

## BORDEREAU DE TRANSMISSION

V/Réf. : *Elaboration du PLU de la commune de Lalley*

Destinataires	Observation
<input type="checkbox"/> Commune de Lalley	pour attribution

Documents joints	Nombre
<input type="checkbox"/> compte rendu de la réunion	1

## COMPTE-RENDU DE RÉUNION

### Atelier PADD

### 27-05-2016

*Elaboration du PLU de la commune de Lalley*

#### 1. ETAIENT PRESENTS

- M. Michel PICOT, maire de la commune de Lalley
- M. Grégoire PELLOUX, adjoint
- M. Christian ODDOS, conseiller municipal et agriculteur sur la commune
- Mme Karine ROSELLO, Ajointe
- M. Christian FIERRY-FRAILLON, conseiller municipal
- Mme Christelle VINCENT, chargée d'études – G2C Territoires
- M. Antoine BERTOZZI, chef de projet – G2C Territoires

#### 2. SUJETS ABORDES

Cette réunion avait pour ordre du jour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Une journée « atelier » a été organisée afin de permettre aux élus de s'exprimer sur l'identité de la commune, leur vision de cette dernière pour les dix prochaines années en termes de logements, équipements, tourisme, déplacements, activité économique...

#### DEROULE DE LA REUNION

La réunion a débuté par un état d'avancement de la révision du POS en vue de sa transformation en PLU. Le bureau d'études rappelle que l'étude a débuté par la phase diagnostic ; cette dernière ayant pour but d'aboutir à la rédaction d'une des pièces du futur PLU : le Rapport de Présentation.

Ce document a été déposé sur l'espace clients du site internet du bureau d'études. Il s'agit d'un document provisoire, amené à être complété.

Suite à la phase diagnostic et enjeux issus de cette dernière, l'élaboration du PLU se poursuit par la phase PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le bureau d'études a alors rappelé la définition du PADD et ses objectifs.

Pièce obligatoire du PLU, le PADD constitue « la clé de voûte » du document d'urbanisme. Il assure le lien entre le rapport de présentation (diagnostic ayant fait ressortir des enjeux et besoins) et les documents graphiques et réglementaires (zonage et règlement – ces derniers ayant pour but de traduire concrètement les objectifs fixés dans le PADD). Il s'agit d'un « document-cadre » qui fixe les grands objectifs de la commune pour les dix ans à venir en matière d'habitat, d'équipements, de déplacements, d'activités économiques, de protection des espaces agricoles et naturels...

Avant de débiter la phase atelier/discussion, le bureau d'études a rappelé, synthétiquement, les principaux chiffres clés et constats dressés au cours du diagnostic.

### Lalley hier :

- Un rythme de développement de l'ordre de +1,6%/an entre 1999 et 2012 4
- Un développement urbain exclusivement concentré sur le bourg (aucun logement n'a été produit sur le hameau d'Avers)
- Une urbanisation presque exclusivement tournée vers la réhabilitation/le changement de destination → sur les 10 logements produits entre 2005 et 2015, seulement 3 constructions neuves
- Un développement peu consommateur d'espaces
- Un rythme de construction/production de logements de l'ordre de 1 logement/an

### Lalley aujourd'hui :

- 222 habitants
- Un parc de logements de 182 logements (bourg + Avers) dont 88 résidences principales ; 63 résidences secondaires et 31 logements vacants
- Un taux de vacance relativement important (17%) → concentration des logements vacants dans le bourg
- Une commune avant tout résidentielle → dépendance de la commune vis-à-vis des polarités voisines en termes d'emplois et de services
- Une commune marquée par l'activité touristique (présence d'un camping ; d'une auberge-restaurant, de gîtes ; d'un snack...)
- Une commune rurale marquée par la présence de nombreux espaces agricoles et naturels source de biodiversité → présence de plusieurs périmètres de protection (ZNIEFF, zone humide... et 5 corridors écologiques)

### Lalley demain – rappel des objectifs de développement défini par le SCOT de la RUG

- Un rythme de développement de l'ordre de 5,5 logements/an/1000 habitants, soit 1,2 logement/an pour la commune de Lalley
- Un besoin de 14 logements sur la période 2018-2029, auquel s'ajoute les 4 logements non produits entre 2013 (date d'entrée en vigueur du SCOT) et 2015 (début des études du PLU), soit un besoin total de 18 logements
- Un enjeu de diversification du parc de logements → tendre vers 70% d'habitat individuel et 30% d'habitat intermédiaire
- Un besoin de 1,6 ha pour accueillir les 18 logements prévus entre 2018 et 2029.

