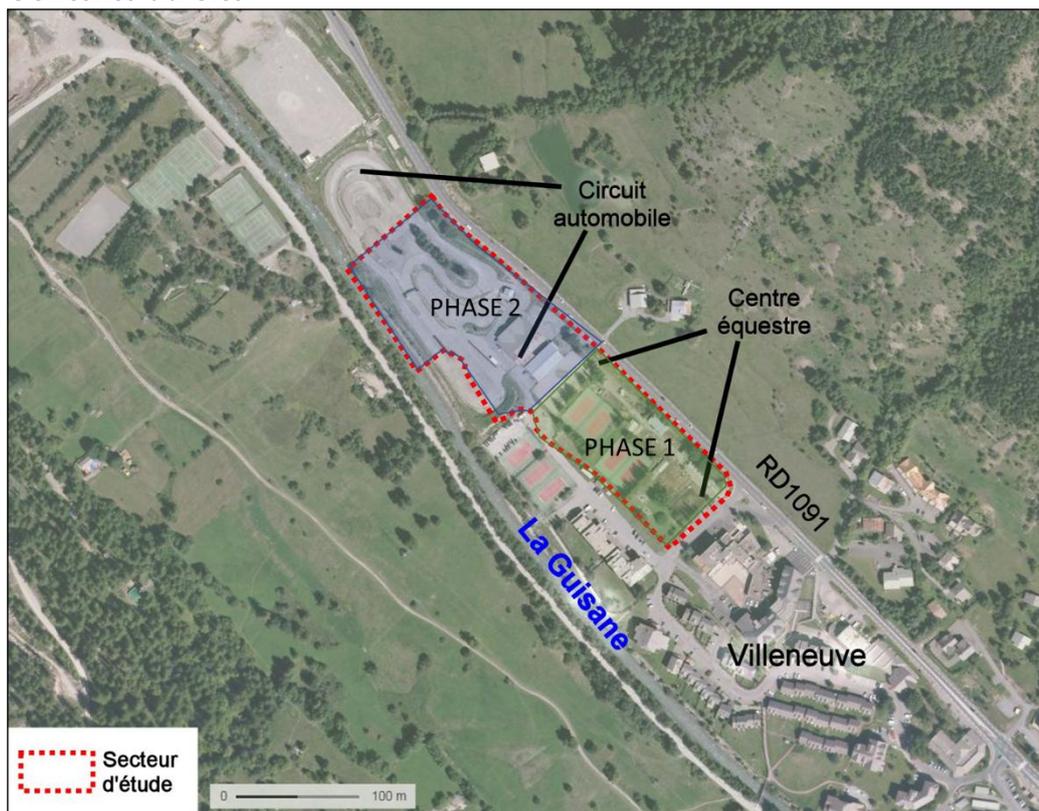
Outre l'emploi local, ce projet permettra de rééquilibrer le modèle économique de la station en augmentant son volume de lits chauds (lits occupés plus de 3 mois par an). Avec 2 000 lits marchands, **la contribution au Chiffre d'Affaires des Forfaits remontées Mécaniques est significative**. Plus généralement, 1 lit chaud représente environ en moyenne 10 000 € de retombées économiques par an, soit environ 20 000 000 € de retombée par an pour le présent projet.

Le potentiel pour les magasins de location /v vente de matériel de sport (ski, randonnée, cycle,...) ou pour les entités dispensant des cours (ski, rafting, canyoning, guides...) sont importants au regard de la clientèle, notamment familiale.

Concernant la vie dans la station, les clients choisissent des stations actives afin de profiter des loisirs, animations, commerces et restaurants. Avec à terme 2 000 clients environ par semaine en saison haute, les différents exploitants hôteliers permettent ainsi à de nombreux partenaires économiques locaux de voir leur activité augmenter.

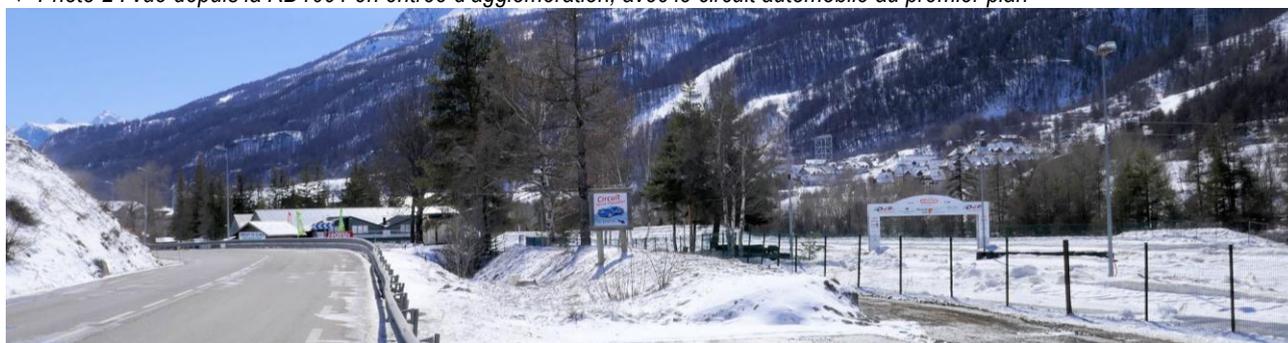
Ainsi, **le projet contribue par les retombées directes et indirectes significatives à la vie économique de la station** (achat de forfaits, location de matériel de sport, consommation dans les commerces et restaurants...).

Contexte du site



▲ Photo 1 : vue depuis la RD1091 en sortie d'agglomération, avec le centre équestre au premier plan

▼ Photo 2 : vue depuis la RD1091 en entrée d'agglomération, avec le circuit automobile au premier plan



▼ Photo 4 : vue sur le circuit automobile



▼ Photo 5 : vue sur les tennis



2.3 Description du projet

2.3.1 Lors de la réalisation

Le projet sera réalisé en plusieurs phases, dont la première est une Résidence de Tourisme ****, avec des logements de grande typologie et de nombreux locaux communs.

Le projet prévoit la démolition des constructions existantes sur son terrain d'emprise et la construction des nouveaux bâtiments. Ces travaux se feront dans le respect de l'environnement existant. Grâce notamment à la topographie favorable du site, les terrassements et les transports de terre seront limités. Ainsi, le parking en ouvrage sera réalisé à simple rez-de-chaussée.

Le projet, réalisé en Entreprise Générale, intégrera une démarche complète de protection de l'environnement, via une approche proactive en associant dès les premières phases de travail un écologue, afin d'orienter positivement la conception du projet.

Les phases suivantes du projet comporteront les deux autres projets :

* Un Combo Hôtelier.

* Une résidence de tourisme

2.3.2 Lors de l'exploitation

Conformément aux objectifs de l'UTN validée, ce projet d'entrée de station va permettre à terme de créer 2000 lits chauds pérennes, offre touristique manquante aujourd'hui à l'économie de la station.

Le projet sera exploité par 3 exploitants, s'inscrivant dans le projet touristique souhaité par la collectivité, avec une offre diversifiée d'hébergement en RT et hôtellerie.

Ces projets sont conçus dans une logique de développement du tourisme 4 saisons, afin de permettre leur ouverture sur la période annuelle la plus large possible, en cohérence avec le positionnement de Serre Chevalier, dont l'activité touristique en été n'est plus à démontrer. Ils participeront à la diversification de l'offre d'hébergement touristique, à destination d'un large public : familles, étudiants, groupes scolaires, séminaires, BDE.

Le projet est directement accessible par la RD1091, axe de desserte de la vallée. Son accès ne va pas générer de trafic notable en dehors de cet axe. Durant leur séjour, les résidents auront accès à différents modes de transport doux pour l'accès à la station et au domaine de Serre Chevalier : navette gratuite actuelle, voie mode doux cycles (Via Guisana) et futur projet public de transports en commun relié au domaine.

Une réflexion est menée pour favoriser les modes doux, les transports en commun et limiter l'usage de la voiture individuelle. Les stationnements pour le personnel, les clients extérieurs et les clients hébergés sont ainsi limités à 1 place maximum pour 2 chambres en hôtel et 0,6 place maximum par logement en résidence de tourisme. Un espace dédiée aux modes doux (cycles, cheminement piéton, sera aménagé au droit du projet).