Suite à ce rappel, la réunion s'est poursuivie par une discussion entre les élus sur l'identité de la commune et son devenir.

### Plusieurs thématiques ont été abordées :

#### **1. Qu'est-ce qui caractérise la commune de Lalley ? Quelle est son identité ?**

Les élus ont débuté l'atelier par une définition de la commune aujourd'hui et de ses caractéristiques. Ils ont notamment insisté le caractère « authentique » de la commune, sur son « un esprit d'origine conservé ».

Lalley a alors été définie comme un village agricole, adossé à la montagne, situé à quelque pas d'une nature préservée. Les élus ont alors insisté sur le développement urbain maîtrisé de la commune et notamment sur l'absence de lotissements à la différence d'autres communes du Trièves.

Situé aux confins de l'Isère et aux portes de la Drôme, la commune reste relativement bien desservie. La RD n°1075 permet de rejoindre l'agglomération grenobloise en 50 minutes.

Les élus ont alors exprimé leur souhait de « faciliter le développement de la commune tout en conservant son côté authentique/ en respectant son identité ».

Ils ont toutefois précisé qu'il ne s'agissait pas de créer un « village musée ». Le respect de l'identité ne doit pas se traduire pas une trop grande complexité des règles d'urbanisme ou comme un frein au développement du village.

#### **2. Qui sont les gens qui s'installent sur la commune aujourd'hui ?**

Monsieur le maire a identifié deux grandes catégories de population qui s'installent sur la commune :

- D'une part, les jeunes familles avec enfants. Il s'agit principalement d'enfants du pays, ayant une attache au territoire. Leur installation se traduit très souvent par la réhabilitation d'une maison de famille et le souhait de s'ancrer sur le territoire et d'exercer une activité locale.
- D'autre part, les retraités. Ces derniers sont soit des propriétaires d'une résidence secondaire qu'ils transforment en résidence principale soit des « habitués » qui, séduits par le caractère préservé de la commune (le « côté nature à proximité ») achètent un bien pour passer leur retraite.

A ces deux catégories s'ajoutent les « parachutés ». Cette catégorie désigne pour les élus, les locataires ou propriétaires, pas forcément attachés au territoire au départ, qui s'installent sur la commune dans une logique de « fuite de la pression foncière de l'agglomération grenobloise ». La commune offre des logements en location ou à l'achat relativement attractif (exemple : location d'un T4 de 80 m<sup>2</sup> pour 400 euros/mois).

Les élus ont précisé le rôle d'un équipement structurant sur le Trièves : le centre de rééducation Cayeux situé sur la commune de St Maurice en Trièves. Il s'agit d'un centre de rééducation destiné principalement aux accidentés de la route. Ce dernier est, à l'échelle locale, source d'emplois. Il met également en location de nombreux logements. Ce dernier est amené à être délocalisé sur la commune de Monestier-de-Clermont d'ici 2 à 3 ans. Ce départ questionne les élus sur l'emploi mais également sur la vie locale (les emplois et l'accueil d'habitants issus de ce centre permet le fonctionnement des équipements et services de proximité).

Monsieur Pelloux, adjoint, a précisé que lors des interviews réalisés auprès des habitants dans le cadre du PLU, plusieurs habitants ont insisté sur l'importance de l'épicerie et du bureau de poste dans leur choix de s'installer sur Lalley.

Le caractère préservé de la commune est également un atout pour l'installation de nouveaux habitants. Les élus ont rappelé le caractère « relativement épargné » de la commune vis-à-vis des nuisances. Située à 60 km « de la pollution grenobloise », seules deux nuisances sont recensées sur le territoire communal :

- La présence d'une ligne Haute-Tension
- La présence de la pipeline

Par ailleurs, la commune présente également un attrait économique du fait du classement de la commune en zone de revitalisation rurale. Ainsi, plusieurs jeunes ménages ont pu bénéficier d'aide pour l'installation de leur activité artisanale.

Les élus souhaitent maintenir ces trois dynamiques observés à savoir :

- Rester attractif pour les retraités
- Poursuivre la dynamique de réhabilitation en logements principaux
- Maintenir un prix de marché abordable

Deux politiques sont à développer : la réhabilitation et le locatif.

### **3. Qu'est-ce qui caractérise l'activité touristique aujourd'hui sur la commune ? Quels sont les besoins pour demain ?**

La commune de Lalley est appréciée pour son cadre naturel remarquable et les activités de nature « douces » : VTT, randonnées, ballades à cheval...etc.

A l'échelle communale, le volet touristique se traduit par :

- La présence de structures d'hébergement : un camping ; une auberge ; deux gîtes
- La présence de restaurants : un restaurant (Lalley) et un snack (Col de la Croix Haute)

Le volet touristique de la commune s'appuie par ailleurs sur l'armature d'équipements du Trièves. Plusieurs sites situés à proximité de la commune participent au développement du tourisme : La Jarjatte ; le lac de Monteynard ; les passerelles himalayennes ; le site d'accrobranche de St Michel les Portes ; le Mont Aiguille ; le village de Mens ; les marchés de producteurs locaux...

La politique du Trièves et le souhait des élus consistent à valoriser ce cadre et à développer le potentiel lié à la nature. Un des objectifs des élus consiste à ouvrir et à valoriser les sentiers pédestres.

Il existe actuellement plusieurs itinéraires de randonnées mis en valeur dans le cadre de la politique du département de l'Isère : le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées). Ces derniers empruntent des sentiers mais également des portions de routes.

Pour les élus, si le développement de ce réseau est positif, il a parfois été réalisé au détriment de certains sentiers. Aussi, les élus souhaitent ouvrir de nouveaux cheminements et les valoriser (mise en place d'une cartographie et de fiches randonnées/ballades). Ces derniers permettraient de répondre aussi bien aux touristes qu'aux locaux.

Monsieur Picot souhaite proposer aux élus de la communauté de commune de mettre en place un groupe de travail « déplacement/sentiers pédestres ». Il existe un réel intérêt à créer des liens avec les territoires voisins mais aussi entre les structures (d'un gîte à un autre ; d'une exploitation à une autre...).

Les élus sont également revenus sur le secteur du Col de la Croix Haute. Site de passage, ce dernier est marqué par la présence d'un snack. Du fait de sa localisation excentrée, de la présence de la RD n°1075 le développement de ce secteur reste relativement limité (contraintes loi Montagne ; marges de recul vis-à-vis de la RD). Un motel pourrait éventuellement s'implanter sur ce secteur et développer un tourisme de passage. Les élus précisent que le camping, situé dans le bourg de Lalley, est lui-même marqué par une clientèle de passage (une nuit d'étape).

Concernant le camping du bourg : une interrogation sur le devenir de cet équipement a été exprimée. Propriété de la commune en ce qui concerne le sol et les bâtis, le fond de commerces appartient quant à lui à un privé. Le propriétaire actuel souhaiterait racheter la part communale afin de développer un camping haut de gamme.

Si aucune décision n'a été prise, les documents graphiques et règlementaires devront permettre l'évolution de ce site (accueil de nouveaux HLL notamment).

Un autre point reste en suspens : la colonie de vacances. Situé au sud du bourg, un bâtiment est actuellement utilisé comme colonie de vacances durant l'été. Toutefois, situé à proximité du ruisseau du col de la Croix Haute, ce dernier présente un potentiel de développement limité (risque inondation).