Implantation dans le site - état initial



Plan du projet



31/03/2021

PLAN MASSE GENERAL

Résidence de Tourisme MMV
La Salle Les Alpes



3 LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SECTEUR D'ETUDE

3.1 Milieu physique

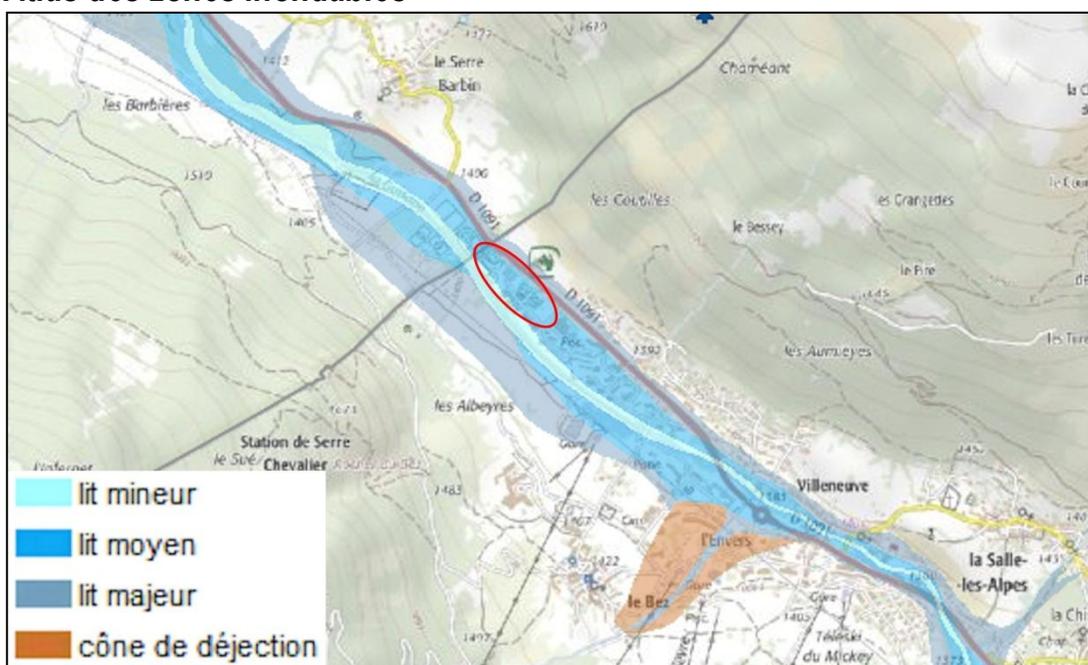
3.1.1 Le réseau hydrographique

Le secteur d'étude est situé dans la vallée de la Guisane, en recul du cours d'eau, qui est ici endigué. Aucun autre cours d'eau (affluent de la Guisane) ne traverse le secteur d'étude ou ne se trouve aux abords.

Aucun aménagement n'est prévu en bordure de la Guisane, mais des opérations de reconstitution de la ripisylve sont intégrées au projet (voir chapitre milieu naturel). La suppression du merlon du circuit automobile, en bord de Guisane est également intégrée à l'opération.

L'atlas des zones inondables précise que le secteur d'étude est dans le lit moyen du cours d'eau. Il est donc en partie inondable, avec un alea d'inondation nul à faible (voir PPRN au chapitre 3.1.4). Les recommandations et prescription du PPRN sont intégrées au projet.

Atlas des zones inondables



Le projet prévoit le rejet des eaux pluviales de ruissellement tombées sur les toitures et la voirie, ainsi qu'un système de rétention voire d'infiltration permettant d'éviter l'augmentation des débits lors des phénomènes pluvieux.

Le projet fera l'objet d'un dossier de Police de l'Eau qui précisera ces éléments et notamment le principe d'exutoire mis en place, le type de rétention prévue et les mesures en faveur de la qualité des eaux.

3.1.2 Le contexte institutionnel des eaux

- La Guisane n'est pas inscrite comme **Réservoir Biologique** sur le secteur d'étude.
- C'est un **cours d'eau classé** (article L214-17 du code de l'environnement), inscrite, sur le secteur d'étude, en liste 2.
- **La Guisane est répertoriée à l'inventaire « Frayères »**. Cet inventaire des frayères à poissons et des zones de croissance ou d'alimentation de crustacés est établi au titre de l'article L. 432-3 du code de l'environnement qui réprime la destruction des frayères ou des zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole.
- **Au niveau de la qualité des eaux**, suivie dans le cadre du SDAGE, le SDAGE 2016-2021 précise, pour la Guisane, que :
 - l'état écologique est « actuellement » (avant 2015) Bon
 - l'objectif est le maintien du de Bon état écologique.
- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** : Aucun projet de SAGE n'existe sur le secteur d'étude.
- **Le contrat de bassin versant « Haute-Durance Serre-Ponçon »** : Le secteur d'étude est inclus dans le territoire du contrat de bassin-versant « Haute Durance et Serre-Ponçon », initié en 2008 et aujourd'hui en cours d'élaboration (voir ci-après Plan de Gestion et d'Entretien de la Haute-Durance).

3.1.3 L'inventaire des zones humides

La Guisane, elle-même, est répertoriée à l'inventaire départemental des zones humides. Le zonage « zone humide » correspond au droit du secteur d'étude au lit mineur du cours d'eau, endigué. Le secteur d'étude même ne renferme aucune zone humide, identifiée à l'inventaire ou observée sur place.

Périmètres « Zones Humides » (inventaire départemental)



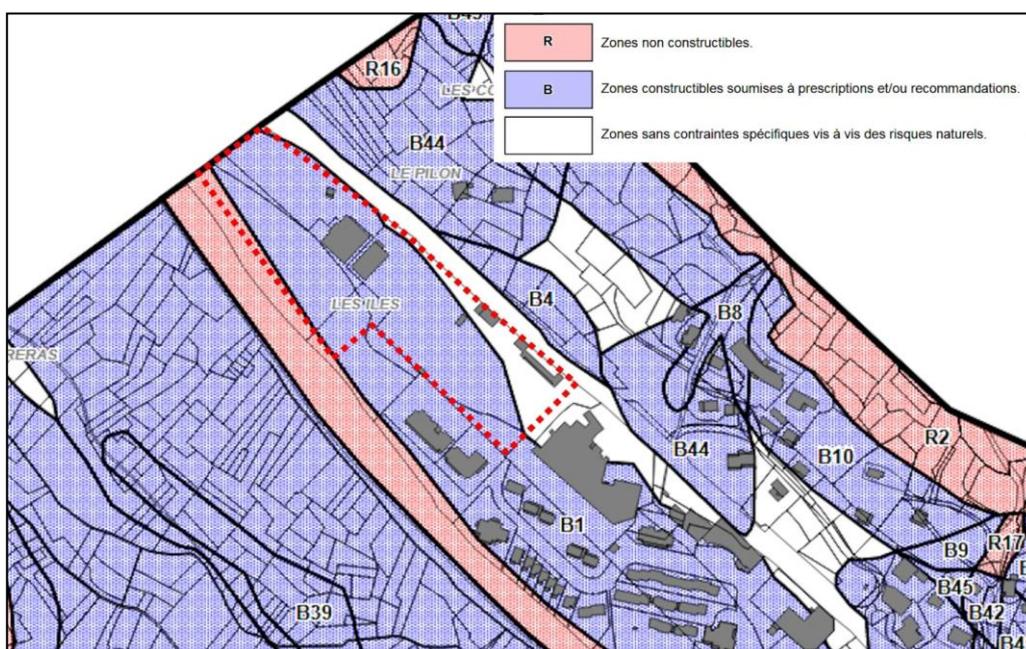
3.1.4 Les risques naturels

Au niveau des risques naturels, le secteur d'étude est, comme une grande partie du département, en zone de sismicité 4 (moyenne).

Au niveau des autres risques naturels, la commune de La Salle-les-Alpes est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé le 6 janvier 2009.

Dans ce PPRN, le secteur d'étude est en partie en zone blanche (zone d'aléa nul, sans contrainte spécifique) et, en majeure partie, en zone bleu (B1). La zone B1 correspond à une zone d'aléa faible d'inondation par la Guisane, avec des écoulements de hauteur et vitesse faibles et peu chargés en matériaux. Elle est constructible sous réserve du respect des prescriptions et recommandations. Enfin, les bords de la Guisane, en zone rouge, sont inconstructibles.

Le projet s'implante en recul de la Guisane, exclusivement dans les zones bleues et blanches.



3.1.5 L'alimentation en eau potable (AEP)

La commune de la Salle les alpes est alimentée en eau potable par 14 captages au total, dont 8 captages alimentant le chef-lieu (tandis que le reste alimente les restaurants d'altitude). Ce dispositif fournit une ressource disponible, à l'étiage d'environ 3 700 m³/j.

Le besoin en eau potable, généré par le projet, est de 300 m³/j (150 l/j/personne, selon l'Agence de l'Eau). Les services techniques de la commune estiment les besoins actuels (au plus fort de l'occupation) entre 2 700 m³/j (estimé sur les consommations 2019 et 2020) et 3 200 m³/j (calcul théorique, intégrant les fuites du réseau).

Le réseau est donc en capacité de fournir les 300 m³/j nécessaire au projet.

3.1.6 L'assainissement

Le projet va se raccorder sur le collecteur principal d'eaux usées qui passe à proximité du secteur d'étude. Ce collecteur dessert toute la vallée et dirige les eaux usées vers la station d'épuration de Briançon. Mise en service en 2008, cette station est dimensionnée pour 84 500 équivalents habitant avec un traitement en basse saison de 9 200 m³ par jour en moyenne et en haute saison de 15 300 m³ par jour en moyenne.

Le service assainissement de la CCB confirme que les installations de traitement des eaux usées peuvent accueillir sans difficulté les eaux usées du programme des Iles (un avis favorable a d'ailleurs été accordé dans le cadre du certificat d'urbanisme).

Pour rappel, des travaux d'augmentation de la capacité de traitement sont en cours de programmation pour permettre le développement de l'ensemble des projets futurs du Briançonnais mais cela ne concerne pas le présent projet, en raison de sa maturité.