#### 4. Quels choix de développement pour demain ?

Les élus se sont ensuite exprimés sur le devenir de la commune en termes de développement urbain. Ils souhaitent :

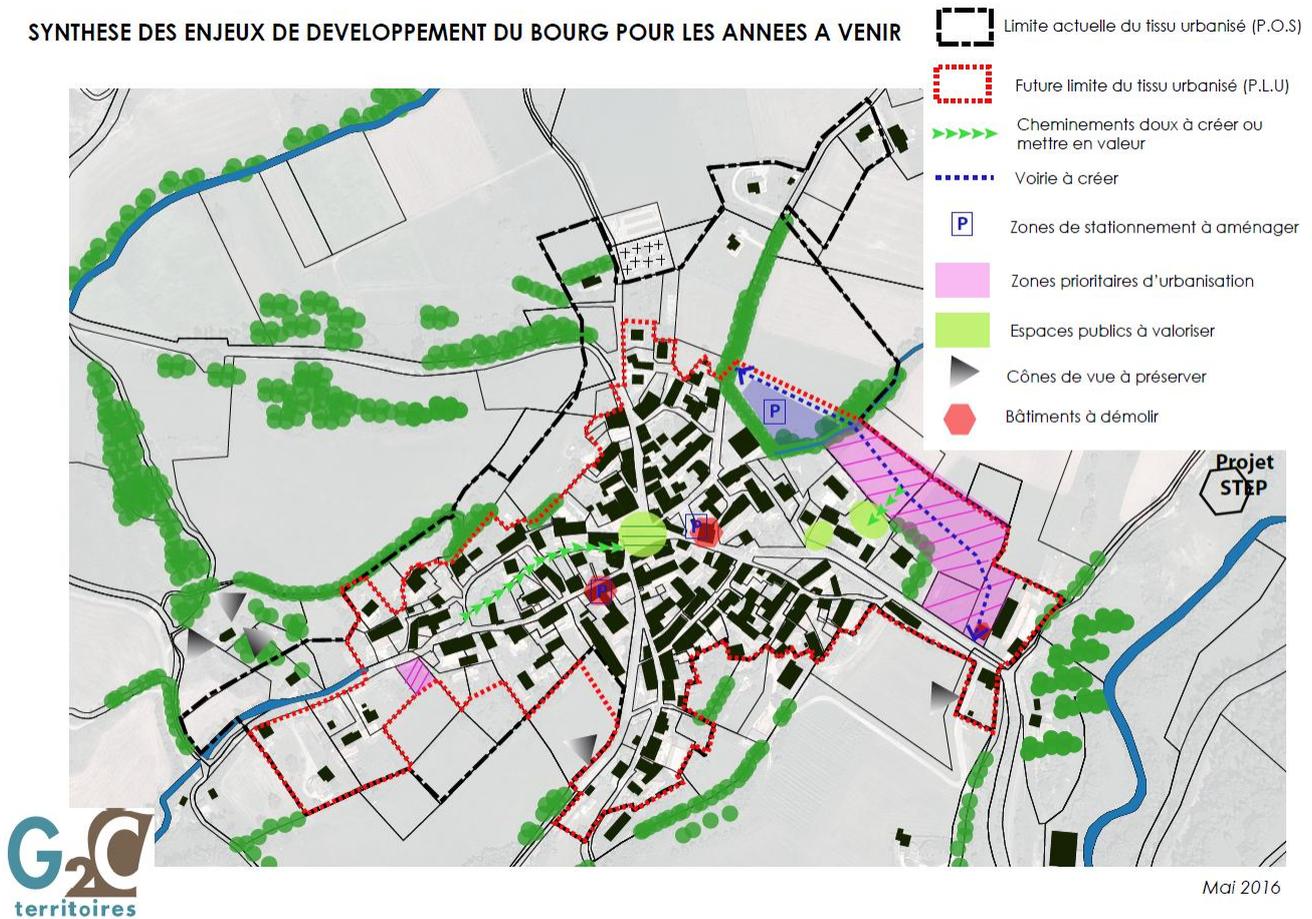
► D'une part **prioriser l'urbanisation de la commune sur le bourg.**

Il s'agit de **renforcer la centralité du bourg autour des équipements structurant de la commune : la salle des fêtes, la mairie et la Poste.**

Ce projet de centralité répond à plusieurs objectifs :