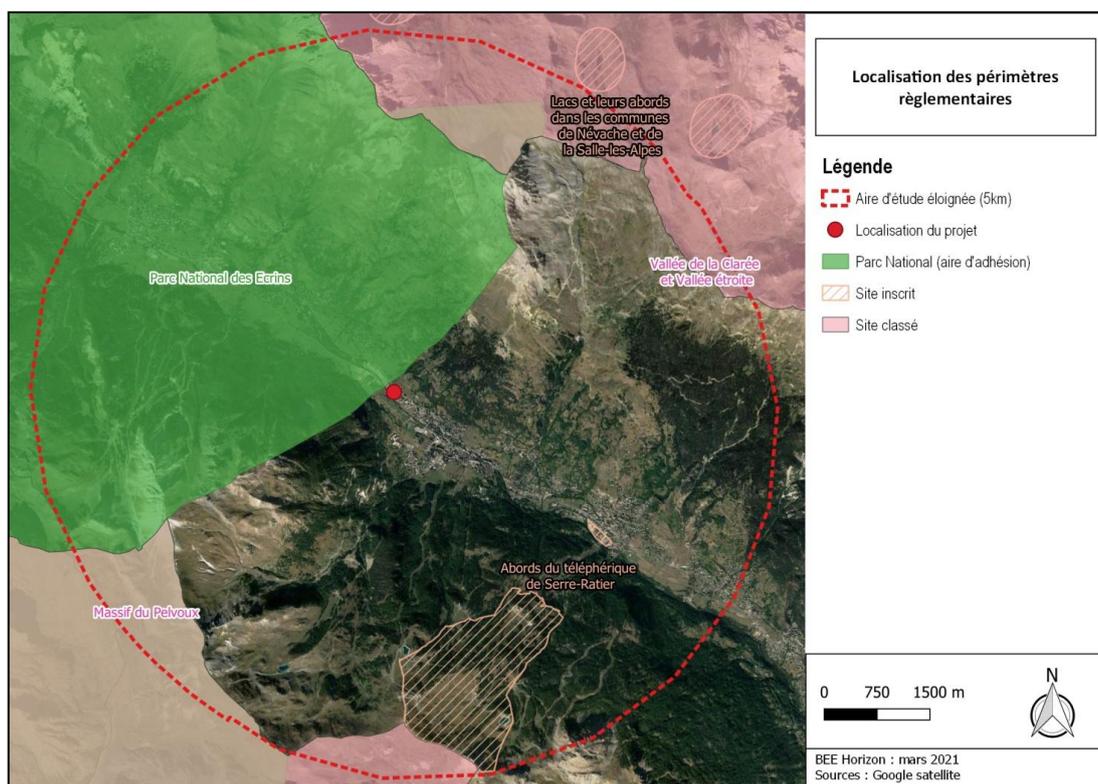
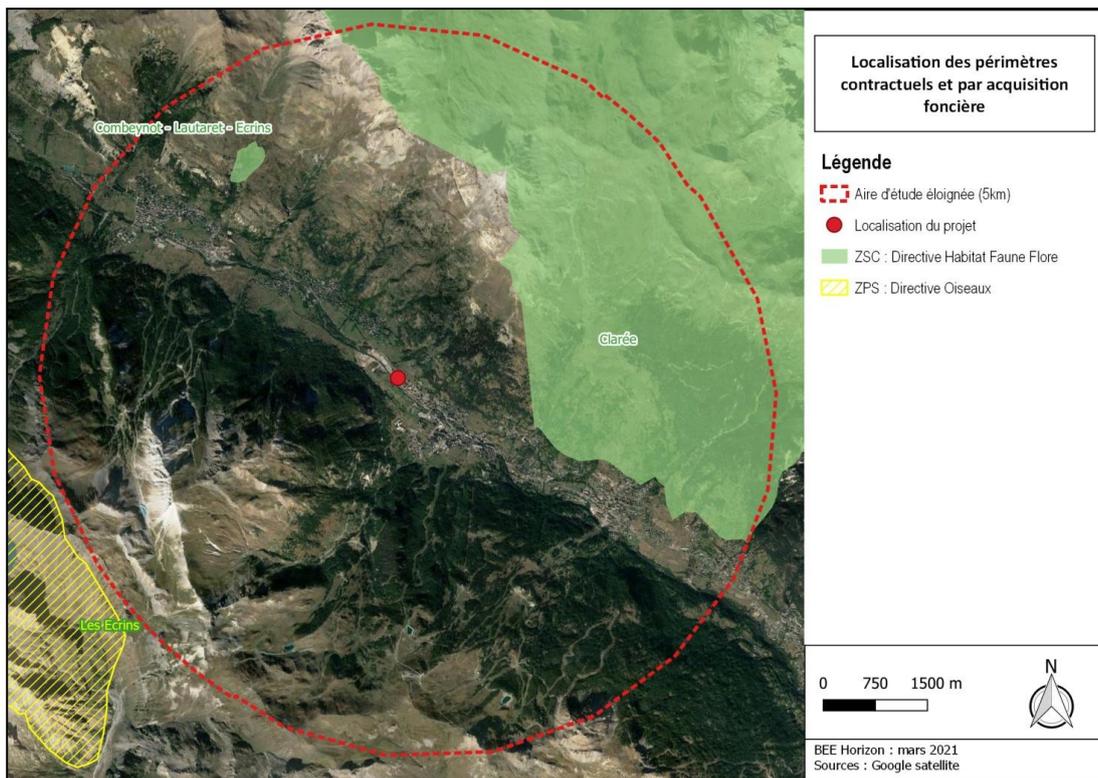
3.2 Milieu naturel

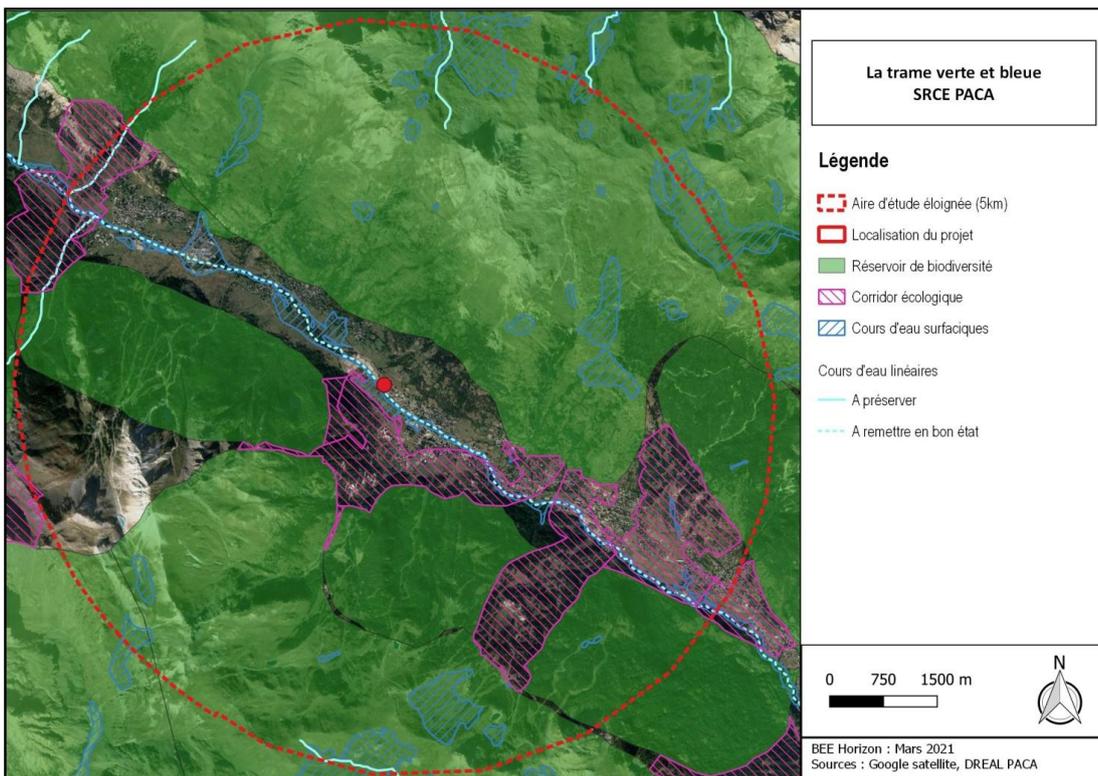
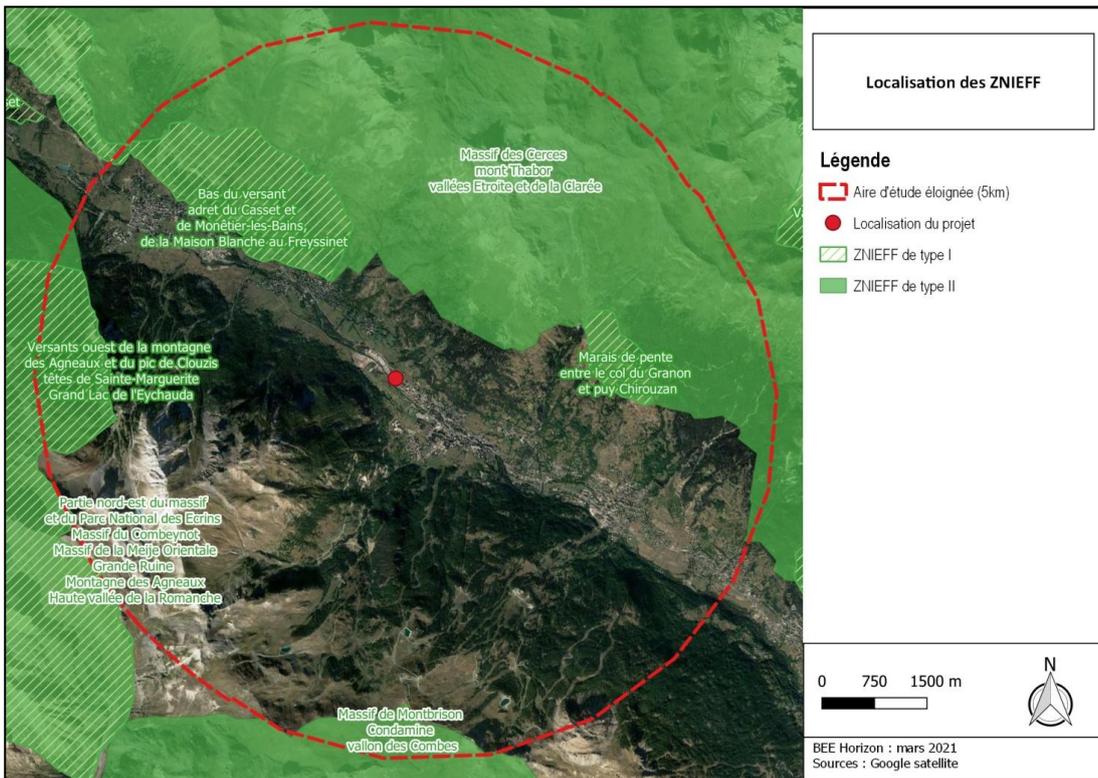
Le secteur d'étude est un espace entièrement anthropisé et artificialisé, accueillant actuellement un circuit automobile (avec piste, hangars et garages), un centre équestre et des terrains de tennis.

Il n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection et présente peu d'enjeux écologiques.

Un diagnostic écologique « 4 saisons » y a été réalisé et se trouve en annexe.

3.2.1 Périmètre d'inventaire ou de protection





3.2.2 Enjeux écologiques du secteur d'étude

Le diagnostic écologique (voir en annexe) a montré que les enjeux principaux sont liés aux habitats naturels, à la flore et aux chiroptères. Par contre, les groupes des reptiles, des amphibiens, de l'entomofaune, de l'avifaune et des mammifères terrestres n'offrent que des enjeux faibles ou nuls sur ces secteurs.

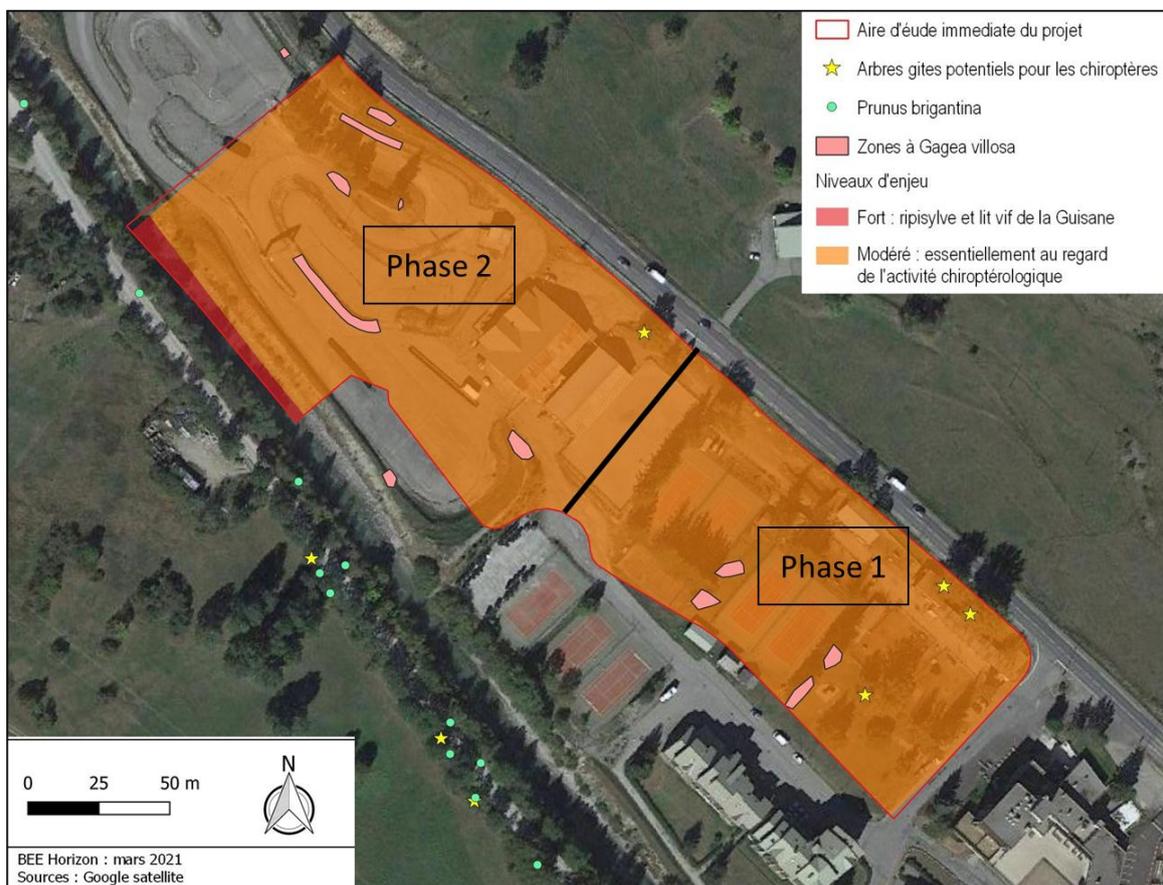
Seule la bordure du secteur d'étude, le long de la Guisane, est une zone à enjeu fort où se superposent, sur les rares portions où sa ripisylve est présente :

- Espace favorable aux déplacements des chiroptères (enjeu fort),
- Forêts galeries à Bouleau et Aulne blanc : l'enjeu de cet habitat est théoriquement modéré mais sur le secteur d'étude la ripisylve est quasiment absente.

Aucun bâtiment ou aménagement ne sera réalisé dans cette zone à enjeu fort. Elle fera par contre l'objet d'une action de reconstitution de la ripisylve (voir ci-après).

Le reste du secteur est en enjeu modéré :

- Tout le secteur est à enjeu modéré pour les chiroptères (déplacement, chasse). Aucun gîte n'y a été observé. Quelques arbres sont potentiellement favorables à leur accueil. Ce niveau d'enjeu modéré, vis-à-vis des chiroptères, ne constitue pas une contrainte (le projet ne devrait pas avoir d'impact sur les conditions du milieu). Seules des précautions seront à prendre, en phase travaux, si des arbres favorables doivent être abattus (vérification de la présence de chiroptères et/ou abattage doux). Pour autant les Maîtres d'Ouvrage intégreront des mesures de développement des espaces hôtes de ces chiroptères (préservation d'un maximum d'arbres favorables à l'accueil des chiroptères, pose de gîtes artificiels),
- Ce secteur renferme également des petites populations de Gagées des champs (quelques pieds, enjeu modéré), espèce commune mais protégée au niveau régional, dont la présence nécessitera une demande de dérogation, qui sera menée par les Maîtres d'Ouvrage.



3.2.3 Mesures mises en œuvre

Le projet soulève peu d'incidences sur le milieu naturel. Toutefois des mesures seront mises en œuvre par les maîtres d'ouvrages des différentes phases :

- **Population de Gagées des champs** (espèces végétales protégées) :
 - ↳ Réalisation d'une demande de dérogation aux espèces protégées prévoyant notamment
 - Maintien d'une population de Gagées sur le site, dans les espaces verts du projet (cette mesure est relativement facile dans le cas de la Gagée, qui est une espèce qui se développe dans les milieux remaniés et entretenus),
 - Préservation « compensatoire » de certaines populations existantes à proximité, en relation avec la commune.

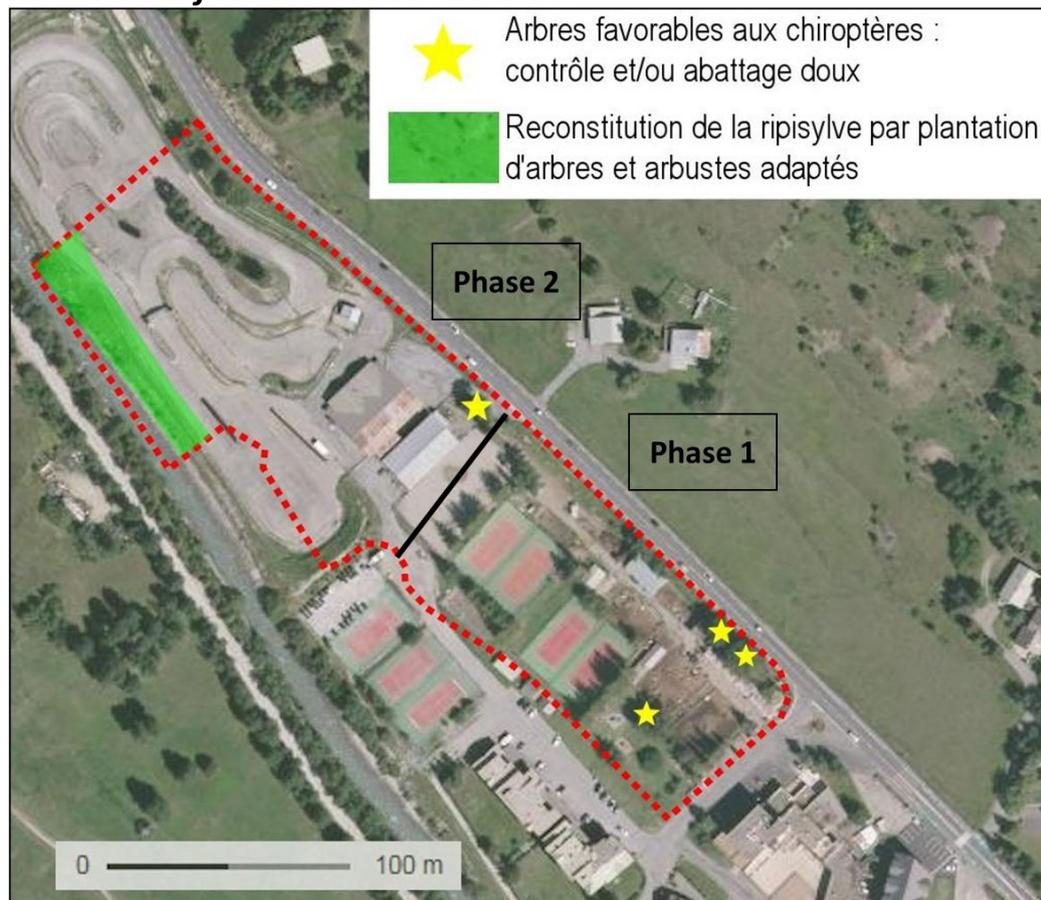
- **Chiroptères**
 - ↳ Mesures en phase travaux, si des arbres favorables doivent être abattus (quelques arbres potentiellement favorables sont présents) : vérification de la présence de chiroptères et/ou abattage doux,
 - ↳ Mesures de développement des espaces hôtes de ces chiroptères (préservation d'un maximum d'arbres favorables à l'accueil des chiroptères, pose de gîtes artificiels),
 - ↳ Reconstitution du corridor écologique (voir ci-dessous),
 - ↳ Prise en compte du dérangement lié à l'éclairage pour les espèces lucifuges (voir ci-dessous).