- Développer l'offre de stationnement à proximité de la salle des fêtes et valoriser ses abords ;
- Permettre le développement urbain des secteurs présentant le plus de facilité d'aménagement (des terrains plats, ensoleillés, situés à proximité immédiate des équipements) et prendre en compte les limites naturelles du village formées par les lignes de rupture du paysage (les secteurs situés au Nord et à l'Ouest sont marqués par des lignes de crêtes, une topographie marquée... leur urbanisation présenterait un impact visuel et paysager plus fort que le secteur Est).
- Désengorger le bourg par la création d'une voie permettant d'accéder directement à la salle des fêtes ;
- Permettre la réalisation du projet d'assainissement du bourg (la création d'une voirie éviterait la mise en place d'un poste de refoulement et permettrait de créer des canalisations rejoignant directement la station d'épuration prévue à l'Est du bourg) ;
- Permettre l'installation d'un nouveau transformateur électrique à proximité de la salle des fêtes (celui du bourg étant vétuste) et enfouir la ligne haute tension.

## SYNTHESE DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DU BOURG POUR LES ANNEES A VENIR



Par ailleurs, les élus souhaitent :

- **Répondre aux besoins de stationnement ;**
- **Aérer le tissu du bourg ;**
- **Mettre en valeur les espaces publics**

Un des principaux constats dressés dans le diagnostic a été les difficultés de stationnement du bourg et l'envahissement de la place Edith Berger par les véhicules.

Les élus souhaitent répondre aux besoins de stationnement des résidents tout en valorisant les espaces publics.

Deux solutions sont envisagées :

1. Acquérir une ancienne grange, située Montée de Prusère. Dégradée et difficilement réhabilitable (le coût de la réhabilitation serait trop important au regard des travaux à fournir), les élus souhaiteraient acquérir ce bâtiment afin de le démolir et permettre l'aménagement de quelques places de stationnement.
2. Démolir le bâtiment de l'ancienne Poste. Aujourd'hui marqué par la présence d'un logement communal occupé et de deux logements insalubres non occupés, la réhabilitation de ce bâtiment représente un coût trop important pour la collectivité. Aussi, une des solutions envisagées seraient sa démolition.  
Ce choix répondrait à trois objectifs :
  - Eviter la dégradation de ce bâtiment ;
  - Sécuriser le carrefour entre la RD n°66 et la voie communale menant à la salle des fêtes → améliorer la visibilité
  - Permettre l'aménagement de quelques places de stationnement.

Le transformateur électrique serait alors démolit et délocalisé sur le secteur de la Mairie, de même que les WC publics.

Concernant les déplacements piétons intra-bourg, les élus souhaitent ouvrir le cheminement permettant de relier la place du bourg au secteur de la montée de Prusère.

► d'autre part, **encadrer les possibilités du hameau d'Avers**

Hameau à vocation agricole, ce dernier est aujourd'hui composé de trois entités bâties. Si les élus ne souhaitent pas bloquer toute évolution du hameau, ils désirent un développement modéré. Aussi, ils envisagent de prioriser une des trois entités du hameau. Le choix s'est porté sur l'entité la plus importante. Le PLU devra veiller à permettre le développement de ce secteur tout en intégrant les contraintes paysagères (conserver les cônes de vue sur le grand paysage) et environnementales (prendre en compte les périmètres de réciprocité liés aux activités agricoles et respecter le principe d'urbanisation en continuité issue de la loi montagne) et en sécurisant les déplacements (une seule entrée/sortie devra être pensée sur la RD n°66).



SYNTHÈSE DES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT DU HAMEAU D'AVERS POUR LES ANNÉES À VENIR



Mai 2016

### 3. SUITES A DONNER A LA REUNION

- Poursuivre la construction du PADD. Certaines thématiques n'ont pas été abordées lors de l'atelier et notamment :
  - La préservation des espaces agricoles et naturelles ;
  - La préservation des qualités paysagères et architecturales (travail sur le Petit Patrimoine)

La prochaine réunion aura alors pour but de présenter une première mouture du PADD et de poursuivre la discussion sur les thématiques non abordées

- Intégrer le travail des élus sur le Petit Patrimoine

<b>Date des prochaines réunions :</b>	<b>Jeudi 7 juillet 2016 à 9h30</b>
<b>Organisme se chargeant des convocations :</b>	<b>Commune de Lalley</b>
<b>Ordre du jour :</b>	<b>Poursuite de la construction du PADD</b>