- **Ripisylve de la Guisane**
 - ↳ Reconstitution de la ripisylve de la Guisane, fortement dégradé (voire inexistante) dans ce secteur en rive gauche. Cette dernière mesure induira un impact positif notable en permettant de renforcer ce corridor écologique majeur.
Les espèces plantées seront des espèces locales adaptées aux bords de torrent et bénéficiant si possible du Label « Végétal Local ». La liste, non exhaustive, envisagée est la suivante :
 - Bouleau verruqueux (*Betula pendula*), Aulne blanc (*Alnus incana*), Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*), accompagnés de : Erable aubier (*Acer opalus*), Erable plane (*Acer pseudoplatanus*), Alisier blanc (*Sorbus alba*), Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
 - Près du lit vif : Saule pourpre (*Salix purpurea*), Saule drapé (*Salix eleagnos*), Saule cendré (*Salix cinerea*) et de l'Argousier (*Hippophae rhamnoides*)
 - En arbustif : Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*), Aubépine (*Crataegus monogyna*), Eglantier (*Rosa canina*), Rosier très épineux (*Rosa spinosissima*), Camérisier des haies (*Lonicera xylosteum*), Camérisier bleu (*Lonicera coerulea*), Epine vinette (*Berberis vulgaris*), voire Prunier de Briançon (*Prunus brigantina*).

- **Gestion de l'éclairage**
 - ↳ En phase d'exploitation, mise en œuvre d'un éclairage public adapté à la préservation de la biodiversité, notamment le long de la Guisane :
 - réduction de la puissance d'éclairage,
 - réduction des périodes d'éclairage,
 - optimisation de la direction et de l'efficacité des faisceaux lumineux afin de limiter, voire supprimer, la gêne pour les chiroptères et l'avifaune.

La mise en place de ces mesures et précautions permet de proposer un projet d'aménagement qui permettra une amélioration du potentiel de biodiversité du site, centrée autour de la reconstitution de la ripisylve dans ce secteur avec des incidences positives (enjeu fort).

Mesures en faveur de la biodiversité



3.3 Milieu humain

3.3.1 Occupation du sol et activités

Le secteur d'étude est situé dans la vallée de Serre-Chevalier, au niveau de la station-village de Villeneuve. C'est un site déjà aménagé et artificialisé en zone urbanisée. Il accueille actuellement les équipements suivants :

- un circuit automobile et ses équipements (piste, garage, bâtiment d'accueil, hangars,...).
- un centre hippique avec bâtiment d'accueil, écuries, parcs et manèges,
- des terrains de tennis,

Le projet est une opération de renouvellement urbain qui va permettre la réhabilitation et la reconversion d'un secteur artificialisé, situé dans un contexte stratégique en entrée de station.

Il aura pour incidences la disparition des activités présentes :

- Le circuit automobile : le responsable a approché la commune pour rechercher une nouvelle zone d'implantation. Or, la commune ne dispose pas de foncier adapté à cette activité. Dans le cas du circuit de glace, il s'agit d'un bail à construction qui arrive à son terme le 31 juin 2021. Le gérant est informé depuis 2011 que la commune ne souhaite pas pérenniser cette activité. Avec le développement du présent projet, cette activité est donc amenée à cesser.

- Les tennis : il n'a pas été demandé par l'ancien gestionnaire de relocalisation et il n'est pas prévu pour le moment de création de nouveaux courts sur la commune.
- Le centre équestre : les gestionnaires actuels avaient été informés, dès leur installation, que l'équipement avait vocation à disparaître avec le projet immobilier. La convention précaire et révocable mentionne la possibilité d'une fermeture du centre à tout moment, en fonction de l'avancement du projet immobilier. Les gestionnaires ont demandé une relocalisation de l'équipement. La commune avait acquis des terrains à proximité des Services Techniques, cependant l'étude de faisabilité a démontré que l'emplacement envisagé était peu adapté pour un tel équipement. Le projet a donc été abandonné.
L'absence de foncier sur la commune pour accueillir un tel équipement a poussé M. le Maire à se rapprocher des deux communes voisines (Le Monétier-les-Bains et Saint-Chaffrey) pour tenter de trouver un emplacement qui permettrait une relocalisation. Cette démarche, en cours, n'a pas encore abouti.

D'autres activités vont se substituer à ses activités disparues. Au-delà de l'hébergement (2 000 lits chauds), le projet prévoit l'implantation des divers services et commerces (bars, restaurants, ...).

3.3.2 Déplacements

Le projet est directement accessible par la RD1091, axe de desserte de la vallée. Son accès ne va pas générer de trafic notable en dehors de cet axe.

Il sera desservi par des navettes autocars régulières ou privées (mise en place par les établissements concernés) au départ des gares TGV de Modane, Oulx, Marseille et Grenoble et des aéroports de Turin et Lyon. Enfin, la gare SNCF de Briançon est accessible par des navettes régulières.

Durant leur séjour, les résidents auront accès à différents modes de transport doux pour l'accès à la station et au domaine de Serre Chevalier : navette gratuite actuelle, voie mode doux cycles (Via Guisane) et futur projet public de transports en commun relié au domaine.

Une fois sur place les besoins de déplacements en véhicules individuels sont donc limités et une réflexion est menée pour favoriser les modes doux, les transports en commun et limiter l'usage de la voiture individuelle. Les stationnements pour le personnel, les clients extérieurs et les clients hébergés sont ainsi limités à 1 place maximum pour 2 chambres en hôtel et 0,6 place maximum par logement en résidence de tourisme. Un espace dédié aux modes doux (cycle, cheminement piéton, sera aménagé au droit du projet).

Durant la saison touristique hivernale, les résidents bénéficieront d'un service de navettes gratuites, mis en place par la commune et reliant les différentes parties de la ville (et notamment le quartier des Îles) au départ des pistes.

A terme, le secteur des Îles sera également desservi, pour la saison d'hiver, par de nouveaux équipements communs que la commune commence à étudier pour améliorer la desserte du domaine skiable : une piste de retour ski au pied et des transports en commun « mode doux ».

Bien que localisé sur le même secteur, les projets (le projet immobilier objet du présent rapport, la piste de retour et les transports en commun « mode doux ») sont fonctionnellement indépendants, c'est-à-dire qu'aucun ne dépend de l'autre pour exister et réalisés dans des temporalités et sous des maîtrises d'ouvrage distinctes.

Durant la saison d'été, de nombreuses trames mode doux et plusieurs équipements sont proches et accessibles à pieds, ce qui limitera les déplacements :

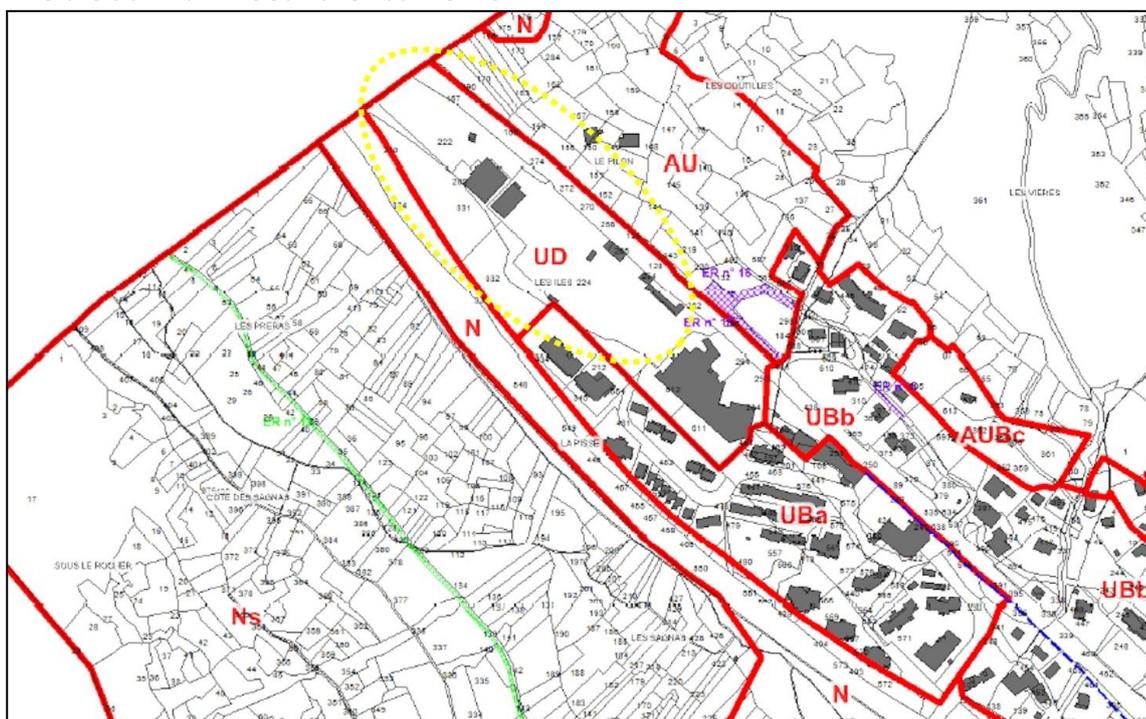
- Base de loisirs du Pontillas, avec plan d'eau et accueil de différentes activités (canyoning, kayak, rafting, VTT)
- Parc de Loisirs Serre-Che Aventure (saut à l'élastique, airbag géant, catapulte aventure, parcours filets),
- Accès direct au sentier de randonnée,
- Via Guisane
- Navettes
- ...

3.3.3 Situation vis-à-vis des documents d'urbanisme

➤ **Le PLU**

La commune dispose d'un PLU, dont la dernière modification a été approuvée le 15 décembre 2010. Dans ce document, le projet est entièrement situé en zone UD (zone équipée réservée principalement aux équipements touristiques et de loisirs, en particulier d'hébergement touristique ou à toute construction d'équipements publics). Le projet correspond aux aménagements attendus sur cette zone.

Extrait du Plan Local d'Urbanisme



➤ **Le SCOT du Briançonnais**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Briançonnais a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le mardi 3 juillet 2018.

Le projet est prévu au SCOT, à travers une UTN (Unité Touristique Nouvelle) : l'UTN RUT4.

SCoT du Briançonnais

2 ■ UTN DE MASSIF – OPÉRATIONS URBAINES DE PLUS DE 12 000 M

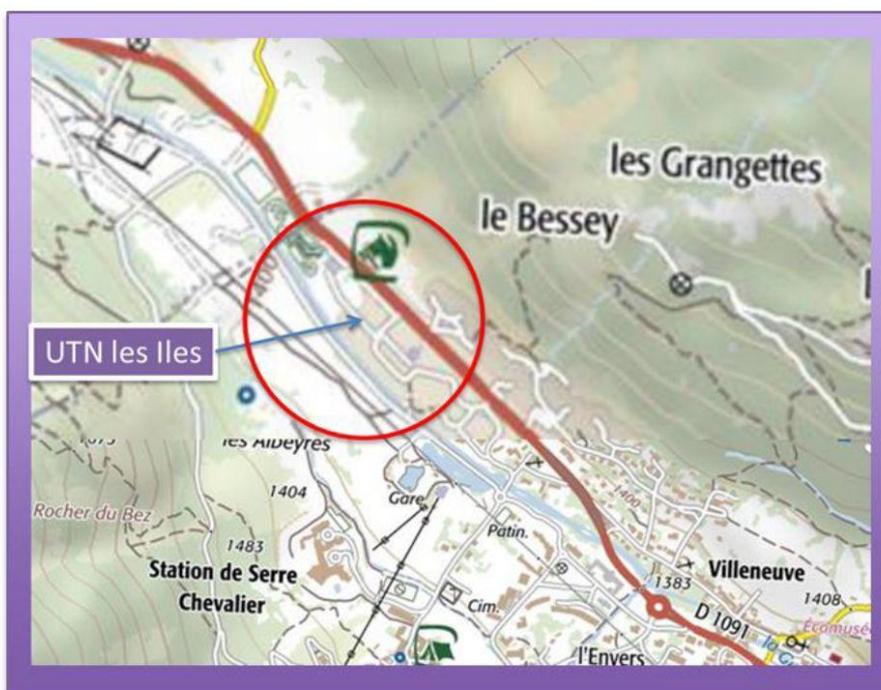
CODE	RUT4
DÉNOMINATION	Les Îles
COMMUNE	La Salle les Alpes

LOCALISATION DE L'UTN

L'UTN est localisée sur la commune de La Salle Les Alpes, plus particulièrement à proximité immédiate de l'emprise actuelle des équipements sportifs.

L'objectif de la Commune est de restructurer l'ensemble de cette façade touristique de la Salle-les-Alpes directement desservie par la RD 1091.

Les espaces mobilisés sont aujourd'hui soit déjà imperméabilisés (anciens terrains de sports....) ou des délaissés tenus entre les projets.



Extrait du SCOT (planche 2)

AR PREFECTURE

005-21050439-20100703-2010
Recu le 11/07/2010

M2 DE SURFACE DE PLANCHER D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

CONSISTANCE DE L'UTN

Création d'une nouvelle unité touristique de 2 000 lits en deux phases sur des parcelles aujourd'hui déjà urbanisées, notamment des équipements sportifs (circuit automobile, centre équestre....)

- première phase de 1200 lits
- seconde phase de 800 lits

L'objectif est de doter ce secteur de Serre Chevalier d'un nouveau front de neige attractif venant renforcer l'aire de chalandise de la centralité de Pré Long.

Le projet se double de nombreux aménagements de liaisons douces et de continuités piétonnes.

Aménagements associés :

- Déplacement de remontées mécaniques : jonction avec le téléphérique du Pontillas et télésiège du Fréjus, avec création d'une bretelle de retour
- Implantation de commerces de proximité
- Traitements paysagers et circulations piétonnes

CAPACITÉ D'ACCUEIL ET D'ÉQUIPEMENT

Surface totale : 32 625 m², dont surface constructible : 29 185 m²

- Surface de plancher envisagée : 25 000 m²
- Nombre total de lits touristiques : 1200 lits en phase 1 et 800 lits en phase 2 au sein de structures d'hébergement marchand (village vacances, résidence de tourisme....)

Aménagements associés :

- Remontées mécaniques : Longueur : 4 000 m ; Dénivelé 660 m ; débit voyageurs 1800 pers/heure
- Création piste : Longueur : 200 m ; Dénivelé 30 m ; superficie : 2000 m²



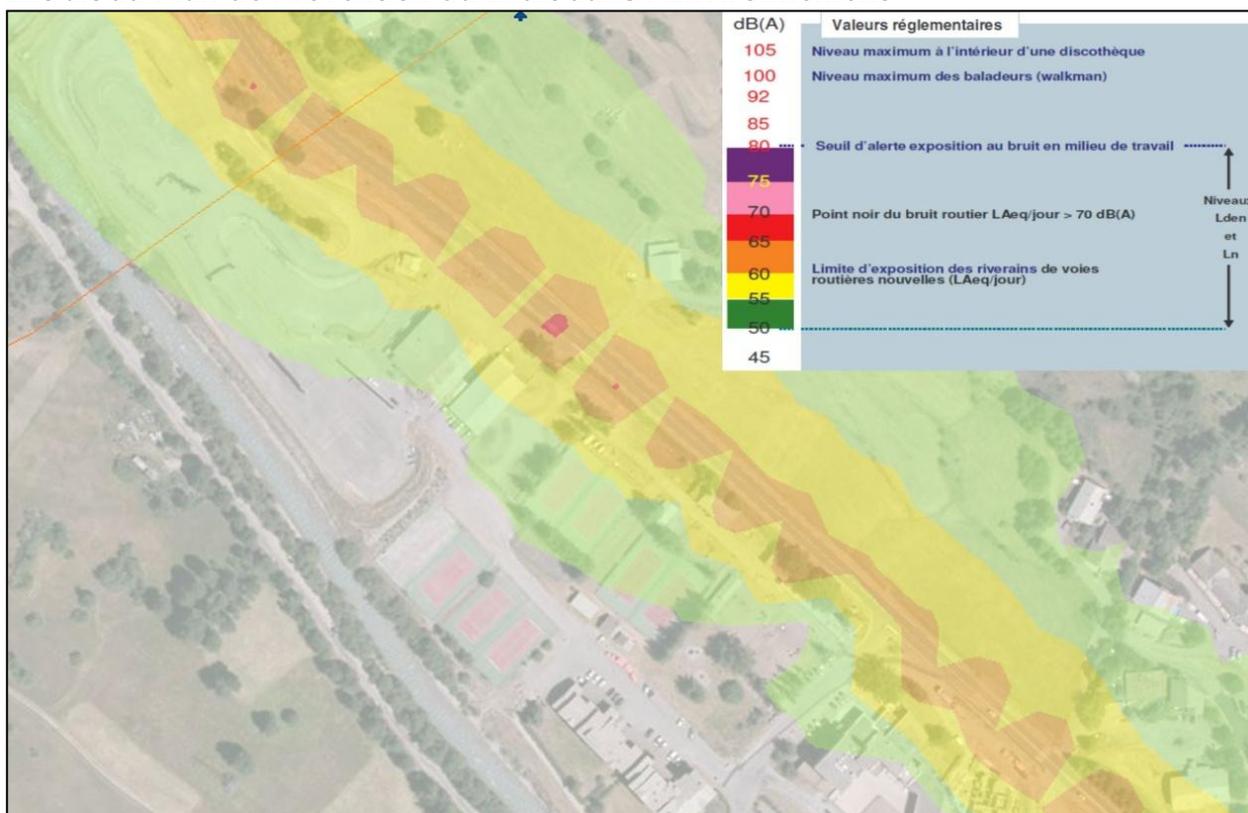
3.3.4 Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement

Le projet est concerné par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du réseau routier départemental, qui a été validé par le Conseil Départemental du 26 juin 2018.

La cartographie des nuisances montrent que le projet est soumis à de faibles nuisances : inférieure à 60 dB(A) sur la franche, le long de la RD1091, et inférieure à 55 dB(A), au-delà.

Les projets intègrent les recommandations et prescriptions du PPBE.

Extrait du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement



3.3.5 Enjeux énergétiques

Face aux enjeux environnementaux et énergétiques du projet, le choix d'une **architecture bioclimatique** est apparu comme indispensable. Celle-ci repose sur plusieurs facteurs déterminants :

- **La prise en compte l'ensoleillement du site**, afin de faire bénéficier à nos bâtiments d'une **énergie solaire passive** pour garantir un confort optimal pour les usagers et une **frugalité énergétique**.
Pour cela, l'orientation des bâtiments et des façades vitrées sera optimisée en fonction de la course du soleil.
- Une **architecture compacte, à haute performance énergétique et limitant les déperditions thermiques**, pour viser une excellence énergétique et carbone.
Celle-ci se base sur une **isolation** et une **étanchéité à l'air renforcée** ainsi qu'une **inertie thermique forte** grâce à un procédé constructif de planchers et voiles en béton bas carbone, permettant de limiter les consommations énergétiques ou le recours à la climatisation.
- Le recours à des **procédés techniques basés sur les énergies renouvelables** seront également privilégiés, comme la récupération des calories de l'air extrait, le chauffage de l'eau (chauffage centrale, eau chaude sanitaire, eau des piscines et des spas) par des panneaux solaires thermiques ou encore la mise en œuvre d'une chaufferie biomasse.

La qualité environnementale des projets a été au cœur des réflexions. A ce titre, des démarches de labellisations seront mises en œuvre à l'image, par exemple, de la démarche NF HABITAT HQE sur la résidence de tourisme 4*.

3.4 Paysage

3.4.1 Situation dans le grand paysage

L'Atlas des paysages des Hautes Alpes (Conseil Départemental – 2014) place le secteur d'étude dans l'unité paysagère « Vallée de la Guisane ».

L'Atlas y décrit comme suit les structures paysagères :

« Compte tenu de son histoire, la station est un agrégat de projets immobiliers dans le temps (60 ans) d'où une architecture et une urbanisation disparates, inégales, hétérogènes... aux caractéristiques suivantes :

- *Un continuum urbain de Saint-Chaffrey à la Salle-les-Alpes avec une consommation importante des espaces agricoles et naturels.*
- *La banalisation des paysages urbains que ce soit dans ses formes ou ses caractères architecturaux fait peu à peu disparaître les formes groupées des villages.*
- *Le caractère architectural et les volumes bâtis sont très souvent en rupture avec l'architecture vernaculaire de la vallée et la trame urbaine s'en trouve rompue.*

Cette urbanisation filante a aussi gommé le rapport visuel avec la Guisane, le long de laquelle s'installe des nouveaux programmes de logements, des zones d'activités artisanales ou commerciales, de Saint Chaffrey jusqu'au centre-village de La Salle-les-Alpes.

Il faut aussi noter l'impact visuel des équipements de remontée : bandes déboisées dessinant comme des cicatrices sur les versants, structures métalliques des remontées et les vastes nappes de parking en fond de vallée incrustées dans le tissu urbain ou aux abords des remontées.

Dans cette séquence urbaine, des zones d'activités artisanales se sont installées en fond de vallée, pour certaines associées à la rivière dans l'extraction de matériaux. Mais son économie est surtout basée sur le tourisme et les activités de loisirs. »

Sur le secteur d'étude même, l'atlas soulève les points suivants dans ses « préconisations paysagères » (voir carte ci-dessous) :

- Entretien des abords de la Guisane, maintenir la qualité de la ripisylve et son épaisseur en y évitant toute construction ou aménagements
- Accompagner l'aménagement des entrées et sorties de ville.

Il s'agit de préconisations complètement intégrées et prises en compte dans le projet :

- c'est un projet de requalification urbaine en entrée d'agglomération,
- les aménagements préservent les abords de la Guisane et une reconstitution de la ripisylve est prévue.

Enjeux paysagers et orientations (extrait de l'Atlas des Paysages)



Les vues depuis le secteur d'étude (voir photos en annexe 3)

Implanté en fond de vallée, le secteur d'étude offre des perceptions sur le cadre montagneux dominant. Les vues proches sont par contre rapidement bloquées (construction, végétation,...)

Les vues sur le secteur d'étude et incidences paysagères (voir photos en annexe 3)

Le secteur d'étude est particulièrement visible depuis la RD1091 puisqu'il se situe le long de cette route, en entrée d'agglomération. Le projet entraîne la disparition d'équipements divers qui brouillaient les perceptions paysagères (circuit automobile, cours de tennis, centre équestre, accompagnés de différents hangars) et permet une requalification urbaine de qualité sur ce secteur.

Par rapport au vues lointaines (depuis les hauteurs environnantes), les impacts sont identiques et donc également positifs. Toutefois, on a constaté que les perceptions lointaines et dominantes sont vite bloquées par le couvert végétal, surtout quand les arbres ont leurs feuilles :

- Le versant ubac est très forestier et les perceptions sur la vallée sont en général bloquées,
- Le versant adret est plus ouvert mais le fond de vallée renferme des écrans de végétation qui masquent le secteur d'étude (perceptions intermittentes).

Compte tenu des faibles perceptions sur le site, le projet n'aura aucune incidence sur le grand paysage. Localement, le projet améliore la qualité paysagère et architecturale de l'entrée de ville.

3.4.2 Insertion architecturale

Afin de garantir une bonne intégration paysagère et urbaine du projet, l'intégralité des projets de la zone concernée par l'étude au cas par cas seront confiés à un unique architecte – urbaniste, Studio Arch.

Cela permettra d'obtenir une écriture architecturale et urbaine cohérente à l'échelle du projet d'ensemble.

Intégration proche et lointaine

Studio Arch s'est inspiré du village du Bez, situé à proximité du projet. Ce village est constitué d'un ensemble d'habitations continues, rythmé par des coupures en façades, des décalages en plan et des ruptures de couleur d'enduit.

Sur le projet des îles, la perspective est rythmée depuis la route départementale (façade Nord) avec un jeu de retrait de façades et une succession de pignons.

Sur la façade Sud, côté Guisane, le même principe est utilisé avec des pignons qui font face au paysage et des façades en retrait.

Afin de minimiser la hauteur générale des bâtiments, l'ensemble sera posé sur un socle végétalisé. Ce socle sera doté de formes courbes côté Guisane, via des auvents. Le socle permet la transition entre le terrain et la partie haute et reprend les formes du paysage.

Le site est également vu depuis les pistes et depuis les sentiers en hauteur. Cette disposition morcelée à la fois en plan et en coupe permettra de minimiser son volume. Les ruptures en toiture viendront renforcer ce morcellement. Les toitures seront ponctuées de lucarnes et seront à 2 pans, avec possibilité de croupes.

Matériaux

Les matériaux utilisés sont d'inspirations locales. En façade, différentes teintes d'enduits caractéristiques des villages alentours seront mises en œuvre. Quelques touches de bardage viendront compléter les habillages.

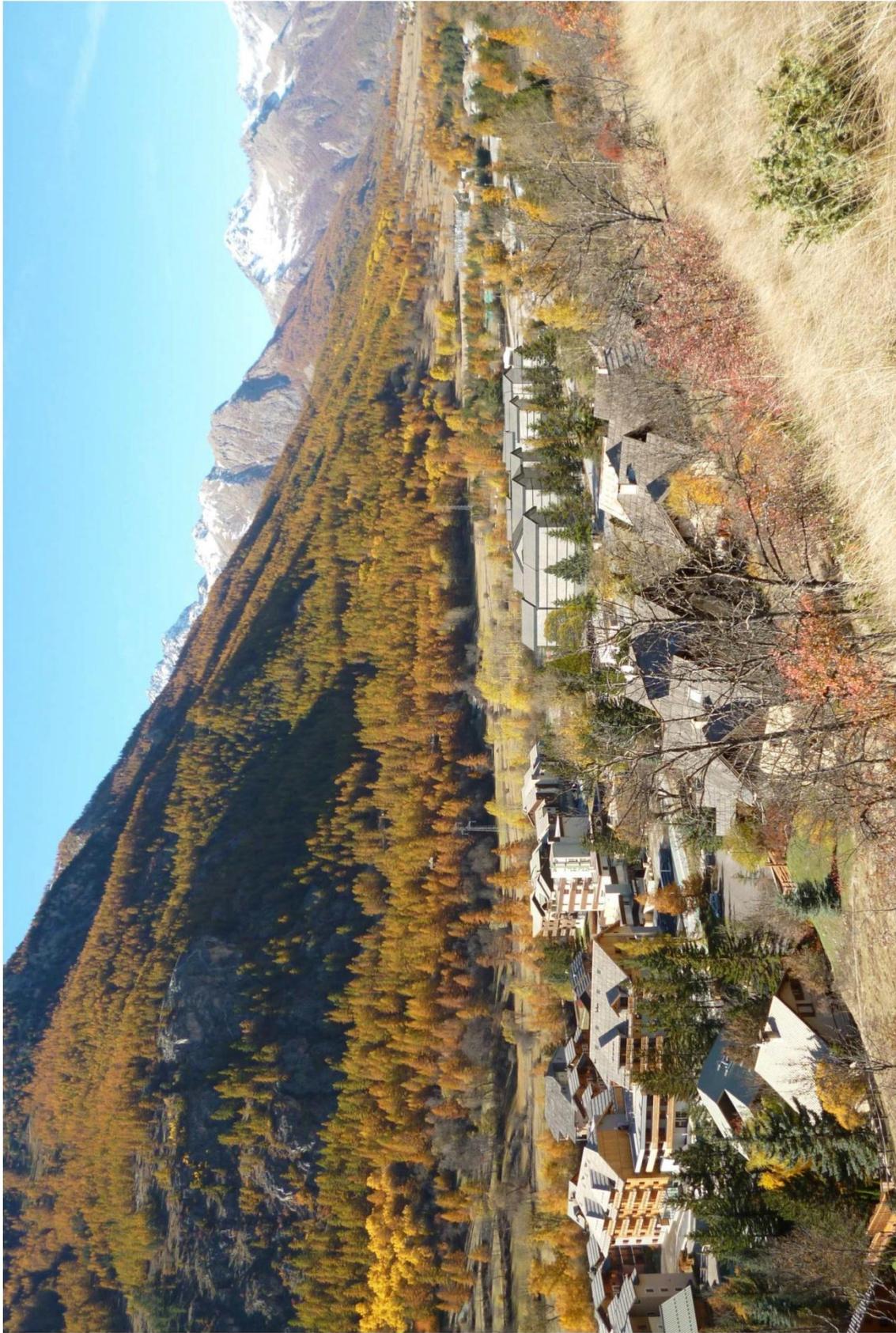
Les gardes corps ainsi que des menuiseries seront en bois et viendront rythmer les façades.

Les toitures seront de type montagne. A titre d'exemple, une toiture porte-neige en bardeau de mélèze (ou autre dispositif équivalent), caractéristique de la région pourrait être mise en œuvre.



Vues lointaines du village du Bez / Teinte d'enduit et de bois du village du Bez qui serviront de références :

Insertion du projet dans le site



Echelle :
20/04/2021

INSERTION

Résidences de tourisme et hôtel
La Salle Les Alpes

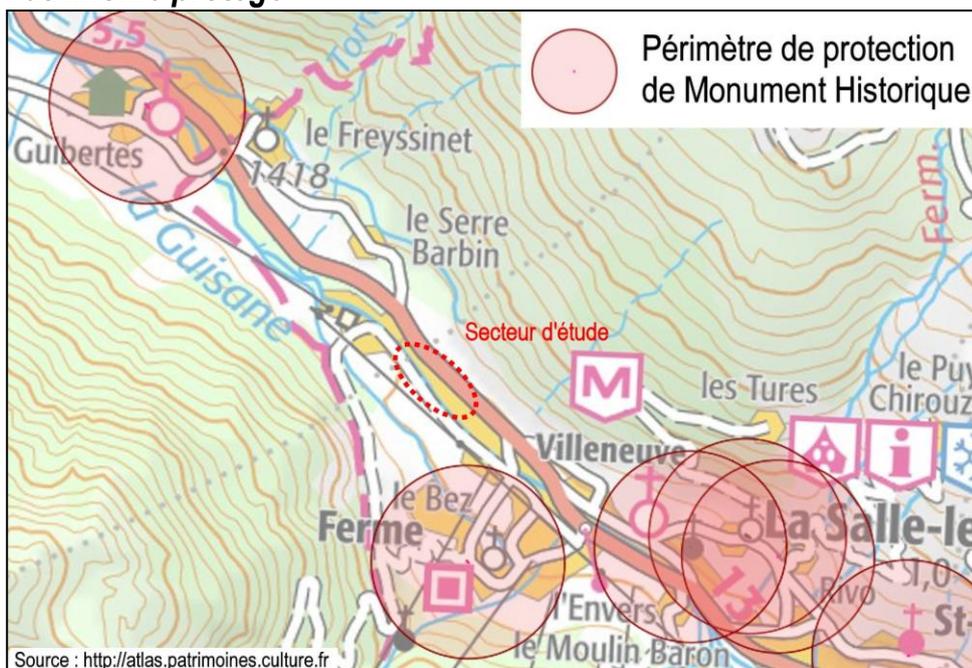


3.5 Patrimoine

Le projet est en dehors de tous les périmètres de protection du patrimoine du secteur d'étude (Monument Historique, site classé,...). Les périmètres les plus proches sont l'église des Guibertes et la ferme du Bez.

Comme tout le fond de la vallée de la Guisane, le secteur est par contre concerné par des zones de présomption de prescription archéologique. Ces zones imposent la saisine de la DRAC sur les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC portant sur une surface supérieure à 400m² pour la commune de la Salle-les-Alpes.

Patrimoine protégé



Zones de présomption de prescription archéologique



4 CONCLUSIONS

Le projet s'inscrit dans un contexte artificialisé et urbain et n'est confronté qu'à quelques enjeux environnementaux qui font l'objet de mesures spécifiques, notamment au niveau du milieu naturel :

- ↪ Il n'y a pas d'enjeu notable lié au milieu physique. Le projet est en recul de la Guisane, le risque d'inondation est faible et des prescriptions/recommandations s'appliquent (PPRN). Les précautions prises pour cela ainsi que les autres précautions liées à la qualité des eaux feront l'objet d'une instruction dans le cadre du dossier de Police de l'Eau si le projet y est soumis.
- ↪ Au niveau du milieu naturel, Le projet n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection. Par contre, un diagnostic écologique « 4 saisons » y a été réalisé et se trouve en annexe. Ce diagnostic écologique montre :
 - l'absence d'enjeu fort concerné par le projet mais la proximité relative de la ripisylve de la Guisane (en enjeu fort en tant qu'habitat naturel et corridor écologique),
 - des enjeux modérés: transplantation d'une espèce protégée (la Gagée des champs) et d'arbres potentiellement favorables aux chiroptères.

Un ensemble de mesure permet d'anticiper ces impacts (voir ci-après) et d'améliorer le potentiel de biodiversité du site.

- ↪ Le projet s'inscrit dans une zone urbanisée – Zone UD au PLU et UTN au SCOT.
- ↪ Les activités impactées (circuit automobile avec piste, garages et hangars, centre équestre, tennis) n'avait pas vocation à être pérennisées sur le site.
- ↪ Il n'y a pas de périmètre de protection au titre des paysages ou du patrimoine bâti.
- ↪ Le projet permet une requalification de l'entrée de ville et présente à ce titre un impact positif sur le paysage. L'insertion architectural sera soignée et en cohérence avec les villages des environs : elle s'inspirera notamment du village du Bez.

Les mesures envisagées

Le projet en lui-même apporte des effets positifs sur l'environnement, à travers ces incidences sur le paysage et le cadre de vie :

- suppression du circuit automobile (piste, garage et hangars) et de ses nuisances (bruit, effluents),
- amélioration de la qualité paysagère de l'entrée de ville : des bâtiments au traitement architectural soigné et des espaces verts vont remplacer un circuit automobile et des hangars.

Par ailleurs, le diagnostic écologique 4 saisons (voir rapports en annexe) a permis de mettre en évidence les enjeux écologiques du site, qui restent modérés (espace fortement anthropisé), et de définir les mesures permettant une amélioration nette de biodiversité. Les mesures proposées sont les suivantes :

- Ripisylve de la Guisane
 - ↪ Reconstitution de la ripisylve de la Guisane, fortement dégradée (voire inexistante) dans ce secteur en rive gauche. Cette dernière mesure induira un impact positif d'ampleur en permettant de renforcer ce corridor écologique majeur.
- Population de Gagées des champs (espèces végétales protégées) :
 - ↪ Réalisation d'une demande de dérogation aux espèces protégées prévoyant notamment :

- Maintien d'une population de Gagées sur le site, dans les espaces verts du projet (cette mesure est relativement facile dans le cas de la Gagée, qui est une espèce qui se développe dans les milieux remaniés et entretenus),
 - Réflexion sur une préservation « compensatoire » de certaines populations existantes à proximité, si possible en relation avec la commune.
- Chiroptères
 - ↳ Mesures en phase travaux, si des arbres favorables doivent être abattus (quelques arbres potentiellement favorables sont présents) : vérification de la présence de chiroptères et/ou abattage doux.
 - ↳ Mesures de développement des espaces hôtes de ces chiroptères (préservation d'un maximum d'arbres favorables à l'accueil des chiroptères, pose de gîtes artificiels),
 - ↳ Reconstitution du corridor écologique (voir ci-dessus),
 - ↳ Prise en compte du dérangement lié à l'éclairage pour les espèces lucifuges (voir ci-dessous).
 - Gestion de l'éclairage
 - ↳ mise en œuvre d'un éclairage public adapté à la préservation de la biodiversité, notamment le long de la Guisane :
 - réduction de la puissance d'éclairage,
 - réduction des périodes d'éclairage,
 - optimisation de la direction et de l'efficacité des faisceaux lumineux afin de limiter, voire supprimer, la gêne pour les chiroptères et l'avifaune.

En conséquence, la réalisation d'une étude d'impact ne devrait pas apporter plus d'éléments en faveur de la protection de l'environnement